

# Geschäftsbericht 2023



**sbg**

Siedlungs- und  
Baugenossenschaft  
Meschede eG

**Besser Wohnen.**



# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Geschäftsbericht des Vorstandes</b>	<b>4 - 34</b>
1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes	4
2. Gegenstand des Unternehmens	15
3. Geschäftsverlauf	16
4. Darstellung der Lage	26
5. Risiko- und Chancenbericht	31
6. Prognosebericht	33
<b>B. Jahresabschluss, Bilanz</b>	<b>35 - 37</b>
1. Aktiva	35
2. Passiva	36
3. Gewinn- und Verlustrechnung	37
<b>C. Anhang</b>	<b>38 - 45</b>
1. Allgemeine Angaben	38
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	38
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
4. Sonstige Angaben	43
<b>D. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>46</b>

## A. Geschäftsbericht des Vorstandes

### 1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes


Unser neuestes und bislang in der Unternehmensgeschichte größtes Bauprojekt mit einem Volumen von knapp 14 Mio. € für 40 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten und einer Gästewohnung konnte gegen Ende des Jahres 2023 nahezu abgeschlossen werden. Ungeahnte Herausforderungen durch die pandemische Lage in den Zeiten der Bauplanung und Ausschreibung, aber auch die Entwicklung der Inflationsrate, auch bedingt durch den Krieg in der Ukraine, erschwerten die Bautätigkeiten und Planung besonders. Die Mieter konnten trotz allem im Januar 2024 in die Wohnungen und der Caritasverband Meschede e.V. im Februar 2024 in die Gewerberäume einziehen.

Durch die teilweise deutlichen Preissteigerungen für Waren des täglichen Bedarfs gingen wir von einem Anstieg der Mietrückstände aus. Diese Befürchtungen bewahrheiteten sich nicht. Dafür sind wir unseren Mieterinnen und Mietern dankbar. Bei Problemen oder Zahlungsschwierigkeiten beraten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne.

Die Vertreterversammlung des Jahres 2023 fand am 20. Juni in der Stadthalle Schmallenberg statt. Neben den Grußworten des Bürgermeisters der Stadt Schmallenberg, Herrn Burkhard König, berichtete Frau Carmen Oberstadt als Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Schmallenberg sehr kurzweilig über die Integrationsstrategie geflüchteter Menschen im Stadtgebiet Schmallenberg.

Im Rahmen dieser Versammlung wurden Christian Hengesbach, Stephan Kersting, Ralf Péus und Erwin Stockhausen erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Neben dem auch in unserer Geschäftsstelle zeitlich sehr aufwändigen Neubau in Schmallenberg gehörten neben der Verwaltung unseres Wohnungsbestandes, inklusive der Modernisierung unserer Wohnungen, auch die Bearbeitung zahlreicher Wasserschäden und einem größeren Brandschaden.

Unser am 30. Juni 2022 veröffentlichtes neues Logo „Hausgemeinschaft“  sbg konnte im vergangenen Jahr in zahlreichen weiteren Veröffentlichungen präsentiert werden. So ist der Fuhrpark unseres Regiebetriebes seit Juli 2023 vervollständigt und strahlt in neuem Glanz.



Fuhrpark und Mitarbeiter des Regiebetriebes

In Zeiten des vermeintlich nachlassenden ehrenamtlichen Engagements bedanken wir uns ganz besonders bei unseren Mitgliedern, die sich als Vertreter unserer Genossenschaft zur Wahl stellten.



Vertreterversammlung mit Redner Bürgermeister Burkhard König

### **Folgende Mitglieder sind aktuell Mitglied unserer Vertreterversammlung:**

#### **Wahlbezirk I – Meschede**

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

#### **Wahlbezirk II – Bestwig**

Udo Birkhölzer; Jens Feuchte; Maik Feuchte; Kahlid Latif

#### **Wahlbezirk III – Eslohe**

Arnold Hesse; Heinz Schulte; Gisela Seidel

#### **Wahlbezirk IV – Schmallenberg**

Dietmar Albers; Friedhelm Ax; Stefan Becker; Alfons Brüggemann; Mike Brüggemann; Katja Brüggemann-Deus; Tanja Habel; Tanja Kemper; Leonard Lingemann; Torsten Pape; Anke Schlüter; Franz-Josef Voß

#### **Wahlbezirk V – Finnentrop**

Sabine Bauer-Brammen; Werner Baumgart; Stefan Brachthäuser; Pius Hoffmann; Florian Kramer; Bartholomäus Müller; Marianne Rist; Andreas Schrage; Marta Schrage

Die Auflistung ist unterteilt nach unseren fünf Wahlbezirken und darin in alphabetischer Reihenfolge erstellt.  
Stand: 8. Mai 2024

## Weitblick in Schmallenberg

Der Neubau in Schmallenberg wurde im Januar 2024 durch die ersten Mieter und im Februar 2024 auch durch den Caritasverband Meschede e.V. mit der Tagespflege und dem Gesundheitskiosk bezogen.

Ein Rückblick:

Das 4.871 m<sup>2</sup> große Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei im Wohngebiet Hohe Fohr in Schmallenberg sollte auf Wunsch der Stadt Schmallenberg mit Wohnraum bebaut werden. Die SBG ist wegen ihrer benachbarten Bestandsgebäude in den Straßen Hohe Fohr und In der Tränke der logische Investor.



Blick auf das unbebaute Grundstück in östliche Richtung

Bereits im Jahr 2017 begannen hierzu die Planungen, welche mit einem Architektenwettbewerb im ersten Halbjahr 2020 ihren Lauf nahmen. Die Entscheidung fiel seinerzeit auf den Entwurf „Weitblick“ des Architekturbüros FourMove aus Münster. Den Erzählungen nach befand sich der Architekt seinerzeit auf einer kleinen Anhöhe des besagten Grundstückes und sah nach einem Rundumblick den Wilzenberg in der Ferne. Daraus entstand der Entwurfsname, welcher auf das Projekt übernommen wurde und auch heute noch genutzt wird.

Der Spatenstich erfolgte im Herbst 2021, das große Richtfest mit allen Nachbarn knapp ein Jahr später. Beide Veranstaltungen fanden in etwa an gleicher Stelle vor der heutigen Einfahrt der Tiefgarage, mit ihren 20 PKW-Abstellplätzen sowie Möglichkeiten zur Elektrofahrzeugladung, statt.



Spatenstich am 19. Oktober 2021



Richtfest am 30. September 2022

Das gesamte Gebäude ist im Sockelgeschoss mit seinen Kellerräumen und der Tiefgarage miteinander verbunden. Nach oben hin steigen dann vier einzelne Objekte daraus auf. In den Zwischenbereichen befinden sich nun Gemeinschaftsräume bzw. eine Freifläche.

In der Präambel der Nutzungsverträge heißt es:

Die SBG hat „Weitblick“ errichtet, um den Bewohnern ein gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und unabhängiges Leben in einer aktiven Wohngemeinschaft zu ermöglichen.

Die barrierearme Wohnanlage ist nach den heutigen Kriterien für selbstbestimmtes Wohnen in jedem Alter optimal geeignet.

Das nachbarschaftliche Wohnen wird auf besondere Art und Weise gelebt und erlebt werden. Jeder darf und soll sich nach seinen Talenten einbringen. „Weitblick“ ermöglicht selbstbestimmtes Leben in jedem Alter. Man hilft sich, wenn Hilfe gebraucht wird, man trifft sich in Gemeinschaftsbereichen – aber jeder hat seine Rückzugsmöglichkeit.

Aus ökologischer Sicht und um die Energiekosten für unsere Mieter langfristig niedrig zu halten, wurde viel in die Heizungsanlage investiert und die Empfehlungen der Energieberater umgesetzt. Für die Beheizung wurde eine Wärmepumpe mit Erdwärme (Geothermie) installiert. Aber auch die große Photovoltaikanlage auf der gesamten möglichen Dachfläche trägt zur Verbesserung der Ökobilanz bei. Die Medienversorgung wird durch eine Satellitenempfangsanlage und einen Glasfaseranschluss sichergestellt.

Nach einer Vielzahl an Bauabnahmen im November und Dezember 2023 stand ein sehr entscheidender Termin noch vor Weihnachten an. Die Schlüsselübergabe an die Mieter der ersten 29 Wohnungen fand am 18. Dezember 2023 statt. Ab diesem Zeitpunkt konnten Renovierungs- und Umzugsarbeiten ausgeführt werden.

Einige Impressionen aus der Bauzeit und des nahezu fertiggestellten „Weitblick“ in Schmallenberg sind auf den beiden folgenden Seiten abgebildet.



Fundamentierung Tiefgarage im Frühjahr 2022

## Impressionen Neubau Weitblick in Schmallenberg



Aufgehendes Erdgeschoss, 3. Quartal 2022



Luftaufnahme aus westlicher Sicht, 3. Quartal 2023



## Impressionen Neubau Weitblick in Schmallenberg



Gemeinschaftsraum zwischen Haus 2 und 3 aus westlicher Richtung, Dezember 2023



Balkone Haus 2, 1. Obergeschoss



Wohnraum und Balkon einer Wohnung

## Daten und Fakten zum „Weitblick“

Anzahl Wohnungen	40
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Anzahl PKW Stellplätze Tiefgarage	20
Anzahl PKW Stellplätze außen	27
Anzahl Ladesäulen	12 (bis max. 20)
Anzahl Fahrradstellplätze Keller	74
Grundstücksfläche	4.871 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	3.063 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	513,37 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum	20.567 m <sup>3</sup>
Verbaute Strom- und Datenkabel	52,2 km
Trinkwasserleitungen	2,9 km
Gewicht des Gebäudes	ca. 7.100.000 kg
Art der Beheizung	Hybrid – Wärmepumpe und Gas
Gesamtkosten nach Abschluss	ca. 14 Mio. €
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche	ca. 3.915 €
Energieeffizienzklasse	Effizienzhaus 55
Material Mauern	Kalksandstein und Trockenbau
Material Böden	Stahlbeton, Estrich und Vinyl
TV-Empfang	Satellit
Internet-Empfang	Glasfaser
Fläche der Gemeinschaftsräume	164,25 m <sup>2</sup>
Ausstattung der Gemeinschaftsräume	je eine vollingerichtete Küche, Tische und Stühle sowie je ein TV-Anschluss

Neben dem Großbauprojekt standen die Planungen für energetische Sanierungen im Jahr 2023 eher im Vordergrund.

Gesetzliche Vorgaben und verschiedene Verordnungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung - EnSimiMaV) stellen leider weiterhin viele planerische Unsicherheiten dar. Die Städte und Gemeinden mit einer Größe von 10.000 – 100.000 Einwohnern sind aufgefordert, eine kommunale Wärmeplanung bis 30. Juni 2028 aufzustellen. Sofern die Ergebnisse daraus keine wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten für die einzelnen Objekte unserer Genossenschaft durch Anschluss an ein Fernwärmenetz ergeben, ist es unumgänglich schon jetzt Planungen voranzutreiben, um diese je nach Bedarf umzusetzen.

In 2023 wurden für zwei größere Einzelobjekte in Meschede individuelle Sanierungspläne erstellt. Für das Wohngebiet Zum Siepen/Luisenstraße wurde eine Untersuchung für die möglichen künftigen Beheizungsarten unter Beachtung des GEG in Auftrag gegeben. Diese Pläne könnten auch auf andere Objekte oder Siedlungen unseres Wohnungsbestandes angewendet werden.

Das stetig fortgeführte Portfoliomanagement soll schrittweise um eine Säule der energetischen Betrachtung erweitert werden und so die gezielte Bestandspflege und die Beschlüsse unserer Aufsichtsgremien unterstützen.

Aus dem Neubau- und Modernisierungsprogramm für 2023 konnten unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Die vier Balkone des Hauses Waldstraße 80 in Meschede wurden abgerissen und durch neue größere Vorbaubalkone ersetzt.



vorher



nachher

In dem ehemals mit Altenwohnungen errichteten Gebäude Am Stockey 13 in Bestwig-Velmede wurden die Balkonbrüstungen im rückwärtigen Bereich des Hauses gereinigt sowie die Brüstungen am Laubengang komplett erneuert. Ebenfalls wurde die Überdachung des unteren Einganges an das neue moderne Bild angepasst.



Rückseite vorher



nachher



Vorderseite vorher



nachher

Da die bestehende Rasenfläche im Außenbereich des Objektes Zum Hagen 11 in Finntrop-Weringhausen in der Vergangenheit regelmäßig durch Reifenspuren beschädigt wurde, konnten wir im Frühjahr 2023 vier neue PKW-Abstellplätze für unsere Mieter errichten.



vorher



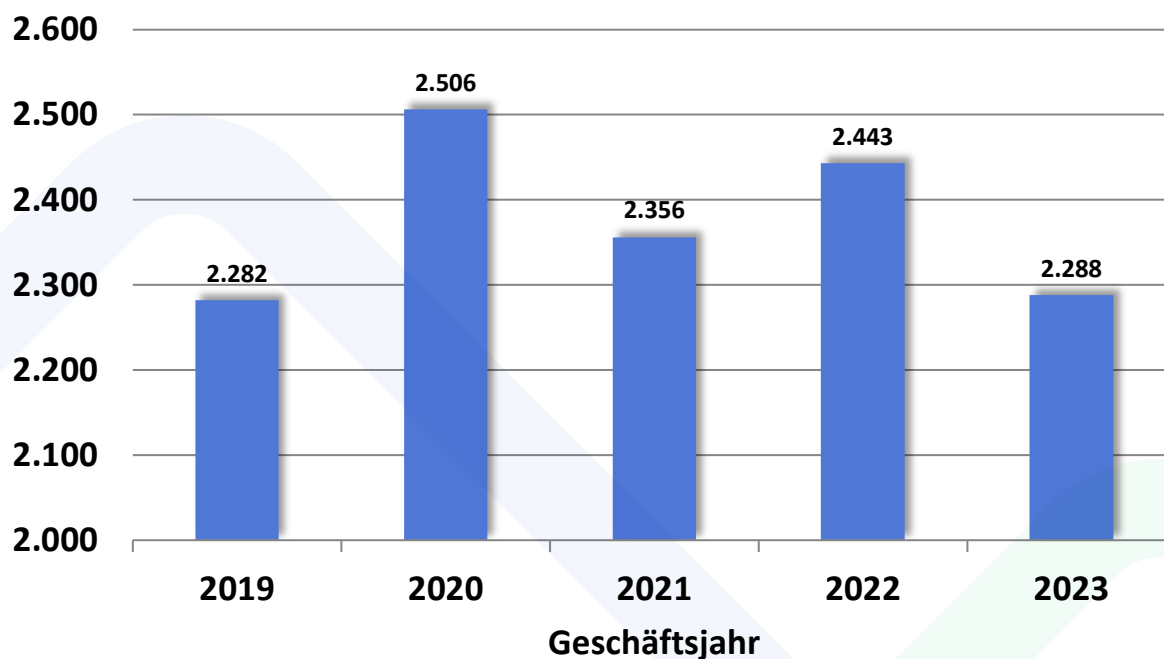
nachher

Die Bauinvestitionen in Deutschland in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen 2022 erstmals seit langem deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) investierten 2022 rund 19,6 Mrd. €; im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 4 %. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Für das Jahr 2023 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um ein Fünftel. Insgesamt dürften die Investitionen 2023 dann bei 17,8 Mrd. € liegen.

Die Instandhaltungskosten bei der SBG sind im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken. Vor allem die Personalbindung in den Neubau, aber auch für die Bearbeitung von Versicherungsschäden in erhöhtem Umfang und dadurch weniger durchgeführte große Instandhaltungsmaßnahmen begründen dies. Ein Großteil der Instandhaltungskosten entstand somit aus Kleinreparaturen in unseren Objekten sowie den Modernisierungen der Wohnungen.

### Instandhaltungskosten in T€



Zwei Neubauvorhaben befinden sich weiterhin in der Planungsphase, wobei im Januar 2024 für das Vorhaben in Finnentrop-Bamenohl, Mittelstraße/Gartenstraße der Bauantrag gestellt worden ist. Nach Aussage der Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Olpe) kann von einem positiven Bescheid in der ersten Jahreshälfte 2024 ausgegangen werden.

Auf den in unserem Besitz befindlichen Grundstücken im Zentrum des Finnentropener Ortsteils Bamenohl wurden bis in den Herbst 2023 Wohnungen der beiden

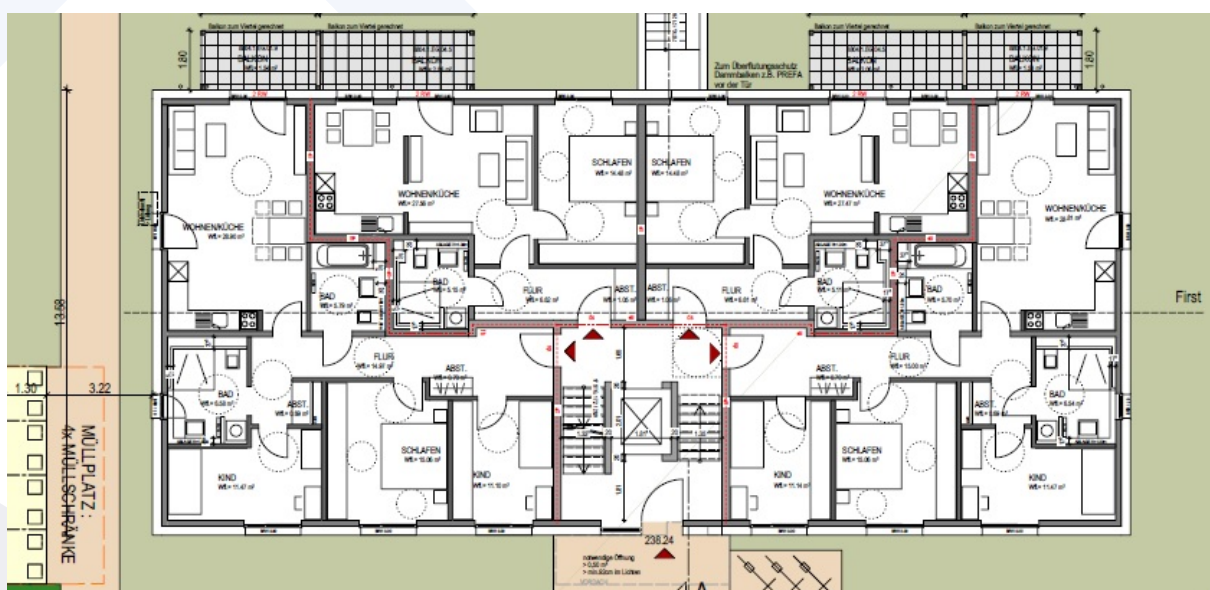
Bestandsgebäude an unsere Mitglieder vermietet. Die in den 1920er Jahren errichteten Gebäude konnten jedoch nicht mehr wirtschaftlich und nachhaltig saniert werden, so dass der Abriss dieser Gebäude beschlossen wurde. Der Baubeginn ist direkt im Anschluss an die Bewilligung bzw. den Abriss geplant.

Das neue Gebäude wird in Holzrahmenbauweise durch die Firma holz & raum GmbH & Co. KG aus Finentrop-Rönkhausen gefertigt und schlüsselfertig ausgebaut. Der Vertrag dazu wurde am 27.02.2024 unterzeichnet. In diesem Neubau werden 12 Wohnungen zwischen 50 und 98 m<sup>2</sup> entstehen. Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und verfügen über einen Balkon. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 3,6 Mio. €. Das Objekt wird mit öffentlichen Fördermitteln errichtet, so dass bei einer Neuvermietung eine gedeckelte Miete in Höhe von 6,65 €/m<sup>2</sup> erzielt werden kann. Eine jährliche Mietanpassung von 2 % auf die Ursprungsmiete ist weiterhin durch diese Art der Förderung möglich. Die Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist eine Vermietungsvoraussetzung.

Nachfolgend sehen Sie zwei Ansichten bzw. Grundrisse des Gebäudes jeweils noch im Planungsstand.



Ansicht Südost – Rückseite des Gebäudes



Grundriss des Erdgeschosses im Planungsstand

Das Neubauvorhaben in Meschede unterhalb der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, auf dem Grundstück der Pfarrgemeinde, soll aus insgesamt drei Baukörpern bestehen. Das Grundstück stellt die Pfarrgemeinde im Erbbaurecht zur Verfügung. Die Ausarbeitung und Unterschrift der Verträge erfolgte noch nicht final. In dem ersten Bauabschnitt (voraussichtlicher Baubeginn nicht vor Ende 2024) ist der Bau eines der Gebäude geplant. Der neue Pfarrsaal sowie ein Kinderhort sind darin vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt werden in den beiden anderen Gebäuden voraussichtlich jeweils elf Wohnungen entstehen.

Verkäufe von Objekten werden auch in 2024 nicht in Betracht gezogen. Einzelne Objekte stehen allerdings aufgrund ihres Alters und der topographischen Gegebenheiten schon seit einigen Jahren unter genauerer Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung.

Seit September 2023 ist die SBG bei Instagram unter dem Profil „sbg\_1935“ aktiv.

Die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist uns seit vielen Jahren wichtig. Auch in 2023 konnten wieder einige Seminare und Fortbildungen durchgeführt bzw. besucht werden. Das Europäische Bildungszentrum in Bochum ist als Berufsschulstandort für unsere Auszubildenden, aber auch als Weiterbildungsakademie, unser jahrzehntelanger Partner.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieses Ziel setzen wir mit der Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und ergänzenden Neubaus, wie auch der Entwicklung des Personals und des Kundenservices unverändert fort.

Die Genossenschaft trauert um die im Jahre 2023 verstorbenen Mitglieder und wird ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertreterinnen und Vertretern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute Zusammenarbeit, den Mieterinnen und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Treue zu unserer Genossenschaft sowie allen weiteren Geschäftspartnern. Diese starke Gemeinschaft hat auch in den schwierigen Zeiten zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2023 beigetragen.

## **2. Gegenstand des Unternehmens (§ 2 Punkte 2 - 4 unserer Satzung)**

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich vorrangig auf die Gebiete der Städte Meschede und Schmallenberg sowie der Gemeinden Bestwig, Eslohe und Finnentrop.

### 3. Geschäftsverlauf

#### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

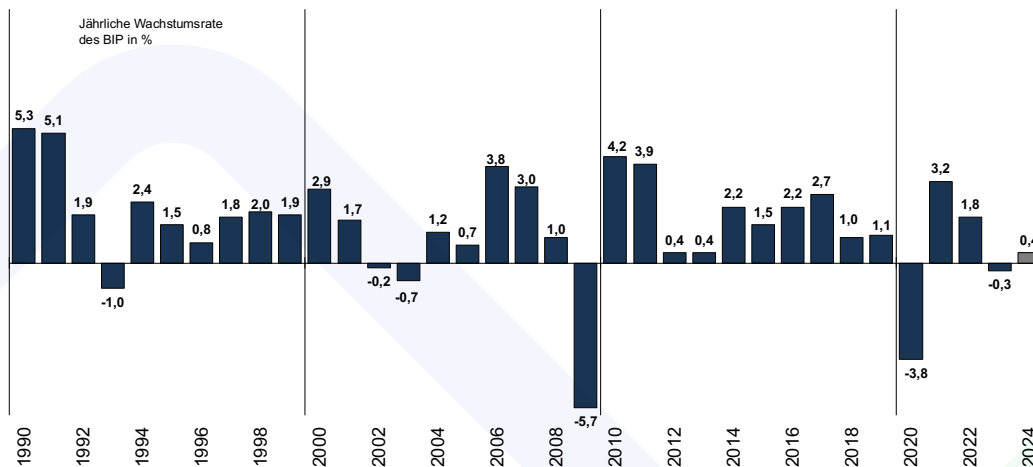
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

#### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 17.01.2024 1

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

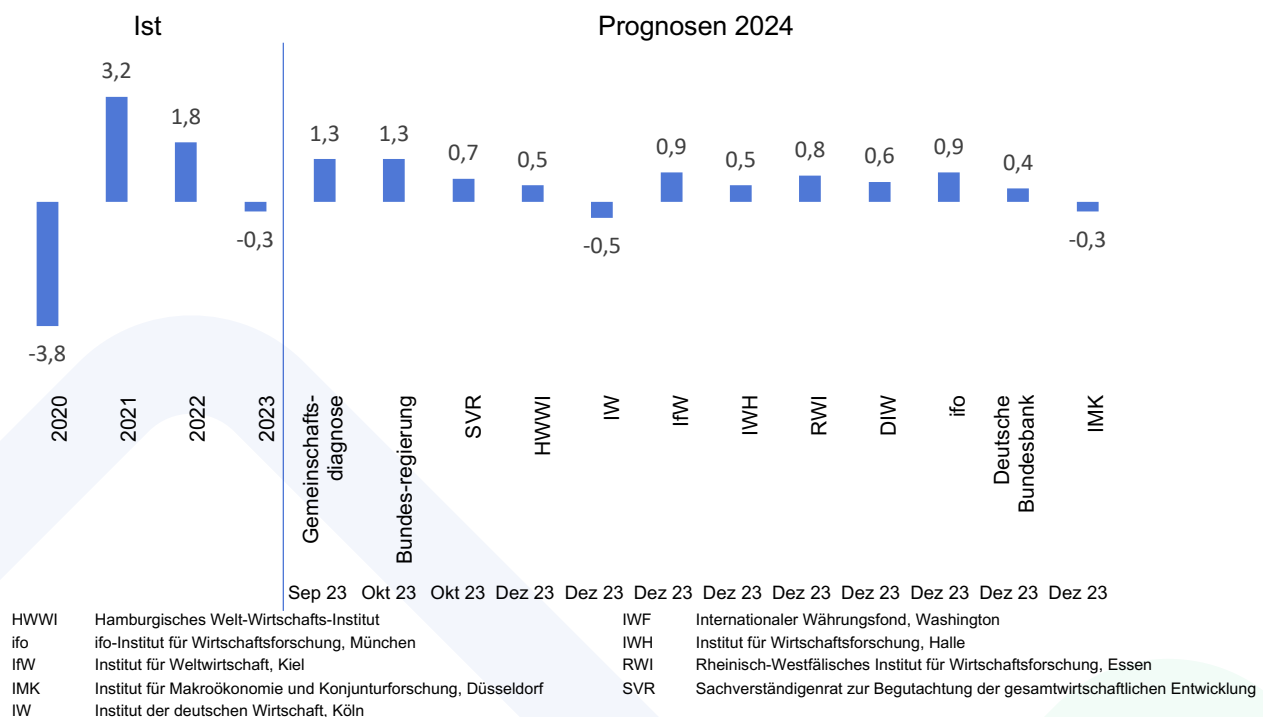


Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legen auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

### Prognosen für 2024 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

## Branchenspezifische Rahmenbedingungen

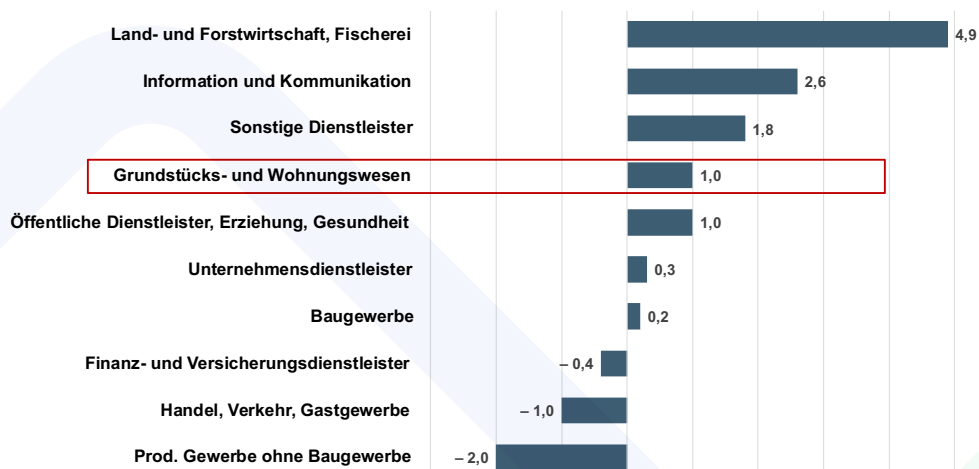
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

### Bruttowertschöpfung 2023 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

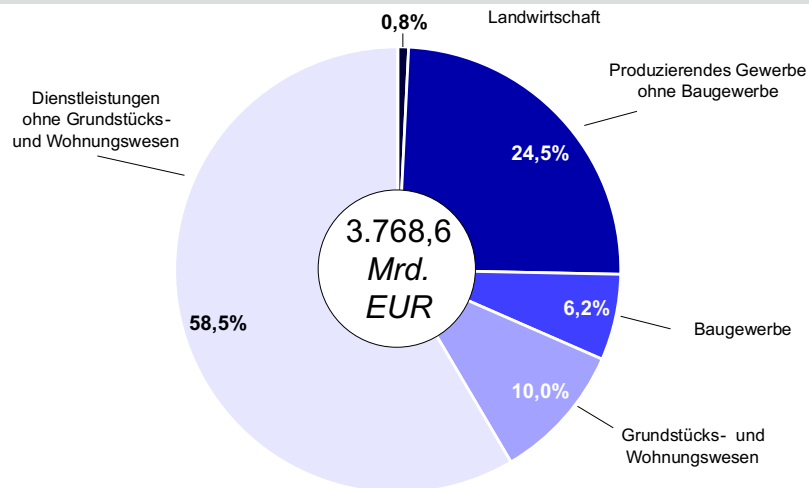
© GdW-Schrader - 16.01.2024 3

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



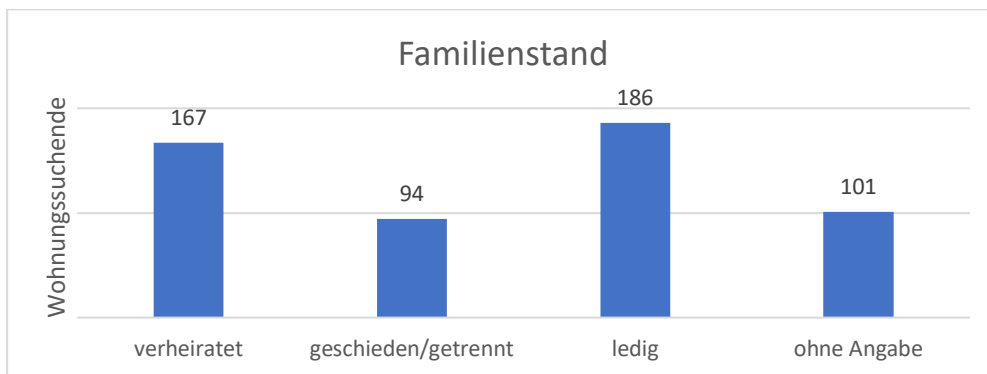
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW - Schrader - 17.01.2024 4

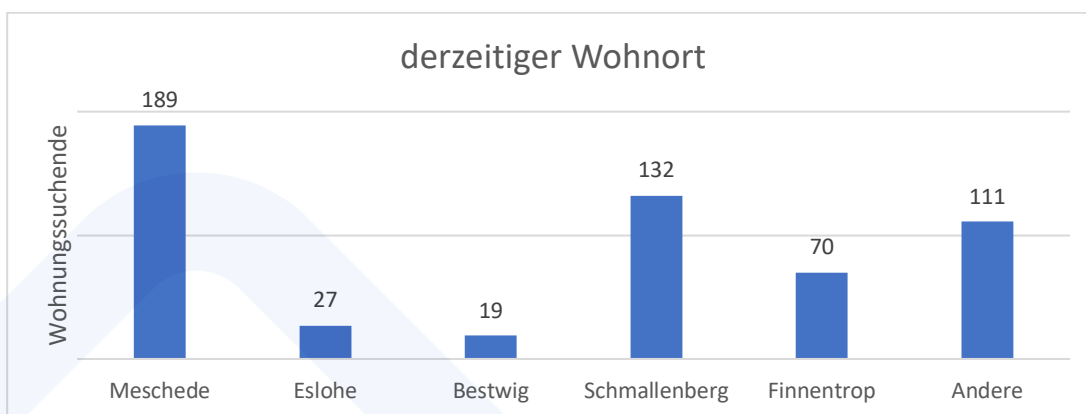
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

## Regionale Rahmenbedingungen

Aktuell sind gut 500 Personen als Wohnungssuchende in unserer Wohnungsvermittlung registriert. Das nachfolgende Diagramm zeigt beispielhaft die Vielfalt der Interessenten in Bezug auf den Familienstand, wonach auch die Größe der Wohnungen abgeleitet werden kann. Die gesuchte Wohnungsgröße oder auch die Anzahl der Zimmer wird selbstverständlich ebenso als Suchkriterium hinterlegt.



Etwa 80 % der Interessenten wohnen bereits in den Orten unseres Wohnungsbestandes.



Zusammengefasst ist der Markt für die Wohnungssuchenden weiterhin sehr angespannt. Ein merklicher Anstieg der Erlösschmälerungen durch Leerstände aufgrund fehlender Interessenten ist in den kommenden Jahren nicht zu erwarten.

Unter anderem wird in dem IT-System Wodis Sigma von Aareon auch die Vermittlung unserer Wohnungen und Häuser verwaltet. Alle leerstehenden und auch gekündigten Wohnungen werden automatisch in der Wohnungsvermittlung eröffnet. In dem Prozess der Bearbeitung einer Kündigung werden direkt nach Erhalt der Kündigung und einer ersten Vorabnahme der Wohnung, Angebote für die gespeicherten Interessenten erstellt und versendet.

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen in 2023 zeigt die nachfolgende alphabetisch sortierte Aufstellung:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Zugang (+) Abgang (-)
<b>Gemeinde Bestwig</b>				
Bestwig	16		9	
Velmede	67		15	
<b>Gemeinde Eslohe</b>				
Bremke	4			
Eslohe	77	1		
Wenholthausen	4			
<b>Gemeinde Finnentrop</b>				
Bamenohl	71	1	9	- 7 Wohnungen geplanter Abriss
Finnentrop	160		36	
Lenhausen	18			
Weringhausen	18		4	
<b>Stadt Meschede</b>				
Freienohl	12			
Meschede	946	10	221	
<b>Stadt Schmalleberg</b>				
Bad Fredeburg	52		2	
Fleckenberg	6		1	
Gleidorf	31			
Schmalleberg	297		82	
	<b>1779</b>	<b>12</b>	<b>379</b>	

Unverändert zum Vorjahr unterliegen am 31.12.2023 der Belegungsbindung 164 öffentlich geförderte Wohnungen. Aktuell betrifft die öffentliche Bindung nur 9,2 % des gesamten Wohnungsbestandes. Auch diese Wohnungen sind bis spätestens Ende 2026 frei finanziert.

## Vermietung

Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug im Geschäftsjahr 5,16 €/m<sup>2</sup> nach 5,04 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr; unterschieden nach den frei finanzierten Wohnungen 5,20 €/m<sup>2</sup> (5,11 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohnungen 4,84 €/m<sup>2</sup> (4,54 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr).

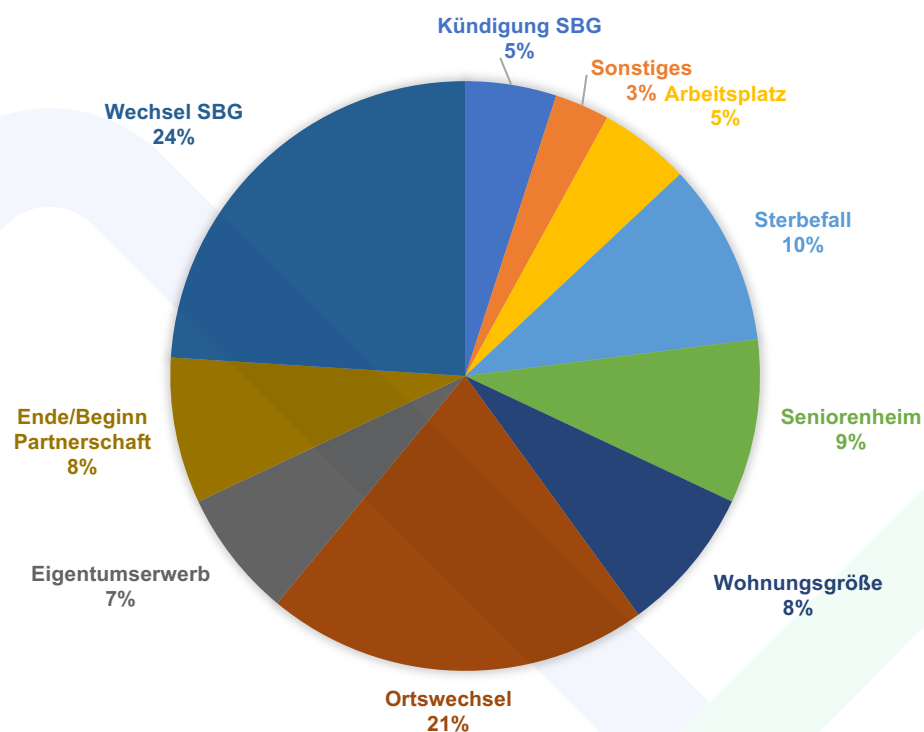
Angepasste Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie die Anpassung der Mieten von frei finanzierten Wohneinheiten zum 01.10.2023 und die Anpassung der Kostenmieten zum 01.01.2023 erklären die Erhöhung der einzelnen Werte. Die Anpassung der Kostenmieten erfolgt aufgrund der gesetzlichen Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nur alle drei Jahre.

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

2023 fanden insgesamt 177 Mietwechsel statt (Vorjahr: 190). Die Fluktuationsquote lag bei 10,0 % (Vorjahr: 10,6 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzüge innerhalb des SBG-Bestandes, Ortswechsel und Sterbefälle.

### GRÜNDE FÜR WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN 2023



Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2023 insgesamt rund 1,1 % (Vorjahr: 0,7 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 20 Wohnungen (Vorjahr: 13) nicht vermietet.

Stichtagsbedingt ist eine gewisse Schwankung der Leerstandsquote im Normbereich. In insgesamt acht der zum Jahresende leerstehenden Wohnungen werden



sbg

Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Elf Wohnungen waren bis zum 01.02.2024 wieder neu vermietet. Eine erwähnenswerte Häufung von Leerständen an einem bestimmten Standort liegt auch in 2023 nicht vor.

### Neubautätigkeit

Für den Neubau in Schmallenberg wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 5.381 T€ aufgewendet. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich zum 31.12.2023 auf 12.417 T€. Dieser Wert beinhaltet den Anteil für das Grundstück in Höhe von 464 T€.

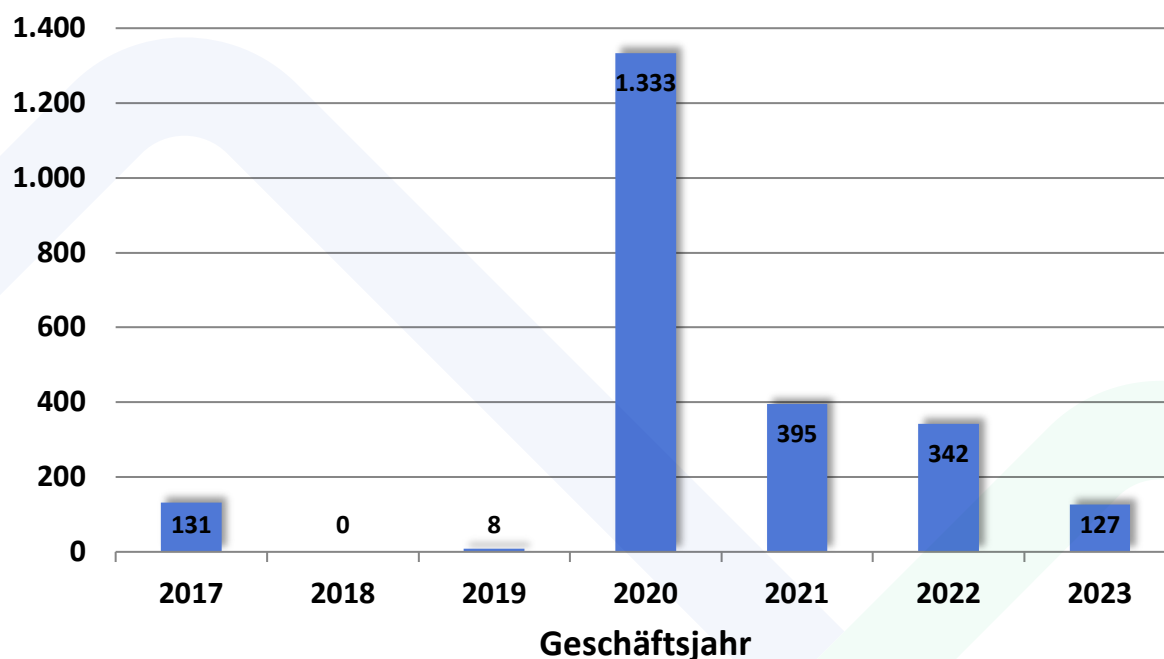
Für die Neubauvorhaben in Finntrop-Bamenohl und Meschede sind bislang insgesamt 120 T€ an Bauvorbereitungskosten angefallen. Hierin sind vor allem Planungskosten für Architekten aber auch Genehmigungsgebühren enthalten.

### Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 2.288 T€ (Vorjahr: 2.443 T€). Dies entspricht rund 31,2 % der Sollmieten (Vorjahr: 34,0 %). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 20,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 21,46 €/m<sup>2</sup>).

Die anteilig aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen machten insgesamt 147 T€ aus. Abzüglich des Anteils für Instandhaltung und zuzüglich der anzurechnenden Eigenleistungen (Architekten- und Regieleistungen) wurden 127 T€ aktiviert.

### Aktiviert Kosten inkl. Eigenleistung in T€



### Betreuungstätigkeit für Dritte

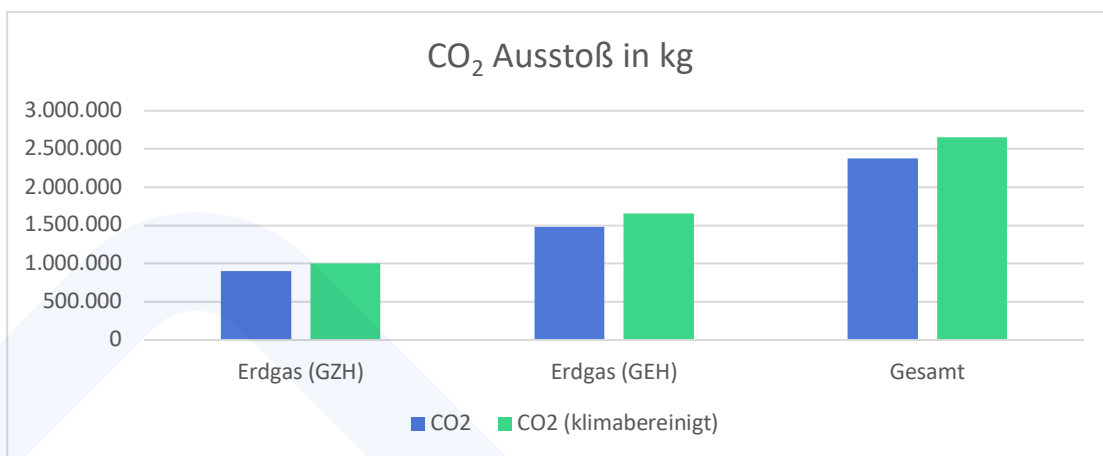
Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2023 insgesamt 106 Wohnungen, 18 Garagen und 3 Gewerbeeinheiten in verschiedenen Eigentümergemeinschaften sowie 23 Wohnungen, 15 Stellplätze und 2 Gewerbeeinheiten für einen anderen Eigentümer als Mietverwaltung.

## CO<sub>2</sub> Berichterstattung

Die Wohnungsunternehmen stehen vor der riesigen Aufgabe, für ihre Gebäude die Voraussetzungen zur Versorgung mit erneuerbarer Energie schaffen zu müssen. Von heute bis 2030 müssen im Sektor Gebäude rund 5,3 Mio. t CO<sub>2</sub> jährlich eingespart werden, um die Klimaschutzziele 2045 zu erreichen.

Nachfolgend können wir erstmals anhand einiger Diagramme und Daten berechnete Angaben zu den CO<sub>2</sub> Verbräuchen unserer genossenschaftlichen Objekte darstellen.

Das erste Diagramm zeigt den CO<sub>2</sub> Ausstoß in kg für unsere Gaszentral- bzw. Gasetagenheizungen in Summe. Zu beachten ist, dass die Gaszentralheizungen (GZH) insgesamt 703 Wohnungen mit Wärme beliefern, wohingegen 1.065 Wohnungen mit Gasetagenheizungen (GEH) ausgestattet sind. Nach den Datenerhebungen für das Jahr 2023 beträgt der gesamte CO<sub>2</sub> Ausstoß unserer Objekte 2.540.899 kg (blaue Balken). Zur Vergleichbarkeit mit anderen Standorten oder Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland wird dieser Wert zudem klimabereinigt dargestellt. Je nach den klimatischen Bedingungen eines Ortes werden die einzelnen Verbräuche eines jeden Objektes mit einem Faktor multipliziert. Der klimabereinigte Gesamtverbrauch betrug im vergangenen Jahr 2.838.633 kg (grüne Balken).



Neben Auswirkungen durch energetische Sanierungen in unseren Objekten ist natürlich auch das Verbrauchsverhalten unserer Mieterinnen und Mieter sowie der klimatische Verlauf der Heizperiode ausschlaggebend für den CO<sub>2</sub> Ausstoß. Anhand der folgenden Kennzahlen werden in den kommenden Jahren die Unterschiede im Jahresvergleich ersichtlich. Dazu werden wir Aussagen zu diversen Sanierungen aber auch zum Verbrauchsverhalten der Mieter treffen können.

### Kennzahl

Jahr 2023

CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche	21,8
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	24,4
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/Wohnung	1.404
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.568



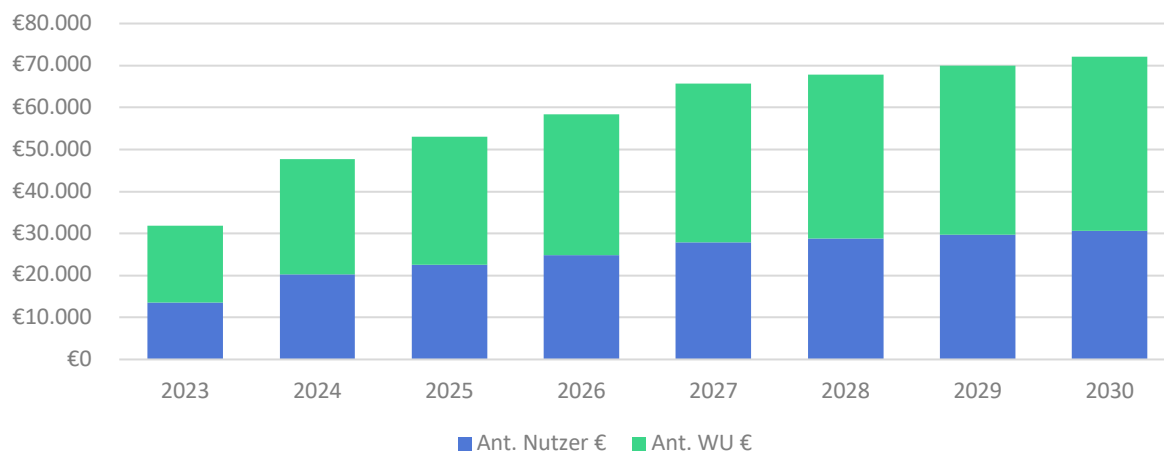


sbg

Zweck des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG) ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Für Wohngebäude gilt hierbei ein Stufenmodell für die faire Aufteilung der Kosten zwischen beiden Parteien.

Die CO<sub>2</sub> Abgabe wird in den nächsten Jahren stufenweise steigen. So betrug die Abgabe im Jahr 2021 noch 25 €/Tonne, im vergangenen Jahr 30 €/Tonne und bis 2026 voraussichtlich bis zu 65 €/Tonne. In dem folgenden Diagramm ist die Kostenentwicklung für Nutzer und SBG (im Diagramm mit WU für Wohnungsunternehmen bezeichnet) dargestellt. Diese Fortschreibung erfolgt unter der Annahme der Voraussetzungen im Jahr 2023 – also ohne energetische Sanierungen.

Bestand CO<sub>2</sub> Preis - Projektion der Aufteilung



## 4. Darstellung der Lage

### Ertragslage

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

	2023 <u>in T€</u>	2022 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
Bewirtschaftungstätigkeit inkl. Bestandsveränderung (darin Erträge aus Sollmieten)	9.625 (7.050)	9.885 (6.891)	-260 (159)
Betreuungstätigkeit	40	42	-2
Andere Lieferungen und Leistungen	23	16	+7
Andere aktivierte Eigenleistungen	62	75	-13
<b><u>Gesamtleistung</u></b>	<b><u>9.750</u></b>	<b><u>10.018</u></b>	<b><u>-268</u></b>
Andere betriebliche Erträge	636	262	374
<b><u>Betriebsleistung</u></b>	<b><u>10.386</u></b>	<b><u>10.280</u></b>	<b><u>106</u></b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.143	4.825	318
Personalaufwand	1.665	1.174	491
Abschreibungen (planmäßig)	1.363	1.351	12
Andere betriebliche Aufwendungen	292	320	-28
Zinsaufwand	43	14	29
Gewinnunabhängige Steuern	226	231	-5
<b><u>Aufwendungen für die Betriebsleistung</u></b>	<b><u>8.732</u></b>	<b><u>7.915</u></b>	<b><u>817</u></b>
<b><u>Betriebsergebnis</u></b>	<b><u>1.654</u></b>	<b><u>2.365</u></b>	<b><u>-711</u></b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	275	27	248
Neutrales Ergebnis	28	27	1
Zinsanteil Zuführung Pensionsrückstellungen	45	37	8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	16	25	-9
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b><u>1.896</u></b>	<b><u>2.357</u></b>	<b><u>-461</u></b>

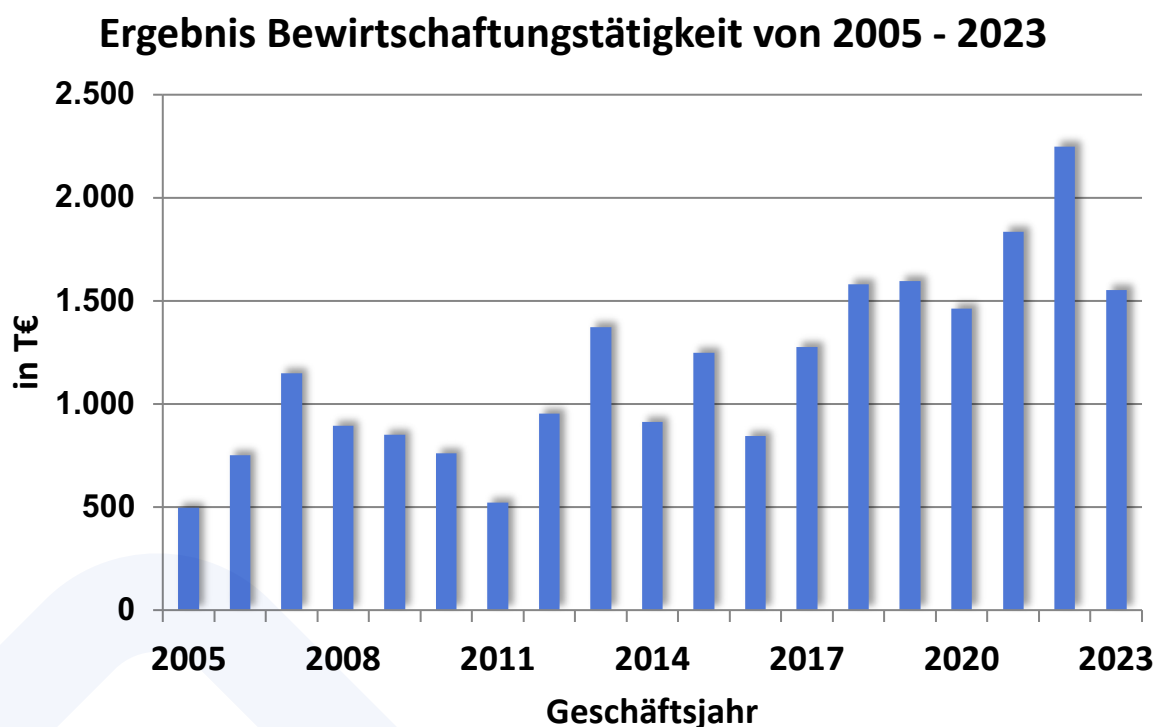


sbg

Das gesamte Betriebsergebnis ist maßgeblich abhängig von dem Ergebnis der Bewirtschaftung unserer genossenschaftlichen Objekte.

Das geminderte Ergebnis dieses Bereiches resultiert aus den Bestandsveränderungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie deutlich gestiegener Einstellungen in die Altersversorgungsrücklagen aufgrund der inflationären Entwicklung. Besonders die gestiegenen Erstattungen aus Versicherungsleistungen und ein weiterhin moderater Anstieg der Sollmieten stehen dem entgegen.

Die Entwicklung der Ergebnisse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in den letzten Jahren wird in folgender Grafik dargestellt.



## Vermögenslage

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

<u>Vermögensstruktur</u>	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	24	18	6
Sachanlagen	45.008	40.646	4.362
Finanzanlagen	26	31	-5
<b><u>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.494	2.528	-34
Flüssige Mittel	14.435	16.038	-1.603
Übrige Aktiva	271	329	-58
<b><u>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</u></b>	<b><u>62.258</u></b>	<b><u>59.590</u></b>	<b><u>2.668</u></b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.668 T€ auf einen Wert von 62.258 T€ erhöht.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr war die Hauptursache die Investition und somit der Anstieg der Sachanlagen durch den Neubau in Schmallenberg in Höhe von 5.434 T€. Die Aktivierung von Großinstandhaltungsmaßnahmen und die Anschaffung eines neuen Fahrzeuges für den Regiebetrieb in Höhe von insgesamt 198 T€ sowie die planmäßige Abschreibung von 1.363 T€ nahmen ebenfalls besonderen Einfluss.

Etwa 24 T€ der Finanzanlagen sind sonstige Ausleihungen in Form von Darlehen.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten gegenüber unseren Mietern werden unter den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten mit 2.482 T€ ausgewiesen.



sbg

<b><u>Kapitalstruktur</u></b>	<b>2023</b> <b><u>in T€</u></b>	<b>2022</b> <b><u>in T€</u></b>	<b>Veränderung</b> <b><u>in T€</u></b>
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.023	1.980	43
Rücklagen	47.555	45.697	1858
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	197	258	-61
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	199	240	-41
<b><u>Fremdkapital</u></b>			
<b>Langfristig</b>			
Pensionsrückstellungen	2.541	2.121	420
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	5.785	6.090	-305
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	83	62	21
Erhaltene Anzahlungen	3.064	2.797	267
Übrige Verbindlichkeiten	811	345	466
<b><u>Bilanzsumme - Gesamtkapital</u></b>	<b><u>62.258</u></b>	<b><u>59.590</u></b>	<b><u>2.668</u></b>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses und eines geringen Anstieges der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.840 T€ auf 49.775 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote (langfristig) auf 80,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 80,8 %.

Als Verbindlichkeit aus der Dauerfinanzierung (Neubau Weitblick, Schmallenberg) besteht ein zinsgünstiges KfW Darlehen (0,72 % Zinsen) in Höhe von ursprünglich 6.165 T€, welches im Geschäftsjahr planmäßig um 304 T€ auf 5.785 T€ getilgt wurde.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 683 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Davon resultieren 458 T€ Verbindlichkeiten aus Bauleistungen für den Neubau Weitblick durch Leistungen, die im Geschäftsjahr 2023 erfüllt wurden, aber erst in 2024 in Rechnung gestellt und gezahlt worden sind.

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	45.058	40.695	4.363
Langfristige Finanzierungsmittel	58.101	56.146	1.955
<b><u>Überdeckung</u></b>	<b><u>13.043</u></b>	<b><u>15.451</u></b>	<b><u>-2.408</u></b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	14.435	16.038	-1.603
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.765	2.857	-92
Kurzfristige Verpflichtungen	4.157	3.444	713
<b><u>Stichtagsliquidität</u></b>	<b><u>13.043</u></b>	<b><u>15.451</u></b>	<b><u>-2.408</u></b>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 jederzeit gegeben.

Auch die gesamte Finanzierung der geleisteten Baukosten im Jahr 2023 für den Neubau Schmallenberg wurden aus den Guthaben bei Kreditinstituten realisiert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	80,3	80,8	89,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	5,0	4,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	4,3	4,3
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag		5,16	5,04	4,96
Durchschnittliche Instandhaltungskosten		20,09	21,46	20,69
Instandhaltungsquote (Instandhaltungsaufwand/Sollmieten)	%	31,2	34,0	33,1
Fluktuationsquote	%	10,0	10,6	10,2
Leerstandsquote am 31.12.	%	1,1	0,7	1,1

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31.12.2023 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 41 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wovon 21 geringfügig Beschäftigte vornehmlich als Hauswarte oder Gartenpfleger in und um einzelne Objekte eingesetzt werden. Die zwölf kaufmännischen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind gelernte Immobilienkaufleute oder ähnlich ausgebildet. Neben zwei Architekten ist in der technischen Abteilung eine Hochbautechnikerin beschäftigt. Die drei Mitarbeiter des Regiebetriebes führen hauptsächlich Kleininstandhaltungen sowie Gartenpflegearbeiten durch und sind entsprechend handwerklich ausgebildet. Zudem befindet sich je ein Auszubildender im ersten und dritten Ausbildungsjahr. Die Voll- und Teilzeitmitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie die Auszubildenden werden gemäß den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft vergütet.

## 5. Risiko- und Chancenbericht

### 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 nach 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.

## **Risiken der künftigen Entwicklung**

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 war der wirtschaftliche und genossenschaftliche Verlauf trotz diverser angespannter bzw. unsicherer Situationen positiv. Nach dem fast alle Masken- und Testpflichten aufgrund der Corona-Pandemie zum 01.03.2023 ausgelaufen sind, beschäftigt uns weiterhin der Krieg in der Ukraine und seit dem Herbst 2023 auch die Zustände in Israel und dem Gaza-Streifen. Zudem bergen die klimapolitischen Gesetze und Verordnungen große Herausforderungen. Planungssicherheit für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ist derzeit nur schwer darzustellen.

Anhand einer Software des VdW Rheinland Westfalen und uns vorliegenden umfangreichen Messdaten können wir einen Klimapfad für unsere Genossenschaft erstellen. Besondere Risiken bergen hier allerdings die unklaren Entwicklungen der Gesetze und Verordnungen und beispielsweise die teilweise erst in einigen Jahren aufzustellenden kommunalen Wärmeplanungen der Städte und Gemeinden.

Die Investitionen in den Klimaschutz und in die CO<sub>2</sub>-Neutralität werden in den nächsten Jahren erheblich sein. Der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und einem Anstieg der Mieten bleibt ebenfalls eine Herausforderung. Es bleibt festzuhalten, dass nur wir alle gemeinsam die klimapolitischen Ziele, insbesondere die CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen können. Für uns alle werden hier wirtschaftliche Ressourcen gebunden.

Seit dem 01.01.2024 gilt für die Mieter unserer Gebäude mit Zentralheizung ein neuer Gaslieferungsvertrag. Die Mieter wurden über die Steigerung der Heizkosten von ca. 100 % schriftlich hingewiesen. Bereits im vergangenen Jahr wurden die Heizkostenvorauszahlungen eher hoch angesetzt, um nun eine drastische Steigerung zu vermeiden. Trotz allem ist uns bewusst, dass die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter überstiegen werden könnte und hieraus Erlösausfälle resultieren.

In diesem Jahresabschluss wurde erstmals eine bilanzielle Erfassung des Vermieteranteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten dargestellt. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Steigerung der CO<sub>2</sub>-Kosten wird auch diese Rückstellungsbuchung in den kommenden Jahren steigen und den Jahresüberschuss und somit die Möglichkeiten zur Investition schmälern.

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 das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen weiterhin als gering bewertet.

## **Chancen der künftigen Entwicklung**

Das stetig fortgeführte und satzungsgemäß von unserem Aufsichtsrat jährliche beschlossene Neubau- und Modernisierungsprogramm setzte auch in 2023 die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Bestandes fort.

Durch den seit der Fertigstellung der Neubauten in Meschede, Mühlenweg (2016), in Eslohe, Kupferstraße (2018) und Schmallenberg, Hohe Fohr (2024) kontinuierlich erweiterten Stamm neuerer Wohnungen und der Modernisierung der Bestandswohnungen sehen wir den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft



zukunftsfähig. Hierbei werden sowohl altersgerechter Wohnraum als auch die Nachfragen nach Wohnraum für junge Familien oder Singles entsprechend beachtet. 95 % der neu erstellten Wohnungen (102 von 107) verfügen über einen Balkon. Alle Wohnungen sind durch Aufzüge ebenerdig zu erreichen.

Als Genossenschaft werden wir weiterhin unseren satzungsgemäßen Auftrag verfolgen können und uns so weiterhin von dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt absetzen.

Energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse in den Bestandsgebäuden sind Bestandteil der Strategie im Portfolio-Management. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Als Genossenschaft besteht die Möglichkeit, unseren Wohnungsbestand trotz der schwierigen Marktbedingungen weiterzuentwickeln.

## 6. Prognosebericht

Auch zukünftig werden wir unsere geschäftlichen Aktivitäten dahingehend 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.

Das breit gefächerte Angebot von öffentlich geförderten Wohnungen aus unserem Altbestand, aber auch aus dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen in Finnentrop-Bamenohl, über Wohnungen mit mittlerem Standard bis hin zu Neubauwohnungen im für unsere Genossenschaft höheren Preissegment, bietet unseren Mitgliedern eine große Auswahl. Auch diese Mieten sind wie gewohnt deutlich unterhalb der Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt in vergleichbaren Objekten.

Durch die weiteren geplanten Neubauvorhaben entwickeln wir unseren Wohnungsbestand stetig weiter fort.

Als Basis der oben genannten 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.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind weiterhin kurz- und mittelfristig nicht geplant. Eine vereinzelte Entnahme von Objekten und anschließender auf den dann freien Grundstücken geplanter Neubau von Wohnungen ist allerdings möglich. Konkrete Planungen hierzu bestehen, außer dem Bauvorhaben in Finnentrop-Bamenohl, aktuell noch nicht.

Die digitale Entwicklung unserer Genossenschaft nimmt weiterhin ihren Lauf. Seit Frühjahr 2023 werden die Wohnungsabnahmen, Vorabnahmen und Übergaben digital mit Unterstützung von Tablets durchgeführt. Eine Schnittstelle zur automatisierten Übermittlung der daraus erstellten Protokolle von BTS in das Archivsystem von der Aareon AG besteht seit Ende Januar 2024. Im Frühjahr 2024 wurde der Prozess zur

Rechnungskontrolle in unserem Haus verändert. Auch dieser Prozess erfolgt mittlerweile digital über BTS. Ebenfalls wird hier die Schnittstelle zu dem Archiv der Aareon AG zur sicheren Rechnungsspeicherung vollautomatisiert genutzt. Geplant ist in 2024 die Einführung der digitalen Stundenerfassung unserer Regiearbeiter. Die Voraussetzung dazu sind in BTS bereits eingerichtet.

Gemessen an den aktuellen Mietspiegeln des Hochsauerlandkreises sowie des Kreises Olpe hat unser Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial. Die grundsätzliche Struktur unseres Wohnungsbestandes hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Wohnumfeld, ist auch aus heutiger Sicht zukunftsfähig.

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 stellt unsere Genossenschaft sowohl wirtschaftlich als auch personell auch in Zukunft vor große Herausforderungen.

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 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 700 T€ erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

<b>Wirtschaftsplan 2024</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	7.774
Erträge aus Finanzanlagen	250
Instandhaltungsaufwendungen	3.934
Abschreibungen	1.690
Zinsaufwendungen	85
sächliche Verwaltungskosten	300
Personalaufwand	1.363

Meschede, 15. Mai 2024

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Peter Simon



sbg

## B. Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

### 1. Aktiva

	31.12.2023 in €	Vorjahr in €
<b>Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	24.141,00	17.998,00
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>24.141,00</u>	<u>17.998,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.804.995,13	33.022.562,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	452.866,59	472.166,59
3. Grundstücke ohne Bauten	34.350,31	34.350,31
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.424,00	120.711,00
5. Anlagen im Bau	12.417.337,33	6.982.847,66
6. Bauvorbereitungskosten	119.548,48	13.238,14
<u>Sachanlagen insgesamt</u>	<u>45.007.521,84</u>	<u>40.645.876,30</u>
Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	23.870,00	28.170,00
2. Andere Finanzanlagen	2.600,00	2.600,00
<u>Finanzanlagen insgesamt</u>	<u>26.470,00</u>	<u>30.770,00</u>
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>	<b><u>45.058.132,84</u></b>	<b><u>40.694.644,30</u></b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.481.841,03	2.522.631,73
2. Andere Vorräte	12.461,30	4.866,81
<u>Andere Vorräte insgesamt</u>	<u>2.494.302,33</u>	<u>2.527.498,54</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	35.307,92	33.621,83
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.569,09	28.908,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	207.634,01	266.924,74
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>270.511,02</u>	<u>329.455,55</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.435.099,52	16.038.145,66
<u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben insgesamt</u>	<u>14.435.099,52</u>	<u>16.038.145,66</u>
<b><u>Umlaufvermögen insgesamt</u></b>	<b><u>17.199.912,87</u></b>	<b><u>18.895.099,75</u></b>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>	<b><u>62.258.045,71</u></b>	<b><u>59.589.744,05</u></b>



sbg

**Bilanz zum 31. Dezember 2023****2. Passiva**

	31.12.2023 in €	Vorjahr in €
<b>Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.747,11	139.050,28
2. der verbleibenden Mitglieder	2.022.765,55	1.980.353,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00	1.600,00
<u>Geschäftsguthaben insgesamt</u>	<u>2.123.312,66</u>	<u>2.121.003,92</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(65.664,06)	(76.256,08)
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	4.830.473,74	3.930.473,74
2. Andere Ergebnisrücklagen	42.724.661,81	41.767.024,03
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(257.637,78)	(275.166,44)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.600.000,00)	(2.000.000,00)
<u>Ergebnisrücklagen insgesamt</u>	<u>47.555.135,55</u>	<u>45.697.497,77</u>
Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.895.687,05	2.356.960,41
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.600.000,00	2.000.000,00
<u>Bilanzgewinn insgesamt</u>	<u>295.687,05</u>	<u>356.960,41</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>49.974.135,26</b>	<b>48.175.462,10</b>
<b>Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.540.531,00	2.120.732,00
2. Sonstige Rückstellungen	83.002,61	61.651,34
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>2.623.533,61</b>	<b>2.182.383,34</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.785.225,57	6.089.679,35
2. Erhaltene Anzahlungen	3.063.931,13	2.797.392,51
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.546,12	102.178,66
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.476,53	13.165,89
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642.458,64	184.312,85
4. Sonstige Verbindlichkeiten	49.738,85	45.169,35
(davon aus Steuern)	(9.265,92)	(18.040,50)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>9.660.376,84</b>	<b>9.231.898,61</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.258.045,71</b>	<b>59.589.744,05</b>

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.665.825,94	9.629.458,56
b) aus Betreuungstätigkeit	39.842,64	42.327,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.396,90	16.048,80
Umsatzerlöse insgesamt	9.729.065,48	9.687.835,18
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-40.790,70	255.311,50
Andere aktivierte Eigenleistungen	62.444,86	75.250,42
Sonstige betriebliche Erträge	663.720,49	291.385,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.143.077,65	4.824.992,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	173,79	220,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen insgesamt	5.143.251,44	4.825.212,33
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.271.188,69</b>	<b>5.484.570,52</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.018.065,73	927.778,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	646.500,91	245.972,22
davon für Altersversorgung	(447.354,74)	(54.410,52)
Personalaufwand insgesamt	1.664.566,64	1.173.750,36
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens	1.362.756,96	1.350.591,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	292.540,36	323.580,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	604,07	691,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	274.069,29	26.047,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	88.253,30	50.730,86
davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen	(45.411,00)	(37.089,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.538,82	24.539,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.121.205,97</b>	<b>2.588.117,43</b>
Sonstige Steuern	225.518,92	231.157,02
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.895.687,05</b>	<b>2.356.960,41</b>
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	1.600.000,00	2.000.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>295.687,05</b>	<b>356.960,41</b>

## C. Anhang zum Jahresabschluss 2023

### 1. 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 2023 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.

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 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 eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. 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.

**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.

**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 1,82 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von je 2,0 % pro Jahr zugrunde gelegt. Als Abzinsungssatz wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 38.187 €.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

#### Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
<b>Immaterielle Vermögengegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	110.563,17	13.648,53	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>110.563,17</b>	<b>13.648,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.837.928,64	126.629,42	65.306,92	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.108.359,35	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	34.350,31	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.875,58	108.417,71	30.905,08	0,00
Anlagen im Bau	6.982.847,66	5.434.489,67	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.238,14	106.310,34	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>77.473.599,68</b>	<b>5.775.847,14</b>	<b>96.212,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	28.170,00	0,00	4.300,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>30.770,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.300,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>77.614.932,85</b>	<b>5.789.495,67</b>	<b>100.512,00</b>	<b>0,00</b>
---------------------------------	----------------------	---------------------	-------------------	-------------



Anschaffungs- /Herstellungskosten 31.12.2023 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
) 124.211,70	92.565,17	7.505,53	0,00	100.070,70	24.141,00	17.998,00
) <b>124.211,70</b>	<b>92.565,17</b>	<b>7.505,53</b>	<b>0,00</b>	<b>100.070,70</b>	<b>24.141,00</b>	<b>17.998,00</b>

) 68.899.251,14	35.815.366,04	1.285.246,72	6.356,75	37.094.256,01	31.804.995,13	33.022.562,60
) 1.108.359,35	636.192,76	19.300,00	0,00	655.492,76	452.866,59	472.166,59
) 34.350,31	0,00	0,00	0,00	0,00	34.350,31	34.350,31
) 574.388,21	376.164,58	50.704,71	30.905,08	395.964,21	178.424,00	120.711,00
) 12.417.337,33	0,00	0,00	0,00	0,00	12.417.337,33	6.982.847,66
) 119.548,48	0,00	0,00	0,00	0,00	119.548,48	13.238,14
) <b>83.153.234,82</b>	<b>36.827.723,38</b>	<b>1.355.251,43</b>	<b>37.261,83</b>	<b>38.145.712,98</b>	<b>45.007.521,84</b>	<b>40.645.876,30</b>

) 23.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.870,00	28.170,00
) 2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
) <b>26.470,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.470,00</b>	<b>30.770,00</b>

) <b>83.303.916,52</b>	<b>36.920.288,55</b>	<b>1.362.756,96</b>	<b>37.261,83</b>	<b>38.245.783,68</b>	<b>45.058.132,84</b>	<b>40.694.644,30</b>
------------------------	----------------------	---------------------	------------------	----------------------	----------------------	----------------------

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 2.481.841,03 € 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 zum Vorjahr unveränderten Umfang von 9.797,13 € 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. Die jeweiligen Beträge der Vorjahre stehen in den Klammern.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit				Davon gesichert durch Grundpfand- rechte
		unter 1 Jahr €	Summe über 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.785.225,57 (6.089.679,35)	306.653,10 (304.453,78)	5.478.572,47 (5.785.225,57)	2.358.559,42 (2.341.643,83)	3.120.013,05 (3.443.581,74)	5.100.000,00 (5.100.000,00)
Erhaltene Anzahlungen	3.063.931,13 (2.797.392,51)	3.063.931,13 (2.797.392,51)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.546,12 (102.178,66)	104.546,12 (102.178,66)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.476,53 (13.165,89)	14.476,53 (13.165,89)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642.458,64 (184.312,85)	642.458,64 (184.312,85)				
Sonstige Verbindlichkeiten	49.738,85 (45.169,35)	49.738,85 (45.169,35)				
<b>Gesamt</b>	<b>9.660.376,84</b> <b>(9.231.898,61)</b>	<b>4.181.804,37</b> <b>(3.446.673,04)</b>	<b>5.478.572,47</b> <b>(5.785.225,57)</b>	<b>2.358.559,42</b> <b>(2.341.643,83)</b>	<b>3.120.013,05</b> <b>(3.443.581,74)</b>	<b>5.100.000,00</b> <b>(5.100.000,00)</b>

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die Veränderung der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ ist verursacht durch das Ergebnis des versicherungsmathematischen Gutachtens in Folge der Gehalts- und Renten- sowie der inflationären Entwicklung.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 wies aufgrund einer unkorrekten Zuordnung einen um 264.773,80 € erhöhten Wert aus. Dieser Wert wurde in 2023 durch die Buchungen zu den Bestandsveränderungen korrigiert, was zu der negativen Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen führt.

Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist begründet mit erhöhten Versicherungserstattungen aus Vorjahren und dem laufenden Jahr in Höhe von 475.961,70 € im Geschäftsjahr 2023 gegenüber 188.094,86 € im Jahr 2022 sowie einem Instandhaltungszuschuss der Sparkasse Mitten im Sauerland für die Instandhaltungsmaßnahme in Folge der Sprengung des Geldautomaten im Lanfertsweg 19 in Meschede in Höhe von 50.000,00 €.

Die erhöhten Zinserträge sind durch die Veränderungen der Finanzmarktkonditionen und einer kontinuierlichen Geldanlage erreicht. Die Zinserträge wurden auf Fest- oder Kündigungsgeldkonten bei den Geldinstituten Volksbank Sauerland, Schmallenberg, Sparkasse Mitten im Sauerland, Meschede und Aareal Bank, Wiesbaden erzielt.

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

## 4. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zahlungsverpflichtungen aus Bauverträgen, die zu einem Zahlungsabfluss nach dem Bilanzstichtag führen, existieren in Höhe von 914.999,76 € (daraus 596.416,26 € für das Bauvorhaben Weitblick), deren Erfüllung in 2023 geleistet wurde bzw. in 2024 geleistet wird.

### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 41 Arbeitnehmer beschäftigt:

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

Zudem wurden ein Auszubildender ganzjährig sowie ein weiterer Auszubildender seit dem 01.08.2023 beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfangsbestand	2.537
Zugang	202
Abgang	166
Endbestand	2.573

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42.411,91 € verringert. Die Haftsumme erhöhte sich um 14.400,00 € und beträgt nun 1.029.200,00 €.

## Vorstand

Simon, Peter	Immobilienkaufmann
Halbe, Bernhard	Bürgermeister a. D.

## Aufsichtsrat

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

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen), Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

## Vorschlag Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.895.687,05 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von insgesamt 1.600.000,00 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Um der nachfolgenden Regelung gemäß § 40 (2) unserer Satzung Rechnung zu tragen, werden davon 900.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

§ 40 (2) unserer Satzung: „Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.“

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder, unter Billigung der Vorwegzuweisung, durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2023 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	98.810,70 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	196.876,35 €
	<hr/>
	295.687,05 €

### Nachtragsbericht

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

Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG

Meschede, 15. Mai 2024

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Peter Simon

## D. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist auch im Geschäftsjahr 2023 laufend vom Vorstand 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 20. Juni 2023 in der Stadthalle in Schmallenberg statt. Die im Zusammenhang mit dem Prüfungsbericht für das Jahr 2021 sowie dem Jahresabschluss für das Jahr

2022 erforderlichen Beschlüsse sind ordnungsgemäß abgewickelt und einstimmig gefasst worden. Zudem wurde wie in den Jahren zuvor eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Christian Hengesbach, Stephan Kersting, Ralf Péus und Erwin Stockhausen wurden jeweils einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2023 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.

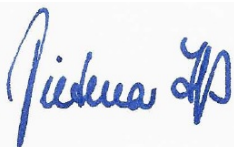
Der Jahresabschluss 2022 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Im Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023.

Der Dank geht ebenso an die Mitglieder, besonders die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft sowie alle Firmen und Handwerker, welche sich für unsere Genossenschaft einsetzen.

Meschede, 15. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dietmar Heß



sbg



Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG  
Le-Puy-Str. 23 d · 59872 Meschede  
Telefon 02 91/99 06-0 · Telefax 02 91/99 06-13  
info@sbg-wohnen.de · www.sbg-wohnen.de



**sbg**