

GESCHÄFTSBERICHT **2022**

Bericht über das **Geschäftsjahr 2022**

Inhalt:

Unternehmensdaten	4
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	16
Jahresabschluss 2022	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 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 2022

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 Wohnungsverversorgung 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 Teu-

toburger Waldes, die direkt am Stadtrand beginnen, bieten potenziellen, 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 gesunken (2016 = 17.253; 2021 = 17.142 Einw.). Die Gemeindemodellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 um 14% (Bezug Jahr 2018=100%).

Der Wohnungsmarkt in Horn-Bad Meinberg und seinen Ortsteilen kann als ausgeglichen bezeichnet werden. Die Leerstandsquote der genossenschaftseigenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,65% auf 1,19% (Jahresdurchschnitt aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten – OWL 0,69%) gestiegen; dieser Anstieg ist mit einem kurzfristig hohen Leerstand im 3. Quartal 2022 zu erklären.

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2022 zurück. Mit der Fertigstellung des Umbauvorhabens am Marktplatz 3 in Horn sind 13 neue Wohnungen und eine Geschäftseinheit in den Anlagenbestand zugeführt worden.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	sonstige Einh.	Häuser
Bestand am 31.12.2021	369	87	2	66
Zugang 2022	13	0	1	1
Abgang 2022	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2022	382	87	3	67

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtteil Horn.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 90 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Im März 2022 wurde im modernisierten Objekt am Marktplatz 3 in Horn als erste Miereinheit die Geschäftsstelle der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter offiziell übergeben. Die finale Fertigstellung der Umbaumaßnahme wurde im Rahmen einer kleinen Dankesfeier mit den beteiligten Handwerksunternehmen, Vertretern der Sparkasse, Vertretern der städtischen Verwaltung und dem Architektenteam am 22. April gefeiert. Die ersten Mieter in den neu erstellten Wohnungen sind zum 01.07.2022 eingezogen.

Modernisierung / Instandhaltung

Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen, insbesondere nach grundmodernisierten Wohnungen, steigt erfreulicherweise von Jahr zu Jahr. Die Wohnungsbaugenossenschaft versucht dieser stetig steigenden Nachfrage gerecht zu werden. So wurden

im Jahr 2022 eine Wohnung in der Gebr.- Künnemeyer Str. 27a und eine Wohnung in der Gebr.- Künnemeyer Str. 29c kernsaniert und mit modernem Standard ausgestattet. Insgesamt wurden für diese Modernisierungen 81.087,- € aufgewendet.

Im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen wurden Wohnungen teils von Grund auf instandgesetzt (neues Bad, neue Elektrik, neue Türen, Wände tapezieren und neuen Fußboden verlegen) oder auch nur neue Bäder eingebaut. Für diese Maßnahmen wurden Kosten in Höhe von 66.727,- € aufgewendet. Ein Objekt wurde von Gas auf Fernwärme umgestellt. Für den Austausch von elektrischen Zählerplätzen wurden Kosten in Höhe von ca. 6.100,- € aufgewendet. Für den Austausch bzw. Reparaturen defekter Gasheizungen wurden Kosten in Höhe von ca. 11.100,- € aufgewendet. Natürlich wurden auch alle anderen angefallenen Reparaturmeldungen behoben.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,4 % (Vorjahr: 9,5 % / 369 WE) des Wohnungsbestandes (382 WE).

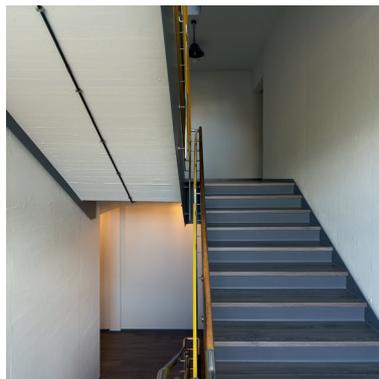
Fluktuation nach Gründen	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020
Unbekannt	6	4	3
wegen Ortswechsel/berufl. Ortswechsel	9	8	8
wegen Tod des Mieters	6	4	2
wegen Umzug in ein Pflege-/Altenheim	4	0	3
wegen Größe der Wohnung (zu klein/zu groß)	2	2	2
innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes	4	6	7
wegen Mietrückstand	2	2	0
wegen Störung des Hausfriedens	0	1	2
Umzug zu d. Kindern/Eltern/Partner	1	2	4
wegen Erwerb von Wohneigentum	0	3	4
wegen Antritt Strafvollzug	0	0	0
Auswanderung / Rückzug Heimat / Abschiebung	1	3	1
wegen Umzug in besseres Umfeld/sen.-gerechte Whg.	1	0	1
wegen Objektsanierung	0	0	0
Summe	36	35	37

Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen 2022

Marktplatz 3



Während der Umbauphase 2019 - 2022



Nach Fertigstellung im Juli

Fortsetzung Vermietung

36 Wohnungskündigungen sind im Jahr 2022 eingegangen. Die wesentlichen Gründe waren: Ortswechsel, Tod des Mieters, Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 insgesamt 3,6 % (Vorjahr 3,3%).

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 31.12.2022 ca. 332,- € (Vorjahr: 321,- €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€)

	2022 €/mon.	2021 €/mon.	2020 €/mon.
Nettokaltmiete	332,36	320,81	318,91
Kalte Betriebskosten	110,99	104,90	102,43
Bruttokaltmiete (ohne Leerstand)	443,35	425,71	421,34

Die je m²-Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,98 €/m² (Vorjahr: 4,81 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 6,64 €/m² (Vorjahr: 6,45 €/m²).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, der Anpassung aufgrund der Änderung der Instandhaltungs-/Verwaltungskosten der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Erstvermietung von Wohnungen am Marktplatz 3.

Durchschnittsmieten

	2022 €/m ² /mon.	2021 €/m ² /mon.	2020 €/m ² /mon.
Nettokaltmiete	4,98	4,81	4,78
Kalte Betriebskosten (ohne Leerstand)	1,66	1,64	1,59
Bruttokaltmiete bezogen auf reine Wohnungssollmieten	6,64	6,45	6,37

Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.956	98,0	1.853	95,2	103
Bestandsveränderungen	-2	-0,1	26	1,3	-28
Andere aktivierte Eigenleistungen	28	1,4	52	2,7	-24
Gesamtleistung	1.982	99,3	1.931	99,2	51
Andere betriebliche Erträge	13	0,7	16	0,8	-3
Betriebsleistung	1.995	100,0	1.947	100,0	48
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	644	32,3	742	38,1	-98
Personalaufwand	200	10,0	178	9,2	22
Abschreibungen	567	28,4	522	26,8	45
Andere betriebliche Aufwendungen	88	4,4	72	3,7	16
Zinsaufwand	63	3,2	67	3,4	-4
Gewinnunabhängige Steuern	70	3,5	66	3,4	4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.632	81,8	1.647	84,6	-15
Betriebsergebnis	363	18,2	300	15,4	63
Finanzergebnis	0		0		0
Neutrales Ergebnis	9		0		9
Jahresüberschuss	372		300		72

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	368	274	94
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-5	26	-31
Betriebsergebnis	363	300	63

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein ähnlich positives Jahresergebnis wie im Vorjahr erwartet.

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	1	0,0	5
Sachanlagen	17.081	91,5	16.806	91,6	275
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
	17.087	91,5	16.807	91,6	280
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen u.a. Vorräte	481	2,6	477	2,6	4
Flüssige Mittel	370	2,0	1.041	5,7	-671
Übrige Aktiva	734	3,9	30	0,1	704
	1.585	8,5	1.548	8,4	37
Gesamtvermögen	18.685	100,0	18.355	100,0	317

Fortsetzung dieser Tabelle auf der folgenden Seite

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	565	3,0	550	3,0	15
Ergebnisrücklagen	10.400	55,7	10.079	54,9	321
Bilanzgewinn	150	0,8	120	0,7	30
	11.115	59,5	10.749	58,6	366
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	11	0,1	11	0,1	0
Verbindlichkeiten	6.706	35,9	6.894	37,5	-188
	6.717	36,0	6.905	37,6	-188
Kurzfristig					
übrige Rückstellungen	64	0,4	47	0,3	17
Erhaltene Anzahlungen	529	2,8	465	2,5	64
Übrige Verbindlichkeiten	247	1,3	189	1,0	58
	840	4,5	701	3,8	139
Gesamtkapital	18.672	100,0	18.355	100,0	317

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

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 317 T€ auf einen Wert von 18.672 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 4.327 T€ planmäßige Abschreibungen von 567 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 468 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 366 T€ auf 11.115 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 59,5 % (Vorjahr 58,6 %).

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2022 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, so dass 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 31.12.2022	Jahr 31.12.2021
Eigenkapitalquote	%	59,5	58,6
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,3	2,8
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern-FK Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,3	2,0
Cashflow	T€	939	822
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€/mon./m ²	4,98	4,81
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/mon./m ²	0,66	0,98
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€/mon./m ²	0,63	0,57
Fluktuationsquote	%	9,4	9,5
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,6	3,3

Risiko-/Chancenbericht

Risikomanagement

Das in 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. Aufgrund der Situation in den Kriegsgebieten der Ukraine war/ist eine eher stärkere Nachfrage zu verzeichnen. 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 werden besonders beobachtet und haben teilweise zu Anpassungen der Vorauszahlungen (Heizkostenabschläge) geführt. Es ist davon auszugehen, dass die (steigenden) umlagefähigen Betriebskosten die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2023 ansteigen lassen und die Mieter außerordentlich belasten werden. Die seitens der Bundesregierung beschlossenen Vorgaben zur CO₂-Bilanzie-

rung und Reduzierung des CO₂-Austoßes stellt die Wohnungswirtschaft insgesamt vor große Herausforderungen. Mit den aktuell eingestellten Fördergeldern zur Erreichung der beschlossenen Ziele, kann jedoch eine Wirtschaftlichkeit der durchzuführenden Maßnahmen nicht erreicht 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 miethnahen 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.

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. Im Jahr 2023 wird die Wohnungsbaugenossenschaft vermehrt Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand durchführen, da in den letzten zwei Jahren aufgrund der Umbaumaßnahme des ehemaligen Sparkassen-

gebäudes einige Wohnungen zurückgestellt werden mussten. Die Planungen für 2023 sehen weiterhin vor, in einem Objekt der Heerstr., ein noch nicht ausgebautes Dachgeschoss fertig zu stellen. An einigen Liegenschaften müssen Regenwasseranschlüsse erneuert und neu angeschlossen werden. Um der im Rahmen des Klimaschutzgesetzes geforderten CO₂-Reduzierung nachzukommen, werden 8 Doppelhaushälften von einer Gasheizung auf Fernwärme umgestellt.

Insgesamt haben der Vorstand und Aufsichtsrat für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von rd. 1,0 Mio. € beraten und beschlossen.

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere auf die bauliche Erneuerung legen. Insgesamt wird auch für das Geschäftsjahr 2023 wieder ein positives Gesamtergebnis erwartet.

Wir sind überzeugt: Die WBG ist gut aufgestellt und wird die zukünftigen Kostensteigerungen meistern. Ebenso werden die gesetzlich erforderlichen Maßnahmen in finanzieller Sicht verkräftet. Vorstand, Aufsichtsrat und alle Angestellten werden mit aller Kraft daran arbeiten, die Genossenschaft weiterzuentwickeln 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 anstrengendes Jahr 2022, mit erneut hohen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft liegt hinter uns. Andauernde, hohe Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Die Lebenshaltungskosten und Energiepreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert - der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft muss die z.T. deutlichen Kostensteigerungen (z.B. Ausbaugewerbe +16,6 %; Rohbauarbeiten +16,1 %; Tischlerarbeiten +18,7%) hinnehmen. Eine Erhöhung der Kaltmieten - insbesondere in den modernisierten Wohnungen - ist deshalb zukünftig unvermeidbar.

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 2022. 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 30.05.2023

Der Vorstand

gez. Birgit Lange-Möllmann

gez. Marcos Keil



Die WBG ist bereits CO2-reduziert für Sie unterwegs

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen (6) durch den Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Soweit erforderlich, wurden gemeinsame Beschlüsse gefasst. Der Jahresabschluss 2022 sowie das Inventar wurden durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates im Mai 2023 geprüft. Außerdem führte der Prüfungsausschuss im Jahr 2022 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 2021 fand im Januar 2023 in den Geschäftsräumen der Wohnungsbaugenossenschaft statt. In der gemeinsamen Sitzung vom Aufsichtsrat und Vorstand im März 2023 wurde das positive Ergebnis der Bilanz 2021 erläutert und dargestellt. Es wurde bescheinigt, dass der Jahresabschluss 2021 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 28.06.2022 wurden Frau Margarete Jegust-Heldermann und

Herr Bernd Freitag für weitere 3 Jahre als Aufsichtsratsmitglieder bestätigt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30. Mai 2023 wurde der Jahresabschluss 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 371.761,47 € genehmigt.

Der Mitgliederversammlung in 2023 wird vorgeschlagen:

1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 zu genehmigen.
2. von dem mit 149.561,47 € festgestellten Bilanzgewinn
 - a. auf die am 1. Januar 2022 ausgewiesenen Geschäftsguthaben in Höhe von 533.197,09 € einen Gewinnanteil von 4,0% Dividende (= 21.327,88 €) zu zahlen.
 - b. den dann verbleibenden Teil des Reingewinns (= 128.233,59 €) den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen.
3. dem Vorstand für das Jahr 2022 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, 30.05.2023



Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.119,00	880,50
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.301.070,54		13.169.161,54
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.740.253,77		12.824,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.403,50		31.827,00
Anlagen im Bau	0,00	17.080.727,81	3.591.885,02
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		17.087.166,81	16.806.898,15
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	468.225,25		470.624,52
Andere Vorräte	12.780,07	481.005,32	6.020,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.299,90		12.117,68
Sonstige Vermögensgegenstände	718.841,16	734.141,06	18.300,93
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		369.653,04	1.040.962,93
Bilanzsumme		18.671.966,23	18.354.924,75

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.800,00		16.800,00
der verbleibenden Mitglieder	538.975,43	564.775,43	532.897,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.524,57 € (1.102,91 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.142.900,00		1.105.700,00
Bauerneuerungsrücklage	2.420.000,00		2.330.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.837.541,98	10.400.441,98	6.643.520,02
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	371.761,47		300.028,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-222.200,00	149.561,47	-180.100,00
Eigenkapital insgesamt		11.114.778,88	10.748.845,85
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	11.000,00		11.000,00
Sonstige Rückstellungen	64.470,00	75.470,00	46.740,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.705.526,71		6.893.636,97
Erhaltene Anzahlungen	529.037,03		465.516,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.992,63		24.794,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.595,94		147.077,00
Sonstige Verbindlichkeiten	41.565,04	7.481.717,35	17.313,48
davon aus Steuern: 6.383,69 € (6.000,20 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.771,92 € (4.047,67 €)			
Bilanzsumme		18.671.966,23	18.354.924,75

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.956.136,01	1.853.421,30
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.399,27	26.289,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		27.893,76	51.745,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		23.362,40	15.916,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		643.503,22	742.016,82
Rohergebnis		1.361.489,68	1.205.356,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	166.887,73		146.662,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	33.324,40	200.212,13	31.771,68
davon für Altersversorgung: 500,00 € (500,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		567.149,47	521.678,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		89.504,02	72.290,54
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		62.533,30	67.042,45
Ergebnis nach Steuern		442.100,36	365.919,59
12. Sonstige Steuern		70.338,89	65.890,85
13. Jahresüberschuss		371.761,47	300.028,74
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		222.200,00	180.100,00
15. Bilanzgewinn		149.561,47	119.928,74

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2022 (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 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 Verän-

derungen. 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 2022 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 2022 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 der 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.

Für die Geschäftseinheit im Wohn- und Geschäftsgebäude am Marktplatz 3 wurde entsprechend der steuerlichen Regelungen eine lineare Abschreibung von 3 % angewendet.

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. 2022 (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	31.599,78	6.545,00	1.542,95	0,00	30.482,83	6.119,00	1.306,50
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.741.488,07	90.275,96	0,00	2.550.983,88	12.081.677,37	15.301.070,54	509.350,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	151.731,94	0,00	0,00	1.775.483,49	186.961,66	1.740.253,77	48.053,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.359,21	16.014,82	0,00	0,00	58.970,53	39.403,50	8.438,32
Anlagen im Bau	3.591.885,02	1.404.216,35	669.634,00	-4.326.467,37	0,00	0,00	0,00
	28.567.464,24	1.510.507,13	669.634,00	0,00	12.327.609,56	17.080.727,81	565.842,97
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	28.599.384,02	1.517.052,13	671.176,95	0,00	12.358.092,39	17.087.166,81	567.149,47

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 468.225,25 Euro (Vorjahr 470.624,52 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
- Das Geschäftsguthaben beträgt 564.775,43 Euro.
- 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	1.105.700,00	0,00	37.200,00	0,00	1.142.900,00
Bauerneuerungsrücklage	2.330.000,00	0,00	90.000,00	0,00	2.420.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.643.520,02	99.021,96	95.000,00	0,00	6.837.541,98
	10.079.220,02	99.021,96	222.200,00	0,00	10.400.441,98

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	3.540,00	3.540,00	0,00	4.120,00	4.120,00
Abrechnungsverpflichtung	5.300,00	5.300,00	0,00	5.350,00	5.350,00
Urlaubsrückstellung	7.200,00	7.200,00	0,00	21.400,00	21.400,00
Aufbewahrungsrückstellung	2.400,00	0,00	0,00	400,00	2.800,00
Abschlussarbeiten	8.800,00	8.800,00	0,00	9.900,00	9.900,00
Prüfungskosten	19.500,00	9.400,00	0,00	10.800,00	20.900,00
	46.740,00	34.240,00	0,00	51.970,00	64.470,00

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	6.705.526,71	903.933,66	5.801.593,05	938.306,00	4.863.287,05	6.705.526,71	GPR*
	(6.893.636,97)	(183.917,64)	(6.709.719,33)	(915.831,95)	(5.793.887,38)	(6.893.636,97)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	529.037,03	529.037,03	0,00				
	(465.516,99)	(465.516,99)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.992,63	29.992,63	0,00				
	(24.794,46)	(24.794,46)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.595,94	175.595,94	0,00				
	(147.077,00)	(147.077,00)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	41.565,04	41.565,04	0,00				
	(17.313,48)	(17.313,48)	(0,00)				
Gesamtbetrag	7.481.717,35	1.680.124,30	5.801.593,05	938.306,00	4.863.287,05	6.705.526,71	
	(7.548.338,90)	(838.619,57)	(6.709.719,33)	(915.831,95)	(5.793.887,38)	(6.893.636,97)	

* 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. 208 T€ an.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	--	2

Außerdem waren 8 Reinigungskräfte und 1 Hauswart stundenweise (Minijob) für die Genossenschaft tätig.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	655 Mitglieder mit	1.780 Anteilen
Zugang	2022	52 Mitglieder mit	114 Anteilen
Abgang	2022	45 Mitglieder mit	89 Anteilen
Ende	2022	662 Mitglieder mit	1.805 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 6.078,34 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 2.100,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 198.600,00 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 2022 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 371.761,47 Euro einen Betrag von 37.200,00 Euro in die gesetzliche Rücklage, einen Betrag von 90.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage und einen Betrag von 95.000,00 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 149.561,47 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	21.327,88 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	128.233,59 Euro
Bilanzgewinn 2022	149.561,47 Euro

Horn-Bad Meinberg, den 30. Mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Lange-Möllmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

(B. Lange-Möllmann)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Keil', with a stylized, cursive script.

(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