



Geschäftsbericht 2021

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Meschede eG

Inhalt

A. Bericht des Vorstandes.....	4
B. Lagebericht gem. § 289 HGB	
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
C. Jahresabschluss, Bilanz	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
D. Bericht des Aufsichtsrates	35

A. Bericht des Vorstandes

Auch im Jahr 2021 war die Corona-Pandemie ein ganz entscheidender Faktor in der Welt und natürlich auch bei der SBG. Vor allem im ersten Halbjahr mussten einige Ausfälle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aufgrund von Quarantäneanordnungen und Betreuungen der schulpflichtigen Kinder kompensiert werden.

Wie auch im Jahr 2020 hat die Pandemie keine großen finanziellen Auswirkungen auf unser Unternehmen und wird diese nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht haben. Mieter und Mieterinnen, die durch Kurzarbeit oder Jobverlust in finanzielle Schieflage geraten, versuchen wir weiterhin durch intensive Beratung und großzügige Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen zu unterstützen. Wichtig ist, dass sich diese Mieter und Mieterinnen mit uns in Verbindung setzen.

Die Entspannung der Pandemie im Sommer ermöglichte es uns, die Vertreterversammlung am 17.06.2021 in der Schützenhalle in Eslohe-Reiste mit einem entsprechenden Sicherheitskonzept durchzuführen.

Im Rahmen dieser Versammlung wurden Burkhard König, Ulrich Schulte-Sprenger und Eckhard Stoll erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Für die verstorbene Marita Klaus wurde Frau Maria Mettbach aus Meschede vorgeschlagen und einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Uli Hess gab zudem seinen Entschluss bekannt, sein Aufsichtsratsmandat zum 30.06.2021 niederzulegen. Durch den stellvertretenden Vorsitzenden Dietmar Heß wurde ihm für sein Wirken für die SBG in einer Laudatio gedankt. Dietmar Heß wurde in der anschließenden Aufsichtsratssitzung einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Zu seinem Stellvertreter bestimmte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Kersting.



In 2021 wurden turnusgemäß (alle 5 Jahre) die Mitglieder gebeten, aus Ihren Reihen die neuen Mitglieder der Vertreterversammlung zu wählen. Erfreulicherweise konnte die Wahlbeteiligung gesteigert werden. Auch die Bereitschaft einiger Mitglieder, sich wählen zu lassen, war durchweg positiv. Dazu möchten wir recht herzlich danken und wünschen ihnen für die nächsten fünf Jahre eine gute Zeit als Vertreter unserer Genossenschaft. Nachfolgend ist die Übersicht der neu gewählten Mitglieder der Vertreterversammlung.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I - Meschede	
Bange	Ramona
Bauer	Thorsten
Bischoff	Andreas
Breider	Manfred
Cakir	Emine
Dombach	Andreas
Entrup	Otto
Gorte	Alexander
Greitemann	Richard
Gross	Otto
Hegener	Thorsten
Heß	Stefan
Jaschzurski	Ursula
Kahlert	Dietmar
Kaiser	Meinolf
Kaiser	Inge
Klinner	Ursula
Klinner	Lothar
Krick	Petra
Malik	Teresa
Mundes	Andreas
Olbricht-Cross	Elisabeth
Polat	Aynur
Scharfenstein	Hans-Joachim
Scheele	Veronika
Spickenbom	Isolde
Spickenbom	Wilhelm
Steinert	Josef
Tairi	Sabine
Wagner	Elke
Winterberg	Gerd

Wahlbezirk II - Bestwig	
Birkhölzer	Udo
Feuchte	Jens
Feuchte	Maik
Latif	Khalid

Wahlbezirk III - Eslohe	
Hesse	Arnold
Schulte	Heinz
Seidel	Gisela

Wahlbezirk IV - Schmallenberg	
Albers	Dietmar
Ax	Friedhelm
Becker	Stefan
Brüggemann	Alfons
Brüggemann	Mike
Brüggemann-Deus	Katja
Habbel	Tanja
Kemper	Tanja
Lingemann	Leonhard
Pape	Torsten
Schlüter	Anke
Voß	Franz-Josef

Wahlbezirk V - Finnentrop	
Baumgart	Werner
Brachthäuser	Stefan
Hoffmann	Pius
Kramer	Florian
Müller	Bartholomäus
Rist	Marianne
Schneider	Gerd
Schrage	Andreas
Schrage	Marta



Vertreterversammlung 2021 in Eslohe-Reiste

Am 01.10.2021 rollten die Bagger auf das Grundstück im Wohngebiet „Hohe Fohr“ in Schmallenberg. Der Bau unseres dritten nachbarschaftlichen Wohnprojektes hat mit dem Spatenstich am 19.10.2021 auch offiziell begonnen. Die Fertigstellung des Projektes ist für den Herbst 2023 geplant.



Spatenstich - Bauprojekt „Weitblick“ in Schmallenberg

Das Projekt trägt den Namen „Weitblick“ und hat ein geschätztes Kostenvolumen von rund 13 Millionen Euro. Insgesamt werden 40 Wohnungen, eine Gästewohnung, ein Gesundheitskiosk und eine Tagespflege (in Kooperation mit der Caritas) entstehen. Informieren Sie sich gerne bei unseren zuständigen Mitarbeitern in unserer Serviceabteilung



Bauprojekt „Weitblick“ in Schmallenberg

Aufgrund einiger personeller Veränderungen und der anhaltenden Lieferschwierigkeit von unterschiedlichsten Materialien konnten leider nicht alle geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Großmodernisierung in der Weidenstraße 29/31 in Meschede konnte wie geplant durchgeführt und auch die Maßnahme in der Kopernikusstraße 16/18 in Finnentrop konnte abgeschlossen werden.



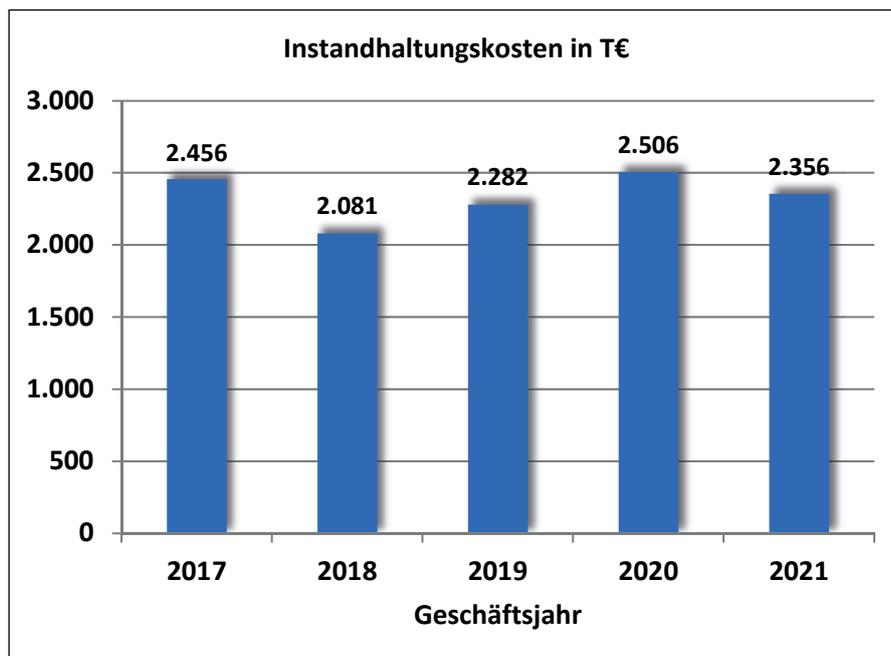
Weidenstraße 29/31 in Meschede



Kopernikusstraße 16/18 in Finnentrop



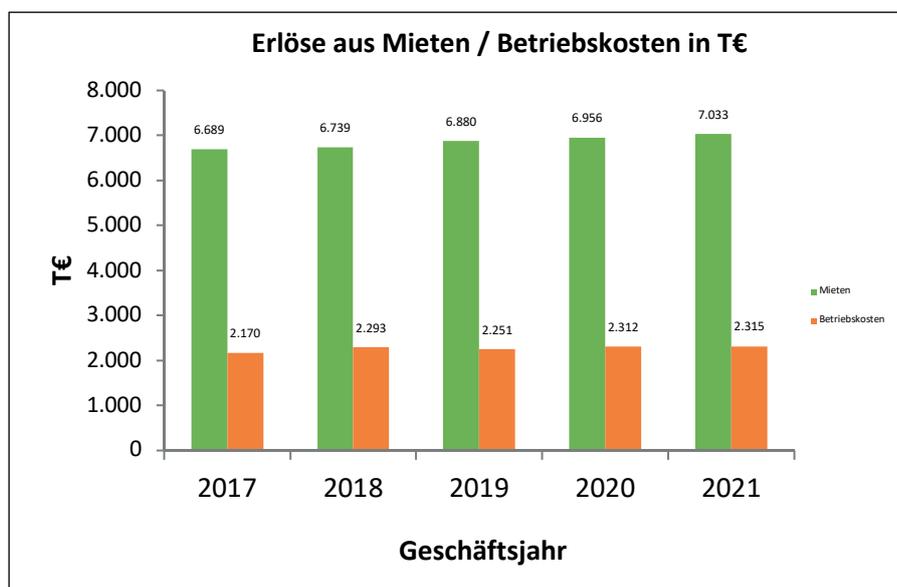
Die Grundlage unserer gezielten Bestandspflege ist das stetig fortgeführte Portfoliomanagement sowie die Beschlüsse unseres Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse.



Seit mehr als 100 Jahren prägen Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland. Sie schaffen und sichern bezahlbaren Wohnraum und stabile Nachbarschaften. Denkt man an das lebenslange Wohnrecht, die Mitbestimmung und die Erfolgsbeteiligung ist die Wohnungsbaugenossenschaft ein absolutes Erfolgsmodell.

Bei der SBG ist die Nachfrage nach günstigen, aber auch gut ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch. Die Mitglieder und Mieter/Mieterinnen vertrauen uns das genossenschaftliche Gemeinschaftsvermögen an. Zufriedene Mitglieder und gute Nachbarschaften sind unser Ziel.

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft ein Haus mit 5 Wohnungen in Meschede veräußert. Weitere Verkäufe werden bis auf Ausnahmen nicht in Betracht gezogen. An bestimmten Standorten wird jedoch ein Rückbau alter Substanz in Erwägung gezogen, um Neubauten zu errichten.



Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich durch den Weggang der beiden Leiter der Fachbereiche Finanz-/Rechnungswesen sowie Technik und einer Mitarbeiterin aus dem Fachbereich Service mehrere personelle Herausforderungen. Wiederum konnten wir durch Umorganisation innerhalb des Mitarbeiterstammes, aber auch durch Gewinnung eines neuen Architekten für den Fachbereich Technik sowie einer neuen Mitarbeiterin für den Fachbereich Service, die Stellen adäquat besetzen.

Zahlreiche Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter konnten auch in 2021 trotz der teilweise schwierigen Bedingungen durchgeführt werden. Der Leiter des Fachbereichs Finanz- und Rechnungswesen qualifizierte sich erfolgreich durch die Weiterbildung zum geprüften Bilanzbuchhalter in der Immobilienwirtschaft (EBZ).

In Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum wurde im November ein Seminar für die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Südwestfalen sowie einiger WEG-Verwalter aus dem HSK zum Thema WEG ausgerichtet. Die Anforderungen an die Fortbildungspflicht gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung erfüllt die SBG weiterhin ohne Probleme und präsentiert sich somit als kompetenter Verwalter auf dem Markt.

Die unternehmerischen Ziele der SBG bestehen unverändert in der Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und ergänzendem Neubau sowie der Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes, aber auch in der Festigung des guten Kundenservices in allen Bereichen durch gezielte Personalentwicklung.

Die Genossenschaft trauert um die im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder und wird ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

Der Vorstand dankt allen Mietern und Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie den Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Im Sinne des Genossenschaftsgedankens hat die starke Gemeinschaft zu dem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen.

Meschede, 18. Mai 2022

Der Vorstand


Bernhard Halbe


Peter Simon

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 auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartete das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Die Entwicklungen des Krieges in der Ukraine sind noch nicht langfristig absehbar. Kurzfristig wird sich die Zuwanderung hierdurch allerdings erhöhen. Möglich ist zudem eine Steigerung des Erwerbspersonenpotentials.

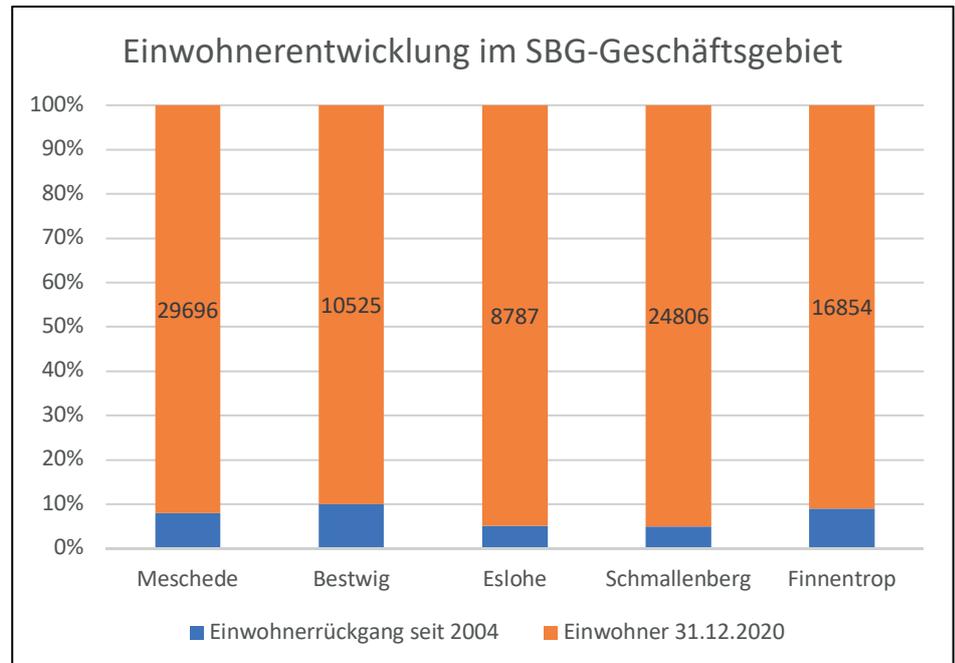
Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Regionale
Rahmenbedingungen

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

In der folgenden Grafik ist ein moderater Bevölkerungsrückgang in unseren Kommunen seit 2004 zu erkennen.



Diese Werte wurden bereits im Jahr 2005 durch das Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover berechnet und sind bis auf geringe Abweichungen so eingetreten. Durch eine immer wieder an die Rahmenbedingungen angepasste Modernisierungs- und Instandhaltungs- sowie Neubaustrategie wird unser Wohnungsbestand an den Standorten auch langfristig attraktiv und gut nachgefragt bleiben.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Zugang (+) Abgang (-)
Gemeinde Bestwig				
- Bestwig	16	-	9/-	
- Velmede	67	-	15/3	
Gemeinde Eslohe				
- Bremke	4	-	-/4	
- Eslohe	77	1	-/26	
- Wenholthausen	4	-	-/4	
Gemeinde Finnentrop				
- Bamenohl	78	1	9/17	^{3 Wohnungen} Sonstiges
- Finnentrop	160	-	36/43	
- Lenhausen	18	-	-/7	
- Weringhausen	18	-	4/11	
Stadt Meschede				
- Freienohl	12	-	-/-	
- Meschede	946	9	221/117	^{5 Wohnungen} Verkauf
Stadt Schmalleberg				
- Bad Fredeburg	52	-	2/2	
- Fleckenberg	6	-	1/-	
- Gleidorf	31	-	-/-	
- Schmalleberg	297	-	82/12	^{3 Garagen} Abriss
	<u>1.786</u>	<u>11</u>	<u>379/246</u>	

Am 31.12.2021 unterliegen der Belegungsbindung 164 (Vorjahr: 164) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Aktuell unterliegen nur 9,2 % des Gesamtbestandes öffentlichen Bindungen. Auch diese Wohneinheiten sind bis spätestens Ende 2026 frei finanziert.

Vermietung

Die monatliche Durchschnittsmiete betrug im Geschäftsjahr 4,96 €/m² nach 4,94 €/m² im Vorjahr. Unterschieden nach den frei finanzierten Wohneinheiten 5,02 €/m² (4,99 €/m² im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohneinheiten 4,52 €/m² (4,52 €/m² im Vorjahr).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf der Anpassung der Mieten der frei finanzierten Wohneinheiten zum 01.08.2021. Auf diese Anpassung wurde im Jahr 2020 zum Wohle unserer Mieter in diesen besonderen Zeiten verzichtet.

Die SBG liegt mit ihren Miethöhen weiterhin unter dem Durchschnitt der relevanten Mietpreisspiegel für den HSK und den Kreis Olpe.

2021 fanden insgesamt 183 Mietwechsel statt (Vorjahr: 198). Die Fluktuationsquote lag bei 10,2 % (Vorjahr: 11,0 %) des Wohnungsbestandes.

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



Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 insgesamt rund 1,1 % (Vorjahr: 0,5 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 20 Wohnungen (Vorjahr: 9) nicht vermietet.

Die Steigerung der Leerstandsquote ist unter anderem auf Behebung von aufwendigen Wasserschäden zurückzuführen, aber auch auf die deutlich längeren Modernisierungszeiten innerhalb der Wohnungen, teilweise aufgrund von Handwerker- bzw. Materialmangel. Eine erwähnenswerte Häufung von Leerständen an einem bestimmten Standort liegt nicht vor.

Neubautätigkeit

Im Spätsommer 2021 konnten die ersten Arbeiten sowie der offizielle Spatenstich für das Bauprojekt Weitblick in Schmallenberg ausgeführt werden. Bis Ende des Geschäftsjahres wurden Rückbau- und Erdarbeiten, sowie erste Rohbauarbeiten an allen Baukörpern durchgeführt.

In 2021 konnten bereits die ersten Zusagen zur Anmietung der Wohnungen versendet werden. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist weiterhin sehr erfreulich. Bis auf wenige Ausnahmen sind voraussichtlich bereits in 2022 alle Wohnungen versprochen.

Modernisierung/Instandhaltung

Die Objekte Weidenstraße 29 und 31 in Meschede wurden nach den Objekten 25 und 27 (in 2020) ebenfalls energetisch komplett saniert. Neben einer entsprechenden Wärmedämmung wurden auch in diesen Objekten die Balkone saniert.

Die bereits in 2019 begonnene energetische Sanierung inklusive der Erneuerung der Wintergärten in den Objekten Kopernikusstraße 16 und 18 in Finnentrop wurde abgeschlossen.

In den Mescheder Wohnbereichen Zum Siepen/Luisenstraße (in der Nähe des Objektes Zum Siepen 37) und Nelken-/Rosenstraße (in der Nähe der Objekte Rosenstraße 14/16) wurden jeweils 2 PKW-Stellplätze inkl. einer E-Ladesäule geschaffen.

In den Außenanlagen des Objektes Dünnefeldweg 37 in Meschede wurden zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen.

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

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 2.356 T€ (Vorjahr: 2.506 T€). Dies entspricht rund 33,5% der Sollmieten (Vorjahr: 36,0%). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 20,69 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 21,91 €/m²).

Die anteilig aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich auf insgesamt 524 T€. Davon wurden inkl. der anzurechnenden Eigenleistungen (Architekten- und Regieleistungen) 395 T€ aktiviert.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2021 insgesamt 51 Wohnungen, eine Garage und 4 Gewerbeeinheiten in verschiedenen Eigentümergemeinschaften.

Die Erträge aus der WEG-Verwaltung beliefen sich auf 16.180,64 € (netto).

Zudem verwaltete unsere Genossenschaft am 31.12.2021 insgesamt 53 Wohnungen, 18 Garagen, 24 Stellplätze, 6 Carports und 3 Gewerbeeinheiten für andere Eigentümer als Mietverwaltung.

Die Erträge aus dieser Mietverwaltung beliefen sich auf 16.870,00 € (netto).

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:

	2021	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	9.373	9.266	107
Betreuungstätigkeit	33	32	1
Andere Lieferungen und Leistungen	16	22	-6
Andere aktivierte Eigenleistungen	42	77	-35
Gesamtleistung	<u>9.464</u>	<u>9.397</u>	<u>67</u>
Andere betriebliche Erträge	245	286	-41
Betriebsleistung	<u>9.709</u>	<u>9.683</u>	<u>26</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.730	4.802	-72
Personalaufwand	1.248	1.358	-110
Abschreibungen (planmäßig)	1.343	1.356	-13
Andere betriebliche Aufwendungen	284	312	-28
Zinsaufwand	0	43	-43
Gewinnunabhängige Steuern	235	234	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	<u>7.840</u>	<u>8.105</u>	<u>-265</u>
Betriebsergebnis	<u>1.869</u>	<u>1.578</u>	<u>291</u>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1	1	0
Neutrales Ergebnis	382	186	196
Zinsanteil Zuführung PensionsRSt	38		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>39</u>	<u>-12</u>	<u>51</u>
Jahresüberschuss	<u>2.175</u>	<u>1.777</u>	<u>398</u>

Zu dem gestiegenen Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.738	1.419	319
Betreuungstätigkeit	6	6	0
Sonstiger Geschäftsbereich	<u>125</u>	<u>153</u>	<u>-28</u>
Betriebsergebnis	<u>1.869</u>	<u>1.578</u>	<u>291</u>

Das Betriebsergebnis aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und Neuvermietung) sowie gesunkenen Instandhaltungs- und Personalaufwendungen. Die Abschreibung auf Mietforderungen konnten durch eine intensivere Nachverfolgung ebenfalls minimiert werden. Das Ergebnis im sonstigen Geschäftsbereich resultiert vor allem aus Provisionen und Zuschüssen, 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:

Vermögensstruktur	2021	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	12	1
Sachanlagen	36.655	36.413	242
Finanzanlagen	<u>45</u>	<u>51</u>	<u>-6</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.272	2.255	17
Flüssige Mittel	12.079	10.123	1.956
Übrige Aktiva	<u>207</u>	<u>151</u>	<u>56</u>
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	<u>51.271</u>	<u>49.005</u>	<u>2.266</u>
Kapitalstruktur	2021	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.988	1.994	-6
Rücklagen	43.422	41.394	2.028
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	<u>275</u>	<u>228</u>	<u>47</u>
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	<u>228</u>	<u>224</u>	<u>4</u>
Fremdkapital			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.087	1.914	173
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	58	53	5
Erhaltene Anzahlungen	2.714	2.682	32
Übrige Verbindlichkeiten	<u>499</u>	<u>516</u>	<u>-17</u>
Bilanzsumme - Gesamtkapital	<u>51.271</u>	<u>49.005</u>	<u>2.266</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.266 T€ auf einen Wert von 51.271 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.583 T€ aus aktivierten Kosten sowie der Neubautätigkeit in Schmallenberg, Abgänge von 2 T€ aus dem Verkauf des Objektes Mallinckrodtstraße 4 sowie planmäßige Abschreibung von 1.337 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 42 T€ um sonstige Ausleihungen in Form von Darlehen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.267 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 2.069 T€ auf 45.685 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote (langfristig) auf 89,1 % im Vergleich zum Vorjahr mit 89,0 %.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 320 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	36.713	36.476	237
Langfristige Finanzierungsmittel	48.059	45.808	2.251
Überdeckung	<u>11.346</u>	<u>9.332</u>	2.014
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	12.079	10.123	1.956
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.479	2.406	73
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>3.499</u>	<u>3.475</u>	<u>24</u>
Stichtagsliquidität	<u>11.059</u>	<u>9.054</u>	<u>2.005</u>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der geleisteten Baukosten für das Projekt „Weitblick“ in Schmallenberg im Jahr 2021 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	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	89,1	88,9	89,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	4,0	4,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	3,6	3,8
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	4,96	4,94	4,87
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	20,69	21,91	19,91
Instandhaltungsquote (Instandhaltungsaufwand/Sollmieten)	%	33,1	36,0	32,8
Fluktuationsquote	%	10,2	11,0	10,8
Leerstandsquote am 31.12.	%	1,1	0,5	0,6

3.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31.12.2021 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 45 Mitarbeiter/innen wovon 28 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. Regelmäßige Berichte an den Aufsichtsrat und mehrjährige Finanz- und Wirtschaftspläne tragen zur besseren Bewertung der Teilsysteme bei. Daten aus den Bereichen Vermietung, Forderungsentwicklung und Instandhaltung werden im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse regelmäßig überprüft. Das Investitionscontrolling wird bei der jährlichen Planung bei Bedarf marktbezogen angepasst. Durch die Steuerung von Modernisierungen werden unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen vorgehalten. Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten bzw. ausgeschlossen werden.

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

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl die Pandemie (COVID-19) zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Umfeld als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, sind finanzielle Auswirkungen für unser Unternehmen nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aufgrund Handwerker- und Materialmangel sind Verzögerungen bei geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu erwarten. Durch stark angestiegene Baustoffpreise müssen höhere Ausgaben in diesem Bereich einkalkuliert werden.

Durch die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes, die mit einer Änderung der Betriebskostenverordnung einhergeht, wird in 2024 die Umlagefähigkeit von TV-Kabelgebühren aufgehoben. Inwieweit unser Sammelvertrag mit dem Kabelanbieter Vodafone aufrecht erhalten bleibt, ist zu prüfen. Möglicherweise wird der Sammelvertrag Einzelverträgen zwischen Mietern und Vodafone weichen. Es ist zu befürchten, dass sich die Kabelgebühren für die Mieter deutlich erhöhen werden.

Die Umlagefähigkeit der zum 01.01.2021 eingeführten CO₂ Steuer soll sich an der Energiebilanz der Gebäude orientieren. Nach einem Stufenmodell zur CO₂ Emission wird sich der Anteil für den Vermieter immer weiter verringern. Auf Vermieter wird weiterer Aufwand zukommen, da sie Angaben etwa zur Energiebilanz machen müssen.

Die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur werden sich weiterhin nicht spürbar auf die bewirtschafteten Objekte der Genossenschaft auswirken. Aufgrund der städtebaulichen und positiven sozialen Entwicklung der genossenschaftlichen Wohngebiete sowie der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition sind weiterhin keine erhöhten Leerstandszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter erfolgt bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Das Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken der Wohneinheiten ab.

Weiterhin bestehen keine Zinsänderungsrisiken, obgleich für das Neubauvorhaben in Schmallenberg ab Herbst 2022 Zinsen und Tilgung für ein Darlehen der KfW anfallen werden. Diese langfristige Verbindlichkeit ist für den kompletten Darlehenszeitraum mit einem geringen Zinssatz zinsgebunden. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Der Großteil der Erträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. 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

Auch im Jahr 2021 wurde der Wohnungsbestand weiterhin kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Der umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie das Neubauprojekt in Schmallenberg führen diese Strategie fort.

Zur Minderung der altersbedingten Fluktuation und der steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, wird die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand, als auch die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen.

Energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse in den Bestandsgebäuden sind ebenfalls Bestandteil der Strategie im Portfolio-Management. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

5. Prognosebericht

Die Chancen für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft liegen insbesondere in unserem breit gefächerten Wohnungsangebot, welches Wohnungen für jeden Bedarf und in unterschiedlichen Mietpreissegmenten bietet. Auch zukünftig werden wir unsere geschäftlichen Aktivitäten dahin gehend fortsetzen, im Sinne der Genossenschaft attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen für jeden Bedarf und zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Hier wird mit Augenmaß und sorgfältiger Planung der Fokus in den nächsten Jahren auf einigen Bestands- aber auch Neubauobjekten 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 weiterhin auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

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

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

In 2022 wird ein Beratungsunternehmen die analogen Arbeitsabläufe durchleuchten und digitale Verbesserungspotentiale ermitteln, welche anschließend in den folgenden Jahren umgesetzt werden sollen. Durch die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme befasst sich aktuell eine Projektgruppe mit der Installation der digitalen Wohnungsabnahme in unsere Arbeitsprozesse. Des Weiteren bietet die Digitalisierung der Rechnungsbearbeitungsabläufe eine weitere Chance der effizienteren Prozesse für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für die Handwerksunternehmen. Mit all diesen Maßnahmen soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Der Wohnungsbestand hat weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen an den aktuellen Mietspiegeln des Hochsauerlandkreises sowie des Kreis Olpe.

Die Umsetzung neuer oder überarbeiteter Gesetze oder Verordnungen werden auch in Zukunft eine Herausforderung für die Genossenschaft darstellen. Als Beispiele können hier die Umlegbarkeit bestimmter Betriebskosten (Kabelanschluss) oder die Umsetzung der Grundsteuerreform angeführt 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 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 880 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022	T€
Umsatzerlöse aus Mieten		7.150
Instandhaltungsaufwendungen		3.100
Abschreibungen		1.415
Zinsaufwendungen		60
Sächl. Verwaltungskosten		280
Personalaufwand		1.375

Meschede, 18. Mai 2022

Der Vorstand


Bernhard Halbe


Peter Simon

C. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

1. Aktiva

AKTIVSEITE	31. Dezember 2021		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		12.929,00	11.932,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.966.032,09		34.850.121,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	491.466,59		510.766,59
3. Grundstücke ohne Bauten	34.350,31		498.671,92
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.591,08		88.186,08
5. Anlagen im Bau	2.091.175,08		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		465.061,14
		36.655.615,15	36.412.806,73
Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	42.475,00		49.275,00
2. Andere Finanzanlagen	2.600,00		2.600,00
		45.075,00	51.875,00
Anlagevermögen insgesamt		36.713.619,15	36.476.613,73
B. UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.267.320,23		2.251.710,58
2. Andere Vorräte	4.532,80		3.643,73
		2.271.853,03	2.255.354,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.930,13		28.399,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.659,27		24.681,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	146.535,95		97.927,94
		207.125,35	151.008,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.078.898,88	10.122.961,69
Umlaufvermögen insgesamt		14.557.877,26	12.529.324,96
BILANZSUMME		51.271.496,41	49.005.938,69

Bilanz zum 31. Dezember 2021

2. Passiva

PASSIVSEITE	31. Dezember 2021		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.953,83		125.358,59
2. der verbleibenden Mitglieder	1.988.449,28		1.993.302,42
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 79.542,54 €		2.116.403,11	2.119.061,01 (87.877,92)
I. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.930.473,74		3.930.473,74
2. Andere Ergebnismrücklagen	39.491.857,59		37.463.340,32
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 228.517,27 €			(203.284,59)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.450.000,00 €			(1.450.000,00)
		43.422.331,33	41.393.814,06
I. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.174.774,92		1.777.650,11
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.800.000,00		1.450.000,00
		374.774,92	327.650,11
Eigenkapital insgesamt		45.913.509,36	43.840.525,18
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.087.170,80		1.913.932,00
2. Sonstige Rückstellungen	58.350,56		53.175,79
		2.145.521,36	1.967.107,79
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen	2.713.648,61		2.681.624,91
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.402,88		100.817,91
3. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.209,40		11.916,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.019,77		366.771,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	40.185,03		37.174,33
(davon aus Steuern 12.390,79 €)			(12.859,75)
		3.212.465,69	3.198.305,72
BILANZSUMME		<u>51.271.496,41</u>	<u>49.005.938,69</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.357.315,32		9.277.854,87
b) aus Betreuungstätigkeit	33.050,64		32.035,00
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	16.022,82		21.770,98
		9.406.388,78	9.331.660,85
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.609,65	11.084,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.981,04	77.426,13
Sonstige betriebliche Erträge		628.361,38	495.743,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.729.886,59		4.802.994,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	188,08		1.105,37
		4.730.074,67	4.804.100,34
ROHERGEBNIS		5.362.266,18	5.089.644,95
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	842.127,94		968.538,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 230.009,58 €	406.195,06		389.349,18 (202.558,08)
		1.248.323,00	1.357.887,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens		1.342.976,48	1.356.057,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		285.368,94	333.403,40
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		940,97	561,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen 38.314,00 €		38.314,00	43.031,00 (43.031,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.924,55	-12.167,11
Ergebnis nach Steuern		2.409.300,18	2.011.994,36
Sonstige Steuern		234.525,26	234.344,25
JAHRESÜBERSCHUSS		2.174.774,92	1.777.650,11
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		1.800.000,00	1.450.000,00
BILANZGEWINN		374.774,92	327.650,11

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 2021 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

Immaterielle Vermögensgegenstände:

Die Abschreibungen betragen linear 20 bis 25 %. Software, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 1.000 € beträgt, wird im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

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 % ermittelt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

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

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 wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist zum Nennwert durchgeführt, dabei wurde 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 216.191 €.

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 folgenden Anlagengitter dargestellt.

1. Entwicklung des Anlagevermögens				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	158.231,15	5.267,24	12.789,96	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.125.928,03	395.496,17	93.428,15	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	498.671,92	0,00	464.321,61	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.060,38	26.095,55	13.824,70	0,00
Anlagen im Bau	0,00	2.091.175,08	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	465.061,14	0,00	465.061,14	0,00
	70.689.080,82	2.512.766,80	1.036.635,60	0,00
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	49.275,00	0,00	6.800,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
	51.875,00	0,00	6.800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	70.899.186,97	2.518.034,04	1.056.225,56	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 €	Abschreibungen Geschäfts- jahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
150.708,53	146.299,15	4.270,24	12.789,96	137.779,43	12.929,00	11.932,00
68.427.996,05	33.275.807,03	1.277.715,17	91.558,24	34.461.963,96	33.966.032,09	34.850.121,00
1.108.359,35	597.592,76	19.300,00	0,00	616.892,76	491.466,59	510.766,59
34.350,31	0,00	0,00	0,00	0,00	34.350,31	498.671,92
503.331,23	402.874,30	41.672,55	13.806,70	430.740,15	72.591,08	88.186,08
2.091.175,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2.091.175,08	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	465.061,14
72.165.212,02	34.276.274,09	1.338.687,72	105.364,94	35.509.596,87	36.655.615,15	36.412.806,73
42.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.475,00	49.275,00
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
45.075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.075,00	51.875,00
72.054.179,30	34.422.573,24	1.342.957,96	118.154,90	35.647.376,30	36.713.619,15	36.476.613,73

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 2.267.320,23 € 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.

In den flüssigen Mitteln sind Guthaben für Mietkautionen in einem Umfang von 11.457,67 € (Vorjahr: 11.007,67 €) enthalten. Sie werden in gleicher Höhe auch in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

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	2.713.648,61 (2.681.624,91)	2.713.648,61 (2.681.624,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.402,88 (100.817,91)	126.402,88 (100.817,91)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.209,40 (11.916,90)	12.209,40 (11.916,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.019,77 (366.771,67)	320.019,77 (366.771,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.185,03 (37.174,33)	40.185,03 (37.174,33)				
Gesamt (Vorjahr)	3.212.465,69 (3.198.305,72)	3.212.465,69 (3.198.305,72)	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 341.883,10 €.

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

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf:

Prüfungsleistungen	22.182,50 €
--------------------	-------------

7. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfangsbestand	2.569
Zugang	194
Abgang	222
Endbestand	2.541

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.453,14 € verringert. Die Haftsumme verringerte sich um 11.200,00 € und beträgt nun 1.016.400,00 €.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Zahlungsverpflichtungen aus Bauverträgen, die zu einem Zahlungsabfluss nach dem Bilanzstichtag führen existieren in Höhe von 5.647.471 € (daraus 4.937.057 € für das Bauvorhaben Weitblick), deren Erfüllung in 2022 geleistet wurde bzw. geleistet wird.
--------------------------------------	---

Nachtragsbericht	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 47 Arbeitnehmer beschäftigt: 10 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 3 in Teilzeit) 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit) 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb 1 Reinigungskraft (Teilzeit) 31 geringfügige Beschäftigte
---------------------------------------	--

Zudem wurde eine Auszubildende bis zum 21.06.2021 und ein Auszubildender ab dem 01.08.2021 beschäftigt.

Vorstand	Simon, Peter Halbe, Bernhard	Immobilienkaufmann Bürgermeister a. D.
Aufsichtsrat	Heß, Dietmar (Vorsitzender) Vorsitzender ab 01.07.2021 Hess, Uli (Vorsitzender) bis 30.06.2021 Kersting, Stephan (stellv. Vorsitzender) Bartholme, Jürgen Dr. Grzibiela, Gerhard Hengesbach, Christian König, Burkhard Mettbach, Maria ab 17.06.2021 Péus, Ralf Schulte-Sprenger, Ulrich Stockhausen, Erwin Stoll, Eckhard	Rechtsanwalt Bürgermeister Bürgermeister Stadtkämmerer Zahnarzt Diplom-Ingenieur Bürgermeister Verwaltungsangestellte Bürgermeister Wirtschaftsprüfer Rentner Diplom-Ingenieur

Vorschlag Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.174.774,92 € einen Betrag von 1.800.000,00 € 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 2020 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	99.608,48 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklage	275.166,44 €
	374.774,92 €

Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG

Der Vorstand


Bernhard Halbe


Peter Simon

Meschede, 18. Mai 2022

D. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2021 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.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 17.06.2021 in Eslohe-Reiste statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2020 sowie dem Prüfungsbericht 2019 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 Burkhard König, Herr Ulrich Schulte-Sprenger und Herr Eckhard Stoll wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für die verstorbene Frau Marita Klaus wurde Frau Maria Mettbach aus Meschede ebenfalls einstimmig gewählt.

Für den am 30.06.2021 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Uli Hess wurde Dietmar Heß mit Wirkung zum 01.07.2021 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021 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 2020 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 jederzeit gesichert ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021.

Meschede, 18. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dietmar Heß'.

Dietmar Heß

