

# SBG

*...besser wohnen*



## **Geschäftsbericht 2019**

Siedlungs- und Baugenossenschaft  
Meschede eG



# **Geschäftsbericht 2019**

Siedlungs- und Baugenossenschaft  
Meschede eG



## Inhalt

<b>Unternehmensdaten</b> .....	5
--------------------------------	---

### **Organe der Genossenschaft**

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

### **Lagebericht**

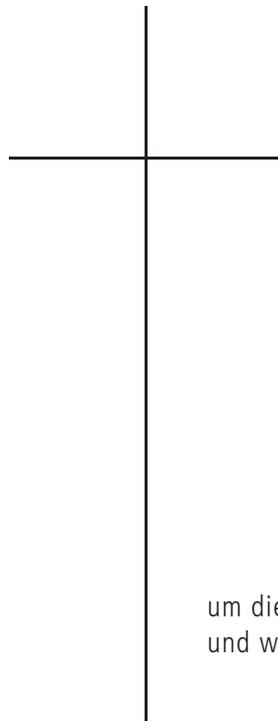
- Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	9
- Wohnungsbewirtschaftung .....	11
- Betreuungstätigkeit.....	12
- Wohnungsbestand und Vermietung.....	13
- Modernisierung / Instandhaltung.....	15
- Neubautätigkeit.....	16
- Ertragslage.....	17
- Vermögenslage.....	18
- Liquiditätslage.....	19
- Leistungsindikatoren.....	20
- Risikobericht.....	21
- Prognosebericht.....	22

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	23
---	----

### **Jahresabschluss**

- Handelsbilanz zum 31.12.2019 .....	26
- Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
- Anhang.....	29

## Die Genossenschaft trauert



um die im Jahre 2019 verstorbenen Mitglieder  
und wird ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

Am 13. August 2019 verstarb im Alter von 70 Jahren unser ehemaliges

### **Aufsichtsratsmitglied Hermann Hengesbach aus Meschede.**

Im Juni 2000 wählten ihn die Mitglieder der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat. Über viele Jahre hatte er die Funktion des Vorsitzenden des Bauausschusses inne. Aufgrund seiner schweren Erkrankung legte er sein Mandat im Aufsichtsrat am 25. Februar 2019 nieder.

Herr Hengesbach hat durch sein Fachwissen als Diplom-Ingenieur die zu treffenden Investitionsentscheidungen der Genossenschaft in den Bereichen Heizung-Lüftung-Sanitär wesentlich mitgeprägt und stand den Mitarbeitern der technischen Abteilung beratend zur Seite.

Wir werden Hermann Hengesbach 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 2019 fand am 25. Juni 2019 in Bestwig statt.

Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2018 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 Vertreterversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

Turnusgemäß endete die Wahlzeit der Mitglieder Jürgen Bartholme, Dr. Gerhard Grzibiela, Uli Hess und Dietmar Heß im Aufsichtsrat.

Auf Vorschlag aus der Versammlung stellten sich die vier ausscheidenden Mitglieder zur Wiederwahl und wurden für drei weitere Jahre im Amt bestätigt. Für den zurückgetretenen Hermann Hengesbach wurde Wirtschaftsprüfer Ulrich Schulte-Sprenger aus Schmallenberg neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Als Referenten berichteten Frau Claudia Spieß-Irmler und Herr Peter Fuhrmanns vom Caritasverband Meschede über die tägliche Arbeit des Verbandes, insbesondere über die neue Sozialstation und Tagespflegeeinrichtung im SBG-Gebäude Kupferstr. 30 in Eslohe.

Mitglieder der Vertreterversammlung	
<b>Wahlbezirk I - Meschede</b>	
Adler, Ulrike	Fischeweg 5
Bauer, Friedrich	Schneidweg 10
Breider, Manfred	Mühlenweg 29
Cordt, Christian	Galiäaer Weg 22
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
<b>Wahlbezirk II – Bestwig</b>	
Calvi, Ricarda	Beringhauser Str. 40, Meschede
Ester, Susanne	Am Hohlweg 12, Meschede
Feuchte, Jens	Am Stockey 5
Birkhölzer, Udo	Grimmestr. 1, Olsberg
<b>Wahlbezirk III - Eslohe</b>	
Habbel, Walter	Sommerkamp 6
Seidel, Gisela	Schlesierweg 15
Weiser, Jan	An der Kirche 6, Schmallenberg
<b>Wahlbezirk IV - Schmallenberg</b>	
Ax, Friedhelm	Im Brauke 10
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. 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

Aufsichtsrat			<u>gewählt bis</u>
	Hess, Uli (Vors.)	Bürgermeister	2022
	Bartholme, Jürgen	Kämmerer	2022
	Dr. Grzibiela, Gerhard	Zahnarzt	2022
	Henke, Meinolf	Rentner	2020
	Heß, Dietmar	Bürgermeister	2022
	Kersting, Stephan	Bürgermeister	2020
	Klaus, Marita	Pensionärin	2021
	König, Burkhard	Kämmerer	2021
	Péus, Ralf	Bürgermeister	2020
	Schulte-Sprenger, Ulrich	Wirtschaftsprüfer	2021
	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 Henke	
	Herr Dr. Grzibiela	Herr Stockhausen	
	Herr Schulte-Sprenger	Herr Stoll	
Vorstand	Lumme, Josef	Wohnungswirt	
	Reuter, Elmar	Bürgermeister a. D.	
	Simon, Peter	Immobilienkaufmann	
	(stellv. Vorstand)		

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland

<sup>1</sup> Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. In der Diagnose vom Frühjahr 2019 hatten die Institute für das laufende Jahr eine Zunahme des BIP um 0,8% prognostiziert. Im vorliegenden Gutachten wird die Prognose um 0,3 Prozentpunkte auf 0,5% gesenkt.

Das aktuelle Klimapakiet umfasst im Gesamtvolumen 54 Mrd. Euro bis 2023, wobei 22 Mrd. Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. Euro angesetzt.

Im Jahr 2018 erzielten die öffentlichen Haushalte einen Überschuss in Höhe von 62,4 Mrd. Euro, durch die schwächere Konjunktur und der expansiv ausgerichteten Finanzpolitik dürfte der Überschuss der öffentlichen Haushalte bis 2021 nahezu abgebaut sein.

Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf 54% im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60% fallen. Alles in allem dürfte die Expansion der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 schwach bleiben.

<sup>2</sup>	2018	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,5 %	+ 0,6 %	+ 1,1 %	+ 1,4 %
Private Konsumausgaben	+ 1,3 %	+ 1,4 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 4,4 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %	+ 2,5 %
Bauinvestitionen	+ 2,5 %	+ 3,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %

<sup>3</sup> Die Arbeitslosenzahl betrug im Jahr 2019 insgesamt 2.267.000 und lag um 73.000 niedriger als im Jahr 2018.

Die Arbeitslosenquote betrug 5,0% gegenüber 5,2% in 2018.

Erwerbstätig waren im Berichtsjahr 45.256.000 Personen ein Plus von 140.000 gegenüber dem Vorjahr.

<sup>4</sup> Kapitalmarkt: Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt; 2020

<sup>3</sup> Destatis- Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank - Zeitreihen

<sup>5</sup> 326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Der Zuwachs war mit 2,8% leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500-Einheiten auf 287.400 Wohnungen.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80% der aus Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen.

#### Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich weiterhin in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen trotz aller Anstrengungen nicht wesentlich entspannt.

Die Politik ist derzeit bemüht, u. a. durch das Erreichen gleichwertiger Lebensverhältnisse die Stärkung der ländlichen Räume zu fördern, um so einen gewissen Ausgleich zu erreichen. Ob dies zur Entlastung der „Schwarmstädte“ erreicht werden kann bleibt abzuwarten.

## 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 2019 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, den eingeschlagenen Weg bewährter neuer Wohnformen weiter zu gehen. Die nachbarschaftlichen Wohnprojekte „Rinschen Park“ in Meschede sowie das „Wohnen im Park“ in Eslohe bestätigen u. a. unser genossenschaftliches Zukunftsdenken. Sofern sich an anderen Standorten passende Grundstücke bieten, könnten auch dort weitere Projekte dieser Art entstehen.

Die Wohnungsmarktsituation ist unternehmensbezogen unverändert positiv. Wir konnten den Leerstand im Geschäftsjahr 2019 erneut senken und steuern in 2020 eine Fluktuationsquote im einstelligen Prozentbereich an. Dies bestärkt uns darin, dass wir mit unserem unternehmerischen, mitgliederorientierten Handeln richtig liegen und diesen Weg weiterverfolgen. Die Nachfrage nach Wohnraum zwischen 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> hält unvermindert an und kann regional betrachtet nicht immer bedient werden.

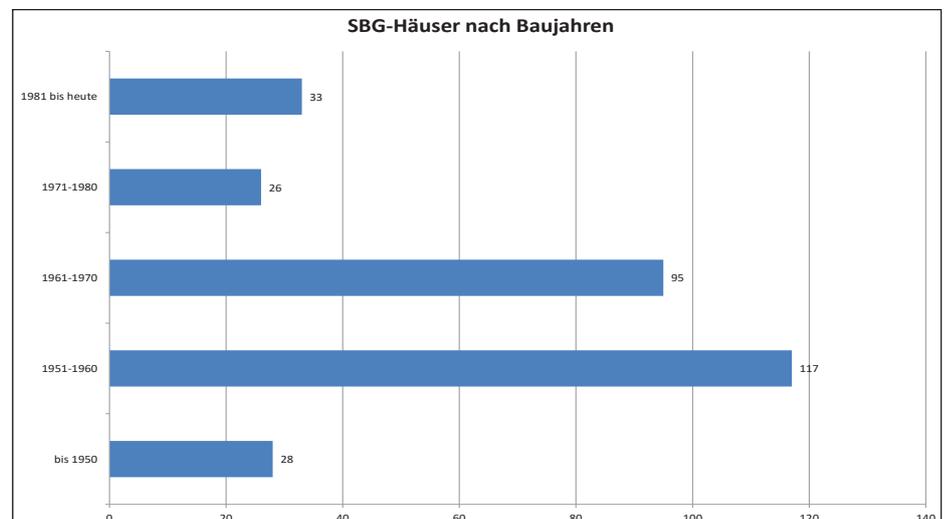
Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft eine gewerbliche Einheit sowie eine Wohnung in Meschede veräußert. Weitere Verkäufe werden bis auf Ausnahmefälle derzeit nicht in Betracht gezogen. Jedoch wird an bestimmten Standorten ein Rückbau alter Substanz in Erwägung gezogen, um Neubauten zu errichten.



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



Gebäude in Fleckenberg, Latroper Straße, errichtet im Jahr 1959



Betreuungstätigkeit  
für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2019 folgende Eigentümergemeinschaften/treuhändische Objekte (in Klammern eigen genutzte Einheiten):

	<u>Wohnungen</u>	<u>Garagen</u>	<u>Gewerbe</u>
Meschede, Lanfertsweg 19	14 (11)		7 (4)
Meschede, Anton-Bange-Str. 3	26	10	
Finntrop, Am Markt 3 / 4	17 (16)		
Finntrop, Keplerweg 4	8 (5)		
Wenholthausen, Wesselweg 20	9		
Meschede, Schützenstr. 1	6		
Finntrop, Theodor-Fontane-Str. 24	23		1

Eigene  
Bestandsverwaltung

	<u>Wohnungen</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>Garagen</u> <u>Stellplätze</u>	Zugang (+) Abgang (-)
<b>Gemeinde Bestwig</b>				
- Bestwig	16	-	9/-	
- Velmede	67	-	15/3	
<b>Gemeinde Eslohe</b>				
- Bremke	4	-	-/4	
- Cobbenrode	3	-	-/3	
- Eslohe	77	1	-/26	+3 (Neubau)
- Wenholthausen	4	-	-/4	
<b>Gemeinde Finnentrop</b>				
- Bamenohl	81	1	9/17	
- Finnentrop	160	-	36/41	
- Lenhausen	18	-	-/7	+7 (Neubau Stellplatz)
- Weringhausen	18	-	4/11	
<b>Stadt Meschede</b>				
- Freienohl	12	-	-/-	
- Meschede	951	10	221/116	-2 (Verkauf) -1 (Korrektur)
<b>Stadt Schmallenberg</b>				
- Bad Fredeburg	52	-	2/2	(Umbau)
- Fleckenberg	6	-	1/-	
- Gleidorf	31	-	-/-	
- Schmallenberg	297	-	85/12	
	<u>1.797</u>	<u>12</u>	<u>382/246</u>	

Von den 1.797 Wohnungen unterlagen am Ende des Berichtsjahres noch 167 Einheiten (9,3 %) den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

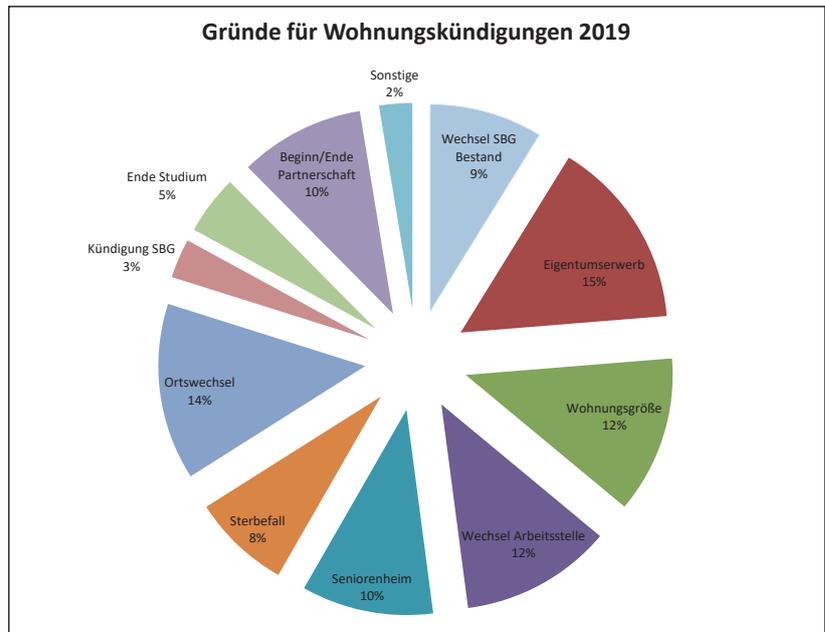
Vermietung

Die Vermietung entwickelte sich weiterhin positiv. Vorübergehende Leerstände auf Grund notwendiger Modernisierungsmaßnahmen mussten jedoch in Kauf genommen werden. Für eine schon länger nicht vermietete gewerbliche Einheit in Meschede konnte inzwischen ein neuer Mieter gefunden werden.

Die Fluktuation mit 194 Mieterwechseln (Vorjahr: 196) entwickelte sich weiter positiv. Davon entfielen 17 auf einen Umzug innerhalb des SBG-Bestandes. Am Ende des Geschäftsjahres waren 10 Wohnungen (Vorjahr: 14) nicht vermietet.

	2017	2018	2019
Wohnungsbestand	1.792	1.794	1.797
Leerstandsquote	0,6 %	0,8 %	0,6 %
Fluktuationsquote	11,0 %	10,9 %	10,8 %

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

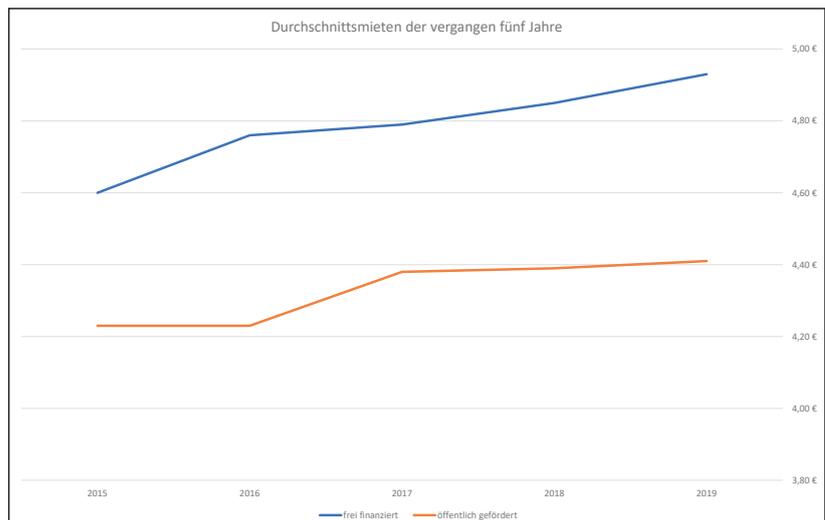


Mietentwicklung

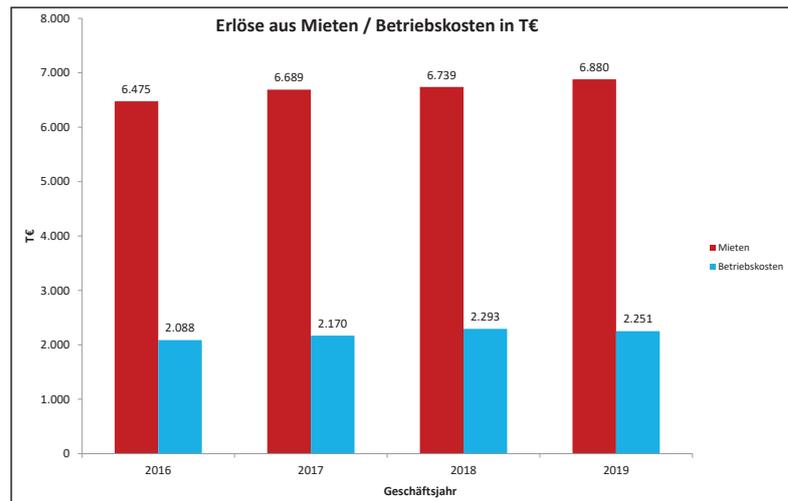
Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende 1.797 eigene Wohnungen:

- ▶ 1.630 frei finanziert mit 102.361 m<sup>2</sup> Wfl./Miete 4,93 €/m<sup>2</sup>/mtl. (Vorjahr 4,85 €)
- ▶ 167 mit Preisbindung und 12.264 m<sup>2</sup> Wfl./Miete 4,41 €/m<sup>2</sup>/mtl. (Vorjahr 4,39 €).

Auswirkungen auf die Anpassung der Mietpreisbildung ergaben sich im Berichtsjahr neben dem Zugang aus der Erstvermietung von drei Wohnungen in Eslohe, „Wohnen im Park“ (+ 16 T€), vorrangig im Zuge der Neuvermietungen (+ 29 T€) sowie durch Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (+ 10 T€). Die ganzjährige Auswirkung aus 2018 ergab Mehreinnahmen in Höhe von rd. 155 T€. Ebenfalls wurden die Garagenmieten dem üblichen Marktniveau angeglichen (+ 10 T€).



Potenziale zur Kostenreduzierung der „Zweiten Miete“ werden im Interesse der Mieter konsequent genutzt. Weiterhin werden wir alles dafür tun, dass durch den Einbau moderner Heizungstechnik dem sparsamen Einsatz von Energie Rechnung getragen wird. Künftig werden wir auch die Nutzung von Solarthermie stärker ins Auge fassen.

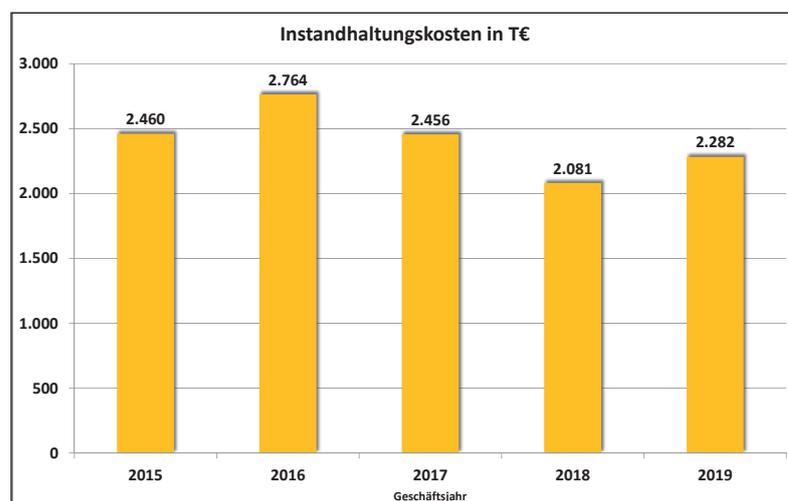


Modernisierung/  
Instandhaltung

Modernisierungswünschen unserer Mieter sind wir auch im Jahr 2019 nachgekommen. Dabei überwiegt in den meisten Fällen der Wunsch nach einem neuen, modernen und barrierearmen Bad. In diesem Zusammenhang werden häufig weitere Maßnahmen in der Wohnung umgesetzt, um unseren Kunden ein angenehmes Zuhause zu bieten. Über die sich daraus ergebende Mietanpassung wird im Vorfeld Einigkeit erzielt.

Der Aufwertung und Verschönerung der Außenanlagen werden wir in Zukunft erhöhte Beachtung schenken, damit die SBG-Quartiere lebens- und liebenswert bleiben. Denn: Der Wohnwert einer Wohnung ergibt sich aus der Qualität des Wohnumfeldes mindestens im gleichen Maße wie aus der Beschaffenheit der Wohnung selbst.

Die Investitionen im Instandhaltungsbereich (ohne Versicherungsfälle) betragen 2.282 T €.



Das Investitionsprogramm für das Jahr 2020 beinhaltet überwiegend notwendige Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung, in deren Zusammenhang sich auch Synergien für sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Nach einiger Verzögerung werden im Zusammenwirken mit der Gemeinde Finnentrop im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes „Finnentrop-Versorgungszentrum“ zwei Objekte in der Kopernikusstrasse mit einem vorgesehenen Investitionsvolumen von immerhin 528 T€ abgewickelt.

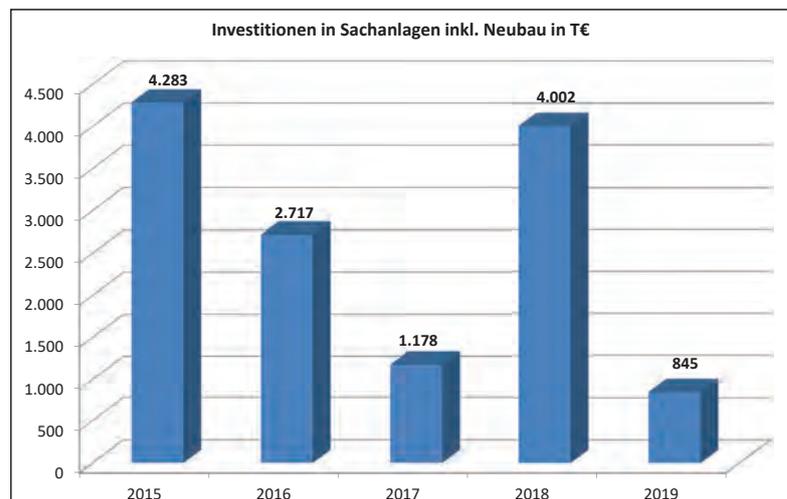
Nach eingehender Beratung im Vorstand und Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2020 ein Gesamtinvestitionsvolumen (ohne mögliche Neubaumaßnahmen) in Höhe von 4,7 Mio. € beschlossen. Darin enthalten sind ausreichend freie Mittel (337 T€), die im Bedarfsfalle abgerufen werden können.

#### Neubautätigkeit

Mit der Fertigstellung des Projektes „Wohnen im Park“ Eslohe, und dem Bezug der letzten drei Wohnungen im Januar 2019 konnten wir die Maßnahme erfolgreich beenden. Auch die Caritas als „Ankermieter“ ist mit der Unterbringung der Sozialstation sowie mit der Einrichtung der Tagespflege gut platziert.

Unsere Genossenschaft hat auch für das Jahr 2020 Mittel für den Ankauf von weiteren Grundstücken vorgesehen. Konkret zeichnet sich aufgrund von Umfrageergebnissen der Bedarf eines nachbarschaftlichen Wohnprojektes in der Stadt Schmallenberg ab. Wir gehen davon aus, dass uns noch im ersten Halbjahr 2020 ein im Kommunalbesitz stehendes Grundstück veräußert wird, und damit ein Stück des städtebaulichen Rahmenplans realisiert werden kann.

Inzwischen wurde von uns ein Architektenwettbewerb gestartet, der neben dem zur Bebauung anstehenden 4.870 m<sup>2</sup> großen Areal auch das Umfeld der in unserem Eigentum stehenden Wohnquartiere „In der Tränke“ und „Hohe Fohr“ berücksichtigen soll.



## Darstellung der Lage

### Ertragslage

Die betriebswirtschaftliche Darstellung der Ertragslage basiert auf folgender Ergebnisrechnung:

	2018 <u>T€</u>	2019 <u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.579,3	1.595,1
Sonstiger Geschäftsbereich	158,3	74,7
Betreuungstätigkeit	<u>0,3</u>	<u>2,7</u>
Betriebsergebnis	<u>1.737,9</u>	<u>1.672,5</u>
Finanzbereich	<u>-6,6</u>	<u>0,7</u>
Neutraler Geschäftsbereich	<u>517,6</u>	<u>66,5</u>
Ergebnis vor Steuern	2.248,9	1.739,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-9,4</u>	<u>-37,3</u>
Jahresüberschuss	<u><u>2.239,5</u></u>	<u><u>1.702,4</u></u>

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.702,4 T€ (2018: 2.239,5 T€) ab.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15,8 T€ erhöht. Mehreinnahmen aus der Vermietung (siehe auch Seite 14) gegenüber höheren Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zu 2018 führten zu dieser Ergebnisauswirkung.

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit für Dritte hat sich um 2,4 T€ erhöht. Dies resultiert aus Mehreinnahmen aus der Übernahme weiterer Betreuungstätigkeiten für Dritte.

Der sonstige Geschäftsbereich steuerte in diesem Jahr einen um 83,6 T€ geminderten Ertrag zum Ergebnis bei. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Auflösung von Rückstellungen und geringeren Erträgen aus früheren Jahren. Die Veränderung im neutralen Geschäftsbereich (Minderung von 451,1 T€) erklärt sich durch geringere Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen.

Die Veränderung im Finanzbereich (7,3 T€) erklärt sich aufgrund der Neuauflage von Finanzmitteln sowie des Darstellungswechsels der Verwahrentgelte für liquide Mittel.

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 1.702,4 T€. Es ist geplant, davon vorab 1.400 T€ in die Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 302,4 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 5% und zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich für die Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

### Vermögensstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		Veränd.
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,1	11	0,0	4
Sachanlagen	35.695	75,8	36.184	76,3	-489
Finanzanlagen	60	0,1	20	0,1	40
<b>Umlaufvermögen</b>					
kurzfristig unfertige Leistungen/Vorräte	2.264	4,8	2.186	4,6	78
Flüssige Mittel	8.884	18,9	8.865	18,7	19
übrige Aktiva	153	0,3	129	0,3	24
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.071</b>	<b>100,0</b>	<b>47.395</b>	<b>100,0</b>	<b>-324</b>

### Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		Veränd.
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
<b>langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	1.974	4,2	1.972	4,2	2
Ergebnisrücklagen	39.740	84,4	38.200	80,6	1.540
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	203	0,4	141	0,3	62
<b>kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder	159	0,3	156	0,3	3
Dividende	99	0,2	99	0,2	0
<b>Fremdkapital</b>					
<b>langfristig</b>					
Rückstellungen	1.732	3,8	1.543	3,2	189
Verbindlichkeiten	0	0,0	2.062	4,4	-2.062
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellungen	62	0,1	67	0,1	-5
erhaltene Anzahlungen	2.648	5,6	2.554	5,4	94
übrige Verbindlichkeiten	454	1,0	601	1,3	-147
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.071</b>	<b>100,0</b>	<b>47.395</b>	<b>100,0</b>	<b>-324</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 324 T€ vermindert. Die Verminderung resultiert aus dem Anlagevermögen, welches sich um 445 T€ vermindert hat. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Höhe von 880 T€ gegenüber Abschreibungen auf Anlagevermögen in Höhe von 1.378 T€ und der Abgang von Buchwerten (14 T€).

Das langfristige Eigenkapital ist um 1.604 T€ gewachsen und beträgt nun 41.917 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 85,1% auf 89,0%.

Aufgrund der guten Liquiditätsausstattung konnten wir 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. € vornehmen.

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränd. T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	35.771	36.215	-444
Finanzierungsmittel	43.971	43.918	53
Überdeckung	8.200	7.703	497
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	8.884	8.865	19
übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.417	2.315	102
	11.301	11.180	121
<b>kurzfristige Verpflichtungen</b>	3.101	3.477	-376
<b>Stichtagsliquidität</b>	8.200	7.703	497

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2019 gegeben. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für 2020 jederzeit gegeben.

**Finanzielle  
Leistungsindikatoren**

	in	2017	2018	2019
<b>Bilanzsumme</b>	T€	44.994	47.395	47.071
<b>Sachanlagevermögen</b>	T€	34.140	36.184	35.695
<b>Sachanlageintensität</b>	%	75,9	76,4	76,0
<b>Sachanlagenabnutzungsgrad</b>	%	47,5	46,9	48,3
<b>Eigenkapital</b>	T€	38.177	40.313	41.917
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	84,9	85,1	89,0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	T€	2.129	2.062	0
<b>Fremdkapitalquote</b>	%	15,1	14,9	11,0
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	3,8	5,6	4,1
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	%	3,4	4,9	3,7
<b>Jahresüberschuss</b>	T€	1.442	2.240	1.702
<b>Sollmieten</b>	T€	6.690	6.740	6.951
<b>durchschnittliche Sollmieten</b>	€/qm/mtl.	4,63	4,70	4,87
<b>Instandhaltungskosten</b> (ohne Versicherungsfälle)	T€	2.456	2.081	2.282
<b>Leerstandsquote</b>	%	0,6	0,8	0,6
<b>Fluktuationsquote</b>	%	11,0	10,9	10,8

**Nicht finanzielle  
Leistungsindikatoren**

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2019 von einem hauptamtlichen, einem nebenamtlichen und einem stellvertretenden Vorstandsmitglied geführt. Ein technischer Mitarbeiter handelt als Prokurist.

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

	31.12.2018	31.12.2019
kaufmännische Mitarbeiter	13 (6)	11 (5)
technische Mitarbeiter	3 (1)	3 (1)
Regiebetrieb	2 (0)	2 (0)
Auszubildende	1 (0)	1 (0)
<b>Gesamt (= davon in Teilzeit)</b>	<b>19 (7)</b>	<b>17 (6)</b>

## **Risikobericht Risikomanagement**

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. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten.

Neben der klassischen Modernisierung und dem geplanten Neubau wird in Einzelfällen auch über einen möglichen 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“ Wohn- bzw. Sozialstrukturen in den Quartieren durch sensibles Vergabemanagement eine bedeutende Rolle.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Der Vorstand verschafft sich regelmäßig einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens und unterrichtet darüber den Aufsichtsrat.

## **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 weiterhin an der Perspektive langfristiger Marktentwicklung mit der Folge, dass neben der laufenden Modernisierung dem Neubau verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet wird. Entsprechend den Vorgaben aus der Portfolioanalyse richtet sich der Blick auch auf den Rückbau vereinzelter Liegenschaften, an deren Stelle dann modernes Zukunftswohnen entstehen kann.

Die Genossenschaft hat frühzeitig ab dem Jahr 2006 mit der Wärmedämmung ihrer Gebäude begonnen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Modernisierung der Heizungsanlagen sowie in Zukunft durch verstärkten Einsatz regenerativer Energien.

Die durchgeführten und geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Anfang des Jahres 2020 starten wir eine Kundenbefragung mit dem Ziel, nähere Erkenntnisse über die Wohnsituation im Haus und im Wohnquartier zu erhalten. Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen möchten wir notwendigen Anpassungsbedarf ableiten.

Das Zukunftsthema Mobilität wird ebenfalls in den Fokus gerückt. Zudem verbinden wir mit der Befragung die Chance, Ansätze für Verbesserungen im Kundenservice und bei den handwerklichen Leistungen zu erkennen.

### **Finanzinstrumente**

Aufgrund der ausgezeichneten Eigenkapitalausstattung und nicht in Anspruch genomener 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.

### **Prognosebericht**

Für das Jahr 2020 planen wir den Ankauf eines Grundstücks in Schmallenberg sowie den Verkauf weiterer Mieteinfamilienhäuser in Randbereichen der Gemeinde Eslohe.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresergebnis von ca. 1.124 T erwartet.

Wir gehen davon aus, dass sich aufgrund der plötzlich auftretenden Corona Pandemie im März 2020 nach heutigen Erkenntnissen keine gravierenden negativen wirtschaftlichen Folgen für die SBG ergeben.

Alle erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden sowohl im Innen- wie auch im Außenverhältnis umgesetzt. Auch in Zukunft werden wir größtmögliche Sicherheit für unsere Mitarbeiter/innen sowie unsere Kunden anstreben.

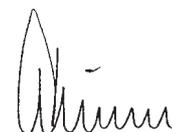
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den mit viel Engagement geleisteten Einsatz. Das Zusammenwirken aller hat zum gemeinsamen Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

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, 12. Mai 2020

Der Vorstand

  
Elmar Reuter

  
Josef Lumme

  
Peter Simon

## IV. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2019 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden. In Erfüllung seiner Aufgaben haben die Mitglieder des Aufsichtsrates die Belange der Genossenschaft in den Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus sind Prüfungs- und Bauausschuss ihren satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 25. Juni 2019 in Bestwig statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2018 sowie dem Prüfungsbericht 2017 zu fassenden Beschlüsse sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Wie in den Jahren zuvor wurde eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Jürgen Bartholme, Dr. Gerhard Grzibiela, Uli Hess und Dietmar Heß wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für den zurück getretenen Hermann Hengesbach wurde Uli Schulte-Sprenger aus Schmallenberg als neues AR-Mitglied gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Ihm sind keine Risiken bekannt, denen nicht im Jahresbericht ausreichend Rechnung getragen wurde. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Vorlagen einverstanden und schließt sich dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Jahresabschluss 2018 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Im Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet sowie die Zahlungsfähigkeit gesichert ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019.

Meschede, 12. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

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

Uli Hess



## **Jahresabschluss**

**Bilanz zum 31. Dezember 2019**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

**Anhang zum Jahresabschluss 2019**

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31. Dezember 2019		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.762,00	11.143,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.014.925,92		35.435.176,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	530.066,59		549.366,59
3. Unbebaute Grundstücke	34.350,31		34.350,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		40.730,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.426,08		124.202,08
		35.695.768,90	36.183.825,24
III. Finanzanlagen			
2. Sonstige Ausleihungen	57.511,50		17.311,30
3. Andere Finanzanlagen	2.600,00		2.600,00
		60.111,50	19.911,30
Anlagevermögen insgesamt		35.770.642,40	36.214.879,54
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.262.795,41		2.185.185,15
2. Andere Vorräte	688,27		670,89
		2.263.483,68	2.185.856,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.243,45		42.546,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.577,05		15.363,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	94.347,07		71.156,79
		153.167,57	129.066,46
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.884.259,71	8.865.378,81
Umlaufvermögen insgesamt		11.300.910,96	11.180.301,31
<b>BILANZSUMME</b>		<u>47.071.553,36</u>	<u>47.395.180,85</u>

PASSIVA	31. Dezember 2019		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		159.450,79	155.438,03
2. der verbleibenden Mitglieder		1.973.728,27	1.972.146,88
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2019: 119.071,19 € / 2018: 112.664,77 €		2.133.179,06	2.127.584,91
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.930.473,74		3.930.473,74
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2019: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
2. Andere Ergebn isrücklagen	35.810.255,73	39.740.729,47	34.269.684,73
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2019: 1.400.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 140.571,00 € (Vorjahr: 143.268,20 €)			38.200.158,47
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.702.420,24		2.239.503,44
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-1.400.000,00	302.420,24	-2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt		42.176.328,77	40.567.246,82
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.732.015,00		1.543.424,00
2. Sonstige Rückstellungen	62.398,06	1.794.413,06	67.493,48
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		2.061.479,73
2. Erhaltene Anzahlungen	2.647.703,95		2.554.329,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.284,24		99.443,81
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.374,80		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.206,97		453.082,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 2019: 11.342,76 € / 2018: 16.391,13 €)	43.241,57	3.100.811,53	48.681,10
			5.217.016,55
<b>BILANZSUMME</b>		<u>47.071.553,36</u>	<u>47.395.180,85</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.139.724,71		8.946.488,31
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	17.837,82		13.060,00
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	15.864,64		15.472,20
		9.173.427,17	8.975.020,51
2. Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		77.610,26	-36.023,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		9.159,83	34.225,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		325.706,20	829.841,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.543.297,79	4.284.379,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		8.620,13	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		133,62	802,76
ROHERGEBNIS		5.033.851,92	5.517.881,48
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	972.486,03		983.547,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 2019: 193.686,83 € (2018: 167.382,62 €))	381.786,45	1.354.272,48	359.022,75 1.342.569,76
7. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		1.378.243,43	1.361.125,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		269.816,30	252.182,99
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		747,51	411,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	-6.962,16
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen: 45.669,00 €) (2018: 48.003,00 €)		58.495,37	74.225,60
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.973.771,85	2.481.226,94
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		37.301,85	9.362,21
13. Ergebnis nach Steuern		1.936.470,00	2.471.864,73
14. Sonstige Steuern		234.049,76	232.361,29
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.702.420,24	2.239.503,44
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.400.000,00	2.000.000,00
BILANZGEWINN		<u>302.420,24</u>	<u>239.503,44</u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2019

### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2019 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 2019 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 2,71 % 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 244.089 €.

Zum 31. Dezember 2019 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	Abgänge Buchwert	Buchwert Ende GJ	Buchwert Anfang GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände	143.310,45	11.320,68	0,00	0,00	154.631,13	132.167,45	7.701,68	0,00	139.869,13	0,00	14.762,00	11.143,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	66.395.170,93	845.032,13	14.069,36	0,00	67.240.203,06	30.959.994,67	1.251.213,11	-14.069,36	32.225.277,14	0,00	35.014.925,92	35.435.176,26
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.108.359,35	0,00	0,00	0,00	1.108.359,35	558.992,76	19.300,00	0,00	578.292,76	0,00	530.066,59	549.366,59
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	0,00	34.350,31	34.350,31
Technische Anlagen und Maschinen	162.932,18	0,00	0,00	0,00	162.932,18	122.202,18	40.730,00	0,00	162.932,18	0,00	0,00	40.730,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.562,04	35.331,71	0,00	0,00	463.893,75	288.169,03	59.298,64	0,00	347.467,67	0,00	116.426,08	140.389,93
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	68.129.374,81	880.363,84	14.069,36	0,00	69.009.738,65	31.929.358,64	1.370.541,75	-14.069,36	33.313.969,75	0,00	35.695.768,90	36.200.013,09
<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	0,00
Sonstige Ausleihungen	17.311,30	47.000,00	6.799,80	0,00	57.511,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.511,50	17.311,30
Anderer Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	19.911,30	47.000,00	6.799,80	0,00	60.111,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.111,50	19.911,30
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	68.292.596,56	938.684,52	20.869,16	0,00	69.224.481,28	32.069.227,77	1.378.243,43	-14.069,36	33.453.838,88	0,00	35.770.642,40	36.231.067,39

## Rückstellungen

Pensionsrückstellungen	1.732.015,00 €
Prüfungskosten	22.000,00 €
Jahresabschlussarbeiten	15.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	25.398,06 €
Summe sonstige Rückstellungen	62.398,06 €

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	0,00 (2.061.479,73)	0,00 (67.781,32)	0,00 (1.993.698,41)	0,00 (345.857,91)	0,00 (1.647.840,50)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.647.703,95 (2.554.329,30)	2.647.703,95 (2.554.329,30)				
aus Vermietung	97.284,24 (99.443,81)	97.284,24 (99.443,81)				
aus Betreuungstätigkeit	11.374,80 (0,00)	11.374,80 (0,00)				
aus Lieferung und Leistungen	301.206,97 (453.082,61)	301.206,97 (453.082,61)				
Sonstige	43.241,57 (48.681,10)	43.241,57 (48.681,10)				
Gesamtbetrag	3.100.811,53 (5.217.016,55)	3.100.811,53 (3.223.318,14)	0,00 (1.993.698,41)	0,00 (345.857,91)	0,00 (1.647.840,50)	

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

## 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Anlagevermögen entstand ein Ertrag in Höhe von 97.536,08 €.

## 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.

Zum 31.12.2019 bestanden noch erteilte Handwerkeraufträge mit Schätzkosten in Höhe von 244.000 €, deren Erfüllung in 2020 geleistet wurde bzw. geleistet wird.

## 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2019 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  
 Kersting, Stephan  
 Klaus, Marita  
 König, Burkhard  
 Péus, Ralf  
 Schulte-Sprenger, Ulrich  
 Stockhausen, Erwin  
 Stoll, Eckhard

Bürgermeister a.D.  
 Bürgermeister  
 Stadtkämmerer  
 Zahnarzt  
 Rentner  
 Bürgermeister  
 Pensionärin  
 Kämmerer  
 Bürgermeister  
 Wirtschaftsprüfer  
 Rentner  
 Diplom-Ingenieur

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfangsbestand	2.589	5.239
Zugang	244	444
Abgang	271	466
Endbestand	<u>2.562</u>	<u>5.217</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.581,39 € erhöht. Die Haftsumme verringerte sich um 10.800 € und beträgt nun 1.024.800,00 €.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer  
 Die Zahl der am 31. Dezember 2019 Beschäftigten betrug:  
 11 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 5 in Teilzeit)  
 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)  
 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb  
 1 Reinigungskraft (Teilzeit)  
 1 Auszubildende  
 38 geringfügige Beschäftigte

Prüfungsverband  
 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	Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.702.420,24 € einen Betrag von 1.400.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder, unter Billigung der Vorwegzuweisung, durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2019 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	99.335,65 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklage	203.084,59 €
	<b>302.420,24 €</b>

Meschede, 12. Mai 2020

**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







**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



*...besser wohnen*