

GESCHÄFTSBERICHT **2021**

Bericht über das
Geschäftsjahr 2021

Inhalt:

Unternehmensdaten	4
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	15
Jahresabschluss 2021	16

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 Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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
Ilka Seifert
Bernd Freitag
Manfred Robrecht

Vorstand

Birgit Lange-Möllmann
Geschäftsführender Vorstand

Marcos Keil
Technischer Vorstand

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

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 Wohnungsverorgung 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 begin-

nen, bieten potentiellen, neuen Bewohnern der Stadt einen hohen Erholungswert.

Die Einwohnerzahl der Stadt Horn-Bad Meinberg ist in den vergangenen 10 Jahren (gem. Landesdatenbank NRW) nur unwesentlich gestiegen (2015 = 17.126; 2020 = 17.245 Einw.). Die Gemeindemodellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 um 14% (Bezug Jahr 2018=100%).

Die Errichtung eines großen Logistiklagers durch einen Weltkonzern, im Industriepark Lippe, wird vermutlich in den kommenden Jahren eher zu einem Anstieg der Bevölkerung führen und den Bedarf an Wohnraum steigern. Der Bedarf an Wohnraum spiegelt die geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,54 % (aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten – OWL 0,98%) innerhalb der WBG wieder.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	sonstige Einh.	Häuser
Bestand am 31.12.2020	369	87	2	66
Zugang 2021	0	0	0	0
Abgang 2021	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	369	87	2	66

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtteil Horn.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 90 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Das Jahr 2021 war erneut geprägt von der Umbau- maßnahme Sparkasse Horn. Die Arbeiten am Gebäude konnten (auch im zweiten Jahr der Pandemie) planmäßig ausgeführt werden, sodass die geplante Übergabe der Räumlichkeiten der Sparkassenfiliale im März 2022 eingehalten und durchgeführt wurde.

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 im Jahr 2021 eine Wohnung in der Gebr.- Künnemeyer Str. 27a und eine weitere Wohnung in der Gebr.- Künne- meyer Str. 27b kernsaniert und mit modernem Stan- dard ausgestattet. Die Modernisierung einer Erdge-

schoßwohnung in der Gebr.-Künnemeyer Str. 29c wurde begonnen. Insgesamt wurden für diese Mo- dernisierungen 72.468,- € aufgewendet.

Im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen wur- den 6 Wohnungen teils von Grund auf instandgesetzt (neues Bad, neue Elektrik, neue Türen, Wände tapezie- ren und neuen Fußboden verlegen). Für diese Maß- nahmen wurden Kosten in Höhe von 89.538,- € auf- gewendet. In zwei Objekten wurde eine Heizungs- umstellung (von Gas auf Fernwärme) mit einem Kostenaufwand in Höhe von 45.487,- € durchgeführt. In drei Häusern mussten, aufgrund der Wohnungs- modernisierungen, die elektrischen Zählerplätze für das Gesamtobjekt den neuesten Anforderungen angepasst werden – hierfür wurden Kosten in Höhe von 21.850,-€ aufgewendet. Selbstverständlich wur- den auch alle angefallenen Reparaturmeldungen behoben.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,5 % (Vorjahr: 10,0%) des Wohnungsbestandes (369 WE).

Fluktuation nach Gründen	Jahr 2021	Jahr 2020	Jahr 2019
Unbekannt	4	3	0
wegen Ortswechsel/berufl. Ortswechsel	8	8	14
wegen Tod des Mieters	4	2	3
wegen Umzug in ein Pflege-/Altenheim	0	3	3
wegen Größe der Wohnung (zu klein/zu groß)	2	2	2
innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes	6	7	12
wegen Mietrückstand	2	0	1
wegen Störung des Hausfriedens	1	2	2
Umzug zu d. Kindern/Eltern/Partner	2	4	6
wegen Erwerb von Wohneigentum	3	4	2
wegen Antritt Strafvollzug	0	0	0
Auswanderung / Rückzug Heimat / Abschiebung	3	1	0
wegen Umzug in besseres Umfeld/sen.-gerechte Whg.	0	1	1
wegen Objektsanierung	0	0	0
Summe	35	37	46

Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen 2021

Gebr. – Künnemeyer Str. 18a - Instandhaltung



vorher

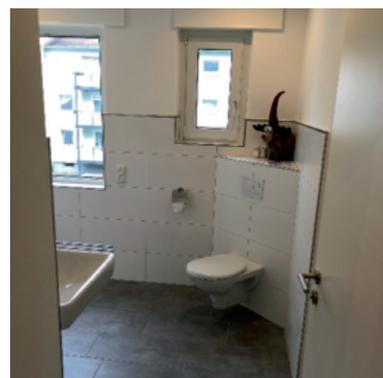
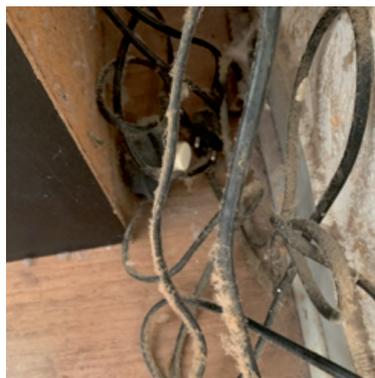


nachher

Gebr.-Künnemeyer Str. 27b - Modernisierung



vorher



nachher

Fortsetzung Vermietung

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Ortswechsel, Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes sowie Tod des Mieters.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 insgesamt rund 3,3% (Vorjahr 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 31.12.2021 ca. 321,- € (Vorjahr: 319,- €)

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€)

	2021 €/mon.	2020 €/mon.	2019 €/mon
Nettokaltmiete	320,81	318,91	310,69
Kalte Betriebskosten	104,90	102,43	100,59
Bruttokaltmiete	425,71	421,34	411,28

Die je m²-Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,81 €/m² (Vorjahr: 4,78 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 6,45 €/m² (Vorjahr: 6,37 €/m²).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie der Anpassung aufgrund der Änderung der Instand-

haltungs-/Verwaltungskosten der öffentlich geförderten Wohnungen.

Durchschnittsmieten

	2021 €/m ² /mon.	2020 €/m ² /mon.	2019 €/m ² /mon.
Nettokaltmiete	4,81	4,78	4,73
Kalte Betriebskosten	1,64	1,59	1,57
Bruttokaltmiete bezogen auf reine Wohnungssollmieten	6,45	6,37	6,30

Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich gemäß nachfolgender Tabelle dar.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.853	95,2	1.847	96,5	6
Bestandsveränderungen	26	1,3	5	0,3	21
Andere aktivierte Eigenleistungen	52	2,7	47	2,5	5
Gesamtleistung	1.931	99,2	1.899	99,3	32
Andere betriebliche Erträge	16	0,8	14	0,7	2
Betriebsleistung	1.947	100,0	1.913	100,0	34
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	742	38,1	603	31,5	139
Personalaufwand	178	9,2	182	9,5	-4
Abschreibungen	522	26,8	518	27,1	4
Andere betriebliche Aufwendungen	72	3,7	65	3,4	7
Zinsaufwand	67	3,4	52	2,7	15
Gewinnunabhängige Steuern	66	3,4	66	3,5	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.647	84,6	1.486	77,7	161
Betriebsergebnis	300	15,4	427	22,3	-127
Finanzergebnis	0		0		0
Neutrales Ergebnis	0		12		-12
Jahresüberschuss	300		439		-139

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	274	422	-148
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	26	5	21
Betriebsergebnis	300	427	-127

Die Betriebsergebnisreduzierung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert bei gestiegenen Sollmieten im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld. Für das Geschäftsjahr 2022 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:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	2	0,0	-1
Sachanlagen	16.806	91,6	15.793	94,8	1.013
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
	16.807	91,6	15.795	94,8	1.012
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen u.a. Vorräte	477	2,6	450	2,7	27
Flüssige Mittel	1.041	5,7	388	2,3	653
Übrige Aktiva	30	0,1	25	0,2	5
	1.548	8,4	863	5,2	685
Gesamtvermögen	18.355	100,0	16.658	100,0	1.697

Fortsetzung dieser Tabelle auf der folgenden Seite

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	550	3,0	551	3,3	-1
Ergebnisrücklagen	10.079	54,9	9.744	58,5	335
Bilanzgewinn	120	0,7	176	1,0	-56
	10.749	58,6	10.471	62,8	278
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	11	0,1	11	0,1	0
Verbindlichkeiten	6.894	37,5	5.467	32,8	1.427
	6.905	37,6	5.478	32,9	1.427
Kurzfristig					
übrige Rückstellungen	47	0,3	44	0,3	3
Erhaltene Anzahlungen	465	2,5	455	2,7	10
Übrige Verbindlichkeiten	189	1,0	210	1,3	-21
	701	3,8	709	4,3	-8
Gesamtkapital	18.355	100,0	16.658	100,0	1.697

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

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.697 T€ auf einen Wert von 18.355 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.534 T€ planmäßige Abschreibungen von 521 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 471 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 278 T€ auf 10.749 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 58,6 % (Vorjahr 62,8 %).

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2021 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 auf einem Tagesgeldkonto 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, sodass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen.

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 31.12.2021	Jahr 31.12.2020
Eigenkapitalquote	%	58,6	62,8
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	2,8	4,2
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern-FK Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,0	2,9
Cashflow	T€	821	925
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€/mon./m ²	4,81	4,78
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/mon./m ²	0,98	0,71
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€/mon./m ²	0,42	0,61
Fluktuationsquote	%	9,5	10,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,3	2,4

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 Erlösschwächerungen 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 Energiekostensteigerungen aufgrund der Kriegsaktivitäten Russlands in der Ukraine mit den damit verbundenen europäischen Embargos werden besonders beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass auch die umlagefähigen Betriebskosten die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2022 ansteigen lassen und die Mieter belasten werden.

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 miernahen 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 2022 wird für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wieder geprägt sein durch Modernisierungs- und Instand-

haltungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand. Der Umbau des ehemaligen Sparkassengebäudes Horn hat in den zwei Baujahren viel Arbeitskraft des Vorstandes eingefordert, sodass Modernisierungen von bereits leerstehenden Wohnungen auf das Jahr 2022 verschoben werden mussten. Auch die Erstvermietung der Wohnungen im neuen Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 3 wird noch einen erhöhten Arbeitsaufwand beinhalten.

Insgesamt haben der Vorstand und Aufsichtsrat für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 Investitionen in Höhe von rd. 1,3 Mio. € beraten und beschlossen.

Das zweite 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 auf die bauliche Erneuerung legen. Insgesamt wird auch für das Geschäftsjahr 2022 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 die Unterstützung durch Handwerks-/Versorgungsunternehmen, Banken, Behörden und nicht zuletzt die Leistungen unsere Mieter und Mitglieder.

Schlussbemerkung

Ein besonderes Jahr 2021, mit der immer noch vorherrschenden weltweiten Pandemie, hat den Menschen erneut hohe Anforderungen auferlegt. Stillstand in Industriezweigen, Stockungen im weltweiten Handelsverkehr oder Einschränkungen in vielen privaten Bereichen sind nur beispielhaft genannte Herausforderungen, die allen Menschen in diesem Jahr zu schaffen gemacht haben.

Der Vorstand dankt allen öffentlichen und privaten Stellen, deren Mitarbeitern und den Handwerkern für die nach wie vor gute Zusammenarbeit (insbesondere unter den vorgenannten Bedingungen) im Geschäftsjahr 2021. 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 01.06.2022

Der Vorstand

gez. Birgit Lange-Möllmann

gez. Marcos Keil

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen (5) 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 2021 sowie das Inventar wurden durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates im Mai 2022 geprüft. Außerdem führte der Prüfungsausschuss im Jahr 2021 eine ordentliche Prüfung des Geschäftsbetriebes, vornehmlich auf dem Gebiet des Rechnungswesens durch. Der Bericht des Vorstandes wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. für das Berichtsjahr 2020 fand in den Monaten Januar/Februar 2022 vorwiegend (aufgrund der Coronalage) im Homeoffice statt. In der gemeinsamen Sitzung vom Aufsichtsrat und Vorstand im März 2022 wurde durch den Prüfer das positive Ergebnis der Bilanz 2020 erläutert und dargestellt. So wurde bescheinigt, dass der Jahresabschluss 2020 ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt wurde und den gesetzlichen Vorgaben sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Die Ver-

mögens- und Finanzlage war geordnet und die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

In der Mitgliederversammlung am 29.06.2021 wurden Frau Seifert und Herr Robrecht für weitere 3 Jahre als Aufsichtsratsmitglieder bestätigt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 01.06.2022 wurde der Jahresabschluss 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 300.028,74 € genehmigt

Der Mitgliederversammlung in 2022 wird vorgeschlagen:

1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 zu genehmigen.
2. von dem mit 119.928,74 € festgestellten Bilanzgewinn
 - a. auf die am 1. Januar 2021 ausgewiesenen Geschäftsguthaben in Höhe von 522.669,05 € einen Gewinnanteil von 4,0 % Dividende (= 20.906,78 €) zu zahlen.
 - b. den dann verbleibenden Teil des Reingewinns (= 99.021,96 €) den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.
3. dem Vorstand für das Jahr 2021 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, 01.06.2022



Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		880,50	1731,50
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.169.161,54		13.600.371,86
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.824,09		18.645,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.827,00		35.949,20
Anlagen im Bau	3.591.885,02	16.805.697,65	2.137.734,20
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		16.806.898,15	15.794.752,05
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	470.624,52		444.335,16
Andere Vorräte	6.020,54	476.645,06	5.554,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.117,68		13.566,81
Sonstige Vermögensgegenstände	18.300,93	30.418,61	11.533,32
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.040.962,93	388.038,43
Bilanzsumme		18.354.924,75	16.657.779,81

Passivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	16.800,00		28.200,00
der verbleibenden Mitglieder	532.897,09	549.697,09	522.669,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.102,91 € (530,95 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.105.700,00		1.075.600,00
Bauerneuerungsrücklage	2.330.000,00		2.250.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.643.520,02	10.079.220,02	6.418.383,90
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	300.028,74		439.413,82
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-180.100,00	119.928,74	-263.000,00
Eigenkapital insgesamt		10.748.845,85	10.471.266,77
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	11.000,00		11.000,00
Sonstige Rückstellungen	46.740,00	57.740,00	44.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.893.636,97		5.466.499,64
Erhaltene Anzahlungen	465.516,99		454.793,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.794,46		29.043,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.077,00		170.124,67
Sonstige Verbindlichkeiten	17.313,48	7.548.338,90	10.652,40
davon aus Steuern: 6.000,20 € (6.417,31 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.047,67 € (1.074,46 €)			
Bilanzsumme		18.354.924,75	16.657.779,81

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.853.421,30	1.847.047,72
aus der Hausbewirtschaftung			
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.289,36	5.444,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		51.745,54	46.841,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		15.916,77	39.952,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		742.016,82	603.219,58
Rohergebnis		1.205.356,15	1.336.066,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	146.662,50		148.695,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	31.771,68	178.434,18	33.462,65
davon für Altersversorgung: 500,00 € (500,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		521.678,99	518.462,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		72.290,54	78.785,40
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,60		9,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	9,60	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		67.042,45	51.365,21
Ergebnis nach Steuern		365.919,59	505.304,67
12. Sonstige Steuern		65.890,85	65.890,85
13. Jahresüberschuss		300.028,74	439.413,82
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		180.100,00	263.000,00
15. Bilanzgewinn		119.928,74	176.413,82

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2021 (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 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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 2021 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 2021 planmäßig (§ 253 Abs. 2 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Grundstücke mit Wohnbauten

Nach der Restnutzungsdaueremethode 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-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen 31.12. 2020 (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	31.115,26	0,00	0,00	0,00	30.234,76	880,50	851,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.665.449,11	76.038,96	0,00	0,00	11.572.326,53	13.169.161,54	507.249,28
Grundstücke mit Geschäftsbauten	151.731,94	0,00	0,00	0,00	138.907,85	12.824,09	5.821,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.321,65	3.635,31	6.597,75	0,00	50.532,21	31.827,00	7.757,51
Anlagen im Bau	2.137.734,20	1.454.150,82	0,00	0,00	0,00	3.591.885,02	0,00
	27.040.236,90	1.533.825,09	6.597,75	0,00	11.761,59	16.805.697,65	520.872,99
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	27.071.672,16	1.533.825,09	6.597,75	0,00	11.792.001,35	16.806.898,15	521.678,99

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 470.624,52 Euro (Vorjahr 444.335,16 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 549.697,09 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	1.075.600,00	0,00	30.100,00	0,00	1.105.700,00
Bauerneuerungsrücklage	2.250.000,00	0,00	80.000,00	0,00	2.330.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.418.383,90	155.136,12	70.000,00	0,00	6.643.520,02
	9.743.983,90	155.136,12	180.100,00	0,00	10.079.220,02

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	3.500,00	3.500,00	0,00	3.540,00	3.540,00
Abrechnungsverpflichtung	5.100,00	5.100,00	0,00	5.300,00	5.300,00
Urlaubsrückstellung	7.000,00	7.000,00	0,00	7.200,00	7.200,00
Aufbewahrungsrückstellung	2.400,00	0,00	0,00	0,00	2.400,00
Abschlussarbeiten	8.000,00	8.000,00	0,00	8.800,00	8.800,00
Prüfungskosten	18.400,00	9.000,00	0,00	10.100,00	19.500,00
	44.400,00	32.600,00	0,00	34.940,00	46.740,00

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 (wie im Vorjahr) 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					
	EUR (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr EUR (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.893.636,97	183.917,64	6.709.719,33	915.831,85	5.793.887,38	6.893.636,97	GPR*
	(5.466.499,64)	(132.149,67)	(5.334.349,97)	(673.117,74)	(4.661.232,23)	(5.466.499,64)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	465.516,99	465.516,99	0,00				
	(454.793,29)	(454.793,29)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.794,46	24.794,46	0,00				
	(29.043,04)	(29.043,04)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.077,00	147.077,00	0,00				
	(170.124,67)	(170.124,67)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.313,48	17.313,48	0,00				
	(10.652,40)	(10.652,40)	(0,00)				
Gesamtbetrag	7.548.338,90	838.619,57	6.709.719,33	915.831,95	5.793.887,38	6.893.636,97	
	(6.131.113,04)	(796.763,07)	(5.334.349,97)	(673.117,74)	(4.661.232,23)	(5.466.499,64)	

* 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. Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten von rd. 308 T€ an.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	--	2

Außerdem waren 6 Reinigungskräfte stundenweise (Minijob) für die Genossenschaft tätig.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	657 Mitglieder mit	1.744 Anteilen
Zugang	2021	44 Mitglieder mit	110 Anteilen
Abgang	2021	46 Mitglieder mit	74 Anteilen
Ende	2021	655 Mitglieder mit	1.780 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	10.228,04 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	600,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	196.500,00 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 2021 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 300.028,74 Euro einen Betrag von 30.100,00 Euro in die gesetzliche Rücklage, einen Betrag von 80.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage und einen Betrag von 70.000,00 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 119.928,74 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	20.906,78 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	99.021,96 Euro
Bilanzgewinn 2021	119.928,74 Euro

Horn-Bad Meinberg, den 01. Juni 2022



(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