



sbg

Geschäftsbericht 2022

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Meschede eG

Inhalt

A. Geschäftsbericht des Vorstandes

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes	4
2. Gegenstand des Unternehmens	10
3. Geschäftsverlauf	10
4. Darstellung der Lage	18
4.1. Ertragslage.....	18
4.2. Vermögenslage.....	19
4.3. Finanzlage	20
4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	21
4.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	21
5. Risiko- und Chancenbericht	21
5.1. Risikomanagement und Compliance	21
5.2. Risiken der künftigen Entwicklung.....	22
5.3. Chancen der künftigen Entwicklung	23
6. Prognosebericht	23

B. Jahresabschluss, Bilanz

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

C. Bericht des Aufsichtsrates

35

A. Geschäftsbericht des Vorstandes

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes

Nach zwei Jahren im Zeichen der Corona-Pandemie bestand Hoffnung auf ein ruhigeres Jahr 2022. Leider wurde diese Hoffnung bereits im Februar durch den Beginn der kriegesischen Auseinandersetzungen in der Ukraine zerstört. Diese Kriegszustände halten weiterhin an und stellen, neben dem unvorstellbaren Leid in der Ukraine, auch den Rest der Welt vor ungeahnte Herausforderungen.

Zudem ist die Inflationsrate auf über 10 % angestiegen. Die hohe Inflationsrate wirkt sich selbstverständlich auch auf Materialpreise sowohl in unserem Neubauprojekt in Schmallenberg als auch auf alle weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus. Zudem ist der Anstieg des Mindestlohns auf 12 € ein Preistreiber in einigen vor allem betriebskostenrelevanten Bereichen.

In 2022 bewegen sich die Mietrückstände in den Größenordnungen der Vorjahre. Mieterinnen und Mieter, die durch verschiedene Einflüsse in finanzielle Schieflage geraten, werden weiterhin durch intensive Beratung und großzügige Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen unterstützt. Wichtig ist, dass diese Mieterinnen und Mieter umgehend Kontakt mit uns aufnehmen.

Am 30.06.2022 konnte nach zwei Jahren endlich wieder eine Vertreterversammlung im gewohnten Stil in Finnentrop-Serkenrode durchgeführt werden.

Im Rahmen dieser Versammlung wurden Jürgen Bartholme, Dr. Gerhard Grzibiela und Dietmar Heß erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Für den im Vorjahr ausgeschiedenen Uli Hess wurde Claudia Spies-Irmiler aus Schmallenberg vorgeschlagen und einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Haus- und Wohnungsmodernisierungen gehörten auch im vergangenen Jahr zu unserer Kernaufgabe. Aber auch unser Logo wurde vollkommen neu gestaltet. In Zusammenarbeit mit zwei Diplom-Designerinnen und einem Team bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle ergänzt um den Vorstand, wurden vier Entwürfe erarbeitet, wobei die Wahl auf den Entwurf „Hausgemeinschaft“ fiel.



Im November 2022 wurde der Kundenbrief mit dem Titel: „Gemeinsam in diesen schwierigen Zeiten“ an alle Mieterinnen und Mieter verteilt. Dieser Kundenbrief beinhaltet vor allem Tipps zur Energieeinsparung aber auch Ratschläge zur finanziellen Unterstützung von verschiedenen Stellen.

Nachfolgend ist die Übersicht der 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	
Bauer-Brammen	Sabine
Baumgart	Werner
Brachthäuser	Stefan
Hoffmann	Pius
Kramer	Florian
Müller	Bartholomäus
Rist	Marianne
Schrage	Andreas
Schrage	Marta

Stand: 17.01.2023



Vertreterversammlung 2022 in Finnentrop-Serkenrode

Das Neubauprojekt „Weitblick“ in Schmallenberg, Hohe Fohr nimmt Formen an. Ein Jahr nach Baubeginn wurde am 30.09.2022 das Richtfest mit den zukünftigen Mietern, Nachbarn und natürlich mit den am Bau beteiligten Firmen sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Geschäftsstelle gefeiert.



Richtfest - Bauprojekt „Weitblick“ in Schmallenberg

In diesen Dank schließen wir mit ein,
Alle die uns halfen, denn nichts geht
Allein.

Der Bau ist gut geraten,
keinen Unfall gibt es zu beklagen.

Drum woll'n wir weiter unser Handwerk
lieben,
und den Menschen stetig dienen.

Auszug aus dem Richtspruch von Marvin Hanses (ARGE Mees-Hepelmann)

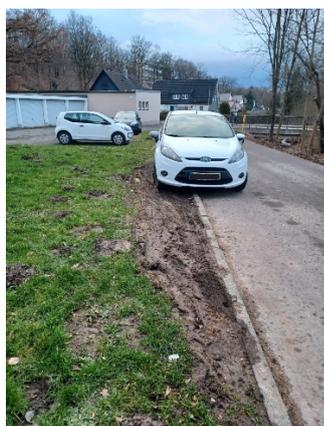
Bis Ende dieses Jahres werden ein Gesundheitskiosk und eine Tagespflege (in Kooperation mit der Caritas) sowie 40 Wohnungen entstehen. Auch dürfen sich die neuen Bewohner auf eine Gästewohnung und zwei Gemeinschaftsräume (in einem wird ein Büro der SBG sein), sowie eine Tiefgarage freuen. Nähere Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Mitarbeitern in unserer Serviceabteilung.

Die Großmodernisierungen der letzten Jahre in der Weidenstraße in Meschede konnten mit den Baumaßnahmen in den Objekten 33/35 im Jahr 2022 abgeschlossen werden.



Weidenstraße in Meschede

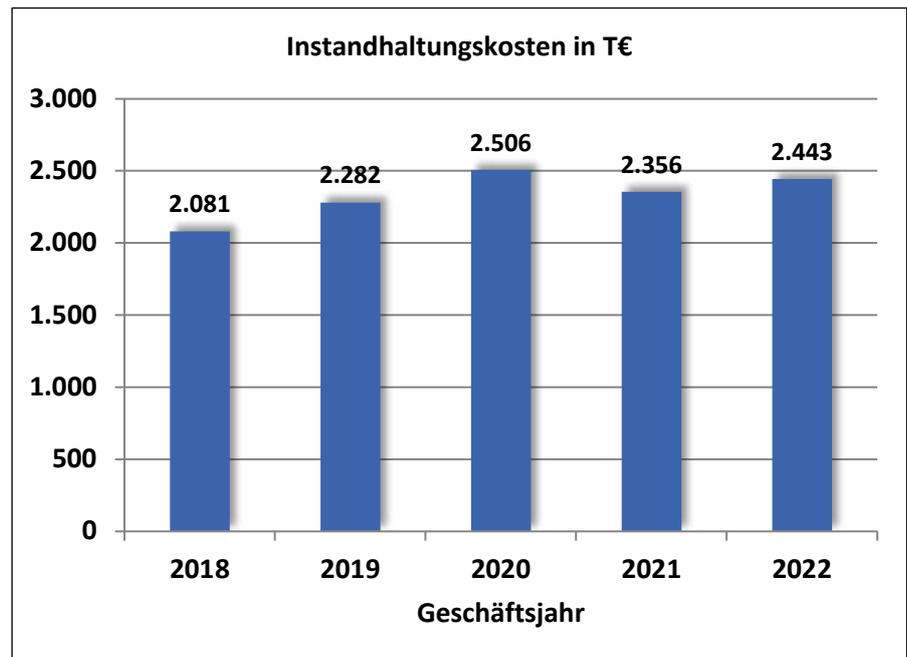
Der Verkehr von größeren Fahrzeugen wie denen der Müllabfuhr oder Rettungsdiensten wurde in der Vergangenheit im Hudeweg in Meschede durch am Fahrbahnrand geparkte Fahrzeuge behindert. Immer wieder wurde dadurch auch die Rasenfläche beschädigt. Abhilfe schaffte die Erstellung von vier weiteren Stellplätzen für PKW.



Hudeweg in Meschede

Herausfordernd für unsere Mieter und Mitarbeiter waren im vergangenen Jahr eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Wasserschäden. In einigen Fällen mussten Mieter Ihre Wohnung bis zur Wiederherstellung verlassen. Gut, dass wir hier auf unsere Gästewohnungen zurückgreifen konnten.

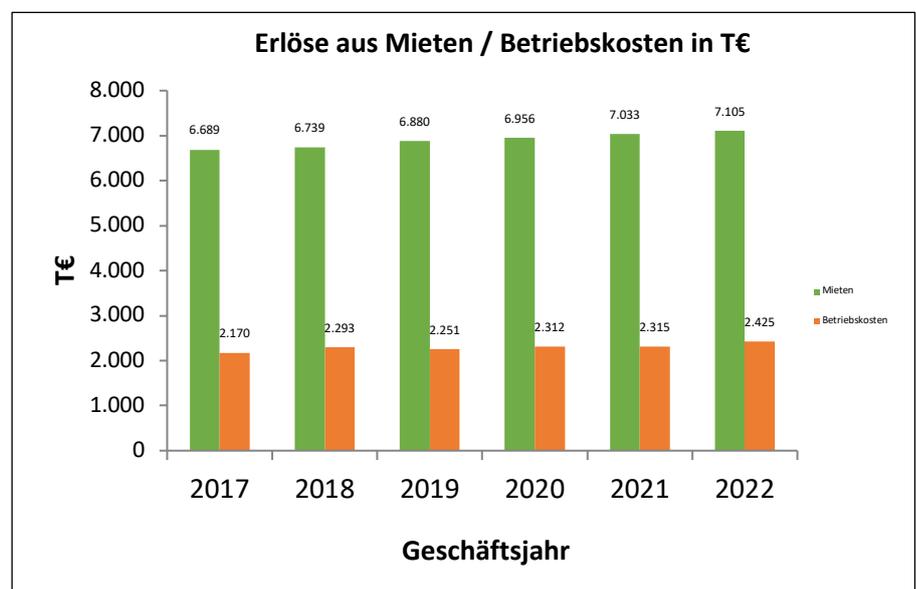
Die Grundlage unserer gezielten Bestandspflege ist das stetig fortgeführte Portfoliomanagement sowie die Beschlüsse unseres Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse. Ein Modernisierungs- und Instandhaltungsplan wird jährlich neu erstellt.



Aktuell befinden wir uns in Deutschland in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt. Ca. 700.000 Wohnungen fehlen aktuell. Preis- und Zinssteigerungen hemmen die Baubereitschaft zunehmend. Die Wohnungsgenossenschaften prägen die Wohnungsmärkte in Deutschland. Gerade in diesen schwierigen Zeiten ist ein sicherer und bezahlbarer Wohnraum von enormer Bedeutung. Das lebenslange Wohnrecht, die Mitbestimmung und die Erfolgsbeteiligung der Wohnungsbaugenossenschaften war und ist ein absolutes Erfolgsmodell.

Auch bei der SBG ist die Nachfrage nach Wohnungen unverändert hoch. Das aktuelle Bauprojekt in Schmallenberg wird gegen Ende des Jahres neue Wohnungen an den Markt bringen und weitere Bauvorhaben befinden sich in der Planungsphase.

Verkäufe von Objekten werden bis auf Ausnahmen nicht in Betracht gezogen. An bestimmten Standorten wird jedoch ein Rückbau alter Substanz in Erwägung gezogen, um Neubauten zu errichten.



Unsere Mieter sind es gewohnt, dass wir schnell und professionell reagieren. Deshalb wurde unser Regiebetrieb im Geschäftsjahr 2022 durch einen erfahrenen Handwerker auf nun drei Mitarbeiter aufgestockt. Jeder Mitarbeiter ist für unsere Mieter mit einem umfangreich ausgestatteten Fahrzeug im Einsatz. Zudem konnte unsere Empfangszentrale nun auch wieder in den Nachmittagsstunden adäquat besetzt werden.

Auch in 2022 wurden einige Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besucht.

In Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum (EBZ) wurde in bewährter Form 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 2022 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.

2. 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.

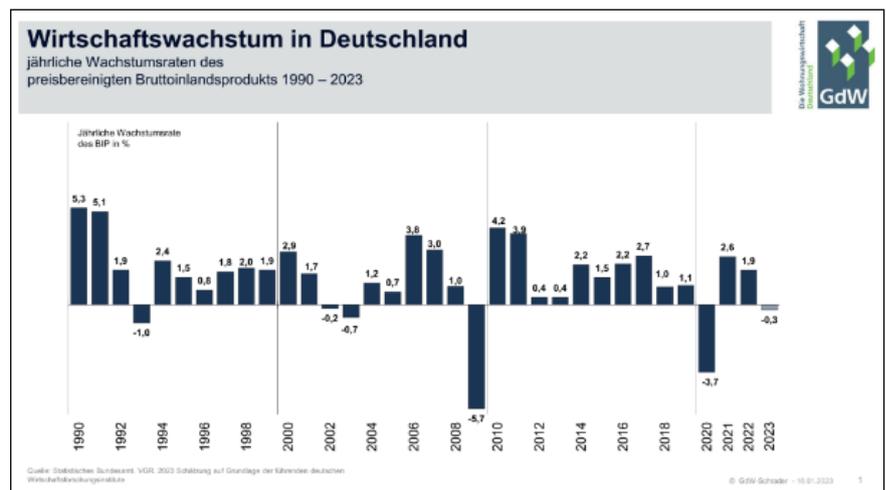
3. Geschäftsverlauf Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

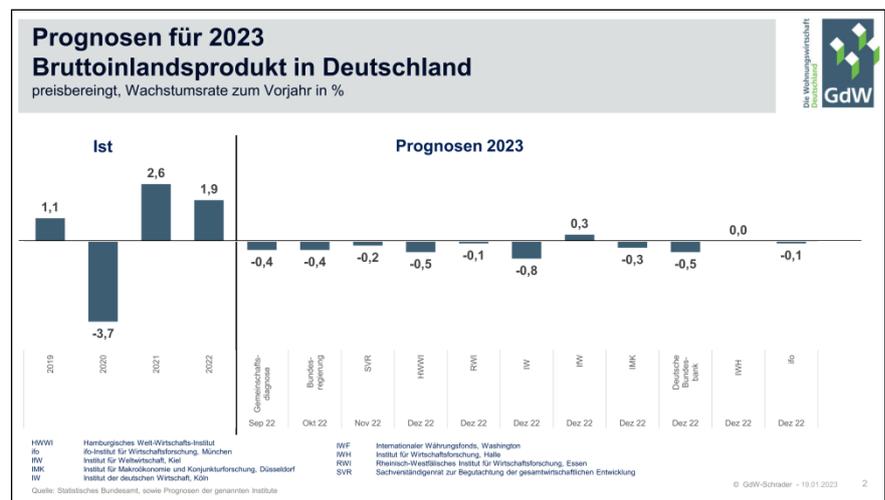
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, zumindest aber auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

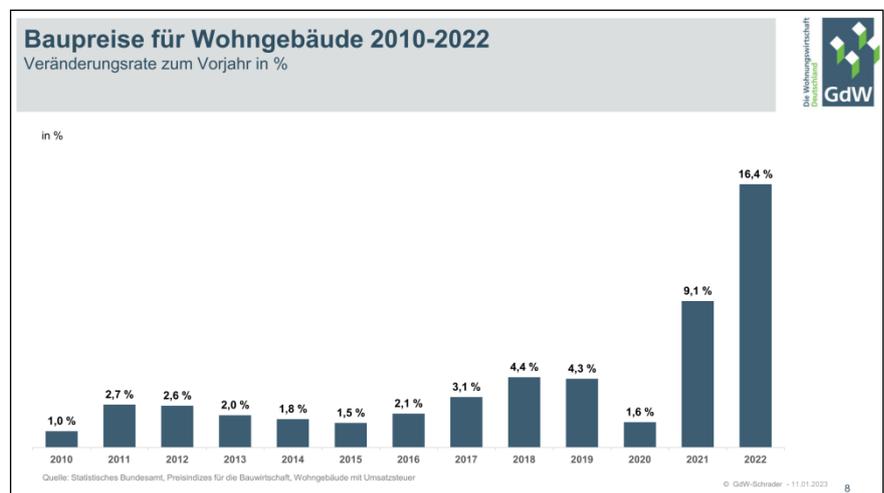
Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

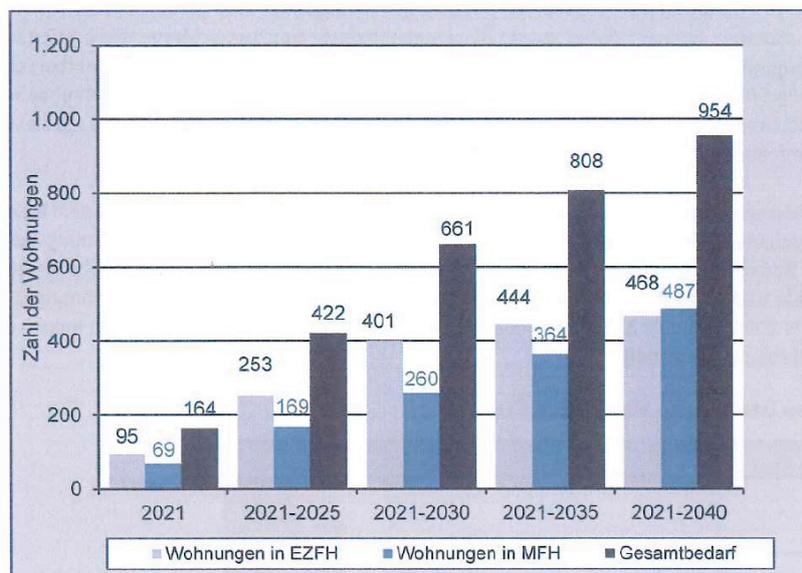
Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor. Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Regionale
Rahmenbedingungen

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Kernstadt Meschede hat zum Stichtag 31.12.2021 einen Nachholbedarf von 164 Wohnungen festgestellt. Dies spiegelt die aktuell weiterhin eher angespannte Wohnungsmarktlage wider.



Quelle: InWIS 2022, eigene Berechnung und Darstellung; Anm.: Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH), Mehrfamilienhäuser (MFH)

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den anderen Kommunen (Bestwig, Schmallenberg, Eslohe und Finnentrop) des Geschäftsbetriebes der SBG. Auch hier wird langfristig ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Zugang (+) Abgang (-)
Gemeinde Bestwig				
- Bestwig	16	-		9
- Velmede	67	-		15
Gemeinde Eslohe				
- Bremke	4	-		-
- Eslohe	77	1		-
- Wenholthausen	4	-		-
Gemeinde Finnentrop				
- Bamenohl	78	1		9
- Finnentrop	160	-		36
- Lenhausen	18	-		-
- Weringhausen	18	-		4
Stadt Meschede				
- Freienohl	12	-		-
- Meschede	946	10	221	+ 1 Gewerbe Umbau
Stadt Schmalleberg				
- Bad Fredeburg	52	-		2
- Fleckenberg	6	-		1
- Gleidorf	31	-		-
- Schmalleberg	297	-		82
	<u>1.786</u>	<u>12</u>	<u>379</u>	

Am 31.12.2022 unterliegen der Belegungsbindung 164 (Vorjahr: 164) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Aktuell betrifft die öffentliche Bindung nur 9,2 % des Gesamtbestandes. Auch diese Wohneinheiten sind bis spätestens Ende 2026 frei finanziert.

Vermietung

Die monatliche Durchschnittsmiete betrug im Geschäftsjahr 5,04 €/m² nach 4,96 €/m² im Vorjahr; unterschieden nach den frei finanzierten Wohneinheiten 5,11 €/m² (5,02 €/m² im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohneinheiten 4,54 €/m² (4,52 €/m² im Vorjahr).

Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf der Anpassung der Mieten von frei finanzierten Wohneinheiten zum 01.10.2022.

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

2022 fanden insgesamt 190 Mietwechsel statt (Vorjahr: 183). Die Fluktuationsquote lag bei 10,6 % (Vorjahr: 10,2 %) 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 31.12.2022 insgesamt rund 0,7 % (Vorjahr: 1,1 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 13 Wohnungen (Vorjahr: 20) nicht vermietet.

Die Leerstände resultieren aus Modernisierungen in den Leerstandszeiten innerhalb der Wohnungen. Diese dauern teilweise weiterhin aufgrund von Handwerker- bzw. Materialmangel länger als gewöhnlich an. Eine erwähnenswerte Häufung von Leerständen an einem bestimmten Standort liegt auch in 2022 nicht vor.

Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt Weitblick in Schmallenberg, Hohe Fohr, mit einer Gesamtinvestition von knapp 14 Mio. € war auch in 2022 das Projekt des Jahres.

Nach dem Beginn der Bauarbeiten sowie dem offiziellen Spatenstich im Spätsommer 2021 konnte nach ca. einjähriger Bauzeit am 30.09.2022 das Richtfest gefeiert werden. Die Rohbauarbeiten waren bis Ende 2022 nahezu und wurden zwischenzeitlich vollständig ausgeführt. Fenster und Türen wurden ebenfalls noch in 2022 eingebaut, so dass der Innenausbau beginnen konnte.

Neben 40 Wohnungen und einer Gästewohnung werden zwei Gewerbeeinheiten (Vermietung an den Caritasverband Meschede) erstellt. Bereits in 2021 konnten die ersten Zusagen zur Anmietung der Wohnungen erteilt werden. Die Nachfrage ist weiterhin sehr erfreulich. Bis auf wenige Ausnahmen waren zum Ende des Geschäftsjahres alle Wohnungen versprochen. Die Verträge sollen im Frühsommer 2023 erstellt werden. Die Baufertigstellung ist aktuell für Ende 2023 geplant.

Die Ausschreibungen und Beauftragung einiger Bauleistungen fielen in die Zeit der hohen inflationären Entwicklung seit Anfang 2021. Die prognostizierten Kosten von ursprünglich 10.678 T€ entwickelten sich so auf 13.392 T€ (Stand 20.03.2023). Dennoch ist das Ziel, sozialverträgliche Mieten aufzurufen, realisierbar.

Zahlen zu dem Neubauprojekt Weitblick:

Grundstücksgröße:	4.871 m ²
Wohnungen:	40
Gästewohnung:	1
Gewerbeeinheiten:	2
Stellplätze - Tiefgarage:	20
Stellplätze - Außen:	27
Fläche Wohnungen insgesamt:	3.056 m ²
Fläche Tagespflege (Gewerbe 1):	418 m ²
Fläche Gesundheitskiosk (Gewerbe 2):	92 m ²
Gesamte vermietbare Fläche:	3.566 m²
Gemeinschaftsflächen inkl. Gästewohnung:	181 m ²
Flächen insgesamt:	3.747 m ²

Modernisierung/Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 2.443 T€ (Vorjahr: 2.356 T€). Dies entspricht rund 34,0% der Sollmieten (Vorjahr: 33,1%). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 21,46 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 20,69 €/m²).

Die anteilig aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich auf insgesamt 477 T€. Abzüglich des Anteils für Instandhaltung und zuzüglich der anzurechnenden Eigenleistungen (Architekten- und Regieleistungen) wurden 342 T€ aktiviert.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2022 insgesamt 82 Wohnungen, 18 Garagen und 3 Gewerbeeinheiten in verschiedenen Eigentümergemeinschaften.

Zudem verwaltete unsere Genossenschaft am 31.12.2022 insgesamt 53 Wohnungen, 18 Garagen, 49 Stellplätze inkl. Carports und 4 Gewerbeeinheiten für andere Eigentümer als Mietverwaltung.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Verwaltung von zwei Eigentümergemeinschaften mit 31 Wohnungen übernommen. Im Gegenzug wurde eine Mietverwaltung zum 31.12.2022 gekündigt.

4. Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

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

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	9.646	9.373	273
Betreuungstätigkeit	42	33	9
Andere Lieferungen und Leistungen	255	16	239
Andere aktivierte Eigenleistungen	75	42	33
Gesamtleistung	<u>10.018</u>	<u>9.464</u>	<u>554</u>
Andere betriebliche Erträge	262	245	17
Betriebsleistung	<u>10.280</u>	<u>9.709</u>	<u>571</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.825	4.730	95
Personalaufwand	1.174	1.248	-74
Abschreibungen (planmäßig)	1.351	1.343	8
Andere betriebliche Aufwendungen	320	284	36
Zinsaufwand	14	0	14
Gewinnunabhängige Steuern	231	235	-4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	<u>7.915</u>	<u>7.840</u>	<u>75</u>
Betriebsergebnis	<u>2.365</u>	<u>1.869</u>	<u>496</u>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	27	1	26
Neutrales Ergebnis	27	382	-355
Zinsanteil Zuführung PensionsRSt	37	38	-1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>25</u>	<u>39</u>	<u>-14</u>
Jahresüberschuss	<u>2.357</u>	<u>2.175</u>	<u>182</u>

Zu dem gestiegenen Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Hausbewirtschaftung	2.248	1.738	510
Betreuungstätigkeit	8	6	2
Sonstiger Geschäftsbereich	<u>109</u>	<u>125</u>	<u>-16</u>
Betriebsergebnis	<u>2.365</u>	<u>1.869</u>	<u>496</u>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung als Kernbereich unserer Geschäftstätigkeit resultiert aus moderaten Steigerungen der Sollmieten (67 T€) und einer Zahlung zur Vertragsauflösung eines Gewerbevertrages (90 T€).

Ebenfalls tragen die vorsorglich erhöhten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (110 T€) zu dem Ergebnis bei. Im Bereich der Bestandsveränderungen durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten ist durch sparsames Verhalten der Mieter und der „Dezemberhilfe“ ein bilanzieller Ertrag von 255 T€ eine bedeutende Größe in dem Jahresergebnis.

4.2. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	13	5
Sachanlagen	40.646	36.655	3.991
Finanzanlagen	<u>31</u>	<u>45</u>	<u>-14</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.528	2.272	256
Flüssige Mittel	16.038	12.079	3.959
Übrige Aktiva	<u>329</u>	<u>207</u>	<u>122</u>
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	<u>59.590</u>	<u>51.271</u>	<u>8.319</u>

Kapitalstruktur

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.980	1.988	-8
Rücklagen	45.697	43.422	2.275
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	<u>258</u>	<u>275</u>	<u>-17</u>
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	<u>240</u>	<u>228</u>	<u>12</u>
Fremdkapital			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.121	2.087	34
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	6.090	0	6.090
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	62	58	4
Erhaltene Anzahlungen	2.797	2.714	83
Übrige Verbindlichkeiten	<u>345</u>	<u>499</u>	<u>-154</u>
Bilanzsumme - Gesamtkapital	<u>59.590</u>	<u>51.271</u>	<u>8.319</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.319 T€ auf einen Wert von 59.590 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.185 T€ aus aktivierten Kosten sowie der Neubautätigkeit in Schmallenberg, die planmäßige Abschreibung von 1.351 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 28 T€ um sonstige Ausleihungen in Form von Darlehen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.523 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 gleichzeitiger geringer Senkung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 2.250 T€ auf 47.935 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote (langfristig) auf 80,4 % im Vergleich zum Vorjahr mit 89,1 %.

Als Verbindlichkeit aus der Dauerfinanzierung (Bauprojekt Weitblick, Schmallenberg) besteht ein zinsgünstiges KfW Darlehen (0,72 % Zinsen) in Höhe von 6.165 T€, welches im Geschäftsjahr planmäßig um 75 T€ auf 6.090 T€ getilgt wurde.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 184 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

4.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	40.695	36.713	3.982
Langfristige Finanzierungsmittel	<u>56.146</u>	<u>47.772</u>	<u>8.374</u>
Überdeckung	<u>15.451</u>	<u>11.059</u>	<u>4.392</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	16.038	12.079	3.959
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.857	2.479	378
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>3.444</u>	<u>3.499</u>	<u>-55</u>
Stichtagsliquidität	<u>15.451</u>	<u>11.059</u>	<u>4.392</u>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der geleisteten Baukosten für das Projekt „Weitblick“ in Schmallenberg im Jahr 2022 wurden aus den langfristigen Finanzierungsmitteln realisiert.

4.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	80,4	89,1	88,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	4,8	4,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	4,3	3,6
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	5,04	4,96	4,94
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	21,46	20,69	21,91
Instandhaltungsquote (Instandhaltungsaufwand/Sollmieten)	%	34,0	33,1	36,0
Fluktuationsquote	%	10,6	10,2	11,0
Leerstandsquote am 31.12.	%	0,7	1,1	0,5

4.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31.12.2022 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 44 Mitarbeiter/innen wovon 26 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 drei 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.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1. 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 (interne Revision) regelmäßig überprüft. Das Investitions-Controlling wird bei der jährlichen Planung bei Bedarf marktbezogen angepasst. Mit der regelmäßigen Überprüfung der abgeschlossenen Versicherungen stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten bzw. ausgeschlossen werden.

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, Ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur.

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

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Der wirtschaftliche und genossenschaftliche Verlauf im zurückliegenden Geschäftsjahr war trotz der angespannten Situation der Corona-Pandemie positiv. Allerdings wird der genossenschaftliche Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Anspruch auf sozial ausgewogene Mietenstabilität immer schwieriger. Allein die Investitionen in den Klimaschutz und in die CO²-Neutralität werden in den nächsten Jahren erheblich sein.

Auch wir haben uns auf den Weg gemacht, den Klimapfad mit Blick auf das Jahr 2045 zu organisieren. Es sind sehr große Anstrengungen hierfür notwendig, die in erheblichem Umfang wirtschaftliche Ressourcen binden werden. Wohnungsunternehmen werden das nicht alleine schaffen. Die CO²-Neutralität von Wohngebäuden ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und Verantwortung.

Schon über ein Jahr dauert nun der Krieg in der Ukraine. Europa hat sich gesellschaftlich, politisch und wirtschaftlich durch den kriegerischen Angriff Russlands auf die Ukraine völlig verändert. Das Zitat „Zeitenwende“ beschreibt diesen Zustand zutreffend. Viele Themen verändern sich gerade im Stundentakt. Unsere Gedanken sind mit der Hoffnung verbunden, dass wir zu einem friedvollen Europa zurückfinden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Nur noch bis 31.12.2023 gilt der günstige Gaspreis für unsere zentral versorgten Wohnungen. Zusammen mit den Nachbargenossenschaften erfolgen die Verhandlungen über den neuen Gaspreis ab 01.01.2024. Nicht auszuschließen ist, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Zur Berechnung des Vermieteranteils an der CO₂ Steuer wurde eine Software des Verbandes VdW angeschafft. Eine erste bilanzielle Erfassung des Vermieteranteils wird in der Bilanz für 2023 erfolgen. Informationen zu der SBG-Energiebilanz werden in dem Geschäftsbericht für das Jahr 2023 aufgeführt.

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.

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch im Jahr 2022 führte die umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung sowie das Neubauprojekt in Schmallenberg die Strategie der kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres Bestandes 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. Die künftig zu erstellende CO² Bilanz mit einem integrierten Klimapfad ergänzt diese Planungen langfristig.

6. 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.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte wird das Neubauprojekt Weitblick in Schmallenberg, Hohe Fohr bis voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt. Die beiden Objekte in Finnentrop-Bamenoht, Gartenstraße 8 und Mittelstraße 9 sowie Mittelstraße 7a und b sollen Ende 2023 nach dem Auszug der letzten Mieter abgerissen werden. Anschließend wird an der gleichen Stelle ein Neubau mit voraussichtlich 12 Wohneinheiten entstehen. Ein weiteres Bauvorhaben in Meschede befindet sich ebenfalls bereits in den Vorplanungen.

Als Basis der oben genannten Planung dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre sowie die künftig zu erstellende CO² Bilanz. 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.

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

Die in 2022 durchgeführte Beratung durch ein externes Unternehmen zu den digitalen Verbesserungspotentialen wurde Anfang 2023 beendet. Die ersten Umsetzungen erfolgten unmittelbar. Weitere Ansätze werden in den nächsten Monaten intern eingeführt. Ein Kernthema wird hier die Digitalisierung der Rechnungsbearbeitungsabläufe sein. Die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse wird durch weitere Nutzung von Modulen der Aareon AG bzw. BTS und die perspektivische Umstellung auf Wodis Yuneo vorangetrieben.

Der Wohnungsbestand hat weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen an den aktuellen Mietspiegeln des Hochsauerlandkreises sowie des Kreises Olpe. Die Struktur unseres Wohnungsbestandes hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Wohnumfeld, ist auch aus heutiger Sicht zukunftsfähig. Ob alle Objekte die Basis für eine energetische Sanierung haben, muss geprüft werden.

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer und gut ausgestatteter Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Umsetzung neuer oder überarbeiteter Gesetze oder Verordnungen stellten uns in 2022 vor große Herausforderungen und werden auch in der Zukunft eine Herausforderung für die Genossenschaft darstellen.

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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 504 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023	T€
Umsatzerlöse aus Mieten		7.250
Erträge aus Finanzanlagen		82
Instandhaltungsaufwendungen		3.618
Abschreibungen		1.428
Zinsaufwendungen		85
Sächl. Verwaltungskosten		280
Personalaufwand		1.438

Meschede, 08. Mai 2023

Der Vorstand


Bernhard Halbe


Peter Simon

B. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

1. Aktiva

AKTIVSEITE	31. Dezember 2022		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.998,00	12.929,00
Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.022.562,60		33.966.032,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	472.166,59		491.466,59
3. Grundstücke ohne Bauten	34.350,31		34.350,31
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.711,00		72.591,08
5. Anlagen im Bau	6.982.847,66		2.091.175,08
6. Bauvorbereitungskosten	13.238,14		0,00
		40.645.876,30	36.655.615,15
Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	28.170,00		42.475,00
2. Andere Finanzanlagen	2.600,00		2.600,00
		30.770,00	45.075,00
Anlagevermögen insgesamt		40.694.644,30	36.713.619,15
B. UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.522.631,73		2.267.320,23
2. Andere Vorräte	4.866,81		4.532,80
		2.527.498,54	2.271.853,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.621,83		31.930,13
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.908,98		28.659,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände	266.924,74		146.535,95
		329.455,55	207.125,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.038.145,66	12.078.898,88
Umlaufvermögen insgesamt		18.895.099,75	14.557.877,26
BILANZSUMME		59.589.744,05	51.271.496,41

Bilanz zum 31. Dezember 2022

2. Passiva

PASSIVSEITE	31. Dezember 2022		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.050,28		127.953,83
2. der verbleibenden Mitglieder	1.980.353,64		1.988.449,28
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 76.256,08 €		2.121.003,92	2.116.403,11 (79.542,54)
Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.930.473,74		3.930.473,74
2. Andere Ergebnisrücklagen	41.767.024,03		39.491.857,59
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 275.166,44 €			(228.517,27)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.000.000,00 €			(1.800.000,00)
		45.697.497,77	43.422.331,33
Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.356.960,41		2.174.774,92
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.000.000,00		1.800.000,00
		356.960,41	374.774,92
Eigenkapital insgesamt		48.175.462,10	45.913.509,36
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.120.732,00		2.087.170,80
2. Sonstige Rückstellungen	61.651,34		58.350,56
		2.182.383,34	2.145.521,36
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.089.679,35		0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	2.797.392,51		2.713.648,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.178,66		126.402,88
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.165,89		12.209,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.312,85		320.019,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.169,35		40.185,03
(davon aus Steuern 18.040,50 €)			(12.390,79)
		9.231.898,61	3.212.465,69
BILANZSUMME		59.589.744,05	51.271.496,41

3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.629.458,56		9.357.315,32
b) aus Betreuungstätigkeit	42.327,82		33.050,64
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	16.048,80		16.022,82
		9.687.835,18	9.406.388,78
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		255.311,50	15.609,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		75.250,42	41.981,04
Sonstige betriebliche Erträge		291.385,75	628.361,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.824.992,01		4.729.886,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	220,32		188,08
		4.825.212,33	4.730.074,67
ROHERGEBNIS		5.484.570,52	5.362.266,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	927.778,14		842.127,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 54.410,52 €	245.972,22		406.195,06 (230.009,58)
		1.173.750,36	1.248.323,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens		1.350.591,13	1.342.976,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		323.580,75	285.368,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		691,36	940,97
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.047,68	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen 37.089,00 €		50.730,86	38.314,00 (38.314,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.539,03	38.924,55
Ergebnis nach Steuern		2.588.117,43	2.409.300,18
Sonstige Steuern		231.157,02	234.525,26
JAHRESÜBERSCHUSS		2.356.960,41	2.174.774,92
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		2.000.000,00	1.800.000,00
BILANZGEWINN		356.960,41	374.774,92

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 2022 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 1,78 % 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 138.629 €.

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 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	150.708,43	14.696,60	54.841,86	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.427.996,05	409.932,59	0,00	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	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	503.331,23	87.221,83	93.677,48	0,00
Anlagen im Bau	2.091.175,08	4.891.672,58	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	13.238,14	0,00	0,00
	72.165.212,02	5.402.065,14	93.677,48	0,00
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	42.475,00	0,00	14.305,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
	45.075,00	0,00	14.305,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	72.360.995,45	5.416.761,74	162.824,34	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 €	Abschreibungen Geschäfts- jahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
110.563,17	87.800,07	4.765,10		92.565,17	17.998,00	12.929,00
68.837.928,64	34.461.963,96	1.353.402,08		35.815.366,04	33.022.562,60	33.966.032,09
1.108.359,35	616.892,76	19.300,00		636.192,76	472.166,59	491.466,59
34.350,31	0,00	0,00		0,00	34.350,31	34.350,31
506.875,58	337.993,58	38.171,00		376.164,58	120.711,00	72.588,00
6.982.847,66	0,00	0,00		0,00	6.982.847,66	2.091.175,08
13.238,14	0,00	0,00		0,00	13.238,14	0,00
77.483.599,68	35.416.850,30	1.410.873,08		36.827.723,38	40.645.876,30	36.655.612,07
28.170,00	0,00	0,00		0,00	28.170,00	42.475,00
2.600,00	0,00	0,00		0,00	2.600,00	2.600,00
30.770,00	0,00	0,00		0,00	30.770,00	45.075,00
77.624.932,85	35.504.650,37	1.415.638,18		36.920.288,55	40.694.644,30	36.713.616,07

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 2.522.631,73 € 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 9.797,13 € (Vorjahr: 11.457,67 €) 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 €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.089.679,35 (0,00)	304.453,78 (0,00)	2.341.643,83 (0,00)	3.443.581,74 (0,00)	5.100.000,00 (0,00)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.797.392,51 (2.713.648,61)	2.797.392,51 (2.713.648,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.178,66 (126.402,88)	102.178,66 (126.402,88)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.165,89 (12.209,40)	13.165,89 (12.209,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.312,85 (320.019,77)	184.312,85 (320.019,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.169,35 (40.185,03)	45.169,35 (40.185,03)				
Gesamt (Vorjahr)	9.231.898,61 (3.212.465,69)	3.446.673,04 (3.212.465,69)	2.341.643,83 (0,00)	3.443.581,74 (0,00)	5.100.000,00 (0,00)	Grundpfandrechte

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

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Gewerbemietvertrages ergab sich ein Ertrag von 90.000,00 €.

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

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf:

Prüfungsleistungen	19.672,00 €
--------------------	-------------

7. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfangsbestand	2.541
Zugang	216
Abgang	220
Endbestand	2.537

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.095,64 € verringert. Die Haftsumme verringerte sich um 1.600,00 € und beträgt nun 1.014.800,00 €.

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 3.107.052,12 € (daraus 2.669.483,40 € 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 44 Arbeitnehmer beschäftigt:

- 10 Kaufmännische Mitarbeiter/innen (davon 3 in Teilzeit)
- 3 Technische Mitarbeiter/innen (davon 1 in Teilzeit)
- 3 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 2 Reinigungskräfte (Teilzeit)
- 26 geringfügige Beschäftigte

Zudem wurde ein Auszubildender ganzjährig beschäftigt.

Vorstand	Simon, Peter Halbe, Bernhard	Immobilienkaufmann Bürgermeister a. D.
Aufsichtsrat	Heß, Dietmar (Vorsitzender) Kersting, Stephan (stellv. Vorsitzender) Bartholme, Jürgen Dr. Grzibiela, Gerhard Hengesbach, Christian König, Burkhard Mettbach, Maria Péus, Ralf Schulte-Sprenger, Ulrich Spies-Irmler, Claudia ab 30.06.2022 Stockhausen, Erwin Stoll, Eckhard	Rechtsanwalt Bürgermeister Stadtkämmerer Zahnarzt Diplom-Ingenieur Bürgermeister Verwaltungsangestellte Bürgermeister Wirtschaftsprüfer Sozialwissenschaftlerin Rentner Diplom-Ingenieur

Vorschlag Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.356.960,41 € einen Betrag von 2.000.000,00 € 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 2022 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5% Dividende auf die Geschäftsguthaben	99.322,63 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	257.637,78 €
	356.960,41 €

Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG

Der Vorstand

Meschede, 08. Mai 2023


 Bernhard Halbe


 Peter Simon

C. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2022 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 30.06.2022 in Finntrop-Serkenrode statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2021 sowie dem Prüfungsbericht 2020 zu fassenden Beschlüsse sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Wie in den Jahren zuvor wurde eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Jürgen Bartholme, Dr. Gerhard Grzibiela und Dietmar Heß wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für den im Vorjahr ausgeschiedenen Uli Hess wurde Frau Claudia Spies-Irmler aus Schmallenberg ebenfalls einstimmig für drei Jahre gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022 einschließlich Anhang 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 2021 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 2022.

Meschede, 08. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dietmar Heß



sbg