

Geschäftsbericht 2024



sbg

Siedlungs- und
Baugenossenschaft
Meschede eG

Besser Wohnen.



Inhaltsverzeichnis

A. Geschäftsbericht des Vorstandes 4 - 30

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes	4
2. Gegenstand des Unternehmens	11
3. Geschäftsverlauf	12
4. Darstellung der Lage	22
5. Risiko- und Chancenbericht	27
6. Prognosebericht	29

B. Jahresabschluss, Bilanz 31 - 33

1. Aktiva	31
2. Passiva	32
3. Gewinn- und Verlustrechnung	33

C. Anhang 34 - 41

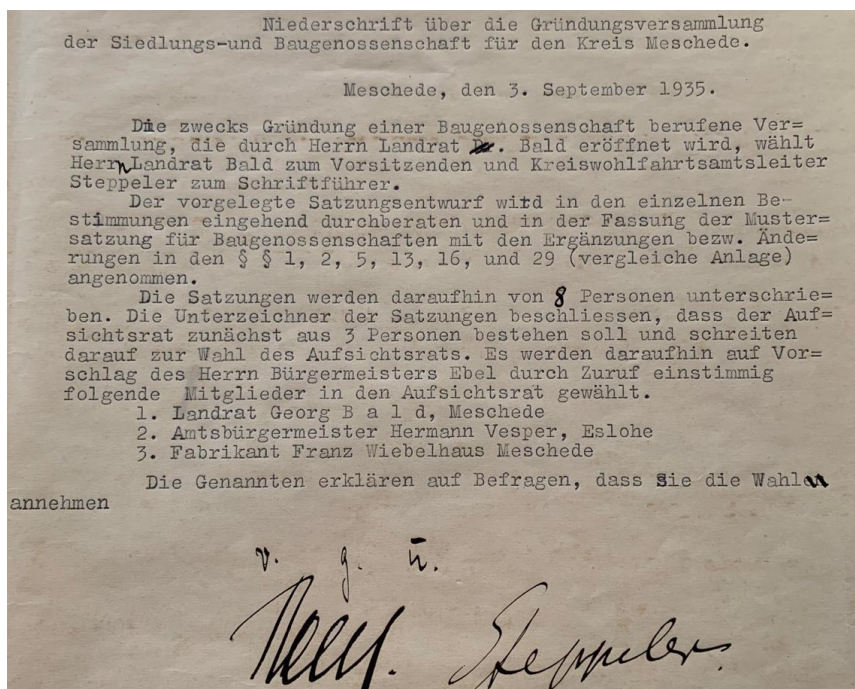
1. Allgemeine Angaben	34
2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
4. Sonstige Angaben	39

D. Bericht des Aufsichtsrates 42

A. Geschäftsbericht des Vorstandes

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes

Wir feiern im Jahr 2025 unser 90-jähriges Bestehen. In der am Dienstag den 03.09.1935 vom damaligen Landrat Georg Bald geführten Gründungsversammlung wurde unsere Genossenschaft unter dem Namen Siedlungs- und Baugenossenschaft für den Kreis Meschede gegründet. Als erste Mitglieder des Aufsichtsrates wurden die Herren Georg Bald (Landrat, Meschede), Hermann Vesper (Amtsbürgermeister, Eslohe) und Franz Wiebelhaus (Fabrikant, Meschede) einstimmig gewählt.



Niederschrift der Gründungsversammlung vom 03.09.1935

Den ersten Vorstand bildeten die Herren Georg Steppeler, Franz Falke-Rohen und Heinrich Depping. Oblagen in den ersten beiden Jahren die geschäftsführenden Arbeiten der Kreisverwaltung, so machten die sich ausweitenden Aktivitäten eine personelle Umstrukturierung nötig. Am 28.06.1937 trat mit Dr. Heinrich Audick erstmalig ein Geschäftsführer der Genossenschaft seinen Dienst an.

Im Rahmen der Vertreterversammlung im Jahr 2025 und mit einer Veranstaltung für alle Mitglieder und Mieter am 05.09.2025 möchten wir dieses Jubiläum angemessen feiern.

Die Vertreterversammlung des Jahres 2024 fand am 03. Juli im Rathaus der Gemeinde Bestwig statt. Neben den Grußworten des Bürgermeisters der Gemeinde Bestwig, Ralf Péus, berichtete Detlef Lins als Geschäftsführer des Naturpark Sauerland Rothaargebirge zu dem Thema „Der Naturpark Sauerland Rothaargebirge - Baustein für eine lebenswerte Region“.

Im Rahmen dieser Versammlung wurden Burkhard König, Maria Mettbach, Ulrich Schulte-Sprenger und Dr. Eckhard Stoll erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Wir bedanken uns besonders bei unseren Mitgliedern, die sich als Vertreter unserer Genossenschaft zur Wahl stellten und an den jährlichen Vertretersammlungen teilnehmen. Die nächste Vertreterwahl ist bereits im kommenden Jahr 2026.



Vertreterversammlung mit Redner Bürgermeister Ralf Péus

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; Andreas Mundes; Elisabeth Olbricht-Cross; Aynur Polat; Hans-Joachim Scharfenstein; Veronika Scheele; Lutz Schneider; Isolde Spickenbom; Wilhelm Spickenbom; Josef Steinert; Sabine Tairi; Andrea Vieth; 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 Habbel; 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: 13. Februar 2025

Nun zu den Aktivitäten im Baubereich. Das Jahr 2024 war von vielen Planungen geprägt.

Die Planungen und Bauvorbereitungen für unseren Neubau in Finnentrop-Bamenohl, Mittelstraße 9 wurden vorangetrieben. Die Baugenehmigung und Bewilligung der öffentlichen Mittel für den Bau des Objektes wurden im Laufe des Jahres 2024 erteilt. Die Bezugsfertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2025 geplant und vertraglich zugesichert.

Auf den in unserem Besitz befindlichen Grundstücken im Zentrum des Finnentrop-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 und im Januar/Februar 2025 durchgeführt wurde. Die Erstellung der Bodenplatte sowie des Kellergeschosses und Treppenhauses in Massivbauweise begannen anschließend.



Der offizielle erste Spatenstich fand am 26.02.2025 statt.

Hintere Reihe: v.l.n.r. Bürgermeister Achim Henkel, Kreisdirektor Philipp Scharfenbaum, Aufsichtsratsmitglied Dr. Gerhard Grzibiela, Mitglied des Landtages Jochen Ritter, Vorstand Peter Simon, Architekt Sven Brandelius
Vordere Reihe: v.l.n.r. Vorstand Bernhard Halbe, Architekt Henning/Shin Architekten Richard Henning, Aufsichtsratsvorsitzender Dietmar Heß, Geschäftsführer holz&raum GmbH und Co. KG Tim Kirchhoff

Der Aufbau des Gebäudes in Holzrahmenbauweise durch die Firma holz & raum GmbH & Co. KG aus Finnentrop-Rönkhausen wird Mitte Mai 2025 realisiert. Der weitere schlüsselfertige Ausbau des Hauses wird in den kommenden Monaten bis Ende des Jahres durchgeführt.

In diesem Neubau werden 12 Wohnungen zwischen 50 und 98 m² 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 zunächst 6,65 €/m² erzielt werden kann. Eine jährliche Mietanpassung von 2 % ist weiterhin durch diese Art der Förderung möglich. Die Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist eine Vermietungsvoraussetzung.

Die nachfolgenden Impressionen zeigen die Baufortschritte vom Abriss bis zur Erstellung der Bodenplatte zu Beginn des Jahres 2025.



Von Alt zu Neu – Daten und Fakten zum Neubauprojekt „Mittelstraße“



Foto:
Eingangstür der
Mittelstraße 7a um
2007

	Alt	Neu
Adresse	Mittelstraße 7a/7b/9 Gartenstraße 8	Mittelstraße 9
Baujahr	1927	2025
Anzahl Wohnungen	8 (+ 4 in den Dachgeschossen)	12
Wohnfläche	634 m ²	884 m ²
Balkon	Nein	Ja
Aufzug	Nein	Ja
PKW-Stellplätze	3-5	12
Heizungsart	Gasetagenheizungen	Wärmepumpe
Keller	Ja	Ja
Hausbauart	Ziegelbau mit Holzbalkendecken	Holzrahmenbau
Kellerbauart	Naturstein	WU-Beton

Konzeptbild:
Ansicht auf die
Rückseite des
neuen Gebäudes



Im Jahr 2024 standen neben den Bauvorbereitungen für die Mittelstraße vor allem die Planungen für Großmodernisierungen in den Objekten Rosenstraße 26 und Lagerstraße 2/2a jeweils in Meschede im Vordergrund.

In dem Objekt Rosenstraße 26 im Mescheder Norden mit 28 Wohnungen in 4 Strängen erfolgt in 2025 und 2026 strangweise eine Sanierung aller wasserführenden Leitungen. Dazu ist es erforderlich, dass die Wohnungen der jeweils bearbeiteten Stränge unbewohnt sind. Die Arbeiten in den Wohnungen erstrecken sich voraussichtlich auf je drei Monate, wobei in 2025 und 2026 jeweils zwei Stränge vorgesehen sind. Wir bedanken uns an dieser Stelle für das Verständnis und die Kooperation der Mieter. Aufgrund der Leitungserneuerungen auch in den Bädern werden diese ebenfalls modernisiert. Alle Mieter können anschließend bei einer moderaten Mietanpassung wieder in ihre bisherigen Wohnungen einziehen.

In dem Objekt Lagerstraße 2/2a im Zentrum von Meschede werden eine moderne zentrale Pelletheizung installiert, die Fenster erneuert und die vorhandenen Balkone saniert. Die Wohnungen können während der Bauzeit weiterhin bewohnt werden. Diese Maßnahme wird ebenfalls in 2025 umgesetzt.

In der Planung steht ein Neubau auf einem Grundstück in Bestwig-Velmede in direkter Nachbarschaft zu unseren Objekten Oberm Kirchhof 21 und 22. Nach derzeitigem Planungsstand sollen hier ähnlich dem Neubau in Bamenohl 12 Wohnungen in öffentlich geförderter Holzrahmenbauweise entstehen.

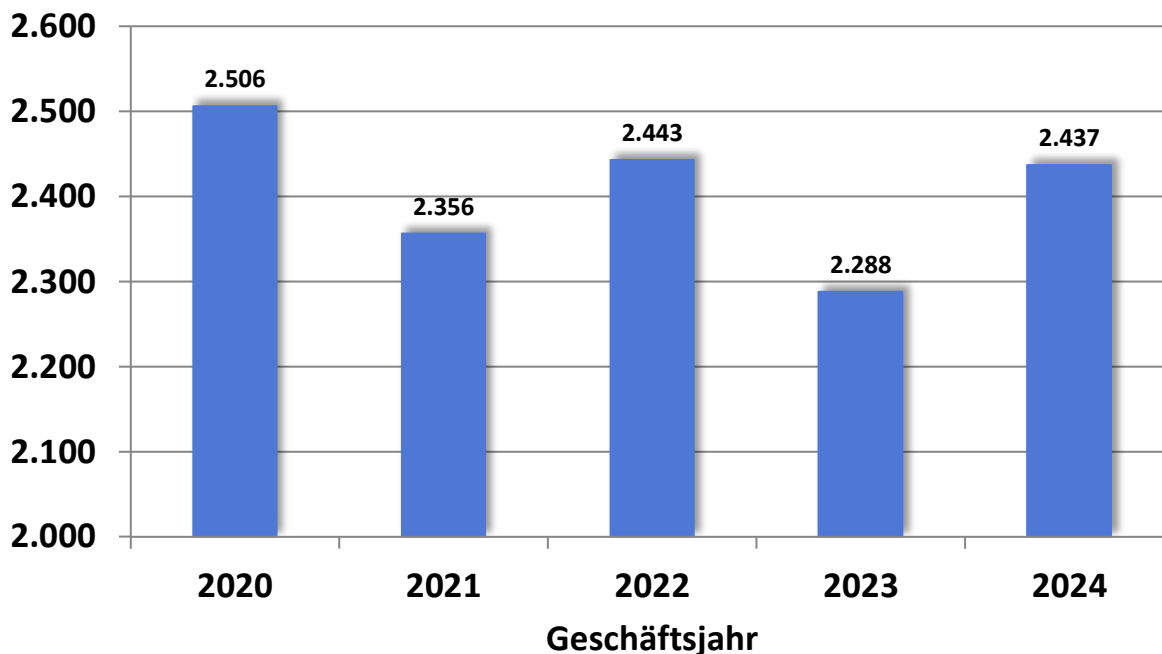
Das Neubauvorhaben in Meschede unterhalb der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, auf dem Grundstück der Pfarrgemeinde, steckt weiterhin in der Planung.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 wurde nach intensiver Planungs- und Bauzeit der „Weitblick“ in Schmallenberg, Hohe Fohr 2a (Tagespflege), 4a (12 Wohnungen), 4b (Gesundheitskiosk, eine Gästewohnung und 5 Wohnungen), 4c (11 Wohnungen) sowie 4d (12 Wohnungen) bezogen. Ebenfalls ab dem ersten Halbjahr 2024 sind 20 Stellplätze in der Tiefgarage im Haus 4a sowie weitere 20 Stellplätze im Außenbereich vermietet worden.

Trotz der intensiven Planungen wurden die Wohnungsmodernisierungen auf dem gewohnt hohen Niveau fortgeführt.

Die Instandhaltungskosten bei der SBG sind im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gestiegen und somit auf dem Niveau aus 2022.

Instandhaltungskosten in T€



Einzelne Beispiele aus dem Neubau- und Modernisierungsprogramm für 2024:

Vor den Objekten Schlesierweg 9 und 11 in Eslohe wurden drei neue Stellplätze errichtet.

Für unsere Mieter der Objekte Johannes-Biggemann-Straße 44 und 46 in Finnentrop wurden über beiden Hauseingängen Vordächer angebracht.



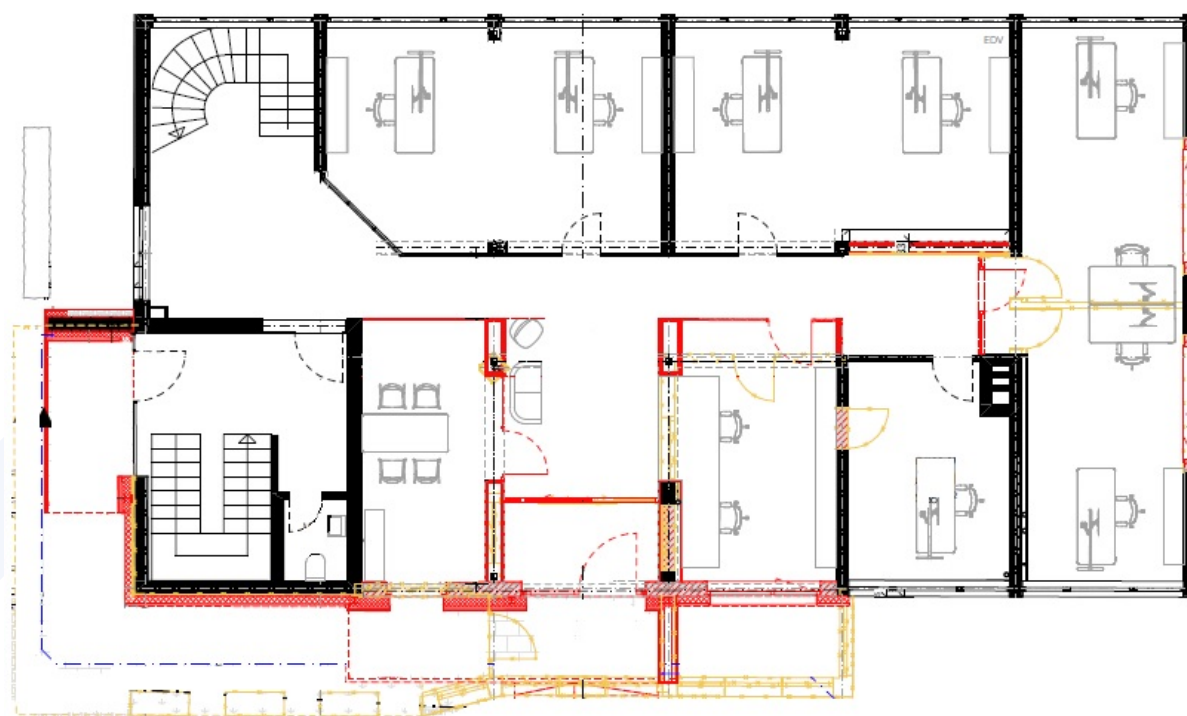
vorher



nachher

Ein gutes Arbeitsklima in unserer Geschäftsstelle sowie die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter sind für uns von großer Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass die Rahmenbedingungen wichtig für den Erfolg unserer Arbeit sind. Daher setzen wir alles daran, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich unsere Mitarbeiter immer wohlfühlen und ihre Potenziale optimal entfalten können. Durch gezielte Maßnahmen zur Förderung der Zusammenarbeit, regelmäßige Schulungen und ein offenes Ohr für die Anliegen unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen tragen wir dazu bei, die Motivation und Zufriedenheit im Team zu steigern. Nur so können wir auch in Zukunft die hohen Anforderungen unserer Mitglieder und Partner erfüllen und unsere Ziele erfolgreich erreichen.

Die Planungen für den Umbau unserer Geschäftsstelle wurden finalisiert. Der angebaute Eingangsbereich wird abgerissen. In dem Zuge wird der Empfangsbereich umgestaltet, im Erdgeschoss ein Besprechungsraum eingerichtet und zwei weitere Arbeitsplätze im Erdgeschoss geschaffen. Zur Nordseite werden Fenster in die Fassade eingelassen. Das Baugenehmigungsverfahren und die Ausführungsplanung sind in 2025 durchgeführt worden. Diese Maßnahme soll bis zu unserer Jubiläumsveranstaltung am 05.09.2025 fertiggestellt sein.



Grundriss des umgebauten Erdgeschosses der Geschäftsstelle
Gelb = entfernte Wände/Bauteile – Rot = neue Wände/Bauteile

Die digitale Entwicklung unserer Genossenschaft wurde in 2024 fortgeführt. Seit dem 01.11.2024 erfassen unsere Mitarbeiter des Regiebetriebes ihre Einsatzstunden mittels eines Tablets, auf dem sie auch die Aufträge erhalten und fertigmelden können. Seit Dezember 2024 werden die per E-Mail eingehenden Rechnungen direkt in das Programm BTS weitergeleitet und dort weiterverarbeitet. Der gesetzlichen Pflicht zum Empfang von E-Rechnungen kommen wir somit schon jetzt nach.

In den Jahren 2025/26 planen wir die Umstellung unseres ERP-Systems, um unsere Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und zukunftssicher zu gestalten. Diese Entscheidung ist Teil unserer kontinuierlichen Bestrebungen, die Effizienz und

Transparenz in unseren Abläufen zu erhöhen. Das neue ERP-System wird uns ermöglichen, Daten in Echtzeit zu verarbeiten, die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen zu verbessern und die Entscheidungsfindung durch präzisere Analysen zu unterstützen. Wir sind überzeugt, dass diese Umstellung nicht nur unsere internen Prozesse optimieren wird, sondern auch einen positiven Einfluss auf die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Partner haben wird. Um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, werden wir umfassende Schulungen für unsere Mitarbeiter anbieten und sicherstellen, dass alle Beteiligten in den Prozess eingebunden sind. Wir freuen uns auf die neuen Möglichkeiten, die uns das moderne ERP-System bieten wird, und sind zuversichtlich, dass wir damit unsere Leistungsfähigkeit weiter steigern können.

Die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat einen hohen Stellenwert. Auch in 2024 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.

In den Zeiten von Kostensteigerungen des täglichen Bedarfs gingen wir auch in 2024 von einem Anstieg der Mietrückstände aus. Tatsächlich sind die Mietforderungen sogar rückläufig. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Mieterinnen und Mietern. Setzen Sie sich bei Problemen oder Zahlungsschwierigkeiten gerne mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vertrauensvoll in Verbindung.

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 2024 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 2024 zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr 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

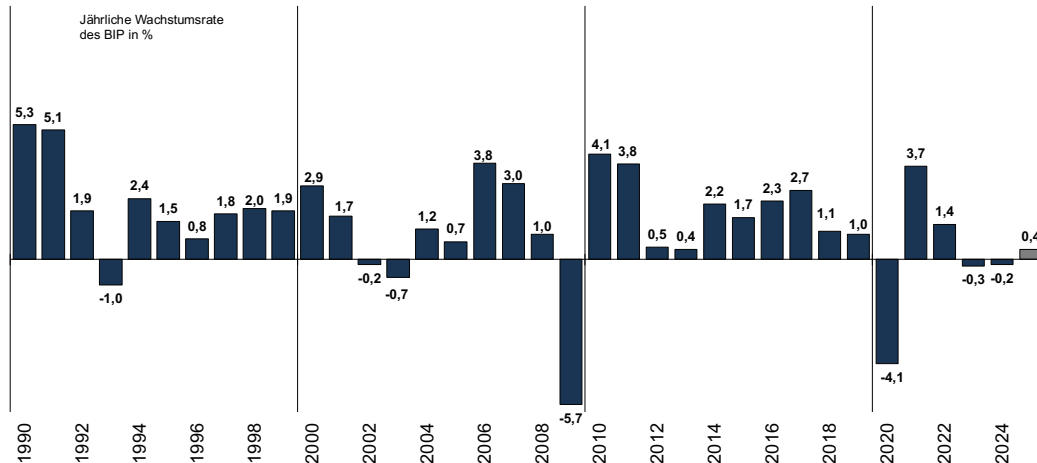
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Entscheidungen von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt und dauerhaft zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und dass trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schröder - 15.01.2025

1

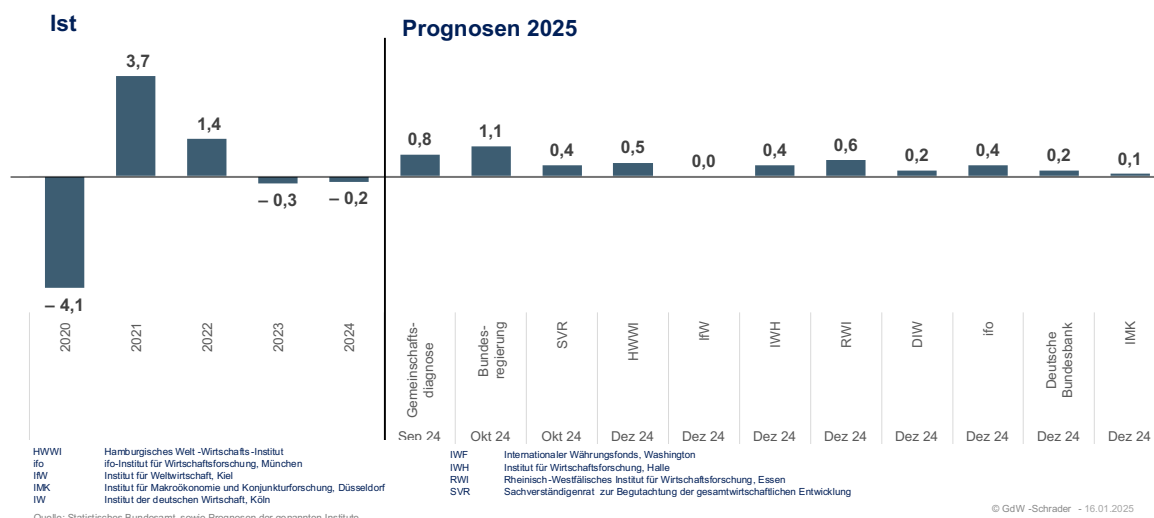
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Prognosen für 2025 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

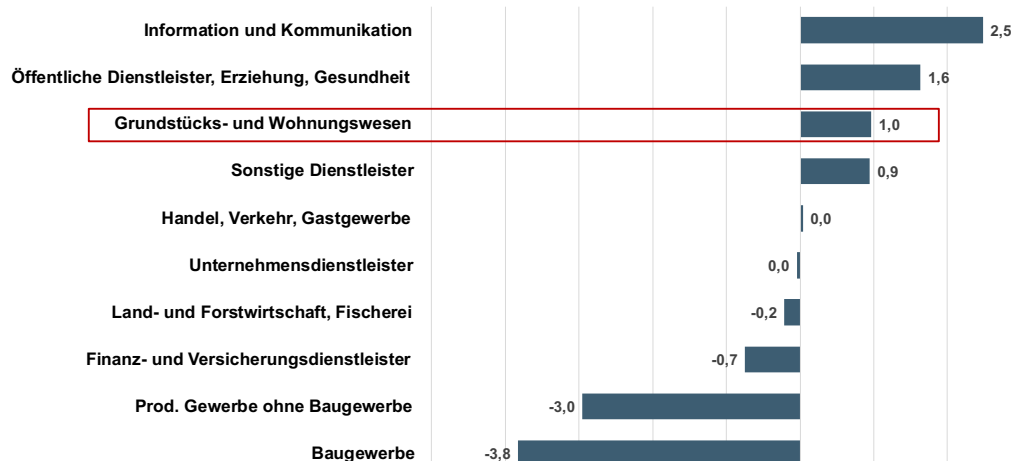
Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

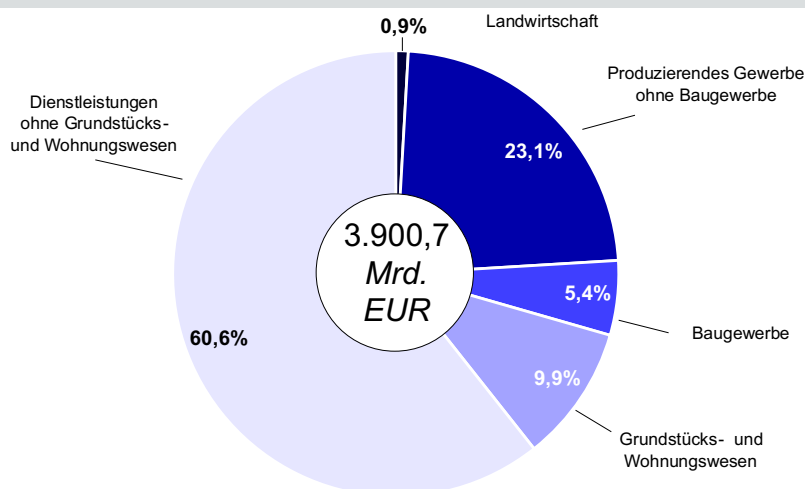
© GdW - Schrader - 15.01.2025 3

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024,
nominal



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

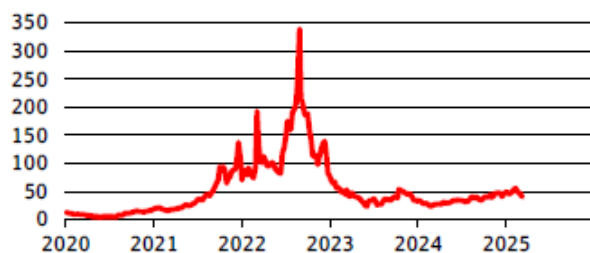
© GdW - Schrader - 15.01.2025 4

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Regionale Rahmenbedingungen

Wir sehen uns einer Mischung aus exogenen und endogenen Faktoren gegenüber. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kommen hier ebenso wie die gesetzlichen Veränderungen an. Am Beispiel Heizung: Erdgas war über Jahrzehnte die kostengünstigste und verlässlichste Komponente in der Wärmeversorgung für unsere Mieter. Das ist nicht mehr so. Nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine war die Versorgungssicherheit gefährdet. Die Preise spielten verrückt. Inzwischen ist eine Beruhigung über dem Vorkriegsniveau eingetreten. Von 2021 bis 2023 konnten wir Gas zu einem Arbeitspreis von 1,61 Cent/kWh einkaufen; aktuell für 5,65 Cent/kWh.

Europäischer Gaspreis* (Dutch TTF)



* Einheit: EUR/MWh

Quellen: Bloomberg, DekaBank

Parallel dazu geht die Dekarbonisierung ihren Gang. Bis 2045 sollen Gebäudeheizungen klimaneutral, d.h. ohne fossiles Erdgas, funktionieren. Das Gebäudeenergiegesetz legt für den Weg zu diesem Ziel viele Bestimmungen fest. Der Blick in die Zukunft gleicht manchmal dem Blick in die Glaskugel. Wird Erdgas ausreichend zur Verfügung stehen? Und wenn ja zu welchem Preis? Wird das Gebäudeenergiegesetz geändert? Wird die CO₂ Abgabe auf Gas höher werden, stagnieren oder sinken? Wenn man sich stabile Rahmenbedingungen wünscht, fühlt man sich manchmal wie beim Ausfüllen eines Wunschzettels zum Weihnachtsfest. Eine positive Erwartung ist mit der kommunalen Wärmeplanung verbunden, da sie zukünftige Versorgungsszenarien vor Ort betrachtet. Aktuell arbeiten wir im Neubaubereich mit Wärmepumpen, im Altbaubereich werden einzelne Ansätze unternommen, wie die Installation einer Pelletheizung oder heizunterstützende Solarkollektoranlagen. Erdgas als Energieträger für die Heizung spielt aber nach wie vor die wesentliche Rolle.

Ein zweites Thema ist die Veränderung im Bereich der Grundsteuer. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurden neue gesetzliche Vorschriften verabschiedet (Grundsteuerreform). Die Finanzämter haben für jedes Grundstück einen Grundsteuermessbescheid erlassen, der zur Grundlage der Heranziehung zur Grundsteuer seitens der Kommunen geworden ist. Das Jahr 2024 war von einer intensiven Auseinandersetzung der Geschäftsstelle für unsere über 200 Grundstücke mit den Finanzämtern geprägt. In sehr vielen Fällen wurden die Messbescheide nachgebessert. Nach § 15 Abs. 4 GrStG erhalten sozial orientierte Wohnungsgenossenschaften im Zuge der Veranlagung einen Nachlass von 25 %. Insgesamt führt dies dazu, dass die von den Mietern der SBG zu tragende Grundsteuerlast sich um rund 100.000,00 Euro auf 129.000,00 € im Vergleich zum Vorjahr (229.000,00 €) reduziert. Der Grundsteuerhebesatz für Wohngrundstücken ab 01.01.2025 in den einzelnen Gemeinden wurde wie folgt festgesetzt: Bestwig 548 %, Eslohe 627 %, Finnentrop 627 %, Meschede 575 %, Schmallenberg 530 %. Diese Prozentsätze werden auf den Grundsteuermessbetrag bezogen.

Wir sehen uns weiterhin einer Reihe von Kostentreibern direkter oder indirekter Art gegenüber, die sich in den Betriebskosten niederschlagen. Energie ist teurer geworden und damit die Kosten für Unternehmen im Bereich der Gartenpflege oder des Winterdienstes. Entsprechendes gilt für die Erhöhung des Mindestlohnes. Nicht zu unterschätzen ist auch die Auswirkung des Bürgergeldes; es ist nicht unbedingt notwendig zu arbeiten oder es lohnt sich nicht so richtig. Diese Faktoren kommen bei den genannten Dienstleistungen an und bewirkten Ausfälle von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei bestehenden Grünanlagepflegeverträgen sowie bei der vorgenommenen neuen Ausschreibung der Grünanlagenpflege eine niedrige Zahl von Anbietern verbunden mit höheren Angebotspreisen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen in 2024 zeigt die nachfolgende alphabetisch sortierte Aufstellung:

	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	71	1	9	
Finnentrop	160		36	
Lenhausen	18			
Weringhausen	18		4	
Stadt Meschede				
Freienohl	12			
Meschede	946	10	221	
Stadt Schmallenberg				
Bad Fredeburg	52		2	
Fleckenberg	6		1	
Gleidorf	31			
Schmallenberg	338	2	102	+41 Wohnungen +2 Gewerbe +20 Garagen Neubau Weitblick
	1.820	14	399	

Unverändert zum Vorjahr unterliegen am 31.12.2024 der Belegungsbindung 164 öffentlich geförderte Wohnungen. Aktuell betrifft die öffentliche Bindung nur 9,0 % des gesamten Wohnungsbestandes. Auch diese 164 Wohnungen gelten bis spätestens Ende 2026 als frei finanziert. Neu unterliegen die 12 Wohnungen in dem Neubau Mittelstraße 9 ab voraussichtlich Anfang 2026 der öffentlichen Förderung.

Vermietung

Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug im Geschäftsjahr 5,36 €/m² nach 5,16 €/m² im Vorjahr; unterschieden nach den frei finanzierten Wohnungen 5,40 €/m² (5,20 €/m² im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohnungen 4,97 €/m² (4,84 €/m² im Vorjahr).

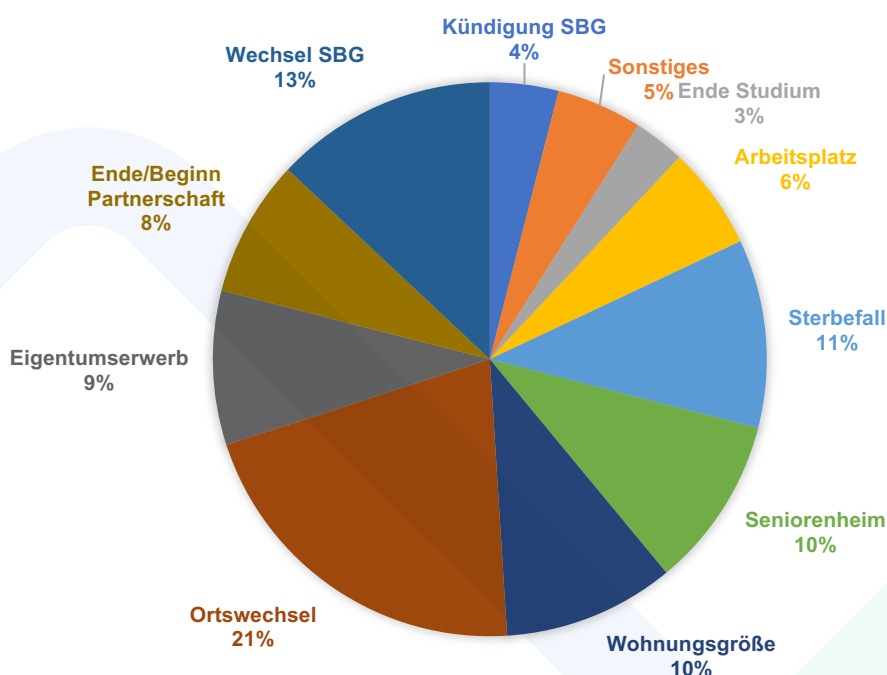
Angepasste Wiedervermietungsmieten sowie die Anpassung der Mieten von frei finanzierten Wohneinheiten zum 01.10.2024 und der Erstbezug des Neubaus „Weitblick“ erklären die Erhöhung der einzelnen Werte. Eine generelle Anpassung der Kostenmieten der derzeit noch öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt aufgrund der gesetzlichen Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nur alle drei Jahre – somit erst wieder zum 01.01.2026.

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

2024 fanden insgesamt 173 Mietwechsel statt (Vorjahr: 177). Die Fluktuationsquote lag bei 9,5 % (Vorjahr: 10,0 %) des Wohnungsbestandes.

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

GRÜNDE FÜR WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN 2024



Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2024 insgesamt rund 1,0 % (Vorjahr: 1,1 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 18 Wohnungen (Vorjahr: 20) nicht vermietet.

Stichtagsbedingt ist eine gewisse Schwankung der Leerstandsquote im Normbereich. In insgesamt zwölf der zum Jahresende leerstehenden Wohnungen wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Neun Wohnungen waren bis zum 15.02.2025 wieder neu vermietet. Eine erwähnenswerte Häufung von Leerständen an einem

bestimmten Standort liegt auch in 2024 nicht vor. Für 2025 erwarten wir einen höheren Leerstand, bedingt durch die Modernisierungsarbeiten nicht bewohnbarer Wohnungen in der Rosenstraße 26.

Neubautätigkeit

Für den Neubau in Schmallenberg wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 1.422 T€ aufgewendet. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich zum 31.12.2024 auf 13.839 T€. Dieser Wert beinhaltet den Anteil für das Grundstück in Höhe von 464 T€ und den Wert der PV-Anlage von 138 T€ welche als technische Anlage gesondert ausgewiesen und abgeschrieben wird.

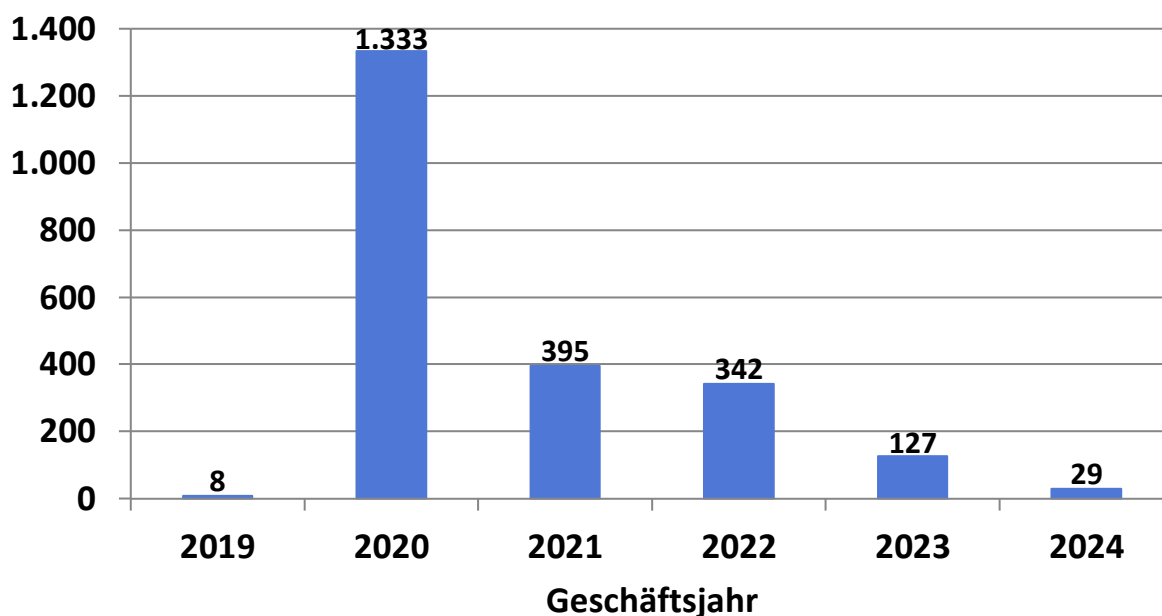
Für das Neubauvorhaben in Finnentrop-Bamenohl sind bislang insgesamt 255 T€ an Bauvorbereitungskosten angefallen. Hierin sind vor allem Planungskosten der Architekten, sowie der Firma holz & raum GmbH & Co. KG enthalten.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt 2.437 T€ (Vorjahr: 2.288 T€). Dies entspricht rund 30,9 % der Sollmieten (Vorjahr: 31,2 %). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 20,87 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 20,09 €/m²).

Die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen betrugen insgesamt 27 T€. Zuzüglich der anzurechnenden Eigenleistungen (Architekten- und Regieleistungen) wurden 29 T€ aktiviert.

Aktivierte Kosten inkl. Eigenleistung in T€



Betreuungstätigkeit für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2024 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.

CO₂ Berichterstattung

In Zeiten des Klimawandels und der globalen Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung stehen Wohnungsunternehmen vor der entscheidenden Aufgabe, ihren CO₂-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Diese Herausforderung ist nicht nur eine Frage der Verantwortung gegenüber der Umwelt, sondern auch eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Akzeptanz in der Gesellschaft.

Die CO₂-Einsparung stellt eine zentrale Herausforderung für Wohnungsunternehmen dar, die sowohl ökologische als auch ökonomische Dimensionen umfasst. Durch nachhaltige Baupraktiken, energetische Sanierungen, den Einsatz moderner Technologien und die Förderung des Mieterengagements können Wohnungsunternehmen nicht nur ihren ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten. In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit zunehmend in den Fokus rückt, ist es für Wohnungsunternehmen unerlässlich, diese Verantwortung ernst zu nehmen und aktiv zu handeln.

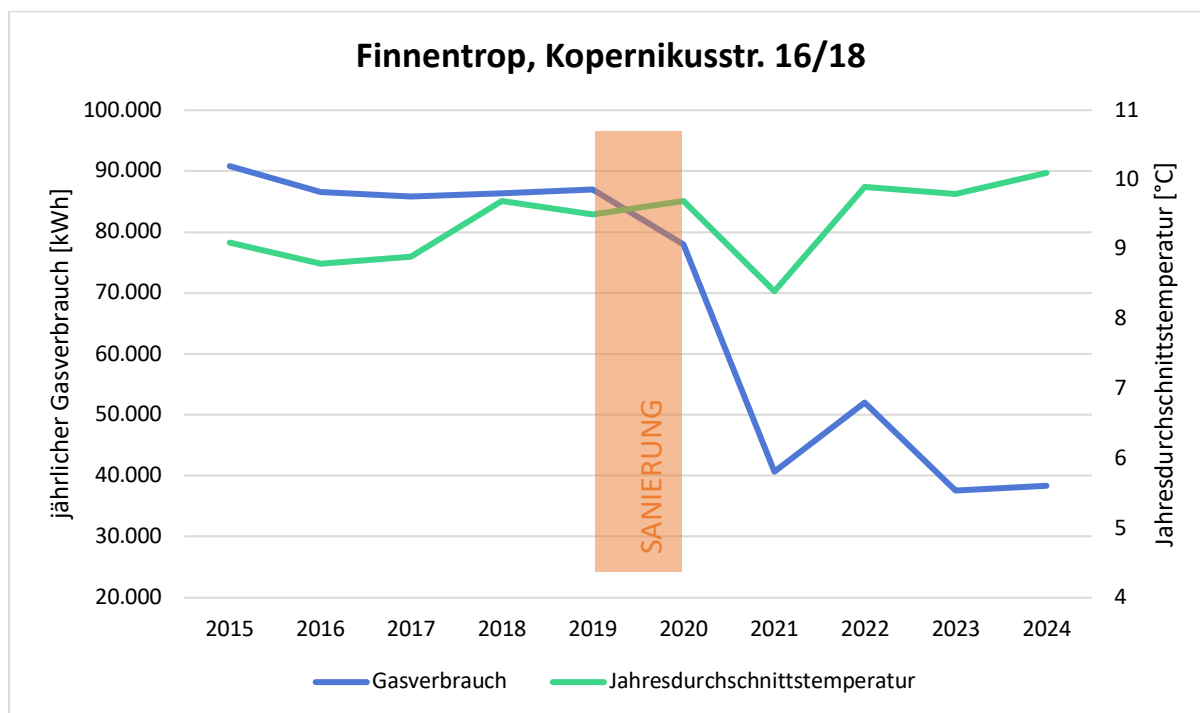


Erstellung einer Wärmedämmung an einem SBG-Gebäude

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 CO₂ 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	2023	2024
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche	21,6	20,5
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	24,1	24,0
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung	1.386	1.320
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.548	1.540

Die klimabereinigten Werte berücksichtigen Anpassungen, die vorgenommen werden, um die CO₂-Emissionen unter Berücksichtigung von klimatischen und wirtschaftlichen Faktoren zu analysieren. Klimabereinigte Werte können beispielsweise saisonale Schwankungen, wirtschaftliche Veränderungen oder den Einfluss von Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigen. Sie bieten eine differenzierte Sicht auf die Emissionen, indem sie versuchen, die Auswirkungen von externen Faktoren zu minimieren und einen klareren Vergleich über längere Zeiträume zu ermöglichen.



Auswirkung einer energetischen Sanierung am Beispiel eines SBG-Objektes

4. Darstellung der Lage

Ertragslage

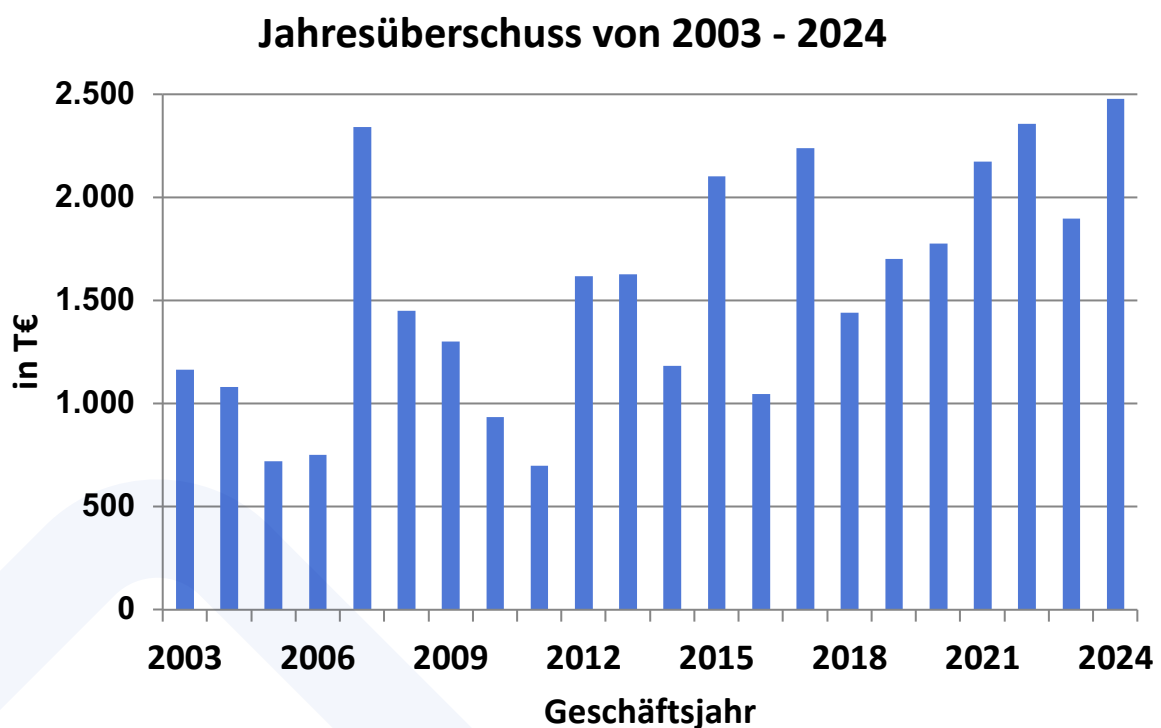
Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2024 <u>in T€</u>	2023 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
Bewirtschaftungstätigkeit inkl. Bestandsveränderung (darin Erträge aus Sollmieten Wohnungen)	10.673 (7.510)	9.625 (7.050)	1.048 (460)
Betreuungstätigkeit	40	40	0
Andere Lieferungen und Leistungen	17	23	-6
Andere aktivierte Eigenleistungen	16	62	-46
<u>Gesamtleistung</u>	<u>10.746</u>	<u>9.750</u>	<u>996</u>
Andere betriebliche Erträge	268	636	-368
<u>Betriebsleistung</u>	<u>11.014</u>	<u>10.386</u>	<u>628</u>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.375	5.143	232
Personalaufwand	1.245	1.665	-420
Abschreibungen (planmäßig)	1.634	1.363	271
Andere betriebliche Aufwendungen	326	292	34
Zinsaufwand	41	43	-2
Gewinnunabhängige Steuern	230	226	4
<u>Aufwendungen für die Betriebsleistung</u>	<u>8.851</u>	<u>8.732</u>	<u>119</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>2.163</u>	<u>1.654</u>	<u>509</u>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	486	275	211
Neutrales Ergebnis	27	28	-1
Zins. Zuführung Pensionsrückstellungen	47	45	2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	150	16	134
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>2.479</u>	<u>1.896</u>	<u>583</u>

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

Das erhöhte Betriebsergebnis resultiert aus den Bestandsveränderungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten aufgrund der gestiegenen Heizkosten sowie durch die gesunkenen Einstellungen in die Altersversorgungsrücklagen aufgrund der Zinsentwicklung. Die erhöhten Erträge aus Sollmieten und Aufwendungen aus Abschreibungen sind besonders begründet mit dem Erstbezug bzw. der erstmaligen Abschreibung unseres Neubaus in Schmallenberg, Hohe Fohr 2a-4d (Weitblick) ab Anfang 2024.

Die Entwicklung der Jahresüberschüsse aus 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>	2024 <u>in T€</u>	2023 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	24	-8
Sachanlagen	45.113	45.008	105
Finanzanlagen	20	26	-6
<u>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
<u>Kurzfristig</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.793	2.494	299
Flüssige Mittel	15.901	14.435	1.466
Übrige Aktiva	307	271	36
<u>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</u>	<u>64.150</u>	<u>62.258</u>	<u>1.892</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.892 T€ auf einen Wert von 64.150 T€ erhöht.

Den größten Einfluss im vergangenen Geschäftsjahr nahm der Anstieg der flüssigen Mittel aufgrund geringer Investitionen in aktivierungsfähige Maßnahmen bei in etwa gleichbleibenden Instandhaltungskosten. Die erhöhten unfertigen Leistungen resultieren aus den gestiegenen Gaskosten. Die Erhöhung der Sachanlagen bestand insbesondere aus der Aktivierung weiterer Baukosten für den Neubau in Schmallenberg.

Etwa 18 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 2.789 T€ ausgewiesen.



sbG

<u>Kapitalstruktur</u>	2024 <u>in T€</u>	2023 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
<u>Eigenkapital</u>			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.043	2.023	20
Rücklagen	49.952	47.555	2.397
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	178	197	-19
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	216	199	17
<u>Fremdkapital</u>			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.521	2.541	-20
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	5.501	5.785	-284
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	75	83	-8
Erhaltene Anzahlungen	3.181	3.064	117
Übrige Verbindlichkeiten	483	811	-328
<u>Bilanzsumme - Gesamtkapital</u>	<u>64.150</u>	<u>62.258</u>	<u>1.892</u>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.398 T€ auf 52.173 T€. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 81,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 80,3 %.

Als Verbindlichkeit aus der Dauerfinanzierung bestehen zinsgünstige Darlehen der KfW (0,72 % Zinsen) für den Bau des Objektes Hohe Fohr 2a-4d in Schmallenberg mit einer Restschuld in Höhe von 5.479 T€ (planmäßige Tilgung im Geschäftsjahr 307 T€) und der NRW Bank (1,0 % Zinsen) für den Bau des Objektes Mittelstraße 9 in Bamenohl in Höhe von derzeit 22,5 T€. Die Auszahlung der restlichen Darlehenssumme der NRW Bank erfolgt je nach Baufortschritt im Jahr 2025.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 299 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 in T€	2023 in T€	Veränderung in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	45.149	45.058	91
Langfristige Finanzierungsmittel	60.195	58.101	2.094
<u>Überdeckung</u>	<u>15.046</u>	<u>13.043</u>	<u>2.003</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	15.901	14.435	1.466
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.100	2.765	335
Kurzfristige Verpflichtungen	3.955	4.157	-202
<u>Stichtagsliquidität</u>	<u>15.046</u>	<u>13.043</u>	<u>2.003</u>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Auch die gesamte Finanzierung der geleisteten Baukosten im Jahr 2024 für den Neubau in Schmallenberg sowie nahezu die gesamten Bauvorbereitungskosten (abzgl. 22.500 € Darlehensauszahlung) für den Neubau in Bamenohl 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	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	81,7	80,3	80,8
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	3,8	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,0	3,2	4,3
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag		5,36	5,16	5,04
Durchschnittliche Instandhaltungskosten		20,87	20,09	21,46
Instandhaltungsquote (Instandhaltungsaufwand/Solllmieten)	%	30,9	31,2	34,0
Fluktuationsquote	%	9,5	10,0	10,6
Leerstandsquote am 31.12.	%	1,0	1,1	0,7

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31.12.2024 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 37 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wovon 19 geringfügig Beschäftigte vornehmlich als Hauswarte oder Gartenpfleger in und um einzelne Objekte eingesetzt werden. Die zehn kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 ein Auszubildender im zweiten Ausbildungsjahr und eine Auszubildende im ersten 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

Die Überalterung unseres Wohnungsbestandes in einigen Gebieten hat uns zu einer strategischen Überplanung dieser Objekte und Wohngebiete veranlasst. Die Sanierung oder der Abriss und Neubau der Objekte wird erhebliche Ressourcen binden.

Aufgrund der anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen und der nicht vorhersehbaren Handlungen einiger Staatsführungen kann auch für unsere Genossenschaft aufgrund anhaltender Flüchtlingsströme ein Risiko der Entwicklung entstehen.

Steigende Zinsen können die Finanzierungskosten für Neubauten oder Renovierungen erhöhen und somit die Rentabilität beeinträchtigen.

Neue gesetzliche Vorgaben, insbesondere im Bereich des Mietrechts oder der Energieeffizienz, können zusätzliche Kosten verursachen und den Betrieb erschweren.

Weiterhin werden die Investitionen in den Klimaschutz und in die CO₂-Neutralität in den nächsten Jahren erheblich sein. Der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und einem Anstieg der Mieten bleibt eine Herausforderung. Nur gemeinsam werden wir die klimapolitischen Ziele, insbesondere die CO₂-Neutralität erreichen können. Für uns alle werden hier wirtschaftliche Ressourcen gebunden.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasserbereitung in den Beständen mit geeigneten Handlungsoptionen auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie steht noch aus.

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 2024 die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Bestandes fort.

Durch die fertiggestellten Neubauten in den vergangenen Jahren und die kurz- und mittelfristig geplanten Bauten und Sanierungen sehen wir den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft zukunftsfähig. Sowohl in den Alt- als auch Neubauten werden altersgerechter Wohnraum als auch die Nachfragen nach Wohnraum für junge Familien oder Singles beachtet. Alle Wohnungen in den Neubauten, wie auch geplanten Bauten verfügen über einen ebenerdigen Zugang und nahezu alle Wohnungen auch über einen Balkon oder eine Terrasse.

Als Genossenschaft werden wir weiterhin unseren satzungsgemäßen Auftrag

verfolgen können und uns so weiterhin von dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt absetzen.

Die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien hat in unserem Investitionsplan einen hohen Stellenwert. Auch zukünftig werden wir gezielt in die energetische Sanierung und die Verbesserung der Wohnqualität investieren. Durch diese Maßnahmen erhöhen wir nicht nur den Wohnkomfort für unsere Mieter, sondern tragen auch zur Wertsteigerung und zum Erhalt unserer Immobilien bei.

Ein weiterer wichtiger Aspekt unserer Investitionsstrategie ist die regelmäßige Instandhaltung unserer Wohnimmobilien. Wir sind uns bewusst, dass eine gut gepflegte Immobilie nicht nur die Zufriedenheit der Mieter erhöht, sondern auch langfristig den Wert der Objekte sichert. Daher werden wir umfassende Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin durchführen, um die Funktionalität und Sicherheit unserer Gebäude zu gewährleisten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir auch künftig entschlossen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung unserer Wohnimmobilien investieren werden. Diese Maßnahmen sind nicht nur eine Reaktion auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes, sondern auch ein Bekenntnis zu unserer Verantwortung gegenüber den Mietern und der Umwelt. Wir sind überzeugt, dass wir durch diese Investitionen einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in unserer Region leisten können.

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 Wohnungen im mittleren Standard von ca. 20 – ca. 110 m² Wohnfläche, bietet unseren Mitgliedern eine große Auswahl. Unsere Mieten sind wie gewohnt unterhalb der Durchschnittsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt in vergleichbaren Objekten.

Wir werden unseren Wohnungsbestand durch die weiteren geplanten Modernisierungs- und Neubauvorhaben stetig entwickeln.

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 aktuell noch nicht.

Gemessen an dem Mietspiegel für den Hochsauerlandkreis sowie dem qualifizierten Mietspiegel für den Kreis Olpe hat unser Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial. Die grundsätzliche Struktur unseres Wohnungsbestandes hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Wohnumfeld, ist auch aus heutiger Sicht zukunftsfähig.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Diesem Zweck werden wir auch künftig durch unsere Ausrichtung auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer und gut ausgestatteter Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen, gerecht werden.

Die Umsetzung neuer oder überarbeiteter Gesetze oder Verordnungen stellt unsere Genossenschaft sowohl wirtschaftlich als auch personell auch in Zukunft vor große Herausforderungen.

Angesichts des 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 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 600 T€ erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Wirtschaftsplan 2025	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.073
Erträge aus Finanzanlagen	300
Instandhaltungsaufwendungen	4.127
Abschreibungen	1.675
Zinsaufwendungen	85
sächliche Verwaltungskosten	300
Personalaufwand	1.445

Meschede, 14. Mai 2025

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Peter Simon

B. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

1. Aktiva

	31.12.2024 in €	Vorjahr in €
Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.519,00	24.141,00
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>15.519,00</u>	<u>24.141,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.010.168,29	31.804.995,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	433.566,59	452.866,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	34.350,31	34.350,31
4. technische Anlagen und Maschinen	131.455,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.068,00	178.424,00
6. Anlagen im Bau	0,00	12.417.337,33
7. Bauvorbereitungskosten	338.980,70	119.548,48
<u>Sachanlagen insgesamt</u>	<u>45.112.588,89</u>	<u>45.007.521,84</u>
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00
2. sonstige Ausleihungen	17.570,00	23.870,00
<u>Finanzanlagen insgesamt</u>	<u>20.170,00</u>	<u>26.470,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	45.148.277,89	45.058.132,84
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	2.788.729,51	2.481.841,03
2. andere Vorräte	4.306,46	12.461,30
<u>Andere Vorräte insgesamt</u>	<u>2.793.035,97</u>	<u>2.494.302,33</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	28.621,85	35.307,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.902,82	27.569,09
3. sonstige Vermögensgegenstände	245.601,54	207.634,01
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>307.126,21</u>	<u>270.511,02</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.901.202,93	14.435.099,52
<u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben insgesamt</u>	<u>15.901.202,93</u>	<u>14.435.099,52</u>
Umlaufvermögen insgesamt	19.001.365,11	17.199.912,87
Bilanzsumme	64.149.643,00	62.258.045,71



sbg

Bilanz zum 31. Dezember 2024**2. Passiva**

	31.12.2024 in €	Vorjahr in €
Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.153,29	99.747,11
2. der verbleibenden Mitglieder	2.043.228,07	2.022.765,55
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	800,00
<u>Geschäftsguthaben insgesamt</u>	<u>2.158.381,36</u>	<u>2.123.312,66</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(52.793,59)	(65.664,06)
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	4.830.473,74	4.830.473,74
2. Andere Ergebnismrücklagen	45.121.538,16	42.724.661,81
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(196.876,35)	(257.637,78)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.200.000,00)	(1.600.000,00)
<u>Ergebnismrücklagen insgesamt</u>	<u>49.952.011,90</u>	<u>47.555.135,55</u>
Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.478.896,06	1.895.687,05
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.200.000,00	1.600.000,00
<u>Bilanzgewinn insgesamt</u>	<u>278.896,06</u>	<u>295.687,05</u>
Eigenkapital insgesamt	52.389.289,32	49.974.135,26
Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.520.698,00	2.540.531,00
2. Sonstige Rückstellungen	74.775,43	83.002,61
Rückstellungen insgesamt	2.595.473,43	2.623.533,61
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.501.072,47	5.785.225,57
2. erhaltene Anzahlungen	3.181.231,73	3.063.931,13
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.275,31	104.546,12
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.831,27	14.476,53
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	289.592,02	642.458,64
4. sonstige Verbindlichkeiten	55.877,45	49.738,85
(davon aus Steuern)	(8.908,71)	(9.265,92)
Verbindlichkeiten insgesamt	9.164.880,25	9.660.376,84
Bilanzsumme	64.149.643,00	62.258.045,71

3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.364.068,02	9.665.825,94
b) aus Betreuungstätigkeit	39.850,82	39.842,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.504,60	23.396,90
Umsatzerlöse insgesamt	10.420.423,44	9.729.065,48
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	306.888,48	-40.790,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	16.117,43	62.444,86
Sonstige betriebliche Erträge	295.586,29	663.720,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.374.828,30	5.143.077,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	180,00	173,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen insgesamt	5.375.008,30	5.143.251,44
Rohergebnis	5.664.007,34	5.271.188,69
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.045.100,52	1.018.065,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	199.401,39	646.500,91
davon für Altersversorgung	(195.435,82)	(447.354,74)
Personalaufwand insgesamt	1.244.501,91	1.664.566,64
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens	1.633.668,71	1.362.756,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	325.707,17	292.540,36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	729,46	604,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	485.749,40	274.069,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.642,98	88.253,30
davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen	(47.000,00)	(45.411,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	149.858,68	16.538,82
Ergebnis nach Steuern	2.709.106,75	2.121.205,97
Sonstige Steuern	230.210,69	225.518,92
Jahresüberschuss	2.478.896,06	1.895.687,05
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	2.200.000,00	1.600.000,00
Bilanzgewinn	278.896,06	295.687,05

C. Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 2024 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, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 (1) HGB. Von den Erleichterungsvorschriften gem. § 274a und § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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 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 Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 7 % bis 25 % jährlich linear abgeschrieben. 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. Leerstände wurden durch eine Wertberichtigung berücksichtigt.

Andere Vorräte:

Andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren 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 1,90 % 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. Ein Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB ist nicht vorhanden.

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 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	124.211,70	0,00	10.476,23	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	124.211,70	0,00	10.476,23	0,00

Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.899.251,14	29.074,23	0,00	13.715.320,54
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
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	137.769,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.388,21	45.854,19	10.674,27	0,00
Anlagen im Bau	12.417.337,33	1.435.753,12	0,00	-13.853.090,45
Bauvorbereitungskosten	119.548,48	219.432,22	0,00	0,00
Sachanlagen	83.153.234,82	1.730.113,76	10.674,27	0,00

Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	23.870,00	0,00	6.300,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	26.470,00	0,00	6.300,00	0,00

Anlagevermögen insgesamt	83.303.916,52	1.730.113,76	27.450,50	0,00
---------------------------------	----------------------	---------------------	------------------	-------------

Anschaffungs- /Herstellungs- kosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
113.735,47	100.070,70	8.622,00	10.476,23	98.216,47	15.519,00	24.141,00
113.735,47	100.070,70	8.622,00	10.476,23	98.216,47	15.519,00	24.141,00

82.643.645,91	37.094.256,01	1.539.221,61	0,00	38.633.477,62	44.010.168,29	31.804.995,13
1.108.359,35	655.492,76	19.300,00	0,00	674.792,76	433.566,59	452.866,59
34.350,31	0,00	0,00	0,00	0,00	34.350,31	34.350,31
137.769,91	0,00	6.314,91	0,00	6.314,91	131.455,00	0,00
609.568,13	395.964,21	60.209,19	10.673,27	445.500,13	164.068,00	178.424,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.417.337,33
338.980,70	0,00	0,00	0,00	0,00	338.980,70	119.548,48
84.872.674,31	38.145.712,98	1.625.045,71	10.673,27	39.760.085,42	45.112.588,89	45.007.521,84

17.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.570,00	23.870,00
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
20.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.170,00	26.470,00

<u>85.006.579,78</u>	<u>38.245.783,68</u>	<u>1.633.667,71</u>	<u>21.149,50</u>	<u>39.858.301,89</u>	<u>45.148.277,89</u>	<u>45.058.132,84</u>
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr.

In den flüssigen Mitteln sind Guthaben für Mietkautionen von 10.997,13 € enthalten. Sie werden in gleicher Höhe auch in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für sächliche Verwaltungskosten und Rückstellungen für die CO2-Steueranteile des Vermieters für Mieter in Wohnungen mit Gasetagheizungen.

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 Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr €	Summe über 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.501.072,47 (5.785.225,57)	1.394.798,63 (306.653,10)	4.106.273,84 (5.478.572,47)	1.312.166,89 (2.358.559,42)	2.794.106,95 (3.120.013,05)	5.122.500,00 (5.100.000,00)
Erhaltene Anzahlungen	3.181.288,73 (3.063.931,13)	3.181.288,73 (3.063.931,13)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.275,31 (104.546,12)	131.275,31 (104.546,12)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.831,27 (14.476,53)	5.831,27 (14.476,53)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.592,02 (642.458,64)	289.592,02 (642.458,64)				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.877,45 (49.738,85)	55.877,45 (49.738,85)				
Gesamt	9.164.880,25 (9.660.376,84)	5.058.663,41 (4.181.804,37)	4.106.273,84 (5.478.572,47)	1.312.166,89 (2.358.559,42)	2.794.106,95 (3.120.013,05)	5.122.500,00 (5.100.000,00)

Gewinn- und Verlustrechnung

Die erhöhten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit wie auch die erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens resultieren insbesondere aus dem Erstbezug des Neubaus in Schmallenberg.

Hauptsächlich die Verdoppelung der Gaskosten führt zu der besonders hohen Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind nach der vorjährigen besonderen Erhöhung wieder im Normbereich.

Die Veränderung der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ ist gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten ebenfalls wieder im Normbereich.

Die erhöhten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus erhöhten Vorauszahlungen aufgrund einer Sondereinnahme im Geschäftsjahr 2022.

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 386 T€, deren Erfüllung in 2024 geleistet wurde bzw. in 2025 geleistet wird.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 37 Arbeitnehmer beschäftigt:

10	Kaufmännische Mitarbeiter/-innen (davon 4 in Teilzeit)
3	Technische Mitarbeiter/-innen (davon 1 in Teilzeit)
3	Mitarbeiter im Regiebetrieb
2	Reinigungskräfte (Teilzeit)
19	geringfügige Beschäftigte

Zudem wurden ein Auszubildender ganzjährig, ein Auszubildender bis zum 11.06.2024 sowie eine weitere Auszubildende seit dem 01.08.2024 beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfangsbestand	2.573
Zugang	200
Abgang	188
Endbestand	2.585

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.462,52 € erhöht. Die Haftsumme erhöhte sich um 4.800,00 € und beträgt nun 1.034.000,00 €.

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-Irmeler, Claudia	Sozialwissenschaftlerin
Stockhausen, Erwin	Rentner
Dr. Stoll, Eckhard	Doktoringenieur

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 2.478.896,06 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von insgesamt 2.200.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder, unter Billigung der Vorwegzuweisung, durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2024 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	101.159,23 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklage	177.736,83 €
	278.896,06 €

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, 14. Mai 2025

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Peter Simon

D. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 laufend, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet. Die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder waren Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, in denen die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden.

Die Vertreterversammlung fand am 03. Juli 2024 im Rathaus der Gemeinde Bestwig statt. Die im Zusammenhang mit dem Prüfungsbericht für das Jahr 2022 sowie dem Jahresabschluss für das Jahr 2023 erforderlichen Beschlüsse sind einstimmig gefasst und ordnungsgemäß abgewickelt worden. Zudem wurde wie in den Jahren zuvor eine Dividende von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Burkhard König, Maria Mettbach, Ulrich Schulte-Sprenger und Dr. Eckhard Stoll wurden jeweils einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024 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 hat den Abschluss 2024 einstimmig gebilligt und schließt sich dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

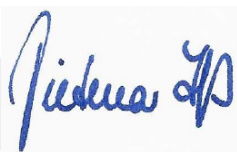
Der Jahresabschluss 2023 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Im Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert sind.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024.

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

Meschede, 14. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dietmar Heß



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