

Geschäftsbericht 2018

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Meschede eG

Inhalt

Unternehmensdaten	5
--------------------------------	---

Organe der Genossenschaft

- Vertreterversammlung	6
- Aufsichtsrat	8
- Vorstand	8

Lagebericht

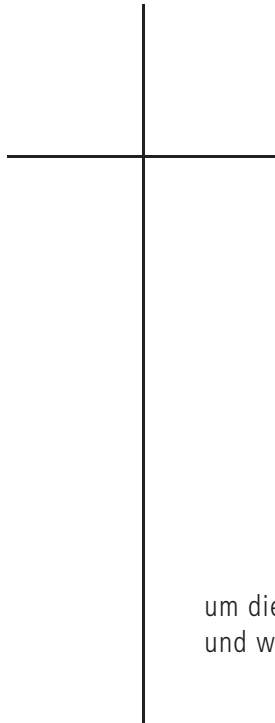
- Geschäfts- und Rahmenbedingungen	9
- Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens	12
- Betreuungstätigkeit für Dritte	14
- Eigene Bestandsverwaltung und Vermietung	14
- Modernisierung / Instandhaltung	16
- Personal- und Betriebsorganisation	18
- Risikobericht	18
- Vermögenslage	19
- Liquiditätslage	21
- Prognosebericht	23

Bericht des Aufsichtsrates	25
---	----

Jahresabschluss

- Handelsbilanz zum 31.12.2018	28
- Gewinn- und Verlustrechnung	30
- Anhang	31

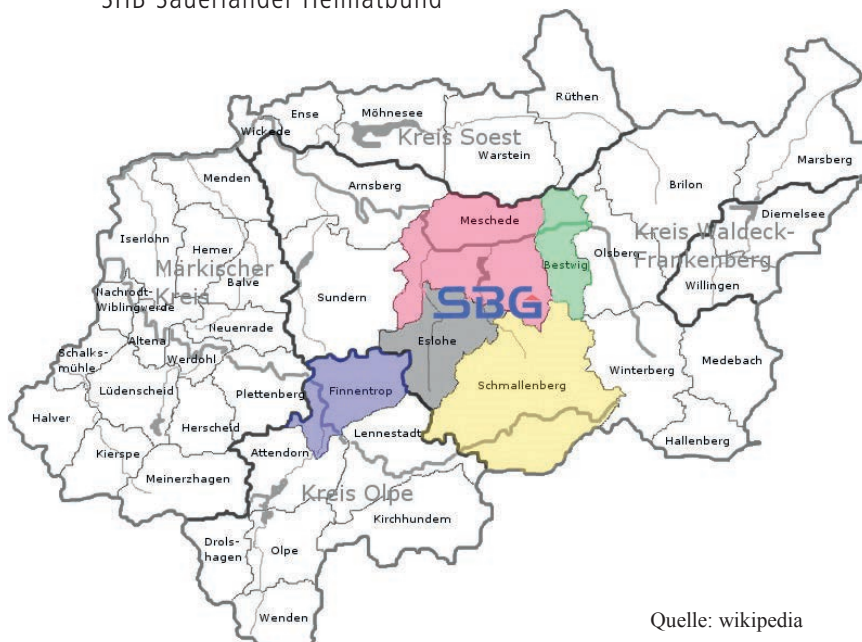
Die Genossenschaft trauert



um die im Jahre 2018 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. SHB Sauerländer Heimatbund



Quelle: wikipedia

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung des Jahres 2018 fand am 27. Juni 2018 in Schmallenberg statt.

Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2017 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 Bernhard Halbe, Hermann Hengesbach, Marita Klaus und Eckhard Stoll im Aufsichtsrat. Nach 27 Jahren Zugehörigkeit im Aufsichtsrat kandidierte Bernhard Halbe nicht wieder. Für ihn wurde der Kämmerer der Stadt Schmallenberg, Burkhard König, in das Gremium gewählt.

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

Als Referentin berichtete Frau Bärbel Michels von der Stiftung Altes Forsthaus Rehseipen über das Leben „für und in einem Denkmal“.

Mitglieder der Vertreterversammlung (Gewählt am 15. Juni 2016 für 5 Jahre)	
Wahlbezirk I - Meschede	
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	Siedlungsstr. 2a
Nuß, Birgit	Friedenstr. 23
Nuß, Winfried	Friedenstr. 23
Polat, Aynur	Rosenstr. 26
Scheele, Veronika	Mühlenweg 27
Schneider, Lutz	Martinstr. 6
Silva Alvite, Melisa	Lagerstr. 2a
Spickenbom, Wilhelm	Ahornweg 3
Steinert, Josef	Warsteiner Str. 13
Wiese, Michael	Hagenweg 25
Winterberg, Gerd	Zum Siepen 47
Wahlbezirk II – Bestwig	
Birkhölzer, Udo	Grimmestr. 1, Olsberg
Calvi, Ricarda	Beringhauser Str. 40, Meschede
Feuchte, Jens	Am Stockey 5
Metten, Josef	Ludwigstr. 12
Wahlbezirk III - Eslohe	
Habbel, Walter	Sommerkamp 6
Seidel, Gisela	Schlesierweg 15
Weiser, Jan	An der Kirche 6, Schmallenberg
Wahlbezirk IV - Schmallenberg	
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
Wahlbezirk V - Finnentrop	
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. 22a
Mason, Alexander	Max-Planck-Ring 6b
Müller, Bartholomäus	Graf-von-Plettenberg-Str. 17a
Rist, Marianne	Graf-von-Plettenberg-Str. 24b
Schneider, Gerhard	Keplerweg 2
Wolf, Eugen	Keplerweg 4

			<u>gewählt bis</u>
Aufsichtsrat	Hess, Uli (Vors.)	Bürgermeister a. D.	2019
	Bartholme, Jürgen	Kämmerer	2019
	Dr. Grzibiela, Gerhard	Zahnarzt	2019
	Hengesbach, Hermann	(Rücktritt 25.02.2019)	2021
	Henke, Meinolf	Rentner	2020
	Heß, Dietmar (stellv. Vors.)	Bürgermeister	2019
	Kersting, Stephan	Bürgermeister	2020
	Klaus, Marita	Pensionärin	2021
	König, Burkhard	Kämmerer	2021
	Péus, Ralf	Bürgermeister	2020
	Stockhausen, Erwin	Rentner	2020
Stoll, Eckhard	Diplom-Ingenieur	2021	
Prüfungsausschuss	Herr Heß (Vors.)	Herr König	
	Herr Bartholme	Frau Klaus	
	Herr Kersting	Herr Péus	
Bauausschuss	Herr Hess (Vors.)	Herr Stockhausen	
	Herr Dr. Grzibiela	Herr Stoll	
	Herr Henke		
Vorstand	Lumme, Josef	Wohnungswirt	
	Reuter, Elmar	Bürgermeister a. D.	
	Simon, Peter	Immobilienkaufmann	
	(stellv. Vorstand)		

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage - Weltwirtschaft

¹ Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.

Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur. Die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken.

Gewisse Risiken liegen weiterhin in der Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen.

- Euro-Raum

² Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 unterdurchschnittlich, aber dennoch positiv.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich weiter. Die Arbeitslosenquote ist auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltsslage.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Daten Euro-Raum 2017 bis 2020 Prognosen ³	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,5 %	+ 2,0 %	+ 1,8 %	+ 1,6 %
Verbraucherpreise	+ 1,5 %	+ 1,7 %	+ 1,8 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	8,6 %	8,2 %	7,8 %	7,5 %

Deutschland

⁴ Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren. Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%.

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

⁵	2017	2018	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt	+2,2%	+1,7%	+1,4%	+1,1%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+0,8%	+1,0%	+0,8%
Konsumausgaben Staat	+0,3%	+0,2%	+0,4%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,3%	+0,2%	+0,3%
Bauinvestitionen	+0,3%	+0,3%	+0,3%	+0,3%

Die **Arbeitslosenzahl** ⁶ betrug im Dezember 2018 insgesamt 2.210.000 und lag um 175.000 niedriger als im Dezember 2017.

Die Arbeitslosenquote lag damit im Dezember 2018 bei 4,9 % gegenüber 5,3 % im gleichen Monat des Vorjahres.

Im November 2018 waren 45.116.000 (= + 452.000 gegenüber dem Vorjahresmonat) erwerbstätig.

³ In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2018 bis 2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt; 2018-2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

⁶ Destatis- Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

⁷ **Kapitalmarkt:** Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant.

⁸ Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 Euro/m² und liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,81 Euro/m²).

Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten 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.

⁷ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

⁸ Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens

Die Genossenschaft kann wieder auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Sie ist ihrem Satzungszweck, die Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern in vollem Umfang nachgekommen.

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt durch vielfältige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dies dient der Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände. Die gezielte Bestandspflege auf der Grundlage unseres Portfoliomanagements hat einen hohen Stellenwert, damit die genossenschaftliche Zukunft auch erfolgreich weitergeführt werden kann.

Erfolgreich und zukunftsorientiert weiterführen bedeutet jedoch auch, sich bei Bedarf neuen Wohnformen zu öffnen. Durch den Neubau des nachbarschaftlichen Wohnprojektes „Rinschen Park“ in Meschede sowie den Um-/ bzw. Anbau des ehemaligen Kurhauses in Eslohe und den hohen Zuspruch bei der Vermietung werden wir beflügelt, bei sich bietenden Grundstücken weitere Projekte an anderen Standorten zu realisieren. 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. Wir konnten den Leerstand im Geschäftsjahr 2018 erneut senken und steuern in 2019 eine Fluktuationsquote im einstelligen Prozentbereich an. Dies bestärkt uns darin, dass wir mit unserer strategischen Ausrichtung richtig liegen und diesen Weg weiterverfolgen. Die Nachfrage nach Wohnraum zwischen 50 m² bis 70 m² hält unvermindert an und kann regional betrachtet nicht immer bedient werden.

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft drei Mehrfamilienhäuser in Meschede veräußert. Weitere Verkäufe werden derzeit nicht in Betracht gezogen. Jedoch wird an bestimmten Quartiersstandorten ein Rückbau alter Substanz in Erwägung gezogen, um moderneren Wohnformen Platz zu machen.



Blick aus dem Kurpark auf das Objekt „Wohnen im Park“, Eslohe

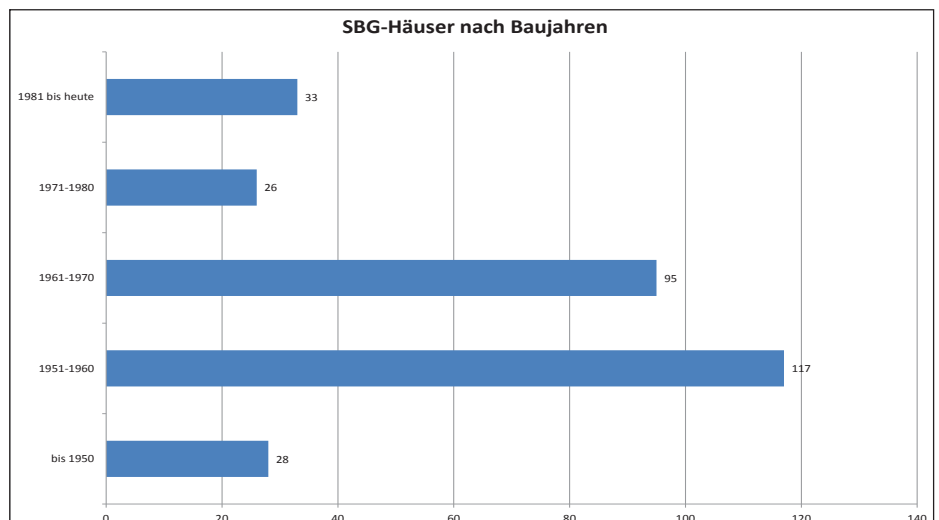
Die 23 Wohnungen sowie die Flächen für Sozialstation und Tagespflege im ehemaligen Kurhaus in Eslohe konnten ab Dezember 2018 an die neuen Mieter übergeben werden.



Blick auf die Süd-Ostseite des Hauses



Blick auf die Nord-Westseite des Hauses



Betreuungstätigkeit
für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2018 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)		
Finnentrop, Keplerweg 4	8 (5)		2
Wenholthausen, Wesselweg 20	9		
Meschede, Schützenstr. 1	6		

Eigene
Bestandsverwaltung

	<u>Wohnungen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Garagen</u> <u>Stellplätze</u>	<u>Zugang (+)</u> <u>Abgang (-)</u>
Gemeinde Bestwig				
- Bestwig	16	-	9/-	
- Velmede	67	-	15/3	
Gemeinde Eslohe				
- Bremke	4	-	-/4	
- Cobbenrode	3	-	-/3	
- Eslohe	74	1	-/26	+20/+1G Neubau
- Wenholthausen	4	-	-/4	
Gemeinde Finnentrop				
- Bamenohl	81	1	9/17	-2 (Korrektur)
- Finnentrop	160	-	36/41	+1/-1 (Umbau)
- Lenhausen	18	-	-/-	
- Weringhausen	18	-	4/11	
Stadt Meschede				
- Freienohl	12	-	-/-	
- Meschede	952	11	221/117	-18 (Verkauf)
Stadt Schmallenberg				
- Bad Fredeburg	51	1	2/2	
- Fleckenberg	6	-	1/-	
- Gleidorf	31	-	-/-	
- Schmallenberg	297	-	85/12	+1 (Umbau)
	<u>1.794</u>	<u>14</u>	<u>382/240</u>	+ 2 Woh.

Von den 1.794 Wohnungen unterlagen am Ende des Berichtsjahres noch 167
Einheiten (9,3 %) den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

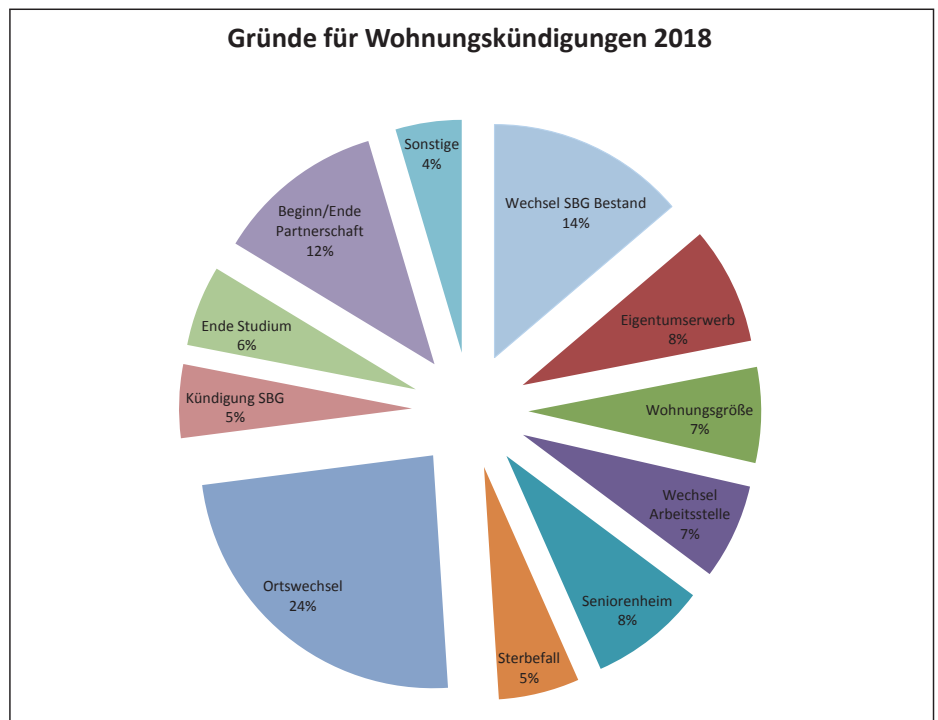
Vermietung

Die Vermietung zeigte sich weiterhin erfreulich positiv. Lediglich vorüberge-
hend mussten Leerstände auf Grund notwendiger Modernisierungsmaßnahmen
in Kauf genommen werden. Für eine problembehaftete gewerbliche Einheit im
Mescheder Randbereich konnte inzwischen ein neuer Mieter gefunden werden.

Die Fluktuation mit 196 Mieterwechseln entwickelte sich weiter positiv. Davon entfielen 27 auf einen Umzug innerhalb des SBG-Bestandes.
Am Ende des Geschäftsjahres waren 14 Wohnungen nicht vermietet.

	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungsbestand	1.801	1.754	1.798	1.792	1.794
Leerstandsquote	1,5 %	0,9 %	1,0 %	0,6 %	0,8 %
Fluktuationsquote	15,8 %	13,2 %	11,4 %	11,0 %	10,9 %

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



Mietentwicklung

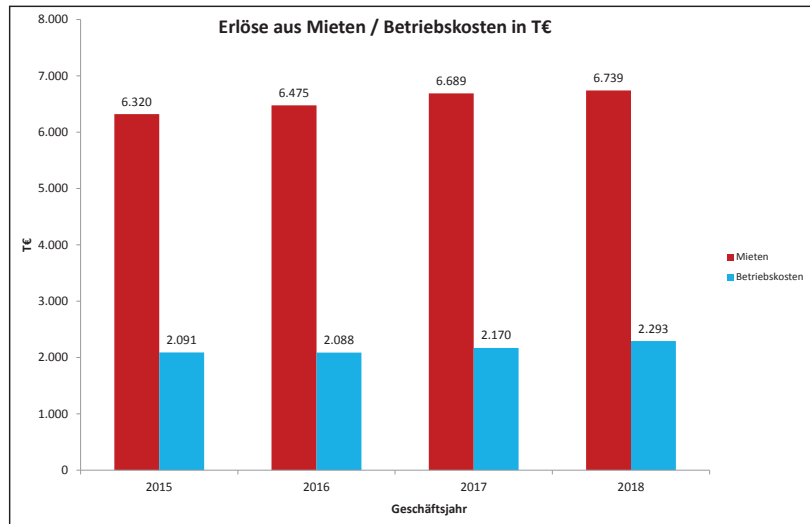
Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende 1.794 eigene Wohnungen:

- ▶ 1.627 frei finanziert mit 102.080 m² Wfl./Miete 4,85 €/m²/mtl. (Vorjahr 4,79 €)
- ▶ 167 mit Preisbindung und 12.249 m² Wfl./Miete 4,39 €/m²/mtl. (Vorjahr 4,38 €).

Die Bestandsmieten sind 2018 moderat um 0,6 % gestiegen. Betroffen davon waren in erster Linie Erhöhungen im Rahmen der Wiedervermietung. Die ganzjährige Auswirkung aus 2017 ergab Mehreinnahmen in Höhe von rd. 213,6 T€.

Die „zweite Miete“ unterliegt einem straffen Kostenmanagement. Potenziale zur Kostensenkung werden im Interesse der Mitglieder konsequent genutzt. Die „kalten“ Betriebskosten umfassen im Wesentlichen die öffentlichen Abgaben, auf die wir nur (verbrauchs-)bedingt Einfluss nehmen können.

Wir tun auch alles dafür, dass durch den Einbau moderner Heizungstechnik dem sparsamen Einsatz von Energie Rechnung getragen wird.

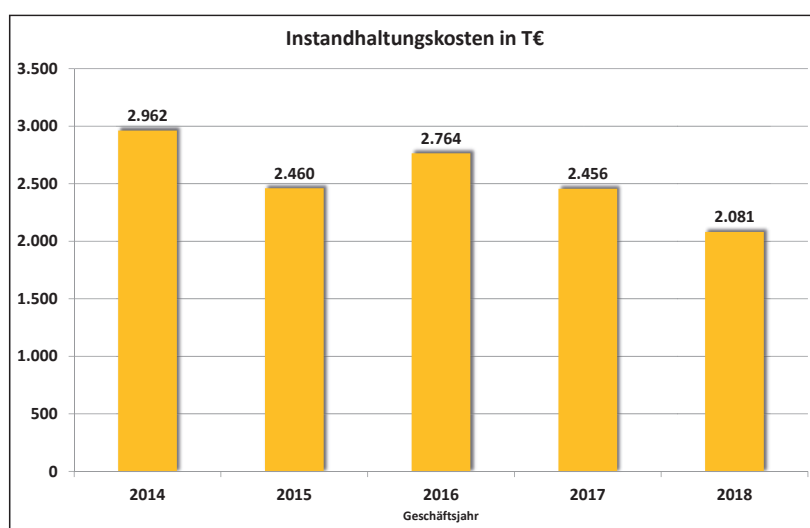


Modernisierung/
Instandhaltung

Zahlreichen Modernisierungswünschen unserer Mitglieder sind wir auch im Jahr 2018 nachgekommen. Den Zeitraum von der Kündigung bis zur Wiedervermietung nutzen wir ebenfalls für sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen.

Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist weitestgehend abgeschlossen. Unser Augenmerk richtet sich verstärkt auf die Umrüstung von Gasetagenheizungen auf zentrale Beheizung. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich der Wohnwert einer Wohnung aus der Qualität der Wohnumfeldes mindestens im gleichen Maße wie aus der Beschaffenheit der Wohnung selbst ergibt. Daher werden wir der Gestaltung und Verschönerung der Außenanlagen auch in Zukunft hohe Aufmerksamkeit widmen. Damit bleiben die SBG-Quartiere lebens- und liebenswert.

Die Investitionen im Instandhaltungsbereich (ohne Versicherungsfälle) betrugen 2.081.000 €.



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 2019 beinhaltet fast ausschließlich notwendige Maßnahmen in dem Bereich der Instandhaltung, in deren Zusammenhang auch sinnvolle überschaubare Modernisierungsmaßnahmen mit abgewickelt werden.

Im Zusammenwirken mit der Gemeinde Finnentrop werden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes „Finnentrop-Versorgungszentrum“ zwei Objekte in der Kopernikusstrasse mit erheblichen Mitteln aufgewertet. Das Investitionsvolumen wird mit rd. 300 T € veranschlagt.

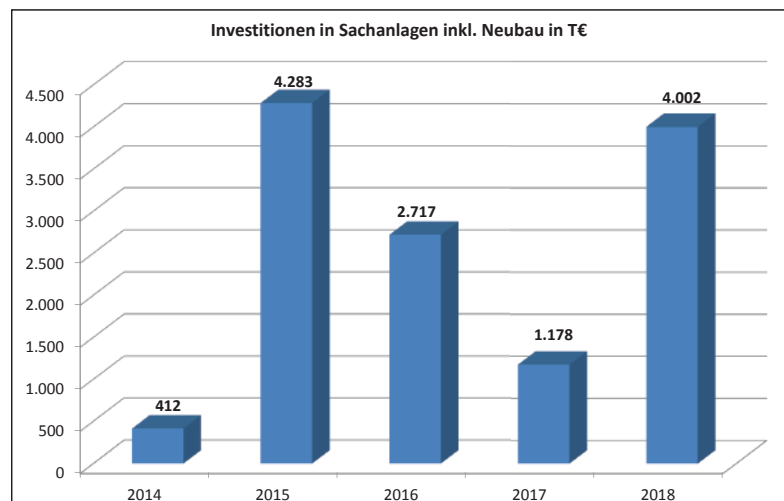
Nach eingehender Beratung im Aufsichtsrat wurde ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 3,8 Mio. € für 2019 beschlossen. Darin enthalten sind ausreichend freie Mittel, die im Bedarfsfalle zur Verfügung stehen.

Neubautätigkeit

Mit der Fertigstellung von 23 Wohnungen sowie der Einrichtung für Tagespflege und Sozialstation haben wir im Berichtsjahr erneut ein Zeichen für zukunftsfähiges, genossenschaftliches Wohnen gesetzt. Vom ersten Spatenstich im August 2017 bis zur Bezugsfertigkeit vergingen rd. 18 Monate. Im Dezember 2018 konnten die ersten Mieter einziehen. Auch die Caritas ist mit ihren Einrichtungen gut platziert und mit der Tagespflege ausgelastet.

Das Investitionsvolumen für das „Wohnen im Park“ in Eslohe beträgt rd. 6,5 Mio. €. Die gute Liquiditätslage erlaubt es uns, keine Fremdmittel in Anspruch nehmen zu müssen.

Unsere Genossenschaft hat auch für das Jahr 2019 Mittel für den Ankauf von weiteren Grundstücken vorgesehen. Konkret zeichnet sich aufgrund von Umfrageergebnissen der Bedarf von altersgerechten Wohnungen in der Stadt Schmallenberg ab. Folgerichtig wäre daher, von kommunaler Seite der SBG ein zur Arrondierung eines genossenschaftseigenen Wohnquartiers vorhandenes Grundstück zu veräußern, um damit ein Stück des städtebaulichen Rahmenplans zu realisieren.



Personal- und Betriebsorganisation

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Meschede abgewickelt. Für die Kunden in der Gemeinde Finnentrop werden zudem vor Ort Sprechstunden angeboten. Durch eine gut strukturierte Zuordnung der Wohnquartiere verbunden mit einer optimalen Aufgabenverteilung sowohl im Service wie auch technischen Bereich, sind unsere Mitarbeiter/innen für die Kunden vor Ort bestens präsent.

Als familienfreundlicher Arbeitgeber sind wir bemüht, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf auch im Sinne unserer Mieter flexibel zu gestalten. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, individuelle Termine auch nach Feierabend oder an den Wochenenden zu vereinbaren.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2018 von einem hauptamtlichen, einem nebenamtlichen und einem stellvertretenden Vorstand geführt. Prokura ist einem Mitarbeiter erteilt.

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>
kaufmännische Mitarbeiter	13 (6)	13 (6)
technische Mitarbeiter	3 (1)	3 (1)
Regiebetrieb	3 (0)	2 (0)
Auszubildende	0	1
Gesamt (= davon in Teilzeit)	19 (7)	19 (7)

Außerdem wurden 56 (Vorjahr 52) nebenberuflich tätige Hauswarte sowie eine Raumpflegerin beschäftigt.

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

Umweltschutz

Die Genossenschaft hat bereits frühzeitig mit der Wärmedämmung ihrer Gebäude begonnen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die stetige Modernisierung der Heizungsanlagen und bei Neubauten durch den Einsatz regenerativer Energien.

Die Energieeinsparverordnung EnEv stellt ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik dar. Sie soll dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. In diesem Zusammenhang muss jedoch allen Beteiligten klar sein, dass dies unmittelbar Auswirkungen auf die Miethöhe nach sich zieht.

B. Risikobericht

Das bei unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vermietung oder Mietminderung führen könnten.

Preisänderungsrisiken bestehen nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Daraus folgert, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind.

Neben der klassischen Modernisierung und angedachtem Neubau wird in Ausnahmefällen auch über den Verkauf bzw. das „Abwohnen“ nachzudenken sein. Wir bewerten die Bestandsqualität im Rahmen unseres Portfoliomanagements und entwickeln daraus 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 bedeutende Rolle.

Von risikobehafteten Finanzinstrumenten wird kein Gebrauch gemacht. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Der Vorstand verschafft sich regelmäßig einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens und unterrichtet darüber den Aufsichtsrat.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird unter Berücksichtigung der nicht Inanspruchnahme der Investitionsreserven ein Jahresergebnis von ca. 620 T€ erwartet.

C. Sonstige wesentliche Vorgänge

Für das Jahr 2019 planen wir den Ankauf eines Grundstücks in Schmallenberg sowie den Verkauf einer Pizzeria und einer Wohnung in Meschede.

Aufgrund der guten Liquiditätsausstattung ist im Jahr 2019 die vorzeitige Rückzahlung der für das Bauvorhaben in Meschede „Rinschen Park“ in Anspruch genommenen KfW-Mittel in Höhe von rd. 2,0 Mio. € vorgesehen.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich für die Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

	2017		2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	34.166,6	75,9	36.214,9	76,4
Umlaufvermögen	10.827,3	24,1	11.180,3	23,6
Gesamtvermögen	<u>44.993,9</u>	<u>100,0</u>	<u>47.395,2</u>	<u>100,0</u>
Fremdmittel	6.812,7	15,1	7.082,2	14,9
Eigenkapital	<u>38.181,2</u>	<u>84,9</u>	<u>40.313,0</u>	<u>85,1</u>
Eigenkapital am Jahresanfang	<u>36.816,0</u>		<u>38.121,8</u>	
Zuwachs Eigenkapitals	<u>1.365,2</u>	<u>3,6</u>	<u>2.191,2</u>	<u>5,4</u>

Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag wurde um das fällige Auseinandersetzungsguthaben (155,4 T€) sowie um die zu zahlende Dividende (98,9 T€) zu Lasten der ausgewiesenen Fremdmittel verringert.

Die Kapitalstruktur hat sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wie folgt entwickelt:

	2017		2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	38.181,2	84,9	40.313,0	85,1
Rückstellungen	1.475,6	3,3	1.610,9	3,4
Verbindlichkeiten				
- lang-/mittelfristig	2.128,5	4,7	2.061,5	4,3
- kurzfristig	3.208,6	7,1	3.409,8	7,2
Gesamtkapital	44.993,9	100,0	47.395,2	100,0

Der Branchendurchschnitt der Eigenkapitalquote vergleichbarer Unternehmen liegt bei 48,0 %.

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

**Kennzahlen im
5-Jahresvergleich:**

	2014	2015	2016	2017	2018
	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%	T€/%
Eigenkapital					
• nominal	33.829,0	35.830,2	36.816,0	38.181,2	40.313,0
• Quote %	83,4	80,0	84,5	84,9	85,1
Fremdkapital					
• nominal	6.731,9	8.944,3	6.746,3	6.812,7	7.082,2
• Quote %	16,6	20,0	15,5	15,1	14,9
Gesamtkapital	40.560,9	44.774,5	43.562,3	44.993,3	47.395,2
• Quote %	100	100	100	100	100
Anlagen- *)	71,7	71,7	77,1	76,0	76,4
Intensität %					
Anlagen- **)	49,4	49,7	50,1	47,5	47,0
Abnutzungsgrad %					

*) Die Anlagenintensität zeigt den prozentualen Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen.
(Sachanlagen = 36.214,9 T€ in Relation zur Bilanzsumme 47.395,2 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

	2017		2018	
	T€	T€	T€	T€
Kurzfristig Vermögenswerte				
Unfertige Leistungen	2.213,2		2.185,2	
Vorräte	1,7		0,7	
Forderungen				
- aus Vermietung	40,6		42,5	
- aus Betreuungstätigkeit	15,6		14,4	
- Sonstige	78,0		71,2	
Flüssige Mittel	8.478,1	10.827,2	8.478,1	10.792,1
Kurzfristig fällige Schuldposten				
Geschäftsguthaben	135,0		155,4	
Dividenden	98,2		98,9	
Rückstellungen	67,4		67,5	
Erhaltene Anzahlungen	2.503,1		2.554,3	
Verbindlichkeiten				
- aus Vermietung	111,3		99,4	
- Instandhaltung	115,9		125,3	
- aus Lieferungen und Leistungen	204,2		327,7	
Sonstige	41,1	3.276,2	48,7	3.477,2
Stichtagsliquidität		<u>7.551,0</u>		<u>7.314,9</u>

Stichtagsliquidität im 5-Jahresvergleich

(Netto-Geldvermögen zum 31.12.)

2014	2015	2016	2017	2018
T€	T€	T€	T€	T€
8.076,1	9.332,8	6.686,2	7.551,0	7.314,9

F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.239,5 T€ (2017: 1.441,5 T€) ab. Die betriebswirtschaftliche Darstellung der Ertragslage basiert auf folgender Ergebnisrechnung:

	2017 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	1.277,3	1.579,3
Sonstiger Geschäftsbereich	83,2	158,3
Betreuungstätigkeit	0,2	0,3
Betriebsergebnis	<u>1.360,7</u>	<u>1.737,9</u>
Finanzbereich	<u>0,5</u>	<u>-6,9</u>
Neutraler Geschäftsbereich	<u>85,2</u>	<u>517,6</u>
Ergebnis vor Steuern	1.446,4	2.248,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-4,9</u>	<u>-9,4</u>
Jahresüberschuss	<u><u>1.441,5</u></u>	<u><u>2.239,5</u></u>

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 sind auf Beschluss des Aufsichtsrates und Vorstandes, vorbehaltlich der Billigung durch die Vertreterversammlung, vorab die Ergebnismrücklagen mit 2,0 Mio. Euro bedient worden. Es verbleibt somit ein Bilanzgewinn in Höhe von 239,5 T€.

Auch für das Jahr 2019 ist mit einer zufriedenstellenden Ertragslage zu rechnen.

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2014 T€/%	2015 T€/%	2016 T€/%	2017 T€/%	2018 T€/%
Jahresüberschuss	1.183,4	2.102,7	1.047,1	1.441,5	2.239,5
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital)	3,5	5,9	2,8	3,8	5,6
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + Zinsen / Bilanzsumme)	3,1	5,1	2,6	3,4	4,9

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 auch dem Neubau verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet wird. Entsprechend den Vorgaben aus der Portfolioanalyse richtet sich der Blick auch auf das „Abwohnen“ bzw. den Rückbau vereinzelter Liegenschaften, an deren Stelle dann gegebenenfalls Zukunftswohnen entstehen kann.

In Zusammenarbeit mit den Wirtschaftsunternehmen in unserem Geschäftsgebiet starten wir zurzeit eine Umfrage unter der Überschrift „Fachkräfte & Wohnen“ mit dem Ziel, für die Mitarbeiter in Industrie und Handwerk bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Auf die Ergebnisse dürfen wir gespannt sein.

Als Mitglied der „Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen“ bringt sich unsere Genossenschaft intensiv in das Kooperationsprojekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ein. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ ins Leben gerufen, die u. a. die Teilregion Südwestfalen zu diesem Thema näher untersuchen möchte. Ziel ist es, die ländlichen Regionen durch attraktive Aufwertung in vielerlei Hinsicht aufzuwerten, um die sogenannten „Schwarmstädte“ zu entlasten.

H. Finanzinstrumente

Aufgrund der ausgezeichneten Eigenkapitalausstattung und nicht in Anspruch genommener 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 erstmals Negativzinsen ausgewiesen werden mussten.

I. Prognosebericht

Die positive Geschäftsentwicklung wollen wir auch im Geschäftsjahr 2019 und darüber hinaus fortsetzen. Daher erwarten wir für die Jahre 2019/2020 ein ähnliches Jahresergebnis wie im Berichtsjahr.

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

Unser Unternehmen ist für die nächsten Jahre gut aufgestellt, und wird in Zusammenarbeit mit den Kommunen seinen Beitrag zu einer guten Stadtentwicklung leisten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Vorschlag Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2018 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	98.932,44 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklage	140.571,00 €
	<u>239.503,44 €</u>

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, 28. Mai 2019

Der Vorstand


 Elmar Reuter


 Josef Lumme


 Peter Simon

IV. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine Verpflichtung nach Genossenschaftsgesetz und Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen erfüllt. Insbesondere achtete er darauf, dass der genossenschaftliche Förderauftrag bestmöglich erfüllt wurde.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden alle relevanten Angelegenheiten beraten. Ergänzend dazu wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates laufend unterrichtet.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 27. Juni 2018 in Schmallenberg statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht 2017 erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Wie in den Vorjahren wurde eine Dividende von 5 % beschlossen.

Frau Marita Klaus, sowie die Herren Hermann Hengesbach und Eckhard Stoll wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. An Stelle des nicht wieder kandidierenden Bernhard Halbe wurde Burkhard König in das Gremium gewählt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang und Lagebericht des Jahres 2018 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Vorlagen einverstanden und schließt sich den Ergebnisvorschlägen des Vorstandes an. Ihm sind keine Risiken bekannt, denen nicht im Jahresbericht ausreichend Rechnung getragen wurde.

Der Jahresabschluss 2017 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018.

Meschede, 28. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

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

Uli Hess

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

Anhang zum Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31. Dezember 2018		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.143,00	14.138,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.435.176,26		31.549.383,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	549.366,59		568.666,59
3. Unbebaute Grundstücke	34.350,31		34.350,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.730,00		81.464,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.202,08		167.528,08
6. Anlagen im Bau	0,00		1.738.830,31
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
		36.183.825,24	34.140.222,38
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	17.311,30		9.611,10
3. Andere Finanzanlagen	2.600,00		2.600,00
		19.911,30	12.211,10
Anlagevermögen insgesamt		36.214.879,54	34.166.571,48
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.185.185,15		2.213.209,08
2. Andere Vorräte	670,89		1.739,95
		2.185.856,04	2.214.949,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.546,61		40.566,20
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.363,06		15.646,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	71.156,79		77.991,54
		129.066,46	134.203,79
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.865.378,81	8.478.112,97
Umlaufvermögen insgesamt		11.180.301,31	10.827.265,79
BILANZSUMME		<u>47.395.180,85</u>	<u>44.993.837,27</u>

PASSIVA	31. Dezember 2018		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		155.438,03	138.928,35
2. der verbleibenden Mitglieder		1.972.146,88	1.976.933,28
3. gekündigte Anteile		0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2018: 112.664,77 € / 2017: 106.113,53 €		2.127.584,91	2.115.861,63
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2018: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3.930.473,74		3.930.473,74
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2018: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 1.200.000,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 143.268,20 € (Vorjahr: 150.662,91 €)	34.269.684,73	38.200.158,47	32.126.416,53
			36.056.890,27
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.239.503,44		1.441.450,98
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.000.000,00	239.503,44	-1.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		40.567.246,82	38.414.202,88
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.543.424,00		1.408.179,00
2. Sonstige Rückstellungen	67.493,48	1.610.917,48	67.417,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.061.479,73		2.128.419,49
2. Erhaltene Anzahlungen	2.554.329,30		2.503.080,89
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.443,81		111.285,79
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453.082,61		320.106,48
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 2018: 16.391,13 € / 2017: 15.486,54 €)	48.681,10		41.145,74
		5.217.016,55	5.104.038,39
BILANZSUMME		<u>47.395.180,85</u>	<u>44.993.837,27</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.946.488,31		8.749.170,15
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	13.060,00		12.317,82
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	15.472,20		20.133,58
		8.975.020,51	8.781.621,55
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-36.023,93	143.622,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		34.225,08	25.385,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		829.841,93	263.491,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.284.379,35	4.607.172,06
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		802,76	133,00
ROHERGEBNIS		5.517.881,48	4.606.816,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	983.547,01		984.610,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 2018: 167.382,62 € (2017: 140.842,42 €))	359.022,75	1.342.569,76	335.658,78 1.320.269,76
7. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		1.361.125,42	1.266.647,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		252.182,99	265.187,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		411,39	493,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-6.962,16	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen: 48.003,00 €) (2017: 49.982,00 €)		74.225,60	77.035,71
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.481.226,94	1.678.169,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.362,21	4.978,29
13. Ergebnis nach Steuern		2.471.864,73	1.673.190,89
14. Sonstige Steuern		232.361,29	231.739,91
15. JAHRESÜBERSCHUSS		2.239.503,44	1.441.450,98
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.000.000,00	1.200.000,00
BILANZGEWINN		<u>239.503,44</u>	<u>241.450,98</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2018

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2018 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 2018 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 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 256.794 €.

Zum 31. Dezember 2018 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 Ende GJ	Buchwert Anfang GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.416,47	2.893,98	0,00	0,00	143.310,45	126.278,47	5.888,98	0,00	132.167,45	11.143,00	18.587,22
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	61.762.062,24	4.932.889,46	299.780,77	0,00	66.395.170,93	29.964.928,72	1.238.534,46	243.468,51	30.959.994,67	35.435.176,26	31.797.133,52
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.108.359,35	0,00	0,00	0,00	1.108.359,35	539.692,76	19.300,00	0,00	558.992,76	549.366,59	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	81.468,18	40.734,00	0,00	122.202,18	40.730,00	81.464,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.479,13	13.341,98	18.450,00	0,00	412.371,11	249.951,05	56.667,98	18.450,00	249.951,05	124.202,08	167.528,08
Anlagen im Bau	1.738.830,31	0,00	0,00	-1.738.830,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.738.830,31
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	65.224.013,52	4.946.231,44	318.230,77	-1.738.830,31	68.113.183,88	30.836.040,71	1.355.236,44	261.918,51	31.891.140,66	36.183.825,24	34.387.972,81
Finanzanlagen											
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	9.611,10	15.000,00	7.299,80	0,00	17.311,30	0,00	0,00	0,00	0,00	17.311,30	9.611,10
Anderer Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Finanzanlagen insgesamt	12.211,10	15.000,00	7.299,80	0,00	19.911,30	0,00	0,00	0,00	0,00	19.911,30	12.211,10
Anlagevermögen insgesamt	65.376.641,09	4.964.125,42	325.530,57	-1.738.830,31	68.276.405,63	30.962.319,18	1.361.125,42	261.918,51	32.023.308,11	36.214.879,54	34.418.771,13

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen	1.543.424,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Jahresabschlussarbeiten	15.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	30.493,48 €
SUMME sonstige Rückstellungen	67.493,48 €

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	2.061.479,73 (2.128.419,49)	67.781,32 (66.939,76)	1.993.698,41 (2.061.479,73)	345.857,91 (347.535,77)	1.647.840,50 (1.713.943,96)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.554.329,30 (2.503.080,89)	2.554.329,30 (2.503.080,89)				
aus Vermietung	99.443,81 (111.285,79)	99.443,81 (111.285,79)				
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
aus Lieferung und Leistungen	453.082,61 (320.106,48)	453.082,61 (320.106,48)				
Sonstige	48.681,10 (41.145,74)	48.681,10 (41.145,74)				
Gesamtbetrag	5.217.016,55 (5.104.038,39)	3.223.318,14 (3.042.558,66)	1.993.698,41 (2.061.479,73)	345.857,91 (347.535,77)	1.647.840,50 (1.713.943,96)	

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

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von drei Gebäuden (Rüthener Weg 2-6) in Meschede sowie eines PKW entstand ein Ertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 552.338,41 €.

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 2018 nicht eingetreten.

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

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

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfangsbestand	2.571	5.210
Zugang	283	475
Abgang	265	446
Endbestand	<u>2.589</u>	<u>5.239</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.746,40 € verringert. Die Haftsumme erhöhte sich um 7.200,00 € und beträgt nun 1.035.600,00 €.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer
 Die Zahl der am 31. Dezember 2018 Beschäftigten betrug:
 13 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 6 in Teilzeit)
 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)
 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
 1 Reinigungskraft (Teilzeit)
 1 Auszubildende
 56 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 2018 teilhaben zu lassen. Nach § 41 der Satzung ist dies der maximale Gewinnanteil.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	98.932,44 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	140.571,00 €
	239.503,44 €

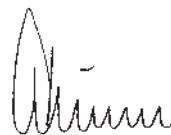
Meschede, 28. Mai 2019

Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG

Der Vorstand



Elmar Reuter



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 - Medienmacher seit 1886, Schmallenberg