

GESCHÄFTSBERICHT **2023**

Bericht über das
Geschäftsjahr 2023

Inhalt:

Unternehmensdaten	4
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	16
Jahresabschluss 2023	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
bis 20.06.2023 (stellv. Vorsitzender)

Bernd Freitag
stellvertr. Vorsitzender

Ilka Seifert

Manfred Robrecht

Joachim Giesler
ab 20.06.2023

Sascha Gödecke
ab 20.06.2023 bis 13.12.2023

Rüdiger Hölscher
ab 17.01.2024

Vorstand

Birgit Lange-Möllmann
Geschäftsführender Vorstand

Marcos Keil
Technischer Vorstand

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

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. Kernfähigkeitsfeld ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder in der Stadt Horn-Bad Meinberg.

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Aufgrund der ländlich geprägten Region bietet die Stadt Horn-Bad Meinberg eine gute Lebensqualität, besonders für diejenigen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Bekannt ist die Stadt Horn-Bad Meinberg für die Externsteine, die ein besonders beliebtes Ausflugsziel sind.

Darüber hinaus gibt es ein reiches kulturelles Angebot sowie mehrere Kindergärten und Schulen. Für die Freizeitaktivitäten von Kindern gibt es diverse Angebote.

Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, besonders im Bereich Handwerk, Dienstleistungen und Tourismus. Die Stadt Horn-Bad Meinberg bietet insgesamt ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau.

Die Einwohnerzahl der Stadt Horn-Bad Meinberg ist in den vergangenen 10 Jahren (gem. Landesdatenbank NRW, Stand 17.11.2023) konstant geblieben (2016 = 17.253; 2022 = 17.290 Einw.).

Der Wohnungsmarkt in Horn-Bad Meinberg und seinen Ortsteilen kann als ausgeglichen bezeichnet werden. Die Leerstandsquote der genossenschaftseigenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,53% auf 0,66% (Jahresdurchschnitt aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten – OWL 0,69%) gesunken. Die aufgrund der großen Umbaumaßnahme (Marktplatz 3) nicht vollständig sanierten/modernisierten Wohnungen konnten im Jahr 2023 fertig gestellt und vermietet werden.

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft blickt auf ein (aus finanzieller und wirtschaftlicher Sicht) gutes Jahr 2023 zurück. Der Fokus (nach Fertigstellung der Umbaumaßnahme am Marktplatz 3) liegt nun wieder auf der Instandhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Umsetzung der geforderten Klimaziele. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	sonstige Einh.	Häuser
Bestand am 31.12.2022	382	87	3	67
Zugang 2023	0	0	0	0
Abgang 2023	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	382	87	3	67

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtteil Horn.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 90 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Modernisierung / Instandhaltung

Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen, insbesondere nach grundmodernisierten Wohnungen, steigt weiterhin von Jahr zu Jahr. Die Wohnungsbaugenossenschaft versucht dieser stetig steigenden Nachfrage gerecht zu werden. So wurden im Jahr 2023 eine Wohnung in der Brandenburger Str. 1, eine Wohnung Bei den Eichen 5 und eine Wohnung Bei den Eichen 21 kernsaniert und mit modernem Standard ausgestattet. Insgesamt wurden für diese umfangreichen Modernisierungen 172.000,- € aufgewendet.

Im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen wurden Wohnungen teils von Grund auf instandgesetzt (neues Bad, neue Elektrik, neue Türen, Wände tapezieren und neuen Bodenbelag verlegen - siehe Fotos Seite 8) oder auch nur neue Bäder eingebaut. Für diese Maßnahmen wurden Kosten in Höhe von ca. 167.400,- € aufgewendet. Selbstverständlich wurden darüber hinaus

auch alle anderen angefallenen Reparaturmeldungen behoben.

In der Brandenburger Straße und Bei den Eichen wurden zudem die Regenwasseranschlüsse und Grundleitungen erneuert. Für dieses Vorhaben wurden ca. 18.000,- € aufgewendet.

Mit der Fernwärme der Stadtwerke Detmold hat die Genossenschaft bereits in vielen Objekten eine nachhaltige, umweltschonende und CO₂-neutrale Heizungsart. Im Sommer 2024 sollen zusätzlich noch 8 Reihenhäuser in der Gebrüder-Künnemeyer-Str. an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Für die vorbereitenden Maßnahmen wurden 2023 bereits 60.000,- € aufgewendet. Die Wohnungsbaugenossenschaft unternimmt mit dieser Heizungsumstellung Maßnahmen, um die CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den geforderten Klimazielen nachzukommen.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 11 % (Vorjahr: 9,4 %) des Wohnungsbestandes (382 WE). Die Hauptgründe für die Fluktuation waren ein Ortswechsel des Mieters oder der Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes.

Fluktuation nach Gründen	Jahr 2023	Jahr 2022	Jahr 2021
Unbekannt	4	6	4
wegen Ortswechsel/berufl. Ortswechsel	12	9	8
wegen Tod des Mieters	4	6	4
wegen Umzug in ein Pflege-/Altenheim	5	4	0
wegen Größe der Wohnung (zu klein/zu groß)	4	2	2
innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes	8	4	6
wegen Mietrückstand	2	2	2
wegen Störung des Hausfriedens	0	0	1
Umzug zu d. Kindern/Eltern/Partner	0	1	2
wegen Erwerb von Wohneigentum	1	0	3
wegen Antritt Strafvollzug	0	0	0
Auswanderung / Rückzug Heimat / Abschiebung	2	1	3
wegen Umzug in besseres Umfeld/sen.-gerechte Whg.	0	1	0
Summe	42	36	35

Instandhaltungsmaßnahmen 2023

Bei den Eichen 21



Bei den Eichen 2



Fortsetzung Vermietung

42 Wohnungskündigungen sind im Jahr 2023 eingegangen. Die wesentlichen Gründe waren: Ortswechsel und Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2023 insgesamt 2,6 % (Vorjahr 3,6%).

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 im Jahr 2023 ca. 340,- € (Vorjahr: 332,- €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€)

	2023 €/mon.	2022 €/mon.	2021 €/mon
Nettokaltmiete	340,36	332,36	320,81
Kalte Betriebskosten	113,46	110,99	104,90
Bruttokaltmiete (ohne Leerstand)	453,82	443,35	425,71

Die je m²-Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,09 €/m² (Vorjahr: 4,98 €/m²), die Bruttokaltmiete bei 6,79 €/m² (Vorjahr: 6,64 €/m²).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Neuvermietungsrenten 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

	2023 €/m ² /mon.	2022 €/m ² /mon.	2021 €/m ² /mon.
Nettokaltmiete	5,09	4,98	4,81
Kalte Betriebskosten (ohne Leerstand)	1,70	1,66	1,64
Bruttokaltmiete bezogen auf reine Wohnungssollmieten	6,79	6,64	6,45

Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.058	94,2	1.956	98,0	102
Bestandsveränderungen	91	4,2	-2	-0,1	93
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	0,2	28	1,4	-23
Gesamtleistung	2.154	98,6	1.982	99,3	172
Andere betriebliche Erträge	31	1,4	13	0,7	18
Betriebsleistung	2.185	100,0	1.995	100,0	190
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	871	39,9	644	32,3	227
Personalaufwand	227	10,4	200	10	27
Abschreibungen	592	27,1	567	28,4	25
Andere betriebliche Aufwendungen	90	4,1	88	4,4	2
Zinsaufwand	55	2,5	63	3,2	-8
Gewinnunabhängige Steuern	76	3,5	70	3,5	6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.911	87,5	1.632	81,8	279
Betriebsergebnis	274	12,5	363	18,2	-89
Finanzergebnis	1		0		1
Neutrales Ergebnis	14		9		5
Ergebnis vor Ertragssteuern	289		372		-83
Ertragssteuern	-2		0		-2
Jahresüberschuss	287		372		-85

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	268	378	-110
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	6	-15	21
Betriebsergebnis	274	363	-89

Die Reduzierung des Betriebsergebnisvernisses aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen sowie gesunkenen Zinsaufwendungen. Insgesamt beurteilen

wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld. Für das Geschäftsjahr 2024 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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	6	0,0	-1
Sachanlagen	16.674	94,1	17.081	91,5	-407
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
	16.679	94,1	17.087	91,5	-408
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen u.a. Vorräte	569	3,2	481	2,6	88
Flüssige Mittel	443	2,5	370	2,0	73
Übrige Aktiva	28	0,2	734	3,9	-706
	1.040	5,9	1.585	8,5	-545
Gesamtvermögen	17.719	100,0	18.672	100,0	-953

Fortsetzung dieser Tabelle auf der folgenden Seite

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	565	3,2	565	3,0	0
Ergebnisrücklagen	10.700	60,4	10.400	55,7	300
Bilanzgewinn	116	0,6	150	0,8	34
	11.381	64,2	11.115	59,5	266
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	0	0,0	11	0,1	-11
Verbindlichkeiten	5.534	31,2	6.706	35,9	-1.172
	5.534	31,2	6.717	36,0	-1.183
Kurzfristig					
übrige Rückstellungen	75	0,4	64	0,4	11
Erhaltene Anzahlungen	577	3,3	529	2,8	48
Übrige Verbindlichkeiten	152	0,9	247	1,3	-95
	804	4,6	840	4,5	-36
Gesamtkapital	17.719	100,0	18.672	100,0	-953

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

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 953 T€ auf einen Wert von 17.719 T€ reduziert.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 182 T€ planmäßige Abschreibungen von 589 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 559 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 266 T€ auf 11.381 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 64,2 % (Vorjahr 59,5 %).

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2023 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 2023	Jahr 2022
Eigenkapitalquote	%	64,2	59,5
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	2,5	3,3
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern-FK Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,9	2,3
Cashflow	T€	868	939
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€/mon./m ²	5,09	4,98
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/mon./m ²	1,17	0,66
Fluktuationsquote	%	11,0	9,4
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,6	3,6

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.

Ausgelöst durch den Krieg in 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 steigenden Bau- und Produktionskosten. Insbesondere werden die massiv steigenden Energiekosten beobachtet, da diese bereits teilweise zu Anpassungen der Vorauszahlungen (Heizkostenabschläge) geführt haben. Es ist davon auszugehen, dass die (steigenden) umlagefähigen Betriebskosten die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2024 ansteigen lassen und die Mieter außerordentlich belasten werden. Die seitens der Bundesregierung beschlossenen Vorgaben zur CO₂-Bilanzierung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes stellt die Wohnungswirtschaft insgesamt weiterhin 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

Durch die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum und die allgemein zurückgehende Bautätigkeit, steigen die Mietpreise weiter an. Hierdurch werden zunehmend die Vorteile der Wohnungsbaugenossenschaften deutlich, wo die Mietpreise und Betriebskosten bezahlbar bleiben.

Leben und wohnen in Wohnungsgenossenschaften bietet den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften und die Chance das Leben in der Gemeinschaft mitzugestalten. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, investiert die Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG daher auch in Zukunft weiterhin in hohem Maße in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die gut ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen im Zusammenhang mit den sozial verantwortbaren Mietanpassungen verschaffen uns einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil.

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.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten der WBG lässt sich prognostizieren, 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 und sozial vertretbare 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 2024 wird die Wohnungsbaugenossenschaft vermehrt Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im eigenen Wohnungsbestand durchführen. Finanzielle Eigenmittel werden in diesem Jahr auch für die technische

Ausstattung des Büros und die Rückzahlung eines Darlehens aufgewendet (ca. 290.000,- €). Um der im Rahmen des Klimaschutzgesetzes geforderten CO₂-Reduzierung nachzukommen, werden 8 Doppelhaushälften von einer Gasheizung auf Fernwärme umgestellt. Die Vorbereitungsmaßnahmen dafür haben bereits im 4. Quartal 2023 begonnen.

Insgesamt haben der Vorstand und Aufsichtsrat für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von rd. 925.000,- € beraten und beschlossen.

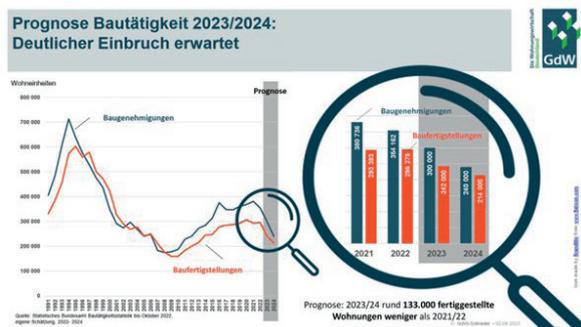
Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere auf die bauliche Erneuerung legen. Insgesamt wird auch für das Geschäftsjahr 2024 wieder ein positives Gesamtergebnis erwartet.

Wir sind überzeugt: Die WBG ist gut aufgestellt und wird die zukünftigen Kostensteigerungen meistern. Ebenso werden die gesetzlich erforderlichen Maßnahmen in finanzieller Sicht verkraftet. 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

Die Rahmenbedingungen um Bau-/Wohnprojekte zu starten oder auch weiterzuführen, haben sich auch im Geschäftsjahr 2023 (im Vergleich zum Jahr 2022) nicht verbessert. Nach wie vor kämpft die Bauwirtschaft mit hohen Preissteigerungen bei Beton, Holz, Zement, Stahl usw.. Zudem sind einzelne Förderprogramme weggefallen und die Kapitalmarktkonditionen gaben keinen Anlass Investitionen im Neubau zu tätigen. Marktanalysen bestätigen auch für das Jahr 2024 noch keinen signifikanten Aufschwung im Bauwesen.



Für das Jahr 2023 wurde über den gesamten Gebäude-/Wohnungsbestand erstmalig eine CO₂-Bilanzierung anhand eines vom VdW entwickelten Tools zur Bestandsaufnahme durchgeführt. Die darin errechneten Bestandsdaten wie z.B. der Energieverbrauch (klimabereinigt) mit 125,6 kWh/m²-Wfl. oder der CO₂-Ausstoß (klimabereinigt) mit 11,1 kg/m²-Wfl., liegen zwar unter den Bundesdurchschnittswerten, jedoch bedarf es in den kommenden Jahren noch weiterer Maßnahmen, damit die WBG die geforderte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 erreicht.

Der Vorstand dankt allen öffentlichen und privaten Stellen, deren Mitarbeitern und den Hand-

werkern für die nach wie vor gute Zusammenarbeit (insbesondere unter den vorgenannten Bedingungen) im Geschäftsjahr 2023. 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 29.05.2024

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 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen (4) durch den Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Soweit erforderlich, wurden gemeinsame Beschlüsse gefasst. Der Jahresabschluss 2023 sowie das Inventar wurden durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates im Mai 2024 geprüft. Außerdem führte der Prüfungsausschuss im Jahr 2023 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 2022 fand im Januar 2024 in den Geschäftsräumen der Wohnungsbaugenossenschaft statt. In der gemeinsamen Sitzung vom Aufsichtsrat und Vorstand im März 2024 wurde das positive Ergebnis der Bilanz 2022 erläutert und dargestellt. Es wurde bescheinigt, dass der Jahresabschluss 2022 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 20.06.2023 wurden Herr Joachim Giesler (Stadtverordneter

als Nachfolger für ausscheidendes Mitglied Henrik Frevert) und Herr Sacha Gödecke (Abgeordneter für WW Energie) für 3 Jahre als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. Mai 2024 wurde der Jahresabschluss 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 287.201,10 € genehmigt.

Der Mitgliederversammlung in 2024 wird vorgeschlagen:

1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 zu genehmigen.
2. von dem mit 115.401,10 € festgestellten Bilanzgewinn
 - a. auf die am 1. Januar 2023 ausgewiesenen Geschäftsguthaben in Höhe von 538.675,43 € einen Gewinnanteil von 4,0% Dividende (= 21.547,02 €) zu zahlen.
 - b. den dann verbleibenden Teil des Reingewinns (= 93.854,08 €) den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.
3. dem Vorstand für das Jahr 2023 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, 29.05.2024



Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

der Wohnungsbaugenossenschaft Horn-Bad Meinberg eG

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.017,44	6.119,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	14.940.378,27		15.301.070,54
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.691.209,67		1.740.253,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.669,53	16.673.257,47	39.403,50
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		16.678.594,91	17.087.166,81
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	559.070,16		468.225,25
Andere Vorräte	9.429,88	568.500,04	12.780,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.098,74		15.299,90
Sonstige Vermögensgegenstände	16.093,36	28.192,10	718.841,16
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		443.392,63	369.653,04
Bilanzsumme		17.718.679,68	18.671.966,23

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.439,35		25.800,00
der verbleibenden Mitglieder	550.483,15	564.922,50	538.975,43
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.716,85 € (2.524,57 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.171.700,00		1.142.900,00
Bauerneuerungsrücklage	2.490.000,00		2.420.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	7.038.775,56	10.700.475,56	6.837.541,98
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	287.201,10		371.761,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-171.800,00	115.401,10	-222.200,00
Eigenkapital insgesamt		11.380.799,16	11.114.778,88
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		11.000,00
Sonstige Rückstellungen	74.750,00	74.750,00	64.470,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.534.039,40		6.705.526,71
Erhaltene Anzahlungen	576.454,22		529.037,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.202,80		29.992,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.014,01		175.595,94
Sonstige Verbindlichkeiten	12.420,09	6.263.130,52	41.565,04
davon aus Steuern: 6.562,64 € (6.383,69 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.505,58 € (4.771,92 €)			
Bilanzsumme		17.718.679,68	18.671.966,23

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		2.057.528,51	1.956.136,01
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.844,91	-2.399,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.252,26	27.893,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		45.989,97	23.362,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		871.494,14	643.503,22
Rohergebnis		1.328.121,51	1.361.489,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	186.837,23		166.887,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	40.219,45	227.056,68	33.324,40
davon für Altersversorgung: 0,00 € (500,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		591.925,82	567.149,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		91.209,45	89.504,02
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,59		9,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.153,89	1.163,48	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		54.533,55	62.533,30
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.701,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		362.858,49	442.100,36
13. Sonstige Steuern		75.657,39	70.338,89
14. Jahresüberschuss		287.201,10	371.761,47
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		171.800,00	222.200,00
16. Bilanzgewinn		115.401,10	149.561,47

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2023 (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 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 2023 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 2023 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:

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 31.12.2023 (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	36.601,83	1.665,29	0,00	0,00	33.249,68	5.017,44	2.766,85
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	27.382.747,91	173.758,87	0,00	0,00	12.616.128,51	14.940.378,27	534.451,14
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.927.215,43	2.435,95	0,00	0,00	238.441,71	1.691.209,67	51.480,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.374,03	5.493,81	0,00	0,00	62.198,31	41.669,53	3.227,78
	29.408.337,37	181.688,63	0,00	0,00	12.916.768,53	16.673.257,47	589.158,97
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	29.445.259,20	183.353,92	0,00	0,00	12.950.018,21	16.678.594,91	591.925,82

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 559.070,16 Euro (Vorjahr 468.225,25 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 564.922,50 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	1.142.900,00	0,00	28.800,00	0,00	1.171.700,00
Bauerneuerungsrücklage	2.420.000,00	0,00	70.000,00	0,00	2.490.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.837.541,98	128.233,58	73.000,00	0,00	7.038.775,56
	10.400.441,98	128.233,58	171.800,00	0,00	10.700.475,56

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	4.120,00	4.120,00	0,00	4.240,00	4.240,00
Abrechnungsverpflichtung	5.350,00	5.350,00	0,00	5.210,00	5.210,00
Urlaubsrückstellung	21.400,00	21.400,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Aufbewahrungsrückstellung	2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00
Abschlussarbeiten	9.900,00	9.900,00	0,00	10.500,00	10.500,00
Prüfungskosten	20.900,00	10.100,00	0,00	15.200,00	26.000,00
	64.470,00	50.870,00	0,00	61.150,00	74.750,00

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	5.534.039,40	506.604,21	5.027.435,19	910.167,61	4.117.267,58	5.534.039,40	GPR*
	(6.705.526,71)	(903.933,66)	(5.801.593,05)	(938.306,00)	(4.863.287,05)	(6.705.526,71)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	576.454,22	576.454,22	0,00				
	(529.037,03)	(529.037,03)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.202,80	31.202,80	0,00				
	(29.992,63)	(29.992,63)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.014,01	109.014,01	0,00				
	(175.595,94)	(175.595,94)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.420,09	12.420,09	0,00				
	(41.565,04)	(41.565,04)	(0,00)				
Gesamtbetrag	6.263.130,52	1.235.695,33	5.027.435,19	910.167,61	4.117.267,58	5.534.039,40	
	(7.481.717,35)	(1.680.124,30)	(5.801.593,05)	(938.306,00)	(4.863.278,05)	(6.705.526,71)	

* 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. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	--	3

Außerdem waren 10 Reinigungskräfte und 1 Hauswart stundenweise (Minijob) für die Genossenschaft tätig.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	662 Mitglieder mit	1.805 Anteilen
Zugang	2023	40 Mitglieder mit	97 Anteilen
Abgang	2023	34 Mitglieder mit	58 Anteilen
Ende	2023	668 Mitglieder mit	1.844 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	11.507,72 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.800,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	200.400,00 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	(bis 20.06.2023, stellv. Vorsitzender)
Ilka Seifert	
Bernd Freitag	(stellv. Vorsitzender ab 20.06.2023)
Manfred Robrecht	
Joachim Giesler	(ab 20.06.2023)
Sascha Gödecke	(ab 20.06.2023 bis 13.12.2023)
Rüdiger Hölscher	(ab 17.01.2024)

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

E. Weitere Angaben

1. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 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 287.201,10 Euro einen Betrag von 28.800,00 Euro in die gesetzliche Rücklage, einen Betrag von 70.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage und einen Betrag von 73.000,00 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 115.401,10 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4%	21.547,02 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	93.854,08 Euro
Bilanzgewinn 2023	115.401,10 Euro

Horn-Bad Meinberg, den 29. Mai 2024



(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