

# **Geschäftsbericht 2020**

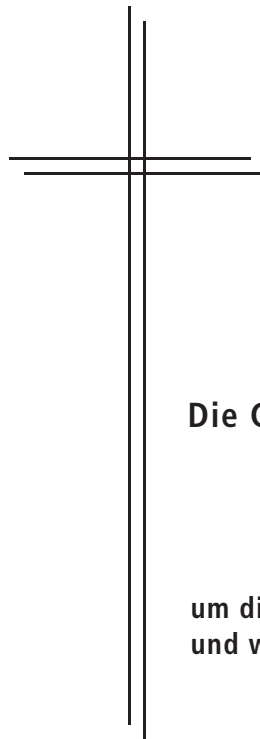
Siedlungs- und Baugenossenschaft  
Meschede eG



## Inhalt

<b>A. Bericht des Vorstandes</b> .....	4
<b>B. Lagebericht gem. § 289 HGB</b>	
1. Gegenstand des Unternehmens .....	12
2. Geschäftsverlauf .....	12
3. Darstellung der Lage.....	18
3.1. Ertragslage .....	18
3.2. Vermögenslage .....	19
3.3. Finanzlage .....	20
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	21
3.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	21
4. Risiko- und Chancenbericht .....	21
4.1. Risikomanagement und Compliance .....	21
4.2. Risiken der künftigen Entwicklung .....	22
4.3. Chancen der künftigen Entwicklung .....	23
5. Prognosebericht .....	23
<b>C. Jahresabschluss, Bilanz</b> .....	25
1. Aktiva .....	25
2. Passiva.....	26
3. Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
4. Allgemeine Angaben .....	28
5. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	28
5.1. Anlagevermögen .....	28
5.2. Umlaufvermögen .....	29
5.3. Rückstellungen .....	29
5.4. Verbindlichkeiten .....	29
6. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	30
6.1. Bilanz.....	30
6.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	33
7. Sonstige Angaben.....	33
<b>D. Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	35

## A. Bericht des Vorstandes



### **Die Genossenschaft trauert**

**um die im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder  
und wird ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.**

Am 04. August 2020 verstarb im Alter von 71 Jahren unser ehemaliges

Aufsichtsratsmitglied Marita Klaus  
aus Meschede.

Als Vorsitzende des Mieterbeirates im Mescheder Norden hat sie das Quartier wesentlich mitgeprägt und so zu mehr Wohn- und Lebensqualität beigetragen. Mit der Wahl zum Aufsichtsratsmitglied im Jahre 2000, setzte sie sich auch in diesem Gremium sehr für die Belange unserer Mitglieder ein.

Wir werden Marita Klaus ein ehrendes Gedenken bewahren.

Das Jahr 2020 stand bei der SBG – wie auch in der gesamten Welt – ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Im März 2020 musste aufgrund der exponentiellen Verbreitung des Virus die Geschäftsstelle der SBG geschlossen und der Betrieb zeitweise ins Homeoffice verlagert werden.

Zugute kam uns, dass wir bereits im Vorfeld wichtige Schritte der Digitalisierung gehen konnten. So wurde Anfang 2020 das Programm BTS Pit eingeführt, welches eine vereinfachte Auftragserteilung für unsere Mitarbeiter ermöglicht. So konnten unsere Mitarbeiter auch den gewohnten Service für unsere Mitglieder aus dem Homeoffice heraus ermöglichen.

Große finanzielle Auswirkungen hat die Pandemie auf unser Unternehmen bisher nicht und wird diese nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht haben. Mieter, die durch Kurzarbeit oder Jobverlust in finanzielle Schieflage geraten, versuchen wir durch intensive Beratung und großzügige Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen zu unterstützen.

Die relative Entspannung der Pandemie im Sommer ermöglichte es uns, die Geschäftsstelle wieder für unsere Kunden zu öffnen. Es gelang auch, mit einem strengen Hygienekonzept die Vertreterversammlung am 30.06.2020 im Abteiforum am Benediktinerkloster Meschede durchzuführen.

Im Rahmen der Versammlung wurden Stephan Kersting, Ralf Péus und Erwin Stockhausen erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Meinolf Henke gab am Ende seiner Wahlperiode sein Mandat im Aufsichtsrat auf und stellte sich nicht zur Wiederwahl. Er wurde für seine langjährigen Verdienste als Vertreter der Mieterschaft im Aufsichtsrat und im Bauausschuss vom Aufsichtsratsvorsitzenden Uli Hess besonders gewürdigt. Den freien Platz im Aufsichtsrat nimmt nun Dipl.-Ing. Christian Hengesbach aus Meschede ein, der einstimmig von der Versammlung gewählt wurde.

<b>Mitglieder der Vertreterversammlung</b>	
<b>Wahlbezirk I - Meschede</b>	
Adler, Ulrike	Fischeweg 5
Bauer, Friedrich	Schneidweg 10
Breider, Manfred	Mühlenweg 29
Cordt, Christian	Galiläer Weg 22
Dombach, Andreas	Galiläer 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
Maas, Wilfried	Hauptstr. 72
Maximov, Witalij	Lanfertsweg 19
Niedringhaus, Ralf	Siedlungsstr. 2a
Nuß, Birgit	Lecht Eiken 5, Eslohe
Nuß, Winfried	Lecht Eiken 5, Eslohe
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>	
Birkhölzer, Udo	Grimmestr. 1, Olsberg
Calvi, Ricarda	Anton-Brune-Weg 1, Möhnesee
Ester, Susanne	Am Hohlweg 12, Meschede
Feuchte, Jens	Am Stockey 5
<b>Wahlbezirk III - Eslohe</b>	
Happel, Walter	Sommerkamp 6
Seidel, Gisela	Schlesierweg 15

<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	Altenilper Straße 9
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 - Finntrop</b>	
Baumgart, Werner	Graf-von-Plettenberg-Str. 16a
Bishopink, Wolfgang	Graf-von-Plettenberg-Str. 16b
Brachthäuser, Stefan	Bamenohler Str. 318
Brüggemann, Anke	Riedmecker Str. 11
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	Sonnenkamp 21

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Genehmigung des Jahresabschlusses 2020. Am 11. Juni 2021 wird die Zusammensetzung der Vertreterversammlung neu gewählt.



In 2020 sind wir ein großes Stück bei unserem nächsten großen Bauvorhaben weitergekommen. Nachdem wir nachbarschaftliche Wohnprojekte in Meschede und Eslohe erfolgreich an den Markt gebracht haben, konnten wir nun im Wohngebiet „Hohe Fohr“ in Schmallenberg ein ausreichend großes und stadtnahes Grundstück erwerben, um unser erprobtes Konzept auch hier realisieren zu können.

Das Projekt trägt den Namen „Weitblick“ und hat ein geschätztes Kostenvolumen von rund 11 Millionen Euro. Insgesamt werden 40 Wohnungen, eine Gästewohnung, ein Gesundheitskiosk und eine Tagespflege (in Kooperation mit Caritas) entstehen.



Bauprojekt „Weitblick“ in Schmallenberg

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände wurden vielfältige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Grundlage der gezielten Bestandspflege ist unser Portfoliomanagement.



Kopernikusstraße 16/18 in Finnentrop







Weidenstraße 25/27 in Meschede



Am Krähenberg 20 in Meschede

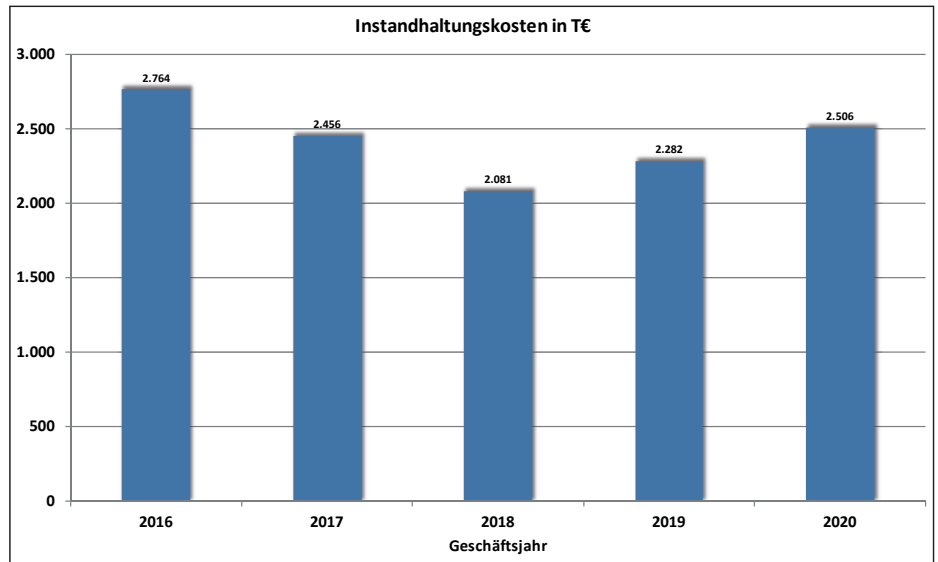


Vorher

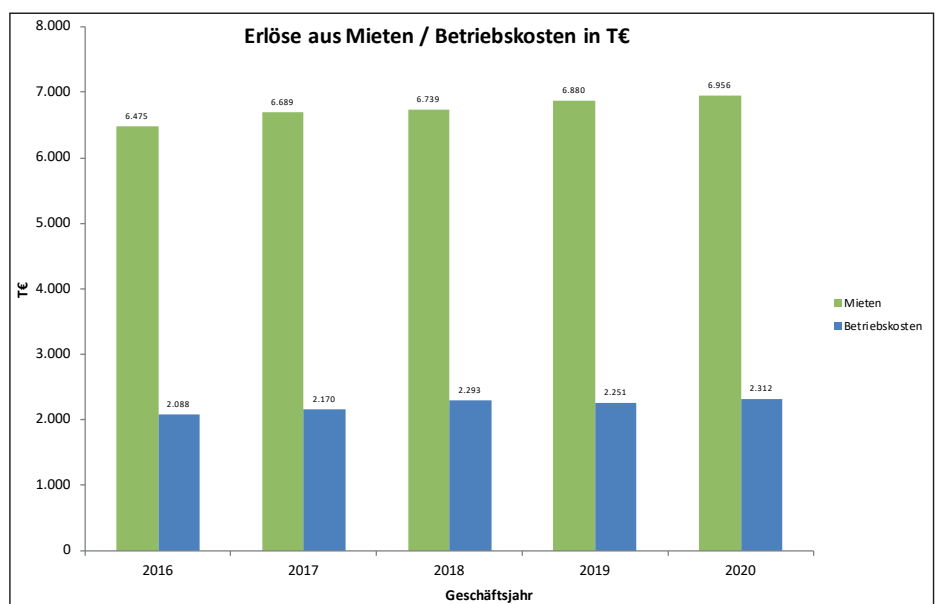


Nachher

Badezimmermodernisierung in einer Wohnung – An der Robbecke 27 in Schmallenberg



Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Für unsere Quartiersentwicklungen wird die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen an Wichtigkeit zunehmen. Die Mitglieder und Mieter vertrauen uns das genossenschaftliche Gemeinschaftsvermögen an. Im Rahmen unseres satzungsgemäßen Auftrages, die wohnliche Versorgung unserer Mitglieder zu angemessenen Preisen zu erfüllen, ist unser Geschäftsmodell nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen, ist unser Antrieb.



Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich mehrere personelle Veränderungen in der Geschäftsstelle durch u.a. das altersbedingte Ausscheiden von Mitarbeiter(innen). Wir konnten durch Umorganisation innerhalb des Mitarbeiterstammes, aber auch durch Gewinnung neuer Mitarbeiter, die Stellen adäquat besetzen.

Die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter liegt der SBG besonders am Herzen. Im Jahr 2020 absolvierten zwei Mitarbeiter(innen) erfolgreich die Prüfung zum IHK-Fachwirt Immobilienwirtschaft. In Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum wurden Seminare für die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Südwestfalen ausgerichtet, unter anderem zu den Themen Privatinsolvenzen, Schönheitsreparaturen und der Neuordnung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGMod). Die Anforderungen an die Fortbildungspflicht gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung erfüllt die SBG ohne Probleme und präsentiert sich somit als kompetenter Verwalter auf dem Markt.

Die wahrscheinlich einschneidendste Änderung des Jahres stellte sich zum 31.12.2020 ein: Nach über 50 Jahren bei der SBG trat Vorstandsmitglied Josef Lumme in das Rentendasein ein. In seiner 27-jährigen Amtszeit als Vorstand konnte Herr Lumme die wirtschaftliche Situation der SBG massiv verbessern. Durch seine persönliche Einsatzbereitschaft war er stets Vorbild für die Mitarbeiter.

Dass die letzten 11 Jahre der SBG als besonders erfolgreiche Jahre für unsere Genossenschaft in die Geschichte eingehen werden, lag zum großen Teil am Wirken des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes Elmar Reuter. Gemeinsam mit Herrn Lumme hat Herr Reuter während seiner Amtszeit erfolgreich die beiden großen Bauprojekte „Rinschen Park“ und „Wohnen im Park“ begleitet.

Ab dem 01.01.2021 führen Bernhard Halbe aus Schmallenberg als nebenamtlicher und Peter Simon aus Meschede als hauptamtlicher Vorstand die Geschicke unserer Genossenschaft. Beide stellten sich auf der Vertreterversammlung am 30. Juni 2020 den anwesenden Vertretern vor.

Die unternehmerische Zielsetzung der Genossenschaft ist nach wie vor darauf ausgerichtet, durch Neubau- und Bestandsersatzmaßnahmen das Angebot an finanzierbarem Mietwohnraum marktgerecht anzupassen. Die älteren Baujahrgänge werden wir durch eine konsequente Modernisierung den heutigen Nachfragebedürfnissen anpassen. Dem Ziel der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses wird besonders durch den Austausch von Fensteranlagen und die Optimierung der Heizungsanlagentechnik Rechnung getragen.

Wir danken allen Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zu dem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen haben.

Meschede, 27. Mai 2021

Der Vorstand

  
Bernhard Halbe

  
Peter Simon

## Ausblick

## B. Lagebericht gem. § 289 HGB

**1. Gegenstand des Unternehmens** Gegenstand und Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG ist befähigt zur Errichtung und Bewirtschaftung sowie zum Erwerb und der Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Gebieten der Städte Meschede und Schmallenberg sowie der Gemeinden Bestwig, Eslohe und Finnentrop.

## 2. Geschäftsverlauf

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon in einem Abschwung befand.

Die Prognose eines wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind.

## Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher pandemiebedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolregionen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Vorjahren. So ist 2021 von einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

## Regionale Rahmenbedingungen

Die Kommunen Meschede, Bestwig, Schmallenberg, Eslohe und Finnentrop bieten ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau und sind Städte und Gemeinden, in denen auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Am Beispiel der Stadt Meschede sinkt die Einwohnerzahl seit 2000 moderat. In 2020 sank sie um 120 auf 30.071 Personen mit dem Hauptwohnsitz (Vorjahr 30.191).

Da aufgrund der erheblichen Einflussfaktoren eine realistische Prognoseberechnung nicht selbst durchführbar ist, wird an dieser Stelle die Gemeindemodellrechnung (2018 bis 2040; Basisvariante) des IT.NRW zu Grunde gelegt. Diese Vorausberechnung prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang für das Mescheder Stadtgebiet von 2019 bis zum Jahr 2040 um 15,6 %. Bezieht man diesen vom IT.NRW errechneten prozentualen Verlust auf die aktuell gemeldeten 30.191 Mescheder Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2019), dann wird Meschede statistisch gesehen am 01.01.2040 nur noch 25.484 Einwohnerinnen und Einwohner haben. Trotzdem liegen die tatsächlichen Bevölkerungszahlen, die durch eigene städtische Meldedaten über das Programmsystem MESO erfasst werden, immer noch über den Zahlen die beim Landesbetrieb für Information und Technik NRW (IT.NRW) prognostiziert werden. IT.NRW geht am 01.01.2040 von 25.043 Einwohnerinnen und Einwohnern in Meschede aus. Quelle: IT.NRW, NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060.

Während unsere Region laut den Berechnungen insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, werden unsere Standorte auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<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	-	-	-/-	Verkauf - 3 Wohneinheiten und - 3 Stellplätze
- Eslohe	77	1	-/26	
- Wenholthausen	4	-	-/4	
<b>Gemeinde Finnentrop</b>				
- Bamenohl	81	1	9/17	
- Finnentrop	160	-	36/43	+ 2 Stellplätze Korrektur
- Lenhausen	18	-	-/7	
- Weringhausen	18	-	4/11	
<b>Stadt Meschede</b>				
- Freienohl	12	-	-/-	
- Meschede	951	9	221/117	- 1 Gewerbe Umbau + 1 Stellplatz Korrektur
<b>Stadt Schmallenberg</b>				
- Bad Fredeburg	52	-	2/2	
- Fleckenberg	6	-	1/-	
- Gleidorf	31	-	-/-	
- Schmallenberg	297	-	85/12	
	<u>1.794</u>	<u>11</u>	<u>382/246</u>	

Am 31.12.2020 unterliegen der Belegungsbindung 164 (Vorjahr: 167) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Vermietung

Zum 01.01.2020 fielen 3 Wohneinheiten aus der öffentlichen Bindung. Dieser Rückgang resultierte aus der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel im Jahr 2014. Damit unterliegen nur noch 9,1 % des Gesamtbestandes öffentlichen Bindungen.

Die monatliche Durchschnittsmiete betrug im Geschäftsjahr 4,94 €/m<sup>2</sup> nach 4,86 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Unterschieden nach den frei finanzierten Wohneinheiten 4,99 €/m<sup>2</sup> (4,93 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohneinheiten 4,52 €/m<sup>2</sup> (4,41 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf der turnusmäßigen Anpassung der Mieten der öffentlich geförderten Wohneinheiten zum 01.01.2020.

Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt. Die SBG liegt mit ihren Miethöhen unter dem Durchschnitt der Mietpreisspiegel für den HSK und den Kreis Olpe.

2020 fanden insgesamt 198 Mietwechsel statt (Vorjahr: 194). Die Fluktuationsquote lag bei 11,0 % (Vorjahr: 10,8 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug in der SBG, Ende/Beginn Partnerschaft, Eigentumserwerb und Ortswechsel.



Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt lediglich rund 0,5 % (Vorjahr: 0,6 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 9 Wohnungen (Vorjahr 10) nicht vermietet.

Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen, die der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

**Neubautätigkeit**

Im Jahr 2020 wurden bauvorbereitende Tätigkeiten für das Bauprojekt Weitblick in Schmallenberg ausgeführt. Hier wurde das Grundstück in der Straße Hohe Fohr erworben, planerische Arbeiten durch das ausgewählte Architekturbüro FourMove aus Münster, einiger Fachplaner und unserer Geschäftsstelle ausgeführt und der Bauantrag bei der Stadtverwaltung Schmallenberg gestellt.

**Modernisierung / Instandhaltung**

Die Objekte Am Krähenberg in Meschede wurden mit zwei zentralen Heizungsanlagen ausgestattet. Solarkollektoranlagen versorgen die Anlagen mit Wärme. Zudem wurden die Balkone saniert.



Die beiden Objekte Weidenstraße 25 und 27 in Meschede wurden energetisch komplett saniert. Neben einer entsprechenden Wärmedämmung wurden auch in diesen Objekten die Balkone saniert.

Die begonnene energetische Sanierung inklusive der Erneuerung der Wintergärten in den Objekten Kopernikusstraße 16 und 18 in Finnentrop wird in 2021 abgeschlossen.

In den Objekten Kolpingstraße 72, 74, 76 und 78 wurden die Fenster erneuert und somit diese Straßenseite der Kolpingstraße fertiggestellt. Ebenso wurden in der Waldenburger Straße 6 in Bad Fredeburg die Fenster erneuert.

An einer Hausseite des Objektes Waldstraße 98 in Meschede wurden Balkone angebracht.

Der Umbau einer Gewerbeeinheit im Lanfertsweg 19 in Meschede wurde in 2020 nahezu vollständig abgeschlossen und an die Mieter übergeben.

Zudem führten wir die Umgestaltung der Außenanlagen in dem Wohngebiet Luisenstraße/Zum Siepen weiter.

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 2.506 T€ (Vorjahr: 2.282 T€). Dies entspricht rund 36,0% der Sollmieten (Vorjahr: 32,8%). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 21,91 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2019: 19,91 €/m<sup>2</sup>).

Die Gesamtkosten der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich auf insgesamt 1.255 T€.

#### Betreuungstätigkeit für Dritte

Unserer Genossenschaft verwaltete am 31.12.2020 folgende Eigentümergemeinschaften (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	
Finnentrop, Am Markt 3 / 4	17 (16)		
Finnentrop, Keplerweg 4	8 (5)		1
Wenholthausen, Wesselweg 20	9		
Meschede, Schützenstr. 1	6		
Meschede, Umterm Hasenfeld	3		

Zudem verwaltete unsere Genossenschaft am 31.12.2020 folgende Objekte für andere Eigentümer:

	<u>Wohnungen</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>	<u>Carports</u>	<u>Gewerbe</u>
Finnentrop, Theodor-Fontane-Straße 24 – Eigentümer SPK MiS	23				1
Diverse Objekte eines Eigentümers	30	18	24	6	2

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2020	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	9.266	9.217	49
Betreuungstätigkeit	32	18	14
Andere Lieferungen und Leistungen	22	16	6
Andere aktivierte Eigenleistungen	77	9	68
<b>Gesamtleistung</b>	<b>9.397</b>	<b>9.260</b>	<b>137</b>
Andere betriebliche Erträge	286	225	61
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.683</b>	<b>9.485</b>	<b>198</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.802	4.543	259
Personalaufwand	1.358	1.354	4
Abschreibungen (planmäßig)	1.356	1.378	-22
Andere betriebliche Aufwendungen	312	259	53
Zinsaufwand	43	45	-2
Gewinnunabhängige Steuern	234	234	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>8.105</b>	<b>7.813</b>	<b>292</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.578</b>	<b>1.672</b>	<b>-94</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1	1	0
Neutrales Ergebnis	186	66	120
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	37	-49
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.777</b>	<b>1.702</b>	<b>75</b>

Zu dem gesunkenen Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.419	1.595	-176
Betreuungstätigkeit	6	3	3
Sonstiger Geschäftsbereich	153	74	79
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.578</b>	<b>1.672</b>	<b>-94</b>

Das Betriebsergebnis aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Das Ergebnis im sonstigen Geschäftsbereich resultiert vor allem aus Provisionen, Zuschüssen zu Modernisierungen, Erstattungen von Materialkosten, Rückstellungsaufhebungen, Gestattungsgebühren sowie aktivierter eigener Verwaltungsleistungen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

### 3.2. Vermögenslage

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

<b>Vermögensstruktur</b>	2020	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	T€	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	12	15	-3
Sachanlagen	36.413	35.696	717
Finanzanlagen	51	60	-9
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Langfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.255	2.263	-8
Flüssige Mittel	10.123	8.884	1.239
Übrige Aktiva	165	153	12
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>49.019</b>	<b>47.071</b>	<b>1.948</b>
<b>Kapitalstruktur</b>	2020	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	T€	T€	T€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.994	1.974	20
Rücklagen	41.394	39.741	1.653
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	228	203	25
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	224	258	-34
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Pensionsrückstellungen	1.914	1.732	182
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	53	62	-9
Erhaltene Anzahlungen	2.682	2.648	34
Übrige Verbindlichkeiten	530	453	77
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>49.019</b>	<b>47.071</b>	<b>1.948</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.948 T€ auf einen Wert von 49.019 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.289 T€ Abgänge von 609 T€ sowie planmäßige Abschreibung von 1.349 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 49 T€ um sonstige Ausleihungen in Form von Darlehen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.251 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.698 T€ auf 43.616 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote (langfristig) auf 88,97 % im Vergleich zum Vorjahr mit 89,05 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 380 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

### 3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in T€
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	36.476	35.771	705
Finanzierungsmittel	0	0	0
<b>Überdeckung</b>	<b>36.476</b>	<b>35.771</b>	<b>705</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	10.123	8.884	1.239
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.420	2.416	4
Kurzfristige Verpflichtungen	3.265	3.163	102
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>9.278</b>	<b>8.137</b>	<b>1.141</b>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Bauvorbereitung für das Projekt „Weitblick“ in Schmallenberg im Jahr 2020 wurde aus dem Bestand an liquiden Mitteln realisiert.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2020	2019	2018
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	88,9	89,0	85,1
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	%	4,0	4,1	5,6
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	%	3,4	3,8	4,9
<b>Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag</b>	€ p.m./m <sup>2</sup>	4,94	4,87	4,70
<b>Durchschnittliche Instandhaltungskosten</b>	€ p.a./m <sup>2</sup>	21,91	19,91	18,16
<b>Instandhaltungsquote</b> (Instandhaltungsaufwand/Sollmieten)	%	36,0	32,8	30,9
<b>Fluktuationsquote</b>	%	11,0	10,8	10,9
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	%	0,5	0,6	0,8

### 3.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31.12.2020 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 50 Mitarbeiter/innen wovon 33 geringfügig Beschäftigte vornehmlich als Hauswarte oder Gartenpfleger in und um einzelne Objekte eingesetzt werden. Die zehn kaufmännischen Mitarbeiter/innen sind gelernte Immobilienkaufleute oder ähnlich ausgebildet. Zwei Mitarbeiter der technischen Abteilung sind eingetragene Architekten. Die beiden Mitarbeiter des Regiebetriebes führen hauptsächlich Kleininstandhaltungen sowie Gartenpflegearbeiten durch und sind entsprechend handwerklich ausgebildet. Die Voll- und Teilzeitmitarbeiter/innen werden gemäß den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft vergütet.

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1. Risikomanagementsystem und Compliance

Das in der Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital dauerhaft zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

#### 4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken der Wohneinheiten ab. Im Bereich der Gewerbe ist der Fortbestand von drei Mietverträgen im Stadtgebiet Meschede nicht sichergestellt, wobei die Neuvermietung jeweils voraussichtlich nicht ohne Schwierigkeiten vollzogen werden kann. Ggf. werden diese Gewerbeeinheiten zu Wohnraum umgebaut.

Zinsänderungsrisiken bestehen für die Genossenschaft nicht, da keine langfristigen Verbindlichkeiten bestehen. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in den fünf Städten und Gemeinden und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

#### 4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten beiden Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen an den für unsere Objekte gültigen, aktuellen Mietspiegeln.

#### 5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Hier wird mit Augenmaß und sorgfältiger Planung der Fokus in den nächsten Jahren auf einigen Objekten liegen.

Als Basis der Planung dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte wird das Neubauprojekt Weitblick in Schmallenberg, Hohe Fohr in 2023 voraussichtlich realisiert. Dieses Projekt orientiert sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Hier – wie auch andersorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

In 2020 wurde mit dem IT-System BTS ein neues System zur Bestandsdatenpflege, Beauftragung, Vertragsmanagement und nicht zuletzt dem Projektmanagement eingeführt. Auch digitale Angebote für Mieter können hierüber künftig realisiert werden. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. Ein Auftrags- und Rechnungsportal für die Kommunikation mit Handwerkern soll künftig ebenfalls über BTS eingeführt werden.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in den fünf Städten und Gemeinden Meschede, Schmallenberg, Bestwig, Eslohe und Finnentrop, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe ist eine weiterhin positive Entwicklung zu erwarten. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 840 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2021	T€
Umsatzerlöse aus Mieten		7.000
Instandhaltungsaufwendungen		3.100
Abschreibungen		1.400
Zinsaufwendungen		45
Personalaufwand		1.375

Meschede, 27. Mai 2021

Der Vorstand

  
 Bernhard Halbe

  
 Peter Simon



## C. Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### 1. Aktiva

AKTIVSEITE	31. Dezember 2020		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.932,00	14.762,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
- mit Wohnbauten	34.850.121,00		35.014.925,92
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	510.766,59		530.066,59
- ohne Bauten	498.671,92		34.350,31
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.186,08		116.426,08
3. Bauvorbereitungskosten	465.061,14		0,00
		36.412.806,73	35.695.768,90
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	49.275,00		57.511,50
2. Andere Finanzanlagen	2.600,00		2.600,00
		51.875,00	60.111,50
Anlagevermögen insgesamt		36.476.613,73	35.770.642,40
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.251.710,58		2.262.795,41
2. Andere Vorräte	3.643,73		688,27
		2.255.354,31	2.263.483,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.399,58		32.243,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.681,44		26.577,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	111.975,92		94.347,07
		165.056,94	153.167,57
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.122.961,69	8.884.259,71
Umlaufvermögen insgesamt		12.543.372,94	11.300.910,96
<b>BILANZSUMME</b>		<u>49.019.986,67</u>	<u>47.071.553,36</u>

## 2. Passiva

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVSEITE	31. Dezember 2020		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.358,59		159.450,79
2. der verbleibenden Mitglieder	1.993.302,42		1.973.728,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	400,00		0,00
		2.119.061,01	2.133.179,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 87.877,92 €			(119.071,19)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.930.473,74		3.930.473,74
2. Andere Ergebnismrücklagen	37.463.340,32		35.810.255,73
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 203.284,59 €			(140.571,00)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.450.000,00 €			(1.400.000,00)
		41.393.814,06	39.740.729,47
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.777.650,11		1.702.420,24
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.450.000,00		1.400.000,00
		327.650,11	302.420,24
Eigenkapital insgesamt		43.840.525,18	42.176.328,77
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.913.932,00		1.732.015,00
2. Sonstige Rückstellungen	53.175,79		62.398,06
		1.967.107,79	1.794.413,06
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen	2.681.624,91		2.647.703,95
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.817,91		97.284,24
3. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.916,90		11.374,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380.819,65		301.206,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.174,33		43.241,57
(davon aus Steuern 12.859,75 €)			(11.887,27)
		3.212.353,70	3.100.811,53
<b>BILANZSUMME</b>		<u>49.019.986,67</u>	<u>47.071.553,36</u>

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.277.854,87		9.139.724,71
aus Betreuungstätigkeit	32.035,00		17.837,82
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	21.770,98		15.864,64
		9.331.660,85	9.173.427,17
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.084,83	77.610,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		77.426,13	9.159,83
Sonstige betriebliche Erträge		495.743,14	325.706,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.802.994,97		4.543.297,79
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		8.620,13
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.105,37		133,62
		4.804.100,34	4.552.051,54
ROHERGEBNIS		5.089.644,95	5.033.851,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	968.538,33		972.486,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	389.349,18		381.786,45
davon für Altersversorgung 202.558,08 €			(193.686,83)
		1.357.887,51	1.354.272,48
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens		1.356.057,42	1.378.243,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		333.403,40	269.816,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		561,63	747,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		43.031,00	58.495,37
davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen 43.031,00 €			(45.669,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12.167,11	37.301,85
Ergebnis nach Steuern		2.011.994,36	1.936.470,00
Sonstige Steuern		234.344,25	234.049,76
JAHRESÜBERSCHUSS		1.777.650,11	1.702.420,24
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		1.450.000,00	1.400.000,00
BILANZGEWINN		327.650,11	302.420,24

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

### 4. Allgemeine Angaben

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG, mit dem Sitz in 59872 Meschede, Le-Puy-Str. 23d ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Arnsberg unter der Nummer 144 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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.

### 5. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 5.1. Anlagevermögen

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.

Immaterielle Vermögensgegenstände:

Die Abschreibungen betragen linear 20 - 25 %.

Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen werden zu den Nominalwerten bilanziert.

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.

## 5.2. Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen:

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Vollkosten. Diese setzen sich aus Heiz- und Betriebskosten sowie Grundsteuer zusammen.

### Andere Vorräte:

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist zum Nennwert durchgeführt, dabei wurden allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

## 5.3. Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Pensionsrückstellungen sind nach der PUC-Methode (projected-unit-credit-method) gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,3 % 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 264.083 €.

## 5.4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 6. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1. Bilanz

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

<b>1. Entwicklung des Anlagevermögens</b>				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<u>154.631,13</u>	<u>3.600,02</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.240.203,06	1.332.760,11	447.035,14	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.108.359,35	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	34.350,31	464.321,61	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	162.932,18	0,00	162.932,18	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	463.893,75	27.166,63	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	465.061,14	0,00	0,00
	<u>69.009.738,65</u>	<u>2.289.309,49</u>	<u>609.967,32</u>	<u>0,00</u>
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	57.511,50	0,00	8.236,50	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
	<u>60.111,50</u>	<u>0,00</u>	<u>8.236,50</u>	<u>0,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u>69.224.481,28</u>	<u>2.292.909,51</u>	<u>618.203,82</u>	<u>0,00</u>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €	Abschreibungen Geschäfts- jahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
<u>158.231,15</u>	<u>139.869,13</u>	<u>6.430,02</u>	<u>0,00</u>	<u>146.299,15</u>	<u>11.932,00</u>	<u>14.762,00</u>
68.125.928,03	32.225.277,14	1.274.920,77	224.390,88	33.275.807,03	34.850.121,00	35.014.925,92
1.108.359,35	578.292,76	19.300,00	0,00	597.592,76	510.766,59	530.066,59
498.671,92	0,00			0,00	498.671,92	34.350,31
0,00	162.932,18	0,00	162.932,18	0,00	0,00	0,00
491.060,38	347.467,67	55.406,63	0,00	402.874,30	88.186,08	116.426,08
465.061,14	0,00	0,00	0,00	0,00	465.061,14	0,00
70.689.080,82	33.313.969,75	1.349.627,40	387.323,06	34.276.274,09	36.412.806,73	35.695.768,90
49.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.275,00	57.511,50
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
51.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.875,00	60.111,50
<u>70.899.186,97</u>	<u>33.453.838,88</u>	<u>1.356.057,42</u>	<u>387.323,06</u>	<u>34.422.573,24</u>	<u>36.476.613,73</u>	<u>35.770.642,40</u>

In der Position „unfertige Leistungen“ sind € 2.251.710,58 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen enthalten ausschließlich Rückstellungen für sächliche Verwaltungskosten.

Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgend dargestellten Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung €
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Erhaltene Anzahlungen	2.681.624,91 (2.647.703,95)	2.681.624,91 (2.647.703,95)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.817,91 (97.284,24)	100.817,91 (97.284,24)				
Verbindlichkeiten aus aus Betreuungstätigkeit	11.916,90 (11.374,80)	11.916,90 (11.374,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380.819,65 (301.206,97)	380.819,65 (301.206,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.174,33 (43.241,57)	37.174,33 (43.241,57)				
Gesamt (Vorjahr)	3.212.353,70 (3.100.811,53)	3.212.353,70 (3.100.811,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	

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



## 6.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Anlagevermögen entstand ein Ertrag in Höhe von 205.940,74 €.

Weitere Erträge oder Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung haben sich nicht ergeben.

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf:

Prüfungsleistungen	19.227,00 €
Steuerberatungsleistungen	3.886,00 €
<u>Insgesamt betrug das Netto-Honorar</u>	<u>23.113,00 €</u>

## 7. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfangsbestand	2.562	5.217
Zugang	225	415
Abgang	218	394
Endbestand	<u>2.569</u>	<u>5.238</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.574,15 € erhöht. Die Haftsumme erhöhte sich um 2.800,00 € und beträgt nun 1.027.600,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands: VDW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Zahlungsverpflichtungen aus Bauverträgen die zu einem Zahlungsabfluss nach dem Bilanzstichtag führen existieren in Höhe von 443.500 €, deren Erfüllung in 2021 geleistet wurde bzw. geleistet wird.

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung sind, traten nach dem Bilanzstichtag nicht ein.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 50 Arbeitnehmer beschäftigt:  
 10 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 4 in Teilzeit)  
 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)  
 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb  
 1 Reinigungskraft (Teilzeit)  
 1 Auszubildende  
 33 geringfügige Beschäftigte

Vorstand	Reuter, Elmar bis 31.12.2020 Lumme, Josef bis 31.12.2020 Simon, Peter Halbe, Bernhard ab 01.01.2021	Bürgermeister a. D. Wohnungswirt Immobilienkaufmann Bürgermeister a. D.
Aufsichtsrat	Hess, Uli (Vorsitzender) Heß, Dietmar (stellv. Vorsitzender) Bartholme, Jürgen Dr. Grzibiela, Gerhard Hengesbach, Christian Henke, Meinolf Kersting, Stephan Klaus, Marita König, Burkhard Péus, Ralf Schulte-Sprenger, Ulrich Stockhausen, Erwin Stoll, Eckhard	Bürgermeister Bürgermeister a. D. Stadtkämmerer Zahnarzt Diplom-Ingenieur ab 30.06.2020 Rentner bis 30.06.2020 Bürgermeister Pensionärin verstorben am 04.08.2020 Bürgermeister Bürgermeister Wirtschaftsprüfer Rentner Diplom-Ingenieur

Vorschlag Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.777.650,11 € einen Betrag von 1.450.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder, unter Billigung der Vorwegzuweisung, durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2020 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	99.132,84 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	228.517,27 €
	<b><u>327.650,11 €</u></b>

Meschede, 27. Mai 2021

**Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG**

Der Vorstand

  
Bernhard Halbe

  
Peter Simon

## D. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2020 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.

Für die zum 31.12.2020 ausscheidenden Vorstandsmitglieder Herr Josef Lumme und Herr Elmar Reuter wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 18.02.2020 Herr Bernhard Halbe und Herr Peter Simon für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2025 zum Vorstand bestellt.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2020 in Meschede statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2019 sowie dem Prüfungsbericht 2018 zu fassenden Beschlüsse sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Wie in den Jahren zuvor wurde eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Herr Stephan Kersting, Herr Ralf Péus und Herr Erwin Stockhausen wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für den nicht wieder kandidierenden Herrn Meinolf Henke wurde Herr Christian Hengesbach aus Meschede als neues AR-Mitglied gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020 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 2019 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 2020.

Meschede, 27. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

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

Uli Hess

