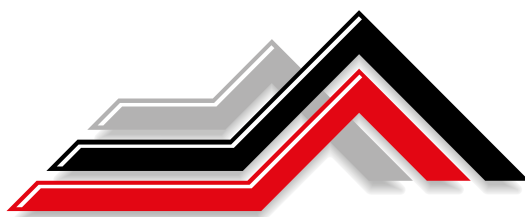




GESCHÄFTSBERICHT 2024



**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

	2024	2023
Mitglieder	2.972	2.969
Geschäftsanteile	7.369	7.294
Bestände		
- Wohnungen	914	914
- Garagen / Stellplätze / Carports	307	307
- Büro	1	1
- Verwaltete Wohnungen (durch Unternehmenstochter BGLO GmbH)	2.290	2.103

	2024	2023
Bilanzsumme	40.420.093,20 €	39.456.405,70 €
Anlagevermögen	37.465.910,09 €	36.346.133,54 €
Umlaufvermögen und ARAP	2.954.183,11 €	3.110.272,16 €
Eigenkapital	18.502.344,03 €	18.172.197,89 €
Rückstellungen	112.709,01 €	121.162,02 €
Umsatzerlöse	6.400.946,71 €	5.899.086,52 €
Bilanzgewinn	51.394,16 €	61.449,73 €

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

*)

Christian Klütsch, Bersenbrück

Claus Peter Poppe, Quakenbrück (ausgeschieden am 27.06.2024)

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 hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Die Inflation lag im Jahresschnitt 2024 bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird. Die Volkswirte blicken aktuell weiter pessimistisch in die nahe Zukunft. Vergleichsweise hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation und das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt das Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, auf das Baugewerbe 5,4 % und auf die Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000). Allerdings kommt der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau nicht in Schwung. Mit viel Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt. Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. -9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 %.

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund 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. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen wie die Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten 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 ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen bis dato noch nicht vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Es gibt auch noch geringere Erwartungen. Das ifo-Institut erwartet für das laufende Jahr etwa 210.000 Fertigstellungen. 2025 wird dort mit rund 200.000 gerechnet. Gleichzeitig spekuliert das DIW auf eine beginnende Trendwende auf niedrigem Niveau ab 2026.

Erwerbstätigkeit in Deutschland nochmals auf Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 % bzw. 72.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben.

Die seither wieder positive Beschäftigungsentwicklung verliert seit Mitte 2022 aber deutlich an Dynamik. Legte die Zahl Erwerbstätiger zunächst leicht um 87.000 zu (+0,2 %), folgte 2022 ein kräftiger Anstieg um 622.000 (+1,4 %). Im Gesamtjahr 2023 lag der Zuwachs bei 336.000 (+0,7 %). Die Beschäftigung nahm auch 2024 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit entsprechenden Folgen für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren, davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (-680.000) gerechnet. Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat sich 2024 trotz des schwierigen Umfelds wieder positiver entwickelt. Das Wirtschaftswachstum lag nach vorläufigen Zahlen der EU-Kommission bei +0,9 % in der EU und +0,8 % im Euro-Währungsraum. Für das laufende Jahr erwartet die Kommission ein Plus von 1,5 % EU-weit bzw. 1,3 % für den Euro-Währungsraum. Für 2026 wurden zuletzt 1,8 % bzw. 1,6 % prognostiziert.

Die globale Projektion für das BIP-Wachstum schwankt nach bisherigen Berechnungen des IWF und der OECD kurz- und mittelfristig um die 3 %. Die Wirtschaft in den Industrieländern zusammengekommen soll um jeweils 1,8 % wachsen, die der Schwellen-/Entwicklungsländer um je 4,2 %. Den tragenden europäischen Volkswirtschaften wird für das laufende Jahr ein Wachstum von jeweils unter einem Prozent vorhergesagt. Gleichwohl gibt es unverändert einen breiten Fächer von politischen, geostrategischen, fiskalischen und auch klimatischen Einflüssen, die einzeln oder im Zusammenwirken die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung massiv beeinflussen können.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Genossenschaft werden am 31.12.2024 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:

1.631	Mietwohnungen
659	Eigentumswohnungen (60 Eigentümergemeinschaften)

In der in 2017 gegründeten weiteren Unternehmenstochter **BGLO Wohnen GmbH** per 31.12.2024:

73	Mietwohnungen (bilanziert)
----	----------------------------

Mit dem eigenen Wohnungsbestand werden somit insgesamt **3.277 Wohnungen** bewirtschaftet.

Grundstücksbevorratung

Im Umlaufvermögen befinden sich unbebaute Grundstücke:

	2024	2023
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:

	2024	2023	2022
1. aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.583.730,74 €	5.138.368,51 €	5.077.742,46 €
2. aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3. aus anderen Lieferungen und Leistungen	817.215,97 €	760.718,01 €	739.156,94 €
Gesamt:	6.400.946,71 €	5.899.086,52 €	5.816.899,40 €

Die Veränderung der Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich aus zusätzlichen Mieteinnahmen von 46,8 T€ und der Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten von 398,6 T€ zusammen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen mindern sich auf rd. 12,9 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.

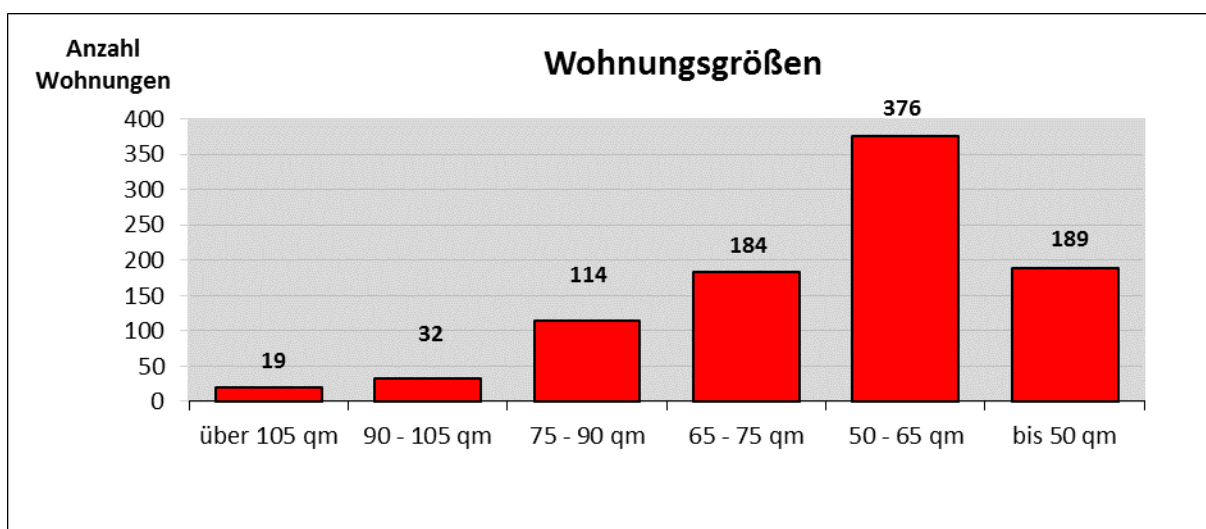
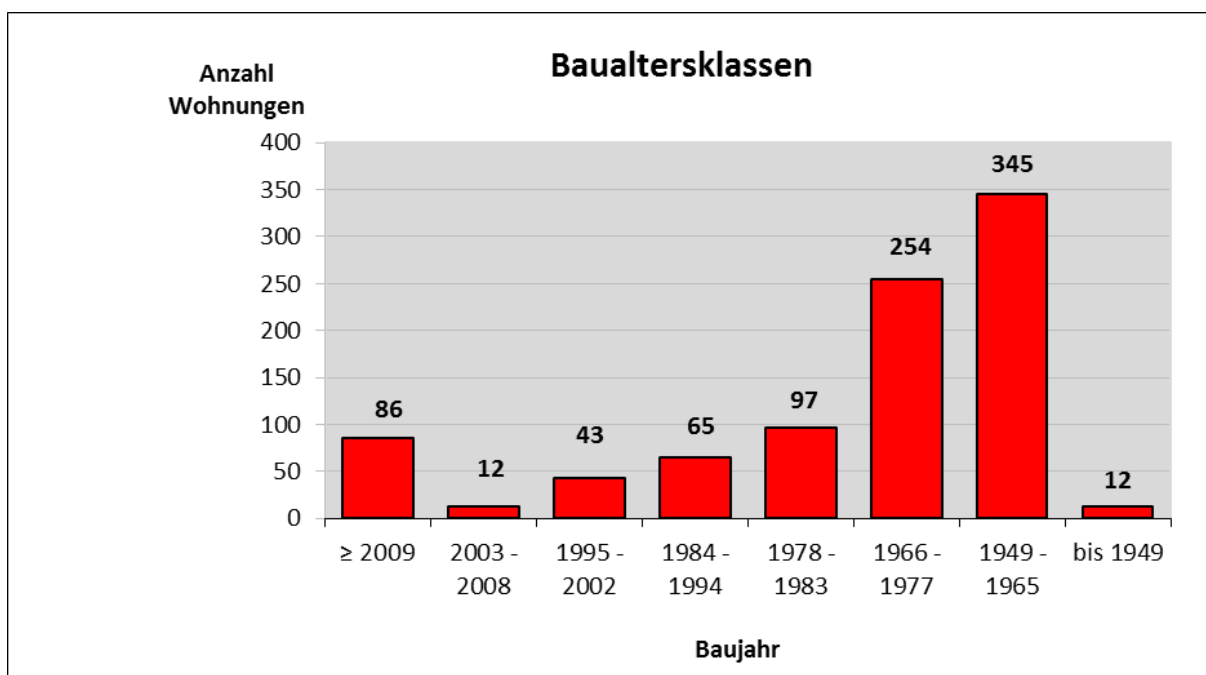
Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf Grund von gestiegenen Erlösen aus Geschäftsbesorgung für die Unternehmenstöchter, die Vergütung für die Einspeisung der Fotovoltaikanlagen ist zum Vorjahr gestiegen.

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 Bestands-erweiterung und zur laufenden Modernisierung und Unterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Mieterfluktuation hat mit 98 Wohnungskündigungen im Berichtsjahr leicht zugenommen. Die Fluktuationsrate beträgt bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand 10,0 % nach 10,1 % im Vorjahr.

Für die aufwandswirksame Instandsetzung und aktivierte Modernisierung des Bestandes wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.170,5 T€ investiert, das sind 38,13 € je m² Wohnfläche (im Vorjahr 28,33 € 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 Dach- und Fenstererneuerungen, energetische Sanierungen sowie Umfeldverbesserungen aufgewandt.

In Alfhausen wurde ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus erworben. Das Objekt wird derzeit umfangreich zu einer KiTa ausgebaut, die nach Fertigstellung an die Gemeinde Alfhausen verpachtet wird. Die verbleibende Wohnung geht in den Vermietungsbestand.

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:	2024	2023
Aktivierte Modernisierungen im AV	1.520.373,80 €	1.118.798,73 €
Aufwandswirksame Instandhaltungen	650.077,07 €	494.146,39 €
	2.170.450,87 €	1.612.945,12 €
Anlagen im Bau/Zukauf/Zugang Neubau	797.908,82 €	3.321,27 €
Technische Anlagen (Photovoltaik)	67.726,13 €	0,00 €
Aktivierte Software/Betriebs-u. Geschäftsausstattung	26.197,05 €	70.493,59 €
Gesamt:	3.062.282,87 €	1.686.759,98 €

1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
<u>Anlagevermögen</u>					
Sachanlagen u. immaterielle VG	37.333,3	92,4	36.216,5	91,8	1.116,8
Finanzanlagen	149,9	0,4	149,9	0,4	0,0
	37.483,2	92,8	36.366,4	92,2	1.116,8
<u>Umlaufvermögen</u>					
mittelfristig	2,7	0,0	2,7	0,0	0,0
kurzfristig	2.934,2	7,2	3.087,3	7,8	-153,1
	2.936,9	7,2	3.090,0	7,8	-153,1
Gesamtvermögen	40.420,1	100,0	39.456,4	100,0	963,7

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
<u>Eigenkapital</u>	18.502,4	45,8	18.172,2	46,1	408,8
<u>Fremdkapital, langfristig</u>					
- Kreditverbindlichkeiten	19.382,9	48,0	18.896,2	47,9	486,7
- Sonstiges Fremdkapital	11,6	0,0	14,4	0,0	-2,8
	19.394,5	48,0	18.910,6	47,9	483,9
Fremdkapital, kurzfristig	2.523,2	6,2	2.373,6	6,0	149,6
Gesamtkapital	40.420,1	100,0	39.456,4	100,0	963,7

Der hohe Anteil des Sachanlagevermögens am Bilanzvolumen ist branchenbedingt und stellt mit 92,3 % an der Bilanzsumme den bedeutendsten Vermögensposten dar.

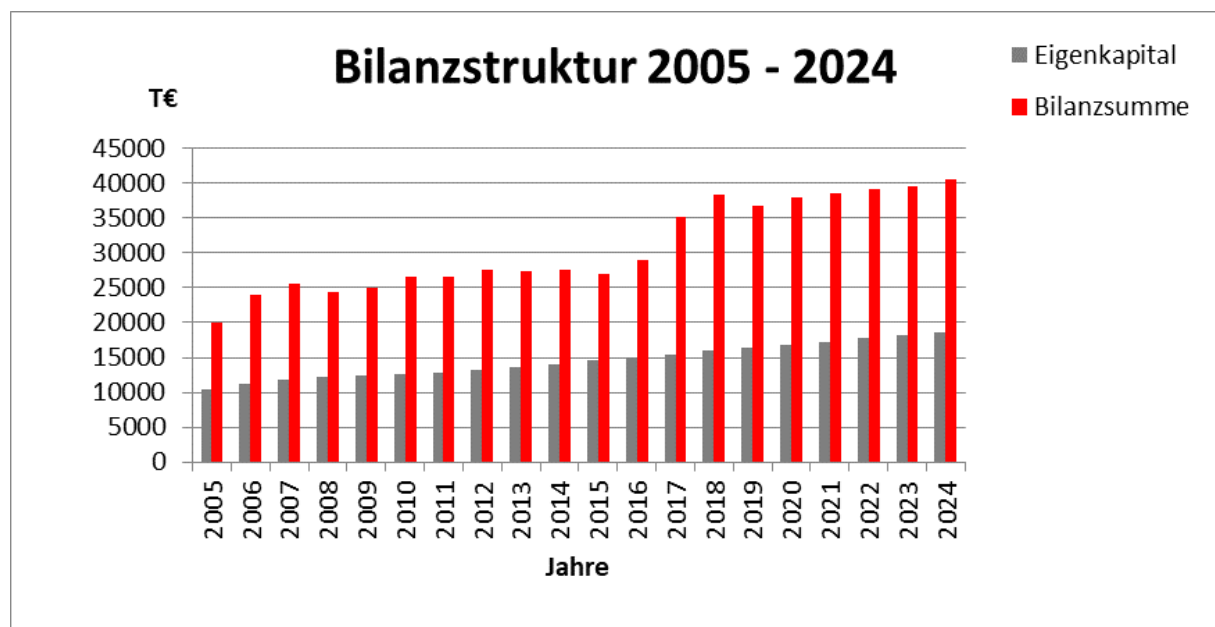
Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist wiederum nominal gesunken und beträgt 18.502,3 T€. Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme verringerte sich auf nun 45,8 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 112,7 T€ gebildet, überwiegend bestimmt durch Steuer-rückstellungen, 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 48,00 % 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 2025 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 3,00 % auf 2,3 %. Auch die weiteren Kennzahlen zur Ertragslage verdeutlichen die gute Positionierung der Baugenossenschaft. Der beschlossene Wirtschaftsplan weist für 2025 und die weiteren 4 Jahre ebenfalls zufriedenstellende Jahresergebnisse aus.

4. KENNZAHLEN

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote in %	45,8	46,1	45,3
Eigenkapitalrentabilität in %	2,3	3,0	3,5
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,0	2,2	2,4
Cashflow nach DVFA/SG in T€	1.608,90	1.656,0	1.685,1
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	12	11	12

Durchschnittliche Miete in €	5,65	5,59	5,45
Mietausfallquote in %	0,8	0,7	0,4
Leerstandsquote in %	0,2	0,9	0,4
Fluktuationsquote in %	10,0	10,1	10,0
Mietenmultiplikator	9,4	9,4	9,6



5. RISIKOMANAGEMENT

Das in unserem Unternehmen etablierte Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicher zu stellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Zudem haben wir 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 1,96 %. 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 2024 bei 0,8 % 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 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. 1.350,0 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		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		24.304,45	17.447,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.141.194,08		34.843.563,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	863.922,30		864.936,42
3. Technische Anlagen und Maschinen	320.822,33		272.046,65
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.858,11		198.240,36
5. Anlagen im Bau	797.908,82	37.291.705,64	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		37.465.910,09	36.346.133,54
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	1.839.924,87		1.753.828,47
3. Andere Vorräte	47.566,22	1.890.163,38	100.814,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.464,02		16.890,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.510,55		1.333,91
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		178.377,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	173.915,56	329.890,13	120.133,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	132.307,73		427.623,05
2. Bausparguthaben	547.922,15	680.229,88	468.691,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	17.250,00		20.250,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.649,72	53.899,72	19.657,15
Bilanzsumme		40.420.093,20	39.456.405,70

zum 31. Dezember 2024

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.650,00		41.350,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.102.704,26	1.149.354,26	1.091.811,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.955.982,68		1.920.272,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 35.710,46 €			(44.605,53)
2. Bauerneneruerungsrücklage	350.000,00		350.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	14.995.612,93	17.301.595,61	14.707.314,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 18.298,49 €			(15.189,15)
davon aus Jahresüberschuss Berichtsjahr eingestellt: 270.000,00 €			(340.000,00)
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	357.104,62		446.055,26
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	305.710,46	51.394,16	384.605,53
Eigenkapital insgesamt		18.502.344,03	18.172.197,89
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	8.176,00		32.142,00
2. Sonstige Rückstellungen	104.533,01	112.709,01	89.020,02
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.187.869,42		18.658.033,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	197.532,28		240.675,53
3. Erhaltene Anzahlungen	1.945.555,76		1.918.761,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.016,12		73.932,87
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.855,26		115.294,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	172.116,90		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	108.324,51	21.757.270,25	111.179,42
davon aus Steuern: 53.542,05 €			(62.595,31)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		47.769,91	45.168,17
Bilanzsumme		40.420.093,20	39.456.405,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.583.730,74		5.138.368,51
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>817.215,97</u>	6.400.946,71	760.718,01
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		86.096,40	402.953,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		194.155,46	96.524,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.594.714,22		2.382.632,81
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.154,71</u>	2.596.868,93	2.098,44
Rohergebnis		4.084.329,64	4.013.833,41
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	991.270,00		983.160,26
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>242.663,57</u>	1.233.933,57	247.458,52
davon für Altersversorgung: 35.945,35 €			(44.480,28)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.248.801,44	1.206.914,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.730,59	708.780,11
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		18,00	9,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50,93	43,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		380.251,27	322.515,69
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>64.551,48</u>	98.982,92
12. Ergebnis nach Steuern		357.130,22	446.073,16
13. Sonstige Steuern		25,60	17,90
14. Jahresüberschuss		357.104,62	446.055,26
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>305.710,46</u>	384.605,53
16. Bilanzgewinn		51.394,16	61.449,73

ANHANG 2024

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 2024 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 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 angefügtem Anlagespiegel auf Blatt 28 + 29 dargestellt. Die Zugänge bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus nachträglichen Herstellungskosten in Form von aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

In Alfhausen wurde ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus erworben. Das Objekt wird derzeit umfangreich zu einer KiTa umgebaut. Darüber hinaus entsteht eine Wohneinheit. Das Bauvorhaben wurde unter Anlagen im Bau ausgewiesen.

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 in Höhe von 90,8 T€ und der BGLO Wohnen GmbH in Höhe von 30,7 T€.

Eigenkapital

Die Einstellung zu den Ergebnismrücklagen sind aus dem Bilanzgewinn 2023, sowie dem Jahresüberschuss des Jahres 2024 erfolgt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen wurden insgesamt in Höhe von 8,2 T€ gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresabschlusserstellung und Urlaubsverpflichtungen in der Gesamthöhe von 104,5 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 Blatt 30.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Tochtergesellschaft BGLO GmbH in Höhe von 101,0 T€ sowie gegenüber der Tochtergesellschaft BGLO Wohnen GmbH in Höhe von 71,1 T€.

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 Bewirtschaftungstätigkeit enthalten auch 650,1 T€ Instandhaltungsaufwendungen, sowie Grundsteuern in Höhe von 94,0 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 2.050,00 T€ und für das verbundene Unternehmen BGLO Wohnen GmbH, Alfhausen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von 2.220,00 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 31.12.2024 betrug das Eigenkapital der BGLO GmbH 2.375,9 T€ und der Bilanzgewinn 328,6 T€. Die korrespondierenden Zahlen der BGLO Wohnen GmbH betragen 2.227,5 T€ Eigenkapital und 11,2 T€ Bilanzgewinn.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo aus bereits begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 186,1 T€

Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 20 kaufmännische Mitarbeiter, 12 geringfügig Beschäftigte (Hauswarte, Reinigungskräfte) und 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2024	2.969
Zugang	96
Abgang	93
Bestand am 31.12.2024	2.972

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 16,2 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
Christian Klütsch
Claus Peter Poppe (ausgeschieden am 27.06.2024)
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 2024 in Höhe von 51.394,16 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent	43.387,95 €
Einstellung in die freie Rücklage	8.006,21 €
	51.394,16 €

Alfhausen, 22.05.2025

BAUGENOSSENSCHAFT Landkreis Osnabrück eG

Der Vorstand



M. Strehl



S. Bremer



W. Hesse

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	239.455,57	15.394,34	0,00	0,00	254.849,91
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.455.211,89	1.500.559,94	47.175,00	0,00	54.908.596,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.391.826,07	23.361,05	0,00	0,00	1.415.187,12
Technische Anlagen und Maschinen	349.454,64	67.726,13	0,00	0,00	417.180,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.311,91	10.802,71	0,00	0,00	548.114,62
Anlagen im Bau	0,00	797.908,82	0,00	0,00	797.908,82
Sachanlagen gesamt	55.733.804,51	2.400.358,65	47.175,00	0,00	58.086.988,16
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	56.123.160,08	2.415.752,99	47.175,00	0,00	58.491.738,07

JAHRESABSCHLUSS

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
222.008,56	8.536,90	0,00	230.545,46	24.304,45	17.447,01
18.611.648,79	1.155.753,96	0,00	19.767.402,75	35.141.194,08	34.843.563,10
526.889,65	24.375,17	0,00	551.264,82	863.922,30	864.936,42
77.407,99	18.950,45	0,00	96.358,44	320.822,33	272.046,65
339.071,55	41.184,96	0,00	380.256,51	167.858,11	198.240,36
0,00	0,00	0,00	0,00	797.908,82	0,00
19.555.017,98	1.240.264,54	0,00	20.795.282,52	37.291.705,64	36.178.786,53
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
19.777.026,54	1.248.801,44	0,00	21.025.827,98	37.465.910,09	36.346.133,54

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2024

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte
	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.187.869,42 (18.658.033,99)	2.499.613,13 (1.615.092,80)	4.257.447,48 (3.752.672,63)	12.430.808,81 (13.290.268,56)	19.187.869,42 (18.658.033,99)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	197.532,28 (240.675,53)	52.423,64 (47.391,90)	145.108,64 (193.283,63)	0,00 (0,00)	197.532,28 (240.675,53)
Erhaltene Anzahlungen	1.945.555,76 (1.918.761,65)	1.945.555,76 (1.918.761,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.016,12 (73.932,87)	89.016,12 (73.932,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.855,26 (115.294,16)	48.929,72 (107.368,62)	7.925,54 (7.925,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	172.116,90 (0,00)	107.368,62 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	108.324,51 (111.179,42)	108.324,51 (111.179,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	21.757.270,25 (21.117.877,62)	4.915.979,78 (3.873.727,26)	4.410.481,66 (3.953.881,80)	12.430.808,81 (13.290.268,56)	19.385.401,70 (18.898.709,52)

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 23. Mai 2024 wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 27. Juni 2024 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 genehmigt und dem Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung erteilt. Der entsprechende Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2023 wurde gefasst.

Die dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04. Dezember 2024 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vorgetragenen Prüfungsberichte der Unternehmensgruppe über die gesetzlichen Prüfungen der Jahresabschlüsse 2023 und zur Makler- und Bauträgerverordnung bescheinigen dem Vorstand und der Geschäftsführung der Unternehmenstöchter jeweils eine ordnungsgemäße und einwandfreie Geschäftsführung.

Mit Datum vom 28. Juni 2024 ist der Genossenschaft die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2023 erteilt worden.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024, 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 31.12.2024 wie vorgelegt festzustellen**
- **den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu beschließen und**
- **dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.**

Nach Satzung scheiden in diesem Jahr turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder

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

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine jeweilige Wiederwahl ist zulässig.

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

Alfhausen, 22.05.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Michael Lübbersmann



GESCHÄFTSBERICHT 2024



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

	2024	2023
Bilanzsumme	6.584.877,34 €	9.208.473,84 €
Anlagevermögen	4.623.917,03 €	4.613.063,24 €
Umlaufvermögen	1.953.683,55 €	4.588.396,55 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.276,76 €	7.014,05 €
Eigenkapital	2.375.892,48 €	2.047.328,34 €
Rückstellungen	115.155,13 €	275.713,23 €
Verbindlichkeiten	4.093.829,73 €	6.885.432,27 €
Summe der Umsatzerlöse	8.246.187,13 €	4.640.135,78 €
Jahresüberschuss	328.616,42 €	229.135,97 €

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:	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		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.667,05	12.443,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.135.995,16		0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	954.211,27		832.524,63
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.743,55		140.612,91
4. Anlagen in Bau	<u>0,00</u>	4.312.949,98	3.327.130,10
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300.300,00	300.300,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>4.623.917,03</u>	4.613.010,96
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	0,00		3.125.667,85
2. Andere Vorräte	<u>208.590,82</u>	208.590,82	167.415,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.947,26		2.927,40
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	409.500,60		307.557,63
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	641.245,63		433.774,71
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>59.753,87</u>	1.113.447,36	14,67
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		631.645,37	551.848,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.276,76	7.014,05
Bilanzsumme		<u><u>6.584.877,34</u></u>	<u><u>9.209.231,75</u></u>

zum 31. Dezember 2024

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklage		1.718.192,37	1.397.664,89
1. andere Gewinnrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 320.527,48 €			(299.246,45)
III. Gewinnvortrag		229.083,69	320.527,48
IV. Jahresüberschuss		328.616,42	229.083,69
Eigenkapital insgesamt		2.375.892,48	2.047.276,06
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	31.039,00		50.131,00
2. Sonstige Rückstellungen	84.116,13	115.155,13	225.582,23
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.862.745,72		3.385.579,43
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00		3.051.157,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.995,66		292.271,84
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	90.778,69		143.464,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13.309,66	4.093.829,73	13.769,58
davon aus Steuern: 12.416,44			(12.959,39)
Bilanzsumme		6.584.877,34	9.209.231,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr (EUR) (EUR)		Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Betreuungstätigkeit	679.516,73		711.334,18
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.566.670,40</u>	8.246.187,13	4.078.801,60
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.125.667,85	1.254.272,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		14.837,53	17.089,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		46.182,07	73.532,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>890.575,52</u>	890.575,52	2.249.077,53
Rohergebnis		4.290.963,36	3.885.952,50
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.762.826,33		1.540.951,46
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>385.329,96</u>	2.148.156,29	365.221,17
davon für Altersversorgung: 40.261,04 €			(38.755,30)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		278.552,97	222.547,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.335.170,46	1.345.223,39
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		13,26	9,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.707,82	25.133,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		131.900,26	41.544,31
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>83.288,04</u>	166.523,33
13. Ergebnis nach Steuer		328.616,42	229.083,69
14. Jahresüberschuss		328.616,42	229.083,69

ANHANG 2024

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 zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen, gesetzlichen Bestimmungen für Kapitalgesellschaften und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

Die 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 Seite 44 + 45 dargestellt. Die Position Technische Anlagen und Maschinen setzt sich wie folgt zusammen.

	Buchwert am 31.12.2024
Photovoltaikanlagen	624.850,87 €
Wärmemengenzähler und Funknetzwerke	279.530,42 €
Technische Geräte und Maschinen für den Handwerksbetrieb	127.278,30 €
gesamt:	1.031.659,59 €

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 und der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG. Sie setzen sich aus Forderungen aus Handwerkerleistungen und Geschäftsbesorgung zusammen.

Rückstellungen

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2024
Rückstellungen für:	
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer	31.039,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.000,00 €
Urlaubsverpflichtungen	54.116,13 €
gesamt:	115.155,13 €

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 (Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG).

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stellen im Wesentlichen die Leistungen des Handwerksbetriebs (3.325,8 T€), Erlöse aus der Lieferung schlüsselfertiger Häuser (3.136,2 T€) und die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen (399,0 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-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge Abgänge Umbuchungen			Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR		EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	85.423,91	1.161,14	0,00	0,00	86.585,05
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	0,00	0,00	0,00	3.185.883,41	3.185.883,41
Technische Anlagen und Maschinen	2.230.040,93	92.006,91	12.696,00	207.226,00	2.516.577,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.403,98	143.007,68	0,00	0,00	528.411,66
Anlagen in Bau	3.327.130,10	65.979,31	0,00	-3.393.109,41	0,00
Sachanlagen gesamt	5.942.575,01	300.993,90	12.696,00	0,00	6.230.872,91
Finanzanlagen gesamt	300.300,00	0,00	0,00	0,00	300.300,00
Anlagevermögen gesamt	6.328.298,92	302.155,04	12.696,00	0,00	6.617.757,96

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
72.980,59	2.937,41	0,00	75.918,00	10.667,05	12.443,32
0,00	49.888,25	0,00	49.888,25	3.135.995,16	0,00
1.397.516,30	164.850,27	12.696,00	1.562.366,57	954.211,27	832.524,63
244.791,07	60.877,04	0,00	305.668,11	222.743,55	140.612,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.327.130,10
1.642.307,37	275.615,56	12.696,00	1.917.922,93	4.312.949,98	4.300.267,64
0,00	0,00	0,00	0,00	300.300,00	300.300,00
1.715.287,96	278.552,97	12.696,00	1.993.840,93	4.623.917,03	4.613.010,96

Verbindlichkeitspiegel 2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			
	€ (Vorjahr)	unter 1 Jahr € (Vorjahr)	1 - 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)	davon gesichert € (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.862.745,72 (3.385.579,43)	223.409,18 (132.519,22)	861.933,85 (875.119,18)	2.777.402,69 (2.377.941,03)	3.862.745,72 (3.385.579,43)
Erhaltene Anzahlungen	0,00 (3.051.157,56)	0,00 (3.051.157,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.995,66 (292.271,84)	118.158,53 (280.115,22)	8.837,13 (12.156,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	90.778,69 (143.464,05)	90.778,69 (143.464,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	13.309,66 (13.769,58)	13.309,66 (13.769,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	4.093.829,73 (6.886.242,46)	442.796,49 (3.621.025,63)	870.770,98 (887.275,80)	2.777.402,69 (2.377.941,03)	3.862.745,72 (3.385.579,43)

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 2024 beschäftigte die BGLO GmbH neben den Geschäftsführern durchschnittlich 39 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 2024 in Höhe von **328.616,42 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	328.616,42
	328.616,42

Alfhausen, 22. Mai 2025

BGLO GmbH

Geschäftsführung

Michael Strehl

Sebastian Bremer

Werner Hesse



GESCHÄFTSBERICHT 2024



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

	2024	2023
Bilanzsumme	15.916.813,38 €	16.516.901,33 €
Anlagevermögen	14.914.267,02 €	13.392.957,57 €
Umlaufvermögen und ARAP	1.002.546,36 €	3.123.943,76 €
Eigenkapital	2.227.463,52 €	2.216.235,72 €
Rückstellungen	16.087,00 €	15.017,00 €
Verbindlichkeiten und PRAP	13.673.262,86 €	14.285.648,61 €
Summe der Umsatzerlöse	715.434,99 €	853.495,51 €
Jahresüberschuss	11.227,80 €	45.711,10 €

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:	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		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		11.526.239,47	11.753.342,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- oder anderen Bauten		1.370.410,46	1.408.450,03
3. Anlagen in Bau		1.789.297,93	2.846,28
4. Bauvorbereitungskosten		228.319,16	228.319,16
Anlagevermögen insgesamt		14.914.267,02	13.392.957,57
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		135.369,81	163.604,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	909,26		968,93
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87.437,99		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.098,47		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	672.974,93	832.420,65	2.796.544,66
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (570.000,00 €)			(570.000,00)
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		18.202,40	146.908,51
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			16.886,50
1. Geldbeschaffungskosten	12.269,50		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.284,00	16.553,50	16.886,50
Bilanzsumme		15.916.813,38	16.516.901,33

zum 31. Dezember 2024

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		1.992.532,53	1.992.532,53
III. Gewinnvortrag		123.703,19	77.992,09
IV. Jahresüberschuss		11.227,80	45.711,10
Eigenkapital insgesamt		2.227.463,52	2.216.235,72
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.087,00		2.087,00
2. Sonstige Rückstellungen	14.000,00	16.087,00	12.930,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.696.838,33		13.358.754,30
2. Erhaltene Anzahlungen	153.248,68		171.307,16
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.055,30		10.050,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.529,14		261.941,79
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	570.959,06		468.688,60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	650,98	13.668.281,49	11.074,72
davon aus Steuern: 0,00			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.981,37	3.831,37
Bilanzsumme		15.916.813,38	16.516.901,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit		715.434,99	853.495,51
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-28.234,28	10.727,63
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		274.766,76	2.015.236,49
davon aus verbundenen Unternehmen: 18.066,35			
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		414.391,81	419.628,44
Rohergebnis		547.575,66	2.459.831,19
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	0,00		20.000,00
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	0,00	0,00	4.834,76
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		252.933,66	2.037.587,45
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		112.473,31	105.145,65
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		171.239,46	240.126,03
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-298,57	6.426,20
10. Ergebnis nach Steuern		11.227,80	45.711,10
11. Jahresüberschuss			
a. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		123.703,19	77.992,09

ANHANG 2024

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 zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen, gesetzlichen Bestimmungen für Kapitalgesellschaften und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

Die 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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel auf Seite 60 und 61 dargestellt.

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.

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 30.731,86 € (Vorjahr 34.913,89 €).

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten Sollmieten, Umlagen und Gebühren.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten außerordentliche Erträge in Höhe von 235,6 T€.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung für Körperschaftssteuer 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 14,0 T€ zusammen.

Eigenkapital

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

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 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.255.835,41	-12208,54*	0,00	0,00	14.243.626,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.489.144,15	0,00	0,00	0,00	1.489.144,15
Anlagen in Bau	2.846,28	1.786.451,65	0,00	0,00	1.789.297,93
Bauvorbereitungskosten	228.319,16	0,00	0,00	0,00	228.319,16
Anlagevermögen gesamt	15.976.145,00	1.786.451,65	0,00	0,00	17.750.388,11

*) Der negative Zugang im Berichtsjahr ergibt sich durch verrechnete Zuschüsse in Höhe von 28.586,92 €

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.502.493,31	214.894,09	0,00	2.717.387,40	11.526.239,47	11.753.342,10
80.694,12	38.039,57	0,00	118.733,69	1.370.410,46	1.408.450,03
0,00	0,00	0,00	0,00	1.789.297,93	2.846,28
0,00	0,00	0,00	0,00	228.319,16	228.319,16
2.583.187,43	252.933,66	0,00	2.836.121,09	14.914.267,02	13.392.957,57

Verbindlichkeitspiegel 2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			
	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	davon gesichert Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.969.838,33 (13.358.754,30)	520.875,00 (1.962.606,61)	2.244.974,34 (2.021.301,98)	9.930.988,99 (9.374.845,71)	12.696.838,33 (13.358.754,30)
Erhaltene Anzahlungen	153.248,68 (171.307,16)	153.248,88 (171.307,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.055,30 (10.050,67)	11.055,30 (10.050,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.529,14 (261.941,79)	72.398,90 (97.636,07)	163.130,24 (164.305,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	570.959,06 (468.688,60)	570.959,06 (468.688,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	650,98 (11.074,72)	650,98 (11.074,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	13.941.281,49 (14.281.817,24)	1.329.188,12 (2.721.363,83)	2.408.104,58 (2.185.607,70)	9.930.988,99 (9.374.845,71)	12.696.838,33 (13.358.754,30)

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

Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die BGLO Wohnen GmbH neben den Geschäftsführern keinen weiteren 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 2024 in Höhe von **11.227,80 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	11.227,80
	11.227,80

Alfhausen, 22. Mai 2025

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