GESCHÄFTSBERICHT
2020

WBG
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HORN-BAD MEINBERG EG

Bericht über das
Geschäftsjahr 2020

Inhalt:

Unternehmensdaten	4
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	16
Jahresabschluss 2020	17

Unternehmensdaten

Gründung	19.01.1950
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Lemgo, Nr. 123
Sitz der Genossenschaft	32805 Horn-Bad Meinberg Bei den Eichen 9 Telefon 0 52 34 / 20 55 66 Fax 0 52 34 / 20 55 699
E-Mail	info@wbg-hbm.de
Internet	www.wbg-hbm.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) 40211 Düsseldorf
	Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat	Margarete Jegust-Heldermann Vorsitzende
	Henrik Frevert stellv. Vorsitzender
Vorstand	Birgit Lange-Möllmann Geschäftsführender Vorstand
	Marcos Keil Technischer Vorstand

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder in der Stadt Horn-Bad Meinberg.

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Stadt Horn-Bad Meinberg bietet ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Trotz der Lage in einer ländlich geprägten Region hat Horn-Bad Meinberg durchaus Entwicklungspotential unter anderem auch aufgrund der Nähe zu touristisch bekannten Orten wie z. B. den Externsteinen oder dem Hermannsdenkmal in Detmold. Die Naturflächen des Teutoburger Waldes, die direkt am Stadtrand beginnen, bieten potentiellen, neuen Bewohnern der Stadt einen hohen Erholungswert.

Die Einwohnerzahl der Stadt Horn-Bad Meinberg ist seit Jahren (letzten 6 Jahre) auf einem gleichbleibenden Niveau. Die niedrigen Leerstandsquoten im Wohnungsbestand der WBG (in 2020 durchschn. 0,35 %; in OWL durchschn. 0,83%) können hoffentlich auch in den kommenden Jahren weiter gehalten werden.

Für die kommenden fünf Jahre hat das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) in einer Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsstatistik ermittelt, dass die Einwohnerzahl von Horn-Bad Meinberg um ca. 2,9 % abnehmen wird. Ob diese Entwicklung wirklich eintrifft, bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten, neuen Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in den kommenden Jahren abzuwarten.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	sonstige Einh.	Häuser
Bestand am 31.12. 2019	**369**	**87**	**2**	**66**
Zugang 2020	0	0	0	0
Abgang 2020	0	0	0	0
Bestand am 31.12. 2020	**369**	**87**	**2**	**66**

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtteil Horn.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12. 2020 90 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Das Jahr 2020 war geprägt von der Umbaumaßnahme Sparkasse Horn. Nach Abschluss der Umbauarbeiten (geplant im Jahr 2022) werden in diesem Gebäude 13 neue Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit entstanden sein.

Modernisierung / Instandhaltung

Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen, insbesondere nach grundmodernisierten Wohnungen, steigt erfreulicherweise von Jahr zu Jahr. Die Wohnungsbaugenossenschaft versucht dieser steten Nachfrage gerecht zu werden. So wurden auch im Jahr 2020 wieder drei Wohnungen in der Gebr.-Künnemeyer-Str. 23b, der Brandenburger Str. 2 und Bei den Eichen 17 kernsaniert und mit modernem Standard ausgestattet. Insgesamt wurden für diese Modernisierungen 114.599,– € aufgewendet.

Im Rahmen der normalen Instandhaltungstätigkeiten wurden diverse Wohnungen meist malermäßig instandgesetzt (Wände tapezieren und neuen Fußboden verlegen) und natürlich alle angefallenen Reparaturmeldungen behoben.

Im gesamten Kreis Lippe wurden im letzten Jahr die gelben Müllsäcke gegen „gelbe Mülltonnen" ausgetauscht, sodass in vielen Liegenschaften zusätzliche Stellflächen für die neuen Tonnen/Container errichtet werden mussten. In der Henckelstr. 2a hatte sich aufgrund der extremen Hitze im Jahr 2019/2020 ein Gebäudeteil abgesenkt, sodass dort eine Gebäudestabilisierung erfolgt ist. Insgesamt wurden im Rahmen der klassischen Instandhaltung Kosten in Höhe von 204.136,– € aufgewendet.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 10,0 % (Vorjahr: 12,5 %) des Wohnungsbestandes (369 WE).

Fluktuation nach Gründen	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2018
Unbekannt	3	0	6
wegen Ortswechsel/berufl. Ortswechsel	8	14	11
wegen Tod des Mieters	2	3	2
wegen Umzug in ein Pflege-/Altenheim	3	3	5
wegen Größe der Wohnung (zu klein/zu groß)	2	2	4
Wechsel innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes	7	12	4
wegen Mietrückstand	0	1	1
wegen Störung des Hausfriedens	2	2	0
Umzug zu d. Kindern/Eltern/Partner	4	6	3
wegen Erwerb von Wohneigentum	4	2	0
wegen Antritt Strafvollzug	0	0	0
Auswanderung / Rückzug Heimat / Abschiebung	1	0	0
wegen Umzug in besseres Umfeld/sen.-gerechte Whg.	1	1	0
wegen Objektsanierung	0	0	0
Summe	37	46	36

Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen 2020

Henckelstraße 1a / Gebäudestabilisierung

Bei den Eichen 17

vorher nachher

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren:
Ortswechsel, Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes sowie Umzug zu Kindern/Eltern/Partner.
Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2020 insgesamt lediglich rund 2,4 %.
Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG betrug zum 31.12.2020 ca. 319,– € (Vorjahr: 311,– €)

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€)

	2020 €/mon.	2019 €/mon.	2018 €/mon
Nettokaltmiete	318,91	310,69	306,42
Kalte Betriebskosten	102,43	100,59	97,40
Bruttokaltmiete	**421,34**	**411,28**	**403,82**

Die je m²-Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,78 €/m² (Vorjahr: 4,73 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 6,37 €/m² (Vorjahr: 6,30 €/m²).
Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie der Anpassung aufgrund der Änderung der Instandhaltungs-/Verwaltungskosten der öffentlich geförderten Wohnungen.

Durchschnittsmieten

	2020 €/m²/mon.	2019 €/m²/mon.	2018 €/m²/mon.
Nettokaltmiete	4,78	4,73	4,64
Kalte Betriebskosten	1,59	1,57	1,52
Bruttokaltmiete bezogen auf reine Wohnungssollmieten	**6,37**	**6,30**	**6,16**

Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt wie vor dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.847	96,5	1.809	98,6	38
Bestandsveränderungen	5	0,3	8	0,5	–3
Andere aktivierte Eigenleistungen	47	2,5	4	0,2	43
Gesamtleistung	**1.899**	**99,3**	**1.821**	**99,3**	**78**
Andere betriebliche Erträge	14	0,7	13	0,7	1
Betriebsleistung	**1.913**	**100,0**	**1.834**	**100,0**	**79**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	603	31,5	654	35,7	–51
Personalaufwand	182	9,5	174	9,5	8
Abschreibungen	518	27,1	508	27,7	10
Andere betriebliche Aufwendungen	65	3,4	61	3,3	4
Zinsaufwand	52	2,7	50	2,7	2
Gewinnunabhängige Steuern	66	3,5	66	3,6	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**1.486**	**77,7**	**1.513**	**82,5**	**–27**
Betriebsergebnis	427	22,3	321	17,5	106
Finanzergebnis	**0**		**0**		**0**
Neutrales Ergebnis	12		2		10
Jahresüberschuss	**439**		**323**		**116**

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	422	321	101
Sonstge betriebliche Tätigkeiten	5	0	5
Betreibsergebnis	**427**	**321**	**106**

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein ähnlich positives Ergebnis wie im Vorjahr erwartet.

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
Vermögensstruktur	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	1	0,0	1
Sachanlagen	15.793	94,8	14.449	92,8	1.344
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
	15.795	**94,8**	**14.450**	**92,8**	**1.345**
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen	450	2,7	444	2,8	6
Flüssige Mittel	388	2,3	659	4,2	–271
Übrige Aktiva	25	0,2	26	0,2	–1
	863	**5,2**	**1.129**	**7,2**	**–266**
Gesamtvermögen	**16.658**	**100,0**	**15.579**	**100,0**	**1.079**

Fortsetzung dieser Tabelle auf der folgenden Seite

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	551	3,3	554	3,5	–3
Ergebnisrücklagen	9.744	58,5	9.457	60,7	287
Bilanzgewinn	176	1,0	45	0,3	131
	10.471	**62,8**	**10.056**	**64,6**	**415**
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	11	0,1	43	0,3	–32
Verbindlichkeiten	5.467	32,8	4.848	31,1	619
	5.478	**32,9**	**4.891**	**31,4**	**587**
Kurzfristig					
übrige Rückstellungen	44	0,3	44	0,3	0
Erhaltene Anzahlungen	455	2,7	446	2,9	9
Übrige Verbindlichkeiten	210	1,3	142	0,9	68
	709	**4,3**	**632**	**4,1**	**77**
Gesamtkapital	**16.658**	**100,0**	**15.579**	**100,0**	**1.079**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.079 T€ auf einen Wert von 16.658 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.861 T€ planmäßige Abschreibungen von 517 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 444 T€ werden den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 415 T€ auf 10.471 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 62,8 % (Vorjahr 64,5 %).

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2020 gesichert. Die fristgerechte Erfüllung unserer finanziellen Verpflichtungen ist aufgrund des Liquiditätsüberschusses gewährleistet.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Nicht für die Abwicklung des Tagesgeschäftes benötigte Liquidität ist in Festgeld angelegt.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 75 T€.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu dem Vorjahr wie folgt dar:

	in	Jahr 31.12.2020	Jahr 31.12.2019
Eigenkapitalquote	%	62,8	64,5
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital	%	4,2	3,2
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern-FK Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,9	2,4
Cashflow	T€	925	825
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€/mon./m²	4,78	4,73
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/mon./m²	0,71	0,91
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€/mon./m²	0,61	0,70
Fluktuationsquote	%	10,0	12,5
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,4	1,6

Risiko-/Chancenbericht

Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Derzeit sind weder bestandsgefährdende noch andere Risiken erkennbar, die sich evtl. nachteilig auf den Geschäftsverlauf auswirken könnten.

Risiken der künftigen Entwicklung

Aus den normalen branchenüblichen Risiken, wie z. B. Wohnungsleerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen werden in unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Auswirkungen erwartet.

Die Bevölkerungsentwicklung in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen ist zwar rückläufig, dies ist jedoch in Bezug auf die Nachfrage nach Wohnraum in Horn-Bad Meinberg derzeit nicht festzustellen. Weitere Risiken, mit denen im zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen sind, sind ggfs. Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Insbesondere die massiven Kostensteigerungen (Holz-/Stahlprodukte), die seit Frühjahr 2021 die Bauwirtschaft belasten, werden im Rahmen der Instandhaltungs-/Modernisierungsarbeiten beobachtet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Leben und wohnen in Wohnungsgenossenschaften bietet den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften und die Chance das Leben in der Gemeinschaft mitzugestalten.

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes wird im verschärften Wettbewerb zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Finanzierungsinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Umbaumaßnahme der Sparkasse Horn wird mit KfW-Darlehen finanziert.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten der WBG lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der geographischen Lage voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird. Es bestehen daher Chancen, im Rahmen der Mietentwicklung auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse zu stabilisieren.

Durch gezielte und zeitgemäße Modernisierung wird die WBG ihren Wohnungsbestand hinsichtlich der Objektqualitäten weiter verbessern. Die modernisierten Wohnungen finden eine hohe Akzeptanz und Nachfrage am Markt. Die Sicherung der wirtschaftlichen Situation, der Ausbau der Wirtschaftlichkeit, die Berücksichtigung ökologischer und energetischer Gesichtspunkte bei Wohnungsmodernisierungen sowie Neubau und nicht zuletzt die Pflege des Wohnumfeldes sind Grundpfeiler der Vorstandsarbeit zum Wohl der Wohnungsbaugenossenschaft. Selbstverständlich wird die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks unserer Genossenschaft auch zukünftig die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik sein.

Für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben stehen der WBG eine solide Ertragskraft und eine gute Eigenkapitalausstattung zur Verfügung. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau bietet die Möglichkeit Um-/Neubauten trotz einer Fremdfinanzierung wirtschaftlich zu erstellen. Das Jahr 2021 wird für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wieder geprägt sein durch Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand. Der Umbau der Sparkasse Horn hat im Jahr 2020/2021 deutlich erkennbare Fortschritte gemacht und liegt nach wie vor im bauzeitlichen Plan.

Insgesamt haben der Vorstand und Aufsichtsrat für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 Investitionen in Höhe von rd. 2,1 Mio. € beraten und beschlossen.
Das erste Jahr der Corona-Krise hatte finanziell keine Auswirkungen auf die Geschäftsbereiche der Wohnungsbaugenossenschaft. Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung Insgesamt wird auch für das Geschäftsjahr 2021 wieder ein positives Gesamtergebnis erwartet.
Wir sind überzeugt: Das Unternehmen ist gut aufgestellt und es wird die Auswirkungen der Corona-Krise überstehen. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter werden mit aller Kraft daran arbeiten, die Genossenschaft weiter zu entwickeln und gesund zu erhalten. Die dauerhafte Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder ist das Ziel unserer täglichen Arbeit.
Hoffnung, diese Arbeit und Ziele erfolgreich zu gestalten, gibt uns dabei auch in der Unterstützung durch Handwerks-/Versorgungsunternehmen, Banken, Behörden und nicht zuletzt die Leistungen unsere Mieter und Mitglieder.

Schlussbemerkung

Ein außergewöhnliches Jahr 2020 – mit der weltweiten Pandemie – hat den Menschen Anforderungen auferlegt, die alle bislang nicht kannten und dennoch zu meistern hatten.
Der Vorstand dankt allen öffentlichen und privaten Stellen, deren Mitarbeitern und den Handwerkern für die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2020. Sie alle haben mitgeholfen, die gestellten Aufgaben zum Wohle der Wohnungsbaugenossenschaft zu erfüllen.

Ein besonderer Dank gebührt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und deren Einsatz, ohne den die stetige Verbesserung und Weiterentwicklung der Genossenschaft nicht möglich wäre.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die uns gewährte Unterstützung.

Horn-Bad Meinberg, den 25. 05. 2021

Der Vorstand

gez. Birgit Lange-Möllmann

gez. Marcos Keil

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen (8) durch den Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Soweit erforderlich, wurden gemeinsame Beschlüsse gefasst. Bei Ortsterminen hat sich das Gremium vom Baufortschritt der Umbaumaßnahme überzeugt. Der Jahresabschluss 2020 sowie das Inventar wurden durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates im Mai 2021 geprüft. Außerdem führte der Prüfungsausschuss im Jahr 2020 eine ordentliche Prüfung des Geschäftsbetriebes, vornehmlich auf dem Gebiet des Rechnungswesens durch. Der Lagebericht des Vorstandes wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs-/Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. für das Berichtsjahr 2019 fand in den Monaten Januar-April 2021 vorwiegend (aufgrund der Coronalage) im Homeoffice statt. In der gemeinsamen Sitzung vom Aufsichtsrat und Vorstand im Mai 2021 wurde durch den Prüfer das positive Ergebnis der Bilanz 2019 erläutert und dargestellt. So wurde bescheinigt, dass der Jahresabschluss 2019 ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt wurde und den gesetzlichen Vorgaben sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Die Vermögens- und Finanzlage war geordnet und die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

In der Mitgliederversammlung am 25. 06. 2020 wurde Henrik Frevert für weitere 3 Jahre als Aufsichtsratsmitglied bestätigt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.05.2021 wurde der Jahresabschluss 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 439.413,82 € genehmigt.

Der Mitgliederversammlung in 2021 wird vorgeschlagen:

1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 zu genehmigen.
2. von dem mit 176.413,82 € festgestellten Bilanzgewinn
   a. auf die am 1. Januar 2020 ausgewiesenen Geschäftsguthaben in Höhe von 531.942,77 € einen Gewinnanteil von 4,0 % Dividende (= 21.277,70 €) zu zahlen.
   b. den dann verbleibenden Teil des Reingewinns (= 155.136,12 €) den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.
3. dem Vorstand für das Jahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr zum Wohle der Genossenschaft.

Horn-Bad Meinberg, 25. 05. 2021

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020
der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.731,50	521,50
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.600.371,86		13.920.412,17
Grundstücke mit Geschäftsbauten	18.645,29		24.466,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.949,20		31.687,50
Anlagen im Bau	2.137.734,20	15.792.700,55	472.579,83
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		**15.794.752,05**	**14.449.987,49**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	444.335,16		438.890,82
Andere Vorräte	5.554,04	449.889,20	5.074,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.566,81		13.238,31
Sonstige Vermögensgegenstände	11.533,32	25.100,13	13.009,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		388.038,43	658.612,57
Bilanzsumme		**16.657.779,81**	**15.578.813,08**

Passivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	28.200,00		21.900,00
der verbleibenden Mitglieder	522.669,05	550.869,05	531.942,77
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 530,95 € (557,23 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.075.600,00		1.031.600,00
Bauerneuerungsrücklage	2.250.000,00		2.195.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.418.383,90	9.743.983,90	6.230.259,10
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	439.413,82		322.713,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–263.000,00	176.413,82	–277.300,00
Eigenkapital insgesamt		**10.471.266,77**	**10.056.115,33**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	11.000,00		43.000,00
Sonstige Rückstellungen	44.400,00	55.400,00	43.600,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.466.499,64		4.847.757,16
Erhaltene Anzahlungen	454.793,29		446.616,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.043,04		29.836,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.124,67		91.051,02
Sonstige Verbindlichkeiten	10.652,40	6.131.113,04	20.836,42
davon aus Steuern: 6.417,31 € (5.952,96 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.074,46 € (3.999,51 €)			
Bilanzsumme		**16.657.779,81**	**15.578.813,08**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.847.047,72	1.809.289,02
aus der Hausbewirtschaftung			
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.444,34	7.663,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		46.841,40	3.783,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		39.952,23	20.923,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		603.219,58	653.861,91
Rohergebnis		**1.336.066,11**	**1.187.796,79**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	148.695,27		142.850,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	33.462,65	182.157,92	31.389,09
davon für Altersversorgung: 500,00 € (500,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		518.462,51	507.731,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		78.785,40	66.789,51
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,60		17,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	9,60	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		51.365,21	50.220,04
Ergebnis nach Steuern		505.304,67	388.833,66
12. Sonstige Steuern		65.890,85	66.120,20
13. Jahresüberschuss		439.413,82	322.713,46
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		263.000,00	277.300,00
15. Bilanzgewinn		**176.413,82**	**45.413,46**

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2020 (Genossenschaften)

der Wohnungsbaugenossenschaft
Horn-Bad Meinberg eG
Bei den Eichen 9
32805 Horn-Bad Meinberg

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG hat ihren Sitz in 32805 Horn-Bad Meinberg, Bei den Eichen 9, und ist eingetragen beim Amtsgericht Lemgo im Genossenschaftsregister GnR-Nr. 123.

Der Jahresabschluss für 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG ist gemäß § 267 HGB i.V. mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände:
Die Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Vermögensgegenstände werden planmäßig mit 33,3 v. H. der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Sachanlagevermögen:
Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge:
Für Sachanlagezugänge in 2020 sind als Anschaffungskosten Fremdkosten und Kosten für Eigenleistungen angesetzt. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen:
Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden in 2020 planmäßig (§ 253 Abs. 2 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke mit Wohnbauten

Nach der Restnutzungsdauermethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren, bei den Baugruppen 16 bis einschließlich 22 nach der Restnutzungsmethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei den Baugruppen 1 bis einschließlich 7 wurde nach dem Abschluss umfassender Modernisierungstätigkeit die Bewertungsmethode auf die lineare Abschreibung entsprechend den steuerlichen Regelungen (2 v. H.) geändert. Bei der Baugruppe Tilsiter Str. 1a – c (Baugruppe 37) wurde nach dem Abschluss der umfassenden Sanierungstätigkeit die Bewertungsmethode ebenfalls auf die lineare Abschreibung entsprechend der steuerlichen Regelungen (2 v. H.) geändert.

Grundstücke mit Geschäftsbauten

Linear jährlich 4 v. H.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Allgemein zwischen 10 v. H. und 33,3 v. H. der Anschaffungskosten, geringwertige Wirtschaftsgüter (zwischen 250,00 und 1.000,00 EUR) werden in einem Sammelposten erfasst und mit einem Abschreibungssatz von 20 v. H. linear abgeschrieben.

Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen:

Unter diesem Posten werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Umlagenausfallwagnis – ausgewiesen.

Andere Vorräte:

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten (Fifo-Verfahren).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Diese Posten sind zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen oder direkten Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die am vorjährigen Bilanzstichtag ausgewiesene Aufwandsrückstellung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Rückstellungen:

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten:

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/–)	Abschreibungen 31.12.2020 (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	29.544,51	2.055,27	484,52	0,00	29.383,76	1.731,50	845,27
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.481.281,67	184.167,44	0,00	0,00	11.065.077,25	13.600.371,86	504.207,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten	151.731,94	0,00	0,00	0,00	133.086,65	18.645,29	5.821,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.321,62	11.849,99	2.849,96	0,00	49.372,45	35.949,20	7.588,29
Anlagen im Bau	472.579,83	1.665.154,37	0,00	0,00	0,00	2.137.734,20	0,00
	25.181.915,06	**1.861.171,80**	**2.849,96**	**0,00**	**11.247.536,35**	**15.792.700,55**	**517.617,24**
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00	0,00
	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**25.211.779,57**	**1.863.227,07**	**3.334,48**	**0,00**	**11.276.920,11**	**15.794.752,05**	**518.462,51**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 444.335,16 Euro (Vorjahr 438.890,82 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Das Geschäftsguthaben beträgt 550.869,05 Euro.
6. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.031.600,00	0,00	44.000,00	0,00	1.075.600,0
Bauerneuerungsrücklage	2.195.000,00	0,00	55.000,00	0,00	2.250.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.230.259,10	24.124,80	164.000,00	0,00	6.418.383,90
	9.456.859,10	**24.124,80**	**263.000,00**	**0,00**	**9.743.983,90**

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
interne Jahresabschlusskosten	3.900,00	3.900,00	0,00	3.500,00	3.500,00
Abrechnungsverpflichtung	5.100,00	5.100,00	0,00	5.100,00	5.100,00
Urlaubsrückstellung	7.000,00	7.000,00	0,00	7.000,00	7.000,00
Aufbewahrungsrückstellung	2.400,00	0,00	0,00	0,00	2.400,00
Abschlussarbeiten	8.000,00	7.922,43	77,57	8.000,00	8.000,00
Prüfungskosten	17.200,00	8.200,00	0,00	9.400,00	18.400,00
	43.600,00	**32.122,43**	**77,57**	**33.000,00**	**44.400,00**

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
9. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
10. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Sicherung
				davon			
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.466.499,64	132.149,67	5.334.349,97	673.117,74	4.661.232,23	5.466.499,64	GPR*
	(4.647.757,16)	(131.257,52)	(4.716.499,64)	(534.043,21)	(4.182.456,43)	(4.847.757,16)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	454.793,29	454.793,29	0,00				
	(446.616,26)	(446.616,26)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.043,04	29.043,04	0,00				
	(29.836,89)	(29.836,89)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.124,67	170.124,67	0,00				
	(91.051,02)	(91.051,02)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.652,40	10.652,40	0,00				
	(20.836,42)	(20.836,42)	(0,00)				
Gesamtbetrag	**6.131.113,04**	**796.763,07**	**5.334.349,97**	**673.117,74**	**4.661.232,23**	**5.466.499,64**	
	(5.436.097,75)	(719.598,11)	(4.716.499,64)	(534.043,21)	(4.182.456,43)	(4.847.757,16)	

* GPR: Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	––	2

Außerdem waren 5 Reinigungskräfte stundenweise (Minijob) für die Genossenschaft tätig.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	663 Mitglieder mit	1.775 Anteilen
Zugang	2020	38 Mitglieder mit	66 Anteilen
Abgang	2020	44 Mitglieder mit	97 Anteilen
Ende	2020	657 Mitglieder mit	1.744 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	9.273,72 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	1.800,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	197.100,00 EUR

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Birgit Lange-Möllmann	(geschäftsführender Vorstand)
Marcos Keil	(technischer Vorstand)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Margarete Jegust-Heldermann	(Vorsitzende)
Henrik Frevert	(stellv. Vorsitzender)

Ilka Seifert
Bernd Freitag
Manfred Robrecht

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

1. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind bei der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
2. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 439.413,82 Euro einen Betrag von 44.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage, einen Betrag von 55.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage und einen Betrag von 164.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 176.413,82 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	21.277,70 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	155.136,12 Euro
Bilanzgewinn 2020	176.413,82 Euro

Horn-Bad Meinberg, den 25. Mai 2021

(B. Lange-Möllmann) (M. Keil)

Wohnungsbaugenossenschaft
Horn-Bad Meinberg eG

32805 Horn-Bad Meinberg
Bei den Eichen 9

Telefon 05234 / 20 55 66
Fax 05234 / 20 55 699

info@wbg-hbm.de
www.wbg-hbm.de