

# **Geschäftsbericht 2017**

Siedlungs- und Baugenossenschaft  
Meschede eG



## Inhalt

**Unternehmensdaten** ..... 5

### **Organe der Genossenschaft**

- Vertreterversammlung ..... 6  
- Aufsichtsrat ..... 8  
- Vorstand ..... 8

### **Lagebericht**

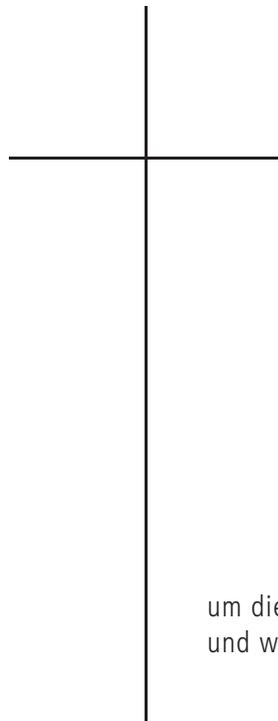
- Geschäfts- und Rahmenbedingungen ..... 9  
- Wohnungsbewirtschaftung ..... 12  
- Betreuungstätigkeit ..... 13  
- Wohnungsbestand und Vermietung ..... 14  
- Modernisierung / Instandhaltung ..... 16  
- Personal- und Betriebsorganisation ..... 18  
- Risikobericht ..... 18  
- Vermögenslage ..... 19  
- Liquiditätslage ..... 21  
- Prognosebericht ..... 23

**Bericht des Aufsichtsrates** ..... 25

### **Jahresabschluss**

- Handelsbilanz zum 31.12.2017 ..... 28  
- Gewinn- und Verlustrechnung ..... 30  
- Anhang ..... 31

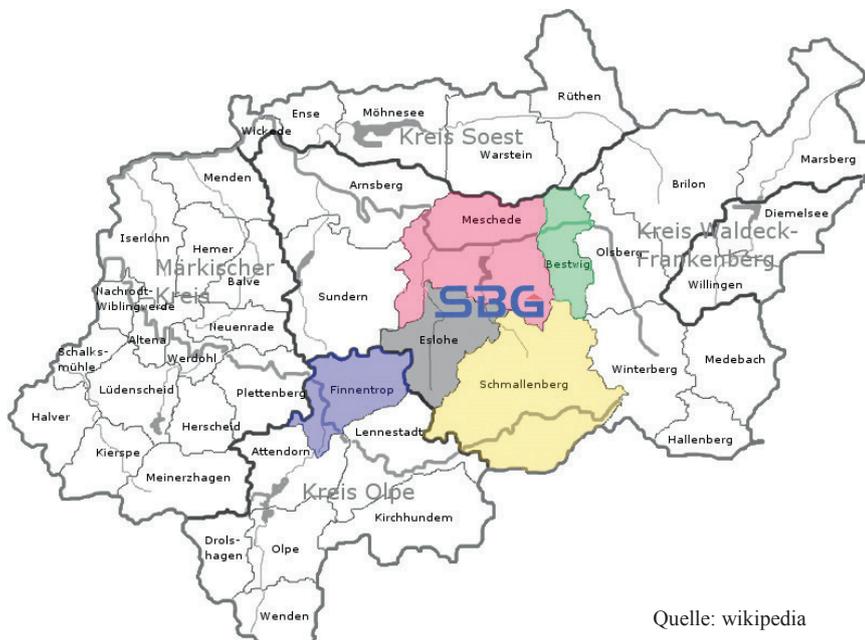
## Die Genossenschaft trauert



um die im Jahre 2017 verstorbenen Mitglieder  
und wird ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

## Unternehmensdaten

Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG
Sitz der Genossenschaft	Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG Le-Puy-Str. 23d 59872 Meschede
Gründung	3. September 1935
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Arnsberg Gen.-Reg. Nr. 144
Geschäftsanteil	400,00 €
Prüfungsverband	VDW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen „Arge Sauerland-Wittgenstein“, Arbeitskreis der Wohnungsunternehmen Südwestfalen „AdW“, Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Interessengemeinschaft Mescheder Wirtschaft, Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin, SUZ Schmallenberg Unternehmen Zukunft e.V.



Quelle: wikipedia

## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung des Jahres 2017 fand am 29. Juni 2017 in Finnentrop-Serkenrode statt.

Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2016 und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns wurden einstimmig gefasst. Nach Entgegennahme der Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

Turnusgemäß endete die Wahlzeit der Mitglieder Meinolf Henke, Stephan Kersting, Ralf Péus und Erwin Stockhausen im Aufsichtsrat.

Auf Vorschlag aus der Versammlung stellten sich die ausscheidenden Mitglieder zur Wiederwahl und wurden für drei weitere Jahre im Amt bestätigt.

Als Referentin berichtete Frau Anne Hausmann, Leiterin der Verbraucherzentrale für den Kreis Olpe zum Thema: „Aufgaben und Ziele der Verbraucherzentralen“.

<b>Mitglieder der Vertreterversammlung (Gewählt am 15. Juni 2016 für 5 Jahre)</b>	
<b>Wahlbezirk I - Meschede</b>	
Adler, Ulrike	Fischeweg 5
Bauer, Friedrich	Schneidweg 10
Breider, Manfred	Mühlenweg 29
Cordt, Christian	Zum Siepen 35
Dombach, Andreas	Galiäaer Weg 4
Dröge, Hermann	Klausenweg 2
Entrup, Otto	Gutenbergstr. 11
Greitemann, Richard	Erflinghausen 17
Gross, Otto	Nelkenstr. 10
Hengsbach, Michael	Ruhrstr. 10
Herma, Kurt	Hückeler Höhe 26
Kahlert, Dietmar	Warsteiner Str. 13
Kaiser, Meinolf	Mühlenweg 29
Klinner, Lothar	Klausenweg 2
Klinner, Ursula	Klausenweg 2
Kotthoff, Christoph	Gutenbergstr. 1
Liss, Andreas	Zum Siepen 45
Maximov, Witalij	Lanfertschweg 19
Maas, Wilfried	Hauptstr. 72

Niedringhaus, Ralf	Luisenstr. 1a
Nuß, Birgit	Friedenstr. 23
Nuß, Winfried	Friedenstr. 23
Polat, Aynur	Rosenstr. 26
Scheele, Veronika	Mühlenweg 27
Schneider, Lutz	Martinstr. 6
Schulze, Sabine	Rosenstr. 20
Silva Alvite, Melisa	Lagerstr. 2a
Spickenbom, Wilhelm	Ahornweg 3
Steinert, Josef	Warsteiner Str. 13
Wiese, Michael	Hagenweg 25
Winterberg, Gerd	Zum Siepen 47
<b>Wahlbezirk II – Bestwig</b>	
Calvi, Ricarda	Querstraße 29
Feuchte, Jens	Am Stockey 5
Metten, Josef	Ludwigstr. 12
<b>Wahlbezirk III - Eslohe</b>	
Habbel, Walter	Sommerkamp 6
Seidel, Gisela	Schlesierweg 15
Weiser, Jan	Bergstr. 9
<b>Wahlbezirk IV - Schmalleberg</b>	
Ax, Friedhelm	Im Brauke 10
Bäsler, Christoph	Christine-Koch-Str. 5
Biskoping, Bernhard	Schöne Aussicht 18
Brüggemann, Alfons	In der Dormecke 7
Brüggemann-Deus, Katja	Birkenweg 7
Flöper, Norbert	Am Einheit 14
Kemper, Tanja	Hünegräben 3
Lingemann, Leonhard	Oststr. 28
Pape, Torsten	Gartenstr. 13
Tigges, Walburga	An der Robbecke 41
Voß, Franz-Josef	Brombeerweg 2
Wessollek, Siegfried	An der Robbecke 31
<b>Wahlbezirk V - Finnentrop</b>	
Baumgart, Werner	Graf-von-Plettenberg-Str. 16a
Bishopink, Wolfgang	Graf-von-Plettenberg-Str. 16b
Brachthäuser, Stefan	Bamenohler Str. 318
Brüggemann, Anke	Graf-von-Plettenberg-Str. 17b
Müller, Bartholomäus	Graf-von-Plettenberg-Str. 17a
Quick, Gerhard	Keplerweg 2
Rist, Marianne	Graf-von-Plettenberg-Str. 24b
Schneider, Gerhard	Keplerweg 2
Wolf, Eugen	Keplerweg 4

Aufsichtsrat			<u>gewählt bis</u>
	Hess, Uli (Vors.)	Bürgermeister a. D.	2019
	Halbe, Bernhard (stellv. Vors.)	Bürgermeister	2018
	Bartholme, Jürgen	Kämmerer	2019
	Dr. Grzibiela, Gerhard	Zahnarzt	2019
	Hengesbach, Hermann	Diplom-Ingenieur	2018
	Henke, Meinolf	Rentner	2020
	Heß, Dietmar	Bürgermeister	2019
	Kersting, Stephan	Bürgermeister	2020
	Klaus, Marita	Pensionärin	2018
	Péus, Ralf	Bürgermeister	2020
	Stockhausen, Erwin	Rentner	2020
	Stoll, Eckhard	Diplom-Ingenieur	2018
Prüfungsausschuss	Herr Heß (Vors.)	Herr Kersting	
	Herr Bartholme	Frau Klaus	
	Herr Halbe	Herr Péus	
Bauausschuss	Herr Hess (Vors.)	Herr Henke	
	Herr Dr. Grzibiela	Herr Stockhausen	
	Herr Hengesbach	Herr Stoll	
Vorstand	Lumme, Josef	Wohnungswirt	
	Reuter, Elmar	Bürgermeister a. D.	
	Simon, Peter	Immobilienkaufmann	
	(stellv. Vorstand ab 01.07.2017)		

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### Gesamtwirtschaftliche Lage - Weltwirtschaft

<sup>1</sup> Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwingvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wengleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Alles in allem rechnen die Institute damit, dass der Welthandel nach der zuletzt beobachteten, stark von zyklischen Faktoren getragenen Beschleunigung in den kommenden Jahren mit etwas geringeren Raten von rund 3 ½ Prozent expandiert. Er dürfte damit immer noch etwas stärker zunehmen als die globale Produktion, gestützt von einer anhaltend regen Investitionstätigkeit und unter der Annahme einer nur allmählichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in China.

### - Euro-Raum

<sup>2</sup> Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Die Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 Prozent auf 1,8 Prozent zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

Daten Euro-Raum 2017 bis 2019; Prognosen <sup>3</sup>	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,2 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %
Verbraucherpreise	+ 1,5 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote	9,2 %	8,6 %	8,2 %

## Deutschland

<sup>4</sup> Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr nimmt stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent steigen.

Da die Konjunktur kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren.

<sup>5</sup>	2016	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+1,9%	+1,4%	+2,0%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+1,0%	+1,0%	+0,9%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+0,7%	+0,3%	+0,3%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,1%	+0,1%	+0,3%	+0,2%
Bauinvestitionen	+0,3%	+0,4%	+0,3%	+0,3%

Die **Arbeitslosenzahl** <sup>4</sup> betrug im Dezember 2017 insgesamt 2.385.000 und lag um 183.000 niedriger als im Dezember 2016.

Die Arbeitslosenquote lag damit im Dezember 2017 bei 5,3 % gegenüber 5,8 % im gleichen Monat des Vorjahres.

Im November 2017 waren 44.664.000 (= + 901.000 gegenüber dem Vorjahresmonat) erwerbstätig.

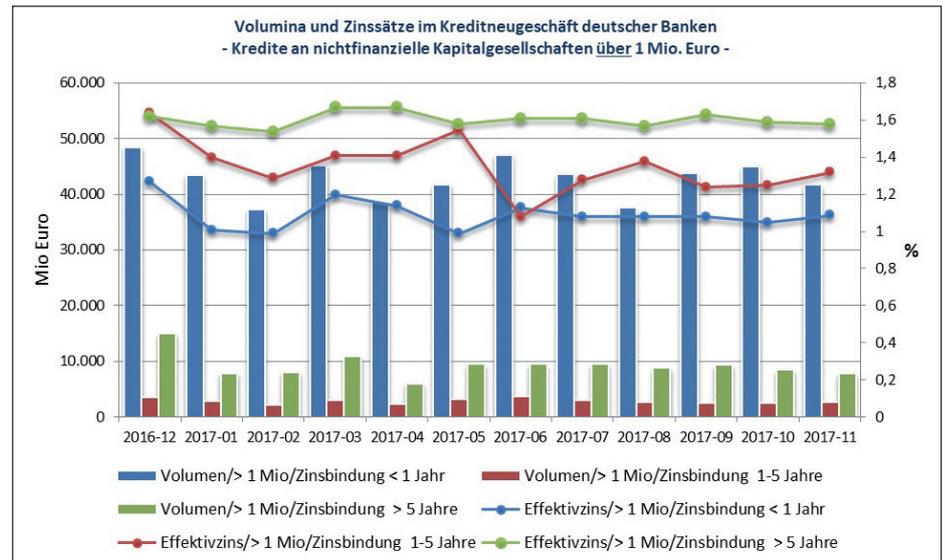
<sup>3</sup> In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2019: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>6</sup> Destatis- Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

<sup>7</sup> Die **Zinsentwicklung** zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierte. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.



<sup>8</sup> Von Januar bis November 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,8 % oder rd. 26.400 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als in den ersten elf Monaten 2016.

<sup>9</sup> Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rd. 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt fließen damit rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,78 Euro/m<sup>2</sup>).

## Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.

<sup>7</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)

<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018

<sup>9</sup> VdW Rheinland Westfalen, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 17. Januar 2018

## Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens

Wie auch schon in den vergangenen Jahren liegt uns unser Bestand besonders am Herzen. Durch vielfältige Modernisierungsmaßnahmen wurden und werden unsere Bestandsimmobilien auf zeitgemäßen Standard gebracht. Die stetige und zügige Abwicklung der laufenden Instandhaltung unserer Bestände dient in erster Linie der Zufriedenheit unserer Mitglieder und sichert gleichzeitig den Werterhalt des genossenschaftlichen Besitzes.

Dies alles geschieht unter Berücksichtigung der laufend fortgeschriebenen Portfolioanalyse, die nach wie vor eine wichtige Entscheidungsgrundlage liefert.

Angereichert wird das Portfolio durch den Neubau von zukunftsweisenden Objekten, die auch überregional Beachtung finden. Im Gegenzug werden vereinzelt Objekte veräußert, die aufgrund Ihrer Lage und des technischen Zustandes den Qualitäten des genossenschaftlichen Wohnens nicht mehr entsprechen.

Die Wohnungsmarktsituation ist nach wie vor unverändert positiv. Ein Indikator dafür ist u. a. die weiterhin abnehmende Fluktuation. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Größenordnung zwischen 50 bis 70 m<sup>2</sup> hält unvermindert an. Die Gründe dafür sind vielschichtig.

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft sechs Eigentumswohnungen in Eslohe veräußert. Im Jahr 2018 wird der Verkauf von drei Mehrfamilienhäusern aus o. gen. Gesichtspunkten in Betracht gezogen.

Um Freifläche für einen Neubau zu bekommen, wird der Rückbau von zwei Häusern in Finnentrop-Bamenohl mittelfristig angestrebt.

Die Nachfrage nach Wohnungen in dem 2016 fertig gestellten nachbarschaftlichen Wohnobjekt in Meschede, „Rinschen Park“ hält unvermindert an.

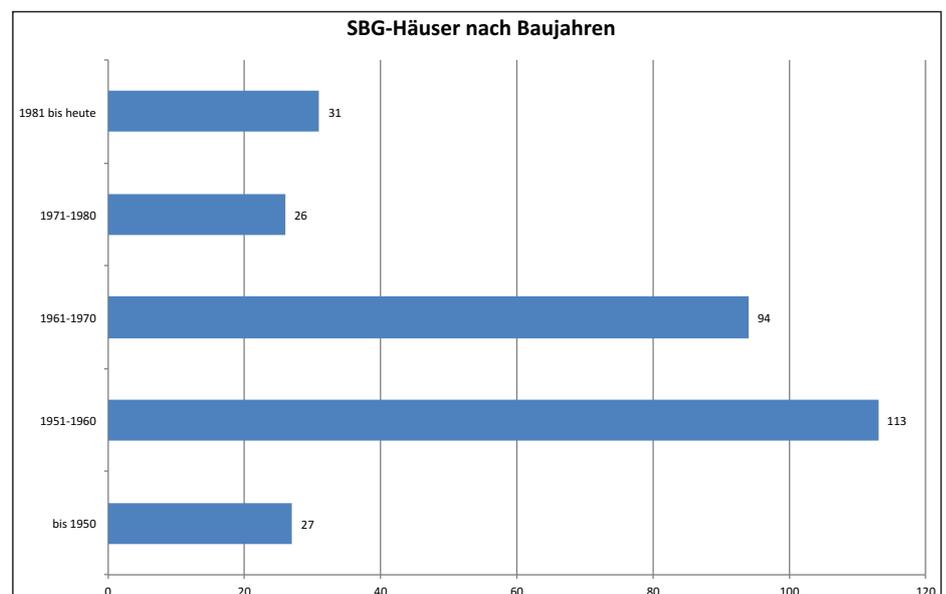


Blick auf den Mietergarten im Innenhof „Rinschen Park“

Mit dem Neubau von 23 Wohnungen sowie dem Entstehen von Sozialstation und Tagespflege im ehemaligen Kurhaus in Eslohe stellen wir erneut unter Beweis, dass genossenschaftliches Wohnen mehr ist als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Ende des Jahres 2018 wird das nachbarschaftliche Wohnen auch hier Einzug halten.



„Wohnen im Park“ Ende des Jahres 2018 ist Einzug geplant



Betreuungstätigkeit  
für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2017 folgende Eigentümergemein-  
schaften (in Klammern eigen genutzte Einheiten):

	<u>Wohnungen</u>	<u>Garagen</u>	<u>Gewerbe</u>
Meschede, Lanfertsweg 19	14 (12)		7 (5)
Meschede, Anton-Bange-Str. 3	26	10	
Finnentrop, Am Markt 3 / 4	17 (16)		2
Finnentrop, Keplerweg 4	8 (5)		
Wenholthausen, Wesselweg 20	9		

Eigene  
Bestandsverwaltung

	<u>Wohnungen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Garagen</u> <u>Stellplätze</u>	<u>Zugang (+)</u> <u>Abgang (-)</u>
<b>Gemeinde Bestwig</b>				
- Bestwig	16	-	9/-	
- Velmede	67	-	15/3	+ 1 Woh.
<b>Gemeinde Eslohe</b>				
- Bremke	4	-	-/4	
- Cobbenrode	3	-	-/3	
- Eslohe	54	-	-/-	- 6 Woh.
- Wenholthausen	4	-	-/4	
<b>Gemeinde Finnentrop</b>				
- Bamenohl	83	1	9/15	
- Finnentrop	159	1	36/26	
- Lenhausen	18	-	-/-	
- Weringhausen	18	-	4/-	
<b>Stadt Meschede</b>				
- Freienohl	12	-	-/-	
- Meschede	970	11	221/116	
<b>Stadt Schmallenberg</b>				
- Bad Fredeburg	51	1	2/2	
- Fleckenberg	6	-	1/-	
- Gleidorf	31	-	-/-	
- Schmallenberg	296	-	85/12	
	<u>1.793</u>	<u>14</u>	<u>382/185</u>	- 5 Woh.

Vermietung

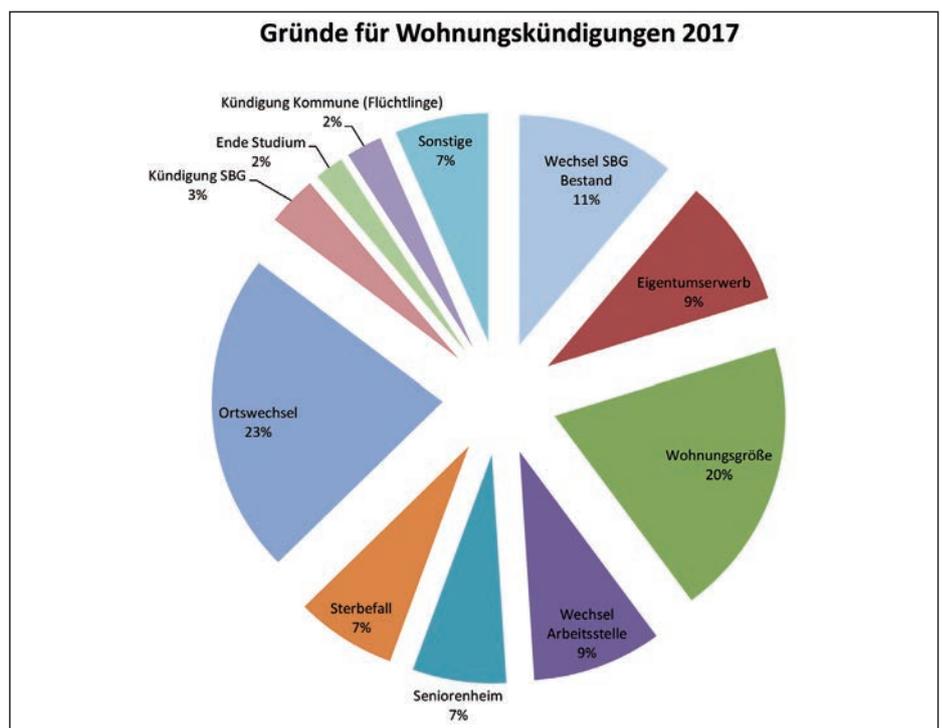
Von den 1.793 Wohnungen unterlagen am Ende des Berichtsjahres noch 173  
Einheiten (9,6 %) den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Im Laufe des Geschäftsjahres zeigte sich eine stetig bessere Vermietung, die  
am Ende des Jahres bis auf modernisierungsbedingte Leerstände zu einer Voll-  
vermietung führte. Eine gewerbliche Einheit im Mescheder Randbereich konnte  
trotz intensiver Bemühungen seit August 2015 noch nicht wieder vermietet wer-  
den. Parallel dazu wird die Fläche zum Verkauf angeboten.

Die Fluktuation mit 198 Mieterwechseln (Vorjahr 205) entwickelte sich weiter positiv. Davon entfielen 22 auf einen Umzug innerhalb des SBG-Bestandes. Am Ende des Geschäftsjahres waren 18 Wohnungen nicht vermietet.

	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungsbestand	1.801	1.801	1.754	1.798	1.793
Leerstandsquote	1,7 %	1,5 %	0,9 %	1,0 %	0,6 %
Fluktuationsquote	14,3 %	15,8 %	13,2 %	11,4 %	11,0 %

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:



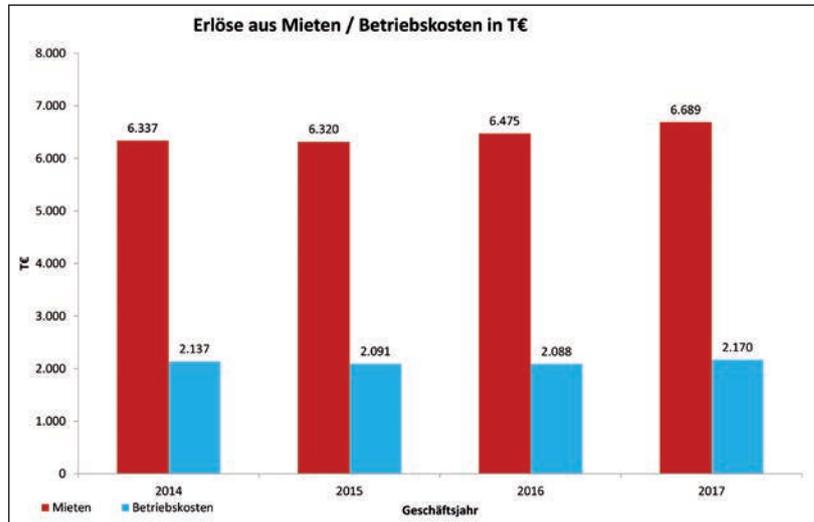
## Mietentwicklung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende 1.793 eigene Wohnungen:

- ▶ 1.620 frei finanziert mit 101.253 m<sup>2</sup> Wfl. / Miete 4,79 €/m<sup>2</sup>/mtl. (Vorjahr 4,76 €)
- ▶ 173 mit Preisbindung und 12.718 m<sup>2</sup> Wfl. / Miete 4,38 €/m<sup>2</sup>/mtl. (Vorjahr 4,23 €).

Die Bestandsmieten sind 2017 moderat um 0,7 % gestiegen. Betroffen davon waren in erster Linie Erhöhungen im Rahmen der Wiedervermietung. Die ganzjährige Auswirkung aus 2016 ergab Mehreinnahmen in Höhe von rd. 213,6 T€.

Ein straffes Kostenmanagement setzen wir sukzessive bei der „zweiten Miete“, den Betriebskosten um. Unser erklärtes Ziel bleibt es, Geldbeutel und Umwelt vor unnötigen Belastungen zu schützen.



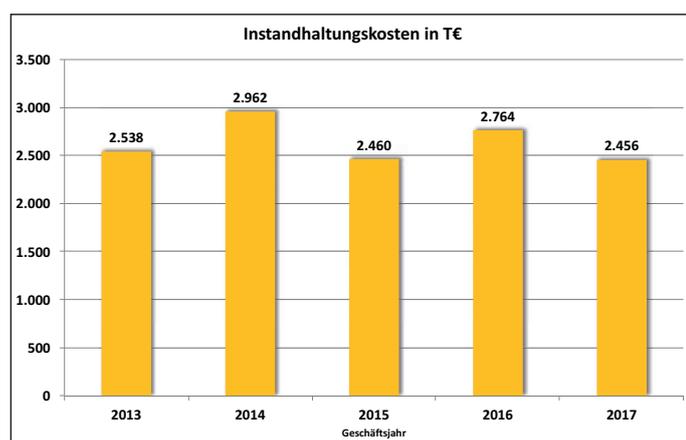
Modernisierung/  
Instandhaltung

Zahlreichen Wünschen unserer Mitglieder nach einer Wohnungsmodernisierung sind wir auch im Jahr 2017 nachgekommen. Nutzerfreundlich und wo machbar barrierearm lautet die genossenschaftliche Devise.

Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist weitestgehend abgeschlossen. Dafür richten wir u. a. unser Augenmerk nach wie vor verstärkt auf die Umrüstung von Gasetagenheizungen auf zentrale Beheizung. Ebenfalls werden wir die Wohnumfeldgestaltung als Qualitätsmerkmal des guten Wohnens im Quartier weiter voranbringen.

Die gute wirtschaftliche Unternehmenslage lässt es zu, dass sich die Aktivierung der Kosten lediglich auf einzelne Großmaßnahmen beschränkt. Dafür wurden im Geschäftsjahr rd. 143,9 T€ auf der Aktivseite verbucht.

Die Investitionen im Instandhaltungsbereich ohne Versicherungserstattungen (98.372 €) betragen 2.456.964 €.



Da die Genossenschaft in den vergangenen Jahren erhebliche Mittel in die Modernisierung ihres Bestandes investiert hat, stehen nach derzeitiger Einschätzung mittelfristig keine größeren Objektmodernisierungen an.

Das Investitionsprogramm für das Jahr 2018 beinhaltet fast ausschließlich notwendige Maßnahmen in dem Bereich der Instandhaltung, in deren Zusammenhang auch sinnvolle überschaubare Modernisierungsmaßnahmen mit abgewickelt werden.

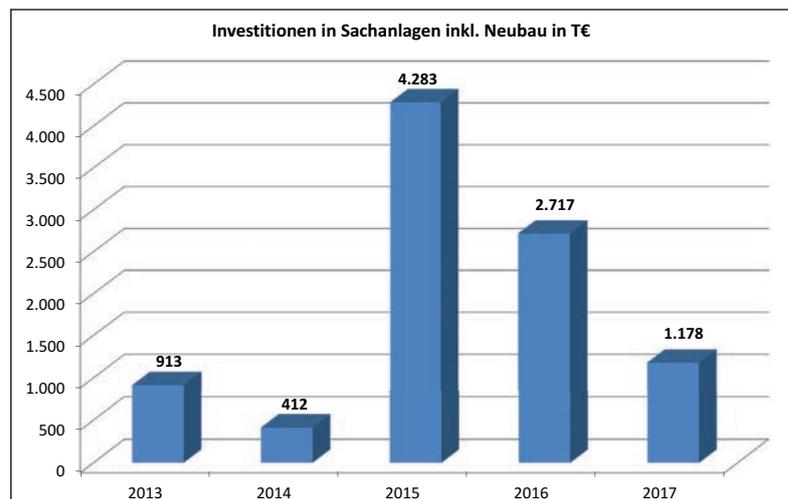
Nach eingehender Beratung in den Gremien wurde ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 4.100.000 € beschlossen. Darin enthalten sind ausreichend freie Mittel, die bei Bedarf eingesetzt werden können.

#### Neubautätigkeit

Nachdem im Jahr 2016 das nachbarschaftliche Wohnprojekt „Rinschen Park“ in Meschede erfolgreich abgeschlossen werden konnte, fiel schon der Startschuss für das Folgeprojekt in Eslohe. Mit dem Bau von 23 Wohnungen sowie der Einrichtung für Tagespflege und Sozialstation setzen wir erneut ein Zeichen für zukunftsfähiges, genossenschaftliches Wohnen.

Das Investitionsvolumen für das „Wohnen im Park“ beträgt rd. 6,5 Mio. Euro. Finanzierungsmittel werden nicht in Anspruch genommen. Durch den Einsatz einer modernen Pelletheizung leisten wir unseren Beitrag zur umweltfreundlichen Ressourcenschonung sowie zur Reduzierung der Heizkosten.

Außerdem wird dort die erste E-Ladesäule mit zwei Ladepunkten errichtet und für Jedermann nutzbar sein. Im Zusammenwirken mit HochsauerlandEnergie, der Gemeinde Eslohe und unserer Genossenschaft konnte diese Maßnahme zugunsten der künftigen Bewohner des Hauses sowie aller Esloher Bürger zügig auf den Weg gebracht werden.



Personal- und Betriebsorganisation

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Meschede abgewickelt. Für die Kunden in der Gemeinde Finnentrop werden zudem vor Ort einmal wöchentlich Sprechstunden angeboten. Durch die Schaffung von zwei Homeoffices sind unsere Mitarbeiter im Stadtgebiet Schmallenberg ebenfalls näher am Kunden.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2017 von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstand geführt. Ab dem 01. Juli 2017 wurde der bisherige Prokurist Herr Peter Simon zum stellvertretenden Vorstandsmitglied bestellt. Prokura erhielt Dipl. Ing. (FH) Stefan Becker.

Die Zahl der am Jahresende tätigen Arbeitnehmer und deren organisatorische Zuordnung stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>
kaufmännische Mitarbeiter	14 (6)	13 (6)
technische Mitarbeiter	3 (1)	3 (1)
Regiebetrieb	2 (0)	3 (0)
Auszubildende	0	0
<b>Gesamt (= davon in Teilzeit)</b>	<b>19 (7)</b>	<b>19 (7)</b>

Außerdem wurden 52 (Vorjahr 79) nebenberuflich tätige Hauswarte sowie eine Raumpflegerin beschäftigt.

Umweltschutz

Der Geschäftsbetrieb wird im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH in Mainz abgewickelt. Im Einsatz ist die wohnungswirtschaftliche Software WODIS Sigma.

Die Genossenschaft hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung ihrer Gebäude begonnen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die stetige Modernisierung der Heizungsanlagen und neuerdings durch den Einsatz regenerativer Energien. Im Kontext stetig steigender Energiekosten ein auch nicht zu unterschätzender Wettbewerbsfaktor bei der Vermietung von Wohnraum.

Die Einführung neuer gesetzlicher Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung oder anderer baurechtlicher Rahmenbedingungen würden voraussichtlich ganz erhebliche Investitionen mit sich bringen, die durch notwendige Mietanpassungen nicht gedeckt würden.

**B. Risikobericht**

Die strategische Grundausrichtung der Genossenschaft richtet sich nach wie vor an den langfristigen regionalen Marktentwicklungen aus. Neben der klassischen Modernisierung und zukunftsweisenden Neubauten wird in Ausnahmefällen auch über den Verkauf bzw. das „Abwohnen“ mit anschließendem Rückbau nachzudenken sein. Wir bewerten die Bestandsqualität im Rahmen unseres Portfoliomanagements und entwickeln daraus im Rahmen unserer Zukunftsstrategien die notwendigen Investitionsstrategien, um negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Dabei spielt auch die Erhaltung von „gesunden“ Sozialstrukturen in den Quartieren durch sensibles Management eine nicht unbedeutende Rolle.

Von risikobehafteten Finanzinstrumenten wird kein Gebrauch gemacht. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Die Finanz- und Wirtschaftsplanung ist so ausgerichtet, dass ausreichend Eigenmittel für künftige Modernisierungen und Instandhaltung zur Verfügung stehen.

Bei allen Geschäften streben wir gesundes, profitables Wachstum zum Vorteil aller Mitglieder an. Investitionsentscheidungen werden grundsätzlich nach diesem Kriterium getroffen.

Der Vorstand verschafft sich regelmäßig einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird unter Berücksichtigung der nicht Inanspruchnahme der Investitionsreserven ein Jahresüberschuss von ca. 1,1 Mio. Euro erwartet.

### C. Sonstige wesentliche Vorgänge

Ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 6,5 Mio. Euro erwartet die Genossenschaft für den Um-/bzw. Neubau in Eslohe am Kurpark. Der Grunderwerb erfolgte im Mai 2017. Für den Bereich Tagespflege und Sozialstation wurden die auf 15 Jahre angelegten Mietverträge mit dem Caritasverband inzwischen abgeschlossen.

Bis Mitte des Jahres 2018 wird der Verkauf von drei Mehrfamilienhäusern in Meschede angestrebt, da diese aufgrund ihrer unvorteilhaften Randlage und Infrastruktur keine genossenschaftliche Zukunft haben.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2017 nicht eingetreten.

### D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich für die Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar:

	2016		2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	33.588,7	77,1	34.166,6	75,9
Umlaufvermögen	9.973,6	22,9	10.827,3	24,1
Gesamtvermögen	<u>43.562,3</u>	<u>100,0</u>	<u>44.993,9</u>	<u>100,0</u>
Fremdmittel	6.746,3	15,5	6.812,7	15,5
Eigenkapital	<u>36.816,0</u>	<u>84,5</u>	<u>38.181,2</u>	<u>84,9</u>
Eigenkapital am Jahresanfang	<u>35.830,2</u>		<u>36.816,0</u>	
Zuwachs des Eigenkapitals	<u>985,8</u>	<u>2,7</u>	<u>1.365,2</u>	<u>3,6</u>

Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag wurde um das fällige Auseinandersetzungsguthaben (134,9 T€) sowie um die zu zahlende Dividende (98,2 T€) zu Lasten der ausgewiesenen Fremdmittel verringert.

Die Kapitalstruktur hat sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt entwickelt:

	2016		2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	36.816,0	84,5	36.181,2	84,9
Rückstellungen	1.334,0	3,1	1.475,6	3,3
Verbindlichkeiten				
- lang-/mittelfristig	2.194,6	5,0	2.128,5	4,7
- kurzfristig	3.217,7	7,4	3.208,6	7,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>43.562,3</b>	<b>100,0</b>	<b>44.993,9</b>	<b>100,0</b>

Die Höhe der Eigenkapitalquote von 84,9 % liegt erheblich über dem Branchendurchschnitt (30,7 %) vergleichbarer Unternehmen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und weiterhin ohne Bedenken.

**Kennzahlen im  
5-Jahresvergleich:**

	2013	2014	2015	2016	2017
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
<b>Eigenkapital</b>					
• nominal	32.712,4	33.829,0	35.830,2	36.816,0	38.181,2
• Quote %	81,3	83,4	80,0	84,5	84,9
<b>Fremdkapital</b>					
• nominal	7.547,5	6.731,9	8.944,3	6.746,3	6.812,7
• Quote %	18,7	16,6	20,0	15,5	15,1
<b>Gesamtkapital</b>	40.259,9	40.560,9	44.774,5	43.562,3	44.993,9
• Quote %	100	100	100	100	100
<b>Anlagen- *) Intensität %</b>	74,5	71,7	71,7	77,1	76,0
<b>Anlagen- **) Abnutzungsgrad %</b>	49,1	49,4	49,7	50,1	47,5

\*) Die Anlagenintensität zeigt den prozentualen Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen.  
(Sachanlagen = 34.166,6 T€ in Relation zur Bilanzsumme 44.774,5 T€).

\*\*\*) Der Anlagenabnutzungsgrad erlaubt eine Aussage über die Altersstruktur des Anlagevermögens (Kumulierte AfA Sachanlagen in Relation zu Anschaffungs- u. Herstellungskosten)

## E. Liquiditätslage

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes spiegelt sich in der folgenden Übersicht durch die entsprechenden Cash Flows wieder. Die Liquiditätslage ermöglicht jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Darüber hinaus ist eine ausreichende Beleihungsreserve gegeben.

### Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte

	2016		2017	
	T€	T€	T€	T€
<b>Kurzfristig Vermögenswerte</b>				
Unfertige Leistungen	2.069,6		2.213,2	
Vorräte	2,3		1,7	
Forderungen				
- aus Vermietung	38,0		40,6	
- aus Betreuungstätigkeit	18,3		15,6	
- Sonstige	105,9		78,0	
Flüssige Mittel	7.687,8	9.921,9	8.478,1	10.827,2
<b>Kurzfristig fällige Schuldposten</b>				
Geschäftsguthaben	144,8		135,0	
Dividenden	96,4		98,2	
Rückstellungen	70,7		67,4	
Erhaltene Anzahlungen	2.365,1		2.503,1	
Verbindlichkeiten				
- aus Vermietung	118,7		111,3	
- Instandhaltung	259,6		115,9	
- aus Lieferungen und Leistungen	179,3		204,2	
Sonstige	52,8	3.287,4	41,4	3.276,2
<b>Stichtagsliquidität</b>		<u>6.634,5</u>		<u>7.551,0</u>

### Stichtagsliquidität im 5-Jahresvergleich

(Netto-Geldvermögen zum 31.12.)

2013	2014	2015	2016	2017
T€	T€	T€	T€	T€
7.883,7	8.076,1	9.332,8	6.686,2	7.551,0

## F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.441,5 T€ (2016: 1.047,1 T€) ab. Die betriebswirtschaftliche Darstellung der Ertragslage basiert aus folgender Ergebnisrechnung:

	2016 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	845,3	1.277,3
Sonstiger Geschäftsbereich	106,6	83,2
Betreuungstätigkeit	-0,5	0,2
Betriebsergebnis	<u>951,4</u>	<u>1.360,7</u>
Finanzbereich	<u>4,2</u>	<u>0,5</u>
Neutraler Geschäftsbereich	<u>98,0</u>	<u>85,2</u>
Ergebnis vor Steuern	1.055,4	1.446,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-7,5</u>	<u>-4,9</u>
Jahresüberschuss	<u>1.047,1</u>	<u>1.441,5</u>

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 sind auf Beschluss des Aufsichtsrates und Vorstandes, vorbehaltlich der Billigung durch die Vertreterversammlung, vorab die Ergebnisrücklagen mit 1,2 Mio. Euro bedient worden. Es verbleibt somit ein Bilanzgewinn in Höhe von 241,5 T€.

Auch für das Jahr 2018 ist mit einer zufriedenstellenden Ertragslage zu rechnen.

## Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2013 T€/%	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%
<b>Jahresüberschuss</b>	1.625,9	1.183,4	2.102,7	1.047,1	1.441,5
<b>Eigenkapital- rentabilität</b>	4,9	3,5	5,9	2,8	3,8
<small>(Jahresüberschuss in Relation zum Eigenkapital)</small>					
<b>Gesamtkapital- rentabilität</b>	4,2	3,1	5,1	2,6	3,4
<small>(Jahresüberschuss + Zinsen in Relation zur Bilanzsumme)</small>					

## **G. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

Das wirtschaftliche Umfeld unseres Unternehmens ist geprägt durch einen begrenzten regionalen Markt und einem überschaubaren Wettbewerb durch überwiegend private Anbieter.

Die strategische Grundausrichtung unserer Genossenschaft orientiert sich auch in Zukunft an den langfristigen Marktentwicklungen mit der Folge, dass neben der klassischen Modernisierung nunmehr auch dem Neubau verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet wird. Der Blick richtet sich zudem auch auf das „Abwohnen“ bzw. den Rückbau von Liegenschaften, deren Zukunft auch durch Modernisierungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich dargestellt werden kann.

Zielgruppen werden sich in Zukunft häufiger an Lebensstilen festmachen und den (genossenschaftlichen) Wohnungsmarkt an der ein oder anderen Stelle herausfordern. Unsere Genossenschaft setzt alles daran, auch dafür Lösungen anzubieten.

Der Kunde steht im Mittelpunkt unseres Handelns und unter dieser Prämisse verbessern wir laufend unsere Leistungsfähigkeit und damit die SBG-Marktposition. Mit bewährten Strategien eingebunden in neue Innovationskraft sehen wir uns auch für die Zukunft mit anspruchsvollen Zielen im Geschäftsgebiet gut positioniert.

## **H. Finanzinstrumente**

Aufgrund der sehr guten Eigenkapitalausstattung und nicht in Anspruch genommener weit ausreichender Beleihungsreserven ist unsere Genossenschaft keinen Zinsänderungs- und Kreditrisiken ausgesetzt. Die anstehenden Bauvorhaben werden aus heutiger Sicht ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Von risikobehafteten Finanzanlagen wird kein Gebrauch gemacht, auch wenn seit Gründung der Genossenschaft im Jahr 1935 erstmals keine Zinserträge ausgewiesen werden konnten.

## **I. Prognosebericht**

Die positive Geschäftsentwicklung wollen wir auch im Geschäftsjahr 2018 und darüber hinaus fortsetzen. Daher erwarten wir für die Jahre 2018/2019 ein ähnliches Jahresergebnis wie im Berichtsjahr.

Die Mietanpassungen werden auch weiterhin moderat und differenziert vorgenommen. Dabei haben wir vorrangig die Zufriedenheit unserer Kunden und das Eingehen auf deren Bedürfnisse im Fokus.

Unser Unternehmen sieht sich gut aufgestellt, auch in den nächsten Jahren im Zusammenwirken mit den Kommunen zukunftsweisende neue Wohnprojekte zu realisieren und damit einen genossenschaftlichen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2017 nicht eingetreten.

**Vorschlag Gewinnverwendung**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2017 teilhaben zu lassen.

Nach § 41 der Satzung darf der Gewinnanteil 5% des Geschäftsguthabens nicht übersteigen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	98.182,78 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklage	143.268,20 €
	<b>241.450,98 €</b>

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den mit viel Engagement geleisteten Einsatz. Das Zusammenwirken aller hat zum gemeinsamen Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den genossenschaftlichen Vertretern und den zahlreichen „Kümmerern“ in den Quartieren gilt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Kunden.

Meschede, 29. Mai 2018

Der Vorstand

  
 Elmar Reuter

  
 Josef Lumme

  
 Peter Simon

## IV. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Jahr den Vorstand beraten, seine Tätigkeit überwacht und sich hinreichend über die Lage des Unternehmens informiert. Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich erörtert. Themen wie Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen, Vermietung, Finanzen und Grundstücksbeschaffung wurden intensiv behandelt.

Bei allen Entscheidungen spielte der in der SBG-Satzung verankerte Förderzweck der Mitglieder eine gewichtige Rolle, besonders auch unter dem Gesichtspunkt der Mitgliederbindung und damit einem weiterhin „gesunden“ Fortbestand des Unternehmens. Die positive Geschäftsentwicklung wollen wir auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Außerhalb dieser Sitzungen ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates vom Vorstand über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage hinreichend informieren.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 29. Juni 2017 in Finnentrop-Serkenrode statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss bzw. Geschäftsbericht 2016 erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Wie in den Jahren zuvor wurde eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die Herren Meinolf Henke, Stephan Kersting, Ralf Peus und Erwin Stockhausen wurden in ihrem Amt bestätigt.

Ab dem 1. Juli 2017 wurde Peter Simon vom Prokuristen zum stellvertretenden Vorstandsmitglied bestellt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht 2017 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Vorlagen einverstanden und schließt sich den Ergebnisverwendungsvorschlägen des Vorstandes an.

Der Jahresabschluss 2016 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dankt diesem sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche genossenschaftliche Tätigkeit.

Meschede, 29. Mai 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uli Hess'.

Uli Hess



## **Jahresabschluss**

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017**

**Anhang zum Jahresabschluss 2017**

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31. Dezember 2017		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.138,00	18.587,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.549.383,09		32.568.444,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	568.666,59		555.296,59
3. Unbebaute Grundstücke	34.350,31		34.350,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	81.464,00		122.198,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.528,08		174.035,54
6. Anlagen im Bau	1.738.830,31		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		105.290,08
		34.140.222,38	33.559.614,66
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	9.611,10		4.500,00
3. Andere Finanzanlagen	2.600,00		5.960,00
		12.211,10	10.460,00
Anlagevermögen insgesamt		34.166.571,48	33.588.661,88
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.213.209,08		2.069.586,41
2. Andere Vorräte	1.739,95		2.327,32
		2.214.949,03	2.071.913,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.566,20		38.018,74
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.646,05		18.283,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	77.991,54		157.646,45
		134.203,79	213.948,77
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.478.112,97	7.687.822,38
Umlaufvermögen insgesamt		10.827.265,79	9.973.684,88
<b>BILANZSUMME</b>		<u>44.993.837,27</u>	<u>43.562.346,76</u>

PASSIVA	31. Dezember 2017		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		138.928,35	143.958,63
2. der verbleibenden Mitglieder		1.976.933,28	1.960.237,30
3. gekündigte Anteile		0,00	800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2017: 106.113,53 € / 2016: 110.821,11 €		2.115.861,63	2.104.995,93
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2017: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3.930.473,74		3.930.473,74
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2017: 1.200.000,00 € (Vorjahr: 800.000,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 150.662,91 € (Vorjahr: 106.077,14 €)	32.126.416,53	36.056.890,27	30.775.753,62
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.441.450,98		1.047.140,09
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.200.000,00	241.450,98	-800.000,00
Eigenkapital insgesamt		38.414.202,88	37.058.363,38
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.408.179,00		1.263.336,00
2. Sonstige Rückstellungen	67.417,00	1.475.596,00	70.659,09
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.128.419,49		2.194.528,14
2. Erhaltene Anzahlungen	2.503.080,89		2.365.119,27
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.285,79		118.654,42
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.106,48		438.857,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 15.486,54 € / 2016: 5.831,13)	41.145,74		52.828,49
		5.104.038,39	5.169.988,29
<b>BILANZSUMME</b>		<u>44.993.837,27</u>	<u>43.562.346,76</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.749.170,15		8.414.631,63
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	12.317,82		12.614,60
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	20.133,58		18.708,23
		8.781.621,55	8.445.954,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		143.622,67	39.163,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.385,66	44.184,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		263.491,67	355.427,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.607.172,06	4.881.419,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		133,00	119,52
ROHERGEBNIS		4.606.816,49	4.003.191,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	984.610,98		957.968,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 2017: 140.842,42 € (2016: 39.683,92 €))	335.658,78	1.320.269,76	231.435,90 1.189.404,58
7. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		1.266.647,79	1.195.637,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		265.187,21	281.547,78
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		493,16	525,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	3.675,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen: 49.982,00 €) (2016: 25.147,00 €)		77.035,71	74.730,63
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.978,29	7.490,69
13. Ergebnis nach Steuern		1.673.190,89	1.258.580,65
14. Sonstige Steuern		231.739,91	211.440,56
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.441.450,98	1.047.140,09
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.200.000,00	800.000,00
BILANZGEWINN		<u>241.450,98</u>	<u>247.140,09</u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2017

### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bewertung des Anlagevermögens

##### Sachanlagen:

Das gesamte Sachanlagenvermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und angemessenen Teilen der geleisteten Eigenleistungen zusammen. Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Architekten- und Verwaltungsleistungen. Aktivierungsfähige Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Die planmäßigen Abschreibungen wurden auf der Basis einer linearen Abschreibung von 2,00 % ermittelt.

##### Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und der Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,00% bis 25,00%. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposition erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

##### Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen werden zu den Nominalwerten bilanziert.

#### Bewertung des Umlaufvermögens

##### Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten, die im Jahre 2017 buchmäßig erfasst worden sind und im Folgejahr abgerechnet werden. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert. Für Wohnungsleerstand und ähnliche Risiken wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Andere Vorräte:

Andere Vorräte (u. a. Reparaturmaterial) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Forderungen sind grundsätzlich zum Nominalwert ausgewiesen. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Wertberichtigung in Höhe von 10 T€ Rechnung getragen.

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Bewertung Rückstellungen /  
Bewertung Verbindlichkeiten

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Pensionsrückstellungen sind nach dem BilMoG nach der PUC-Methode (projected-unit-credit-method) durchgeführt worden. Diese Methode ist ein Anwartschaftsbarwertverfahren, unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,86 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,8 % bzw. 1,2 % zugrunde gelegt. Als Abzinsungssatz wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 216.693 €.

Zum 31. Dezember 2017 wurde keine Instandhaltungsrückstellung gebildet. Alle weiteren Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im unteren Anlagengitter dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens (alle Beträge in €)												
	AK/HK Anfang GJ	Zugänge	Abgänge AK/HK	Umbuchungen AK/HK	AK/HK Ende GJ	Afa kum. Anfang GJ	Afa des GJ	Abgänge Veränd. Afa	Afa kum. Ende GJ	Buchwert Anfang GJ	Buchwert Ende GJ	
Immaterielle Vermögensgegenstände/entgeltlich erworbene Lizenzen	138.374,19	2.042,28	0,00	0,00	140.416,47	119.786,97	6.491,50	0,00	126.278,47	18.587,22	14.138,00	
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	61.450.301,39	143.924,76	79.914,34	0,00	61.514.311,81	28.881.857,25	1.145.672,64	62.600,63	29.964.929,26	32.568.444,14	31.549.383,09	
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.076.283,66	32.075,69	0,00	0,00	1.108.359,35	520.987,07	18.705,69	0,00	539.692,76	555.296,59	568.666,59	
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	34.350,31	0,00	0,00	0,00	34.350,31	0,00	0,00	0,00	0,00	34.350,31	34.350,31	
Technische Anlagen und Maschinen	162.932,18	0,00	0,00	0,00	162.932,18	40.734,18	40.734,00	0,00	81.468,18	122.198,00	81.464,00	
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.942,09	48.537,04	0,00	0,00	417.479,13	194.906,55	55.044,50	0,00	249.951,05	174.035,54	167.528,08	
Anlagen im Bau	0,00	1.633.540,23	0,00	105.290,08	1.738.830,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.738.830,31	
Bauvorbereitungskosten	105.290,08	0,00	0,00	-105.290,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.290,08	0,00	
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>63.198.099,71</b>	<b>1.858.077,72</b>	<b>79.914,34</b>	<b>0,00</b>	<b>64.976.263,09</b>	<b>29.638.485,05</b>	<b>1.260.156,83</b>	<b>62.600,63</b>	<b>30.836.041,25</b>	<b>33.559.614,66</b>	<b>34.140.222,38</b>	
<b>Finanzanlagen</b>												
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	4.500,00	6.900,00	1.788,90	0,00	9.611,10	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	9.611,10	
Anderer Finanzanlagen	5.960,00	0,00	3.360,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.960,00	2.600,00	
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>10.460,00</b>	<b>6.900,00</b>	<b>5.148,90</b>	<b>0,00</b>	<b>12.211,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.460,00</b>	<b>12.211,10</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>63.346.933,90</b>	<b>1.867.020,00</b>	<b>85.063,24</b>	<b>0,00</b>	<b>65.128.890,66</b>	<b>29.758.272,02</b>	<b>1.266.648,33</b>	<b>62.600,63</b>	<b>30.962.319,72</b>	<b>33.588.661,88</b>	<b>34.166.571,48</b>	

## Rückstellungen

Pensionsrückstellungen	1.408.179,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Jahresabschlussarbeiten	15.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	30.417,00 €
SUMME sonstige Rückstellungen	67.417,00 €

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (in Klammern die Vorjahreszahlen):

	insgesamt Vorjahr €	Restlaufzeit				Art der Sicherung €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	2.128.419,49 (2.194.528,14)	66.939,76 (65.662,32)	2.061.479,73 (2.128.865,82)	347.535,77 (262.649,28)	1.713.943,96 (1.866.216,54)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.503.080,89 (2.365.119,27)	2.503.080,89 (2.365.119,27)				
aus Vermietung	111.285,79 (118.654,42)	111.285,79 (118.654,42)				
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
aus Lieferung und Leistungen	320.106,48 (438.857,97)	320.106,48 (438.857,97)				
Sonstige	41.145,74 (52.828,49)	41.145,74 (52.828,49)				
Gesamtbetrag	5.104.038,39 (5.169.988,29)	3.042.558,66 (3.041.122,47)	2.061.479,73 (2.128.865,82)	347.535,77 (262.649,28)	1.713.943,96 (1.866.216,54)	

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von sechs Eigentumswohnungen in Eslohe sowie diverser Gärtnergeräte entstand ein Ertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 104.782,93 €.

#### 5. Sonstige Angaben

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und die Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

#### 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2017 nicht eingetreten.

Vorstand  
 Reuter, Elmar  
 Lumme, Josef  
 Simon, Peter  
 Bürgermeister a. D.  
 Wohnungswirt  
 Immobilienkaufmann

Aufsichtsrat  
 Hess, Uli (Vorsitzender)  
 Halbe, Bernhard (stellv. Vorsitzender)  
 Bartholme, Jürgen  
 Dr. Grzibiela, Gerhard  
 Hengesbach, Hermann  
 Henke, Meinolf  
 Heß, Dietmar  
 Kersting, Stephan  
 Klaus, Marita  
 Péus, Ralf  
 Stockhausen, Erwin  
 Stoll, Eckhard  
 Bürgermeister a.D.  
 Bürgermeister  
 Stadtkämmerer  
 Zahnarzt  
 Diplom-Ingenieur  
 Rentner  
 Bürgermeister  
 Bürgermeister  
 Pensionärin  
 Bürgermeister  
 Rentner  
 Diplom-Ingenieur

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfangsbestand	2.564	5.180
Zugang	261	464
Abgang	254	434
Endbestand	<u>2.571</u>	<u>5.210</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.666,53 € erhöht. Die Haftsumme verringerte sich um 2.800,00 € und beträgt nun 1.028.400,00 €.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer  
 Die Zahl der am 31. Dezember 2017 Beschäftigten betrug:  
 13 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 6 in Teilzeit)  
 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)  
 3 Mitarbeiter im Regiebetrieb  
 1 Reinigungskraft (Teilzeit)  
 52 geringfügige Beschäftigte

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

## Unternehmensdaten

Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG
Sitz der Genossenschaft	Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG Le-Puy-Str. 23d 59872 Meschede
Gründung	3. September 1935
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Arnsberg Gen.-Reg. Nr. 144
Geschäftsanteil	400,00 €
Vorschlag Gewinnverwendung	Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2017 teilhaben zu lassen. Nach § 41 der Satzung ist dies der maximale Gewinnanteil.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	98.182,78 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	143.268,20 €
	<b>241.450,98 €</b>

Meschede, 29. Mai 2018

**Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG**

  
Elmar Reuter

Der Vorstand

  
Josef Lumme

  
Peter Simon

### Impressum:

Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG  
Le-Puy-Str. 23 d · 59872 Meschede  
Telefon 02 91/99 06-0 · Telefax 02 91/99 06-13  
info@sbg-wohnen.de · www.sbg-wohnen.de

Gestaltung und Druck: GLADE Print & Papier Manufaktur, Schmallenberg