

Geschäftsbericht 2025



sbg

Siedlungs- und
Baugenossenschaft
Meschede eG

Besser Wohnen.



Inhaltsverzeichnis

A. Geschäftsbericht des Vorstandes 5 - 34

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes	5
2. Gegenstand des Unternehmens	14
3. Geschäftsverlauf	15
4. Darstellung der Lage	26
5. Risiko- und Chancenbericht	31
6. Prognosebericht	33

B. Jahresabschluss, Bilanz 35 - 37

1. Aktiva	35
2. Passiva	36
3. Gewinn- und Verlustrechnung	37

C. Anhang 38 - 45

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

D. Bericht des Aufsichtsrates 46 - 47

A. Geschäftsbericht des Vorstandes

1. Allgemeiner Bericht des Vorstandes

Das Jahr 2025 stand im Zeichen unseres 90-jährigen Bestehens und einiger prominenter Abgänge.



Vertreterversammlung mit Redner Alexander Rychter

Unsere Vertreterversammlung fand am 24. Juni 2025 im Welcome Hotel Meschede mit einer anschließenden Feierstunde statt. Der erste Beigeordnete der Stadt Meschede, Jürgen Bartholme, hielt Grußworte. Als besonderer Festredner berichtete Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen über das Genossenschaftswesen und gratulierte herzlich zu unserem Jubiläum.

Im Rahmen dieser Versammlung wurden Jürgen Bartholme und Claudia Spies-Irmeler erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Dietmar Heß sowie Dr. Gerhard Grzibiela standen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Ludwig Rasche und Claudia Tillmann, beide wohnhaft in der Gemeinde Finnentrop, wurden statt derer einstimmig in unseren Aufsichtsrat gewählt.

Dietmar Heß gehörte dem Aufsichtsrat, dessen Vorsitzender er seit 2021 war, seit 1989 an. Der stellvertretende Vorsitzende Stephan Kersting dankte dem scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden mit einer Laudatio sowie einem kleinen Präsent. Dr. Gerhard Grzibiela wurde bereits 1986 in den Aufsichtsrat gewählt. Wir danken beiden Herren herzlich für ihr jahrzehntelanges Engagement für unsere Genossenschaft.



Nach über 48 Jahren in den Diensten der SBG verließ uns als Mitglied des Vorstandes Herr Peter Simon zum Jahresende in den Altersruhestand. Herr Simon absolvierte schon seine Ausbildung ab August 1977 bei unserer Genossenschaft und blieb uns sein komplettes Berufsleben erhalten. Nach vielen Jahren als Fachbereichsleiter der Abteilung Service gehörte Herr Simon seit Mitte 2017 dem Vorstand unserer SBG an. Am Tag seiner Verabschiedung erhielt er von Verbandsdirektor Alexander Rychter eine besondere Auszeichnung mit der silbernen Ehrennadel sowie einer Urkunde des VdW Rheinland Westfalen.

Folgende Mitglieder sind aktuell Mitglied unserer Vertreterversammlung:

Wahlbezirk I – Meschede

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

Wahlbezirk II – Bestwig

Udo Birkhölzer, Jens Feuchte, Julien Lahme, Michael Schieber

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, Walter Habbel, Pius Hoffmann, Florian Kramer, Bartholomäus Müller, Andreas Schrage, Marta Schrage

Die Auflistung ist unterteilt nach unseren fünf Wahlbezirken und darin in alphabetischer Reihenfolge erstellt.
Stand: 18. März 2026

Diese im Jahr 2021 gewählten Vertreter besuchten im Jahr 2026 ihre letzte Vertreterversammlung in der laufenden Amtszeit. Wir bedanken uns herzlich bei allen Mitgliedern, die sich als Vertreter unserer Genossenschaft zur Wahl stellten und an den jährlichen Vertretersammlungen teilnahmen.

Die aktuelle Vertreterwahl wurde im ersten Halbjahr des Jahres 2026 durchgeführt. Wir bedanken uns schon jetzt für die Bereitschaft der neuen Vertreter und wünschen eine zahlreiche Teilnahme an der jährlichen Vertreterversammlung.

Mitbestimmung ist das Fundament unserer Genossenschaft – getragen von engagierten Mitgliedern und gewählten Vertretern. SBG – besser wohnen!

Jubiläum - 90 Jahre SBG

Am 5. September 2025 wurde das Jubiläum mit unseren Mieterinnen und Mietern, Handwerkern und Geschäftspartnern neben unserer Geschäftsstelle in Meschede gebührend gefeiert. Als Festredner sprachen der Vorsitzende unseres Aufsichtsrates Stephan Kersting, die stellv. Landrätin des HSK Hiltrud Schmidt sowie unsere letztjährigen Vorstandsmitglieder Bernhard Halbe und Peter Simon. Ein reichhaltiges Getränke- und Speisenangebot durch verschiedene Foodtrucks von deftig bis süß sowie Angebote zur Kinderbelustigung rundeten diesen Tag ab. Wir bedanken uns für das langjährige Vertrauen und den Zusammenhalt in unserer SBG.



Neubaumaßnahmen

Im vergangenen Jahr konnte nach langer Planungs-, Bauvorbereitungs- und vor allem Genehmigungsphase der Neubau unseres Objektes in Finnentrop-Bamenohl, Mittelstraße 9 begonnen und fristgerecht nahezu fertiggestellt werden. Der Bezug der zwölf öffentlich geförderten Wohnungen mit Größen von 50 – 98 m² erfolgte am 1. Februar 2026. Sehr erfreulich war der reibungsarme Ablauf der Baumaßnahme durch den Generalunternehmer holz&raum GmbH und Co. KG aus Finnentrop-Rönkhausen.

Die nachfolgenden Impressionen zeigen die Baufortschritte vom Aufbau im Mai 2025 bis zur Fertigstellung des Hauses zu Beginn des Jahres 2026.





	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
Hausbauart	Ziegelbau mit Holzbalkendecken	Holzrahmenbau
Kellerbauart	Naturstein	WU-Beton
Spielplatz	Nein	Ja
Energieklasse	H	A
Mieteinnahmen jährlich	12.928,40 € (in 2023)	69.464,90 € (in 2026)
Finanzierung	Frei finanziert	Öffentlich gefördert



Eingang der Mittelstraße 7a um 2007



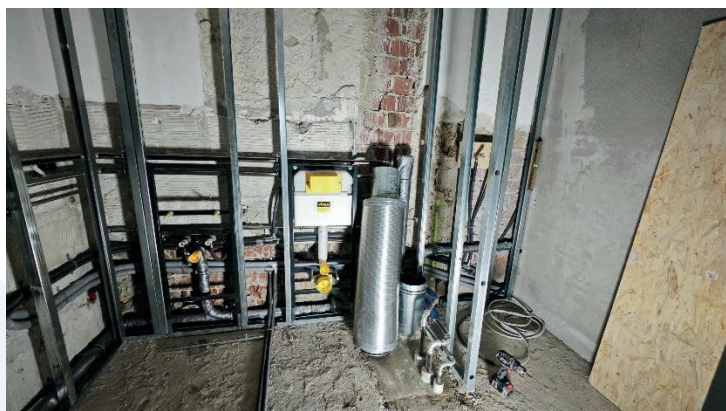
Eingang des neuen Gebäudes im März 2026

Ähnlich dem Neubau in Bamenohl soll auch in Bestwig-Velmede auf einem Grundstück in direkter Nachbarschaft zu unseren Objekten Oberm Kirchhof 21 und 22 ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus entstehen. Der Erbbaurechtsvertrag über dieses Grundstück ist bereits geschlossen und der Bauantrag sowie der Antrag auf öffentliche Mittel gestellt worden. Geplant sind auch in diesem Gebäude 12 Wohnungen mit je einem Balkon und barrierearmem Zugang via Aufzug.

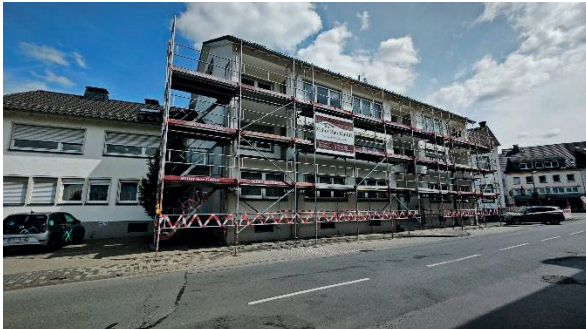
Die Bebauung des Grundstücks unterhalb der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Meschede ist weiterhin in Planung.

Modernisierungsmaßnahmen

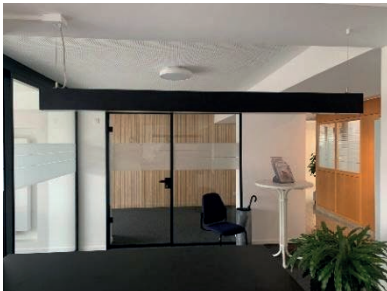
In der Rosenstraße 26 werden die Stränge und damit verbunden die Bäder und Küchen umfassend erneuert. Im vergangenen Jahr wurden zwei Stränge mit je sieben Wohnungen fertiggestellt. Der dritte Strang folgte im ersten Halbjahr 2026, der vierte und letzte Strang wird im zweiten Halbjahr 2026 saniert und modernisiert. Wir bedanken uns an dieser Stelle für das Verständnis und die Kooperation der Mieter, die während der Baumaßnahme der einzelnen Stränge nicht in ihren Wohnungen verbleiben können. Aber auch bei den Mietern, die den Baulärm in den anderen Strängen ertragen.



Das Objekt Lagerstraße 2/2a im Zentrum von Meschede wurde mit einer modernen zentralen Pelletheizung ausgestattet. Zudem wurden die Fenster erneuert und die vorhandenen Balkone saniert. Auch diesen Mietern danken wir besonders für ihr Verständnis und ihre Geduld.



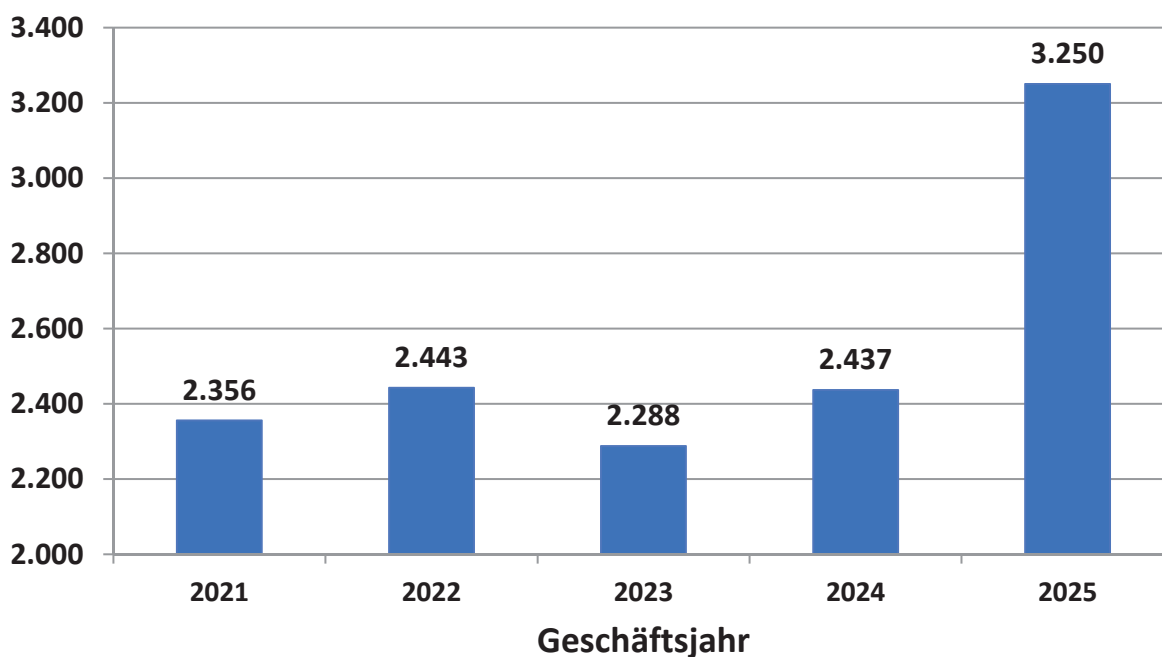
Unsere Geschäftsstelle in Meschede erstrahlt im Erdgeschoss in neuem Glanz. Durch den Abriss des Vorbaus und eine Überplanung der Räume wurde im Erdgeschoss ein neuer Besprechungsraum geschaffen.



Trotz der zuvor beschriebenen aufwändigen Maßnahmen wurden die Wohnungsmodernisierungen vor allem bei Mieterwechseln auf dem gewohnt hohen Niveau fortgeführt. In 56 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr insgesamt knapp 900.000 € investiert. Das entspricht in etwa 16.000 € je Wohnung.

Die Instandhaltungskosten bei der SBG sind im Vergleich zu den Vorjahren aufgrund der beschriebenen Maßnahmen, insbesondere der Strangsanierung in der Rosenstraße 26 und der Großmodernisierung in der Lagerstraße 2/2a sowie allgemeiner Kostensteigerungen deutlich gestiegen.

Instandhaltungskosten in T€



In dem zentralen Mescheder Wohngebiet der Martin- und Loirestraße konnten wir dem Mangel an PKW-Abstellmöglichkeiten entgegenwirken und sieben neue Stellplätze für unsere Mieter errichten und diese ab Januar 2026 zur Anmietung zur Verfügung stellen.



Foto aus der Bauzeit vom 27.11.2025

Nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts zur Umgestaltung in unserer Geschäftsstelle eröffnet sich der Eingangsbereich offener und freundlicher. Durch die Schaffung des neuen Besprechungsraumes im Erdgeschoss ist die Möglichkeit geschaffen, Mietergespräche oder kleinere Versammlungen in einer geschützten Atmosphäre fernab des Mitarbeiterschreibtisches durchzuführen.

Die Rahmenbedingungen für eine gute Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter sowie einem guten Arbeitsklima in unserer Geschäftsstelle sind für uns von großer Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass dies wichtig für den Erfolg unserer Arbeit ist. 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. So können wir auch in Zukunft die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft und unserer Gesellschaft meistern.

Im zweiten Bauabschnitt werden vor allem Eingriffe in zwei Büros des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses vorgenommen. Zur Westseite werden in beiden Etagen Fenster in die Fassade eingelassen und im Erdgeschoss eine Wand zwischen zwei Büros entfernt. Im ersten Obergeschoss werden die Bürotüren erneuert sowie weitere schalldämmende Maßnahmen im Flur und den Büros ergriffen.

Seit Herbst 2025 sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem Tablet und alle Arbeitsplätze und die Besprechungsräume mit Dockingstationen ausgestattet.

Das derzeit genutzte ERP-System Wodis Sigma wird nur noch bis zum 31. Dezember 2028 umfassend durch die Betreiberin Aareon Deutschland GmbH unterstützt und anschließend nicht weitergeführt. Gleichzeitig steht mit Wodis Yuneo eine moderne, cloudbasierte, nutzerorientierte Produktgeneration der gleichen Anbieterin für ein KI-gestütztes digitales Zeitalter zur Verfügung. Voraussichtlich im Herbst 2026 werden wir auf das neue ERP-System Wodis Yuneo umstellen, um unsere Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und zukunftssicher zu gestalten. 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.

Einen hohen Stellenwert legen wir auf die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auch im Jahr 2025 konnten wieder einige Seminare und teilweise umfangreiche Fortbildungen durchgeführt bzw. besucht werden. Das Europäische Bildungszentrum in Bochum ist als Berufsschulstandort für unsere Auszubildenden, aber auch als Weiterbildungsakademie (online, inhouse in Meschede und vor Ort in Bochum), unser jahrzehntelanger Partner.

Auch im Geschäftsjahr 2025 sind die Mietrückstände zwar gestiegen aber weiterhin in einem moderaten Rahmen. 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. Wir unterstützen Sie gerne.

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 2025 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 trägt auch im Jahr 2025 zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr bei.

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

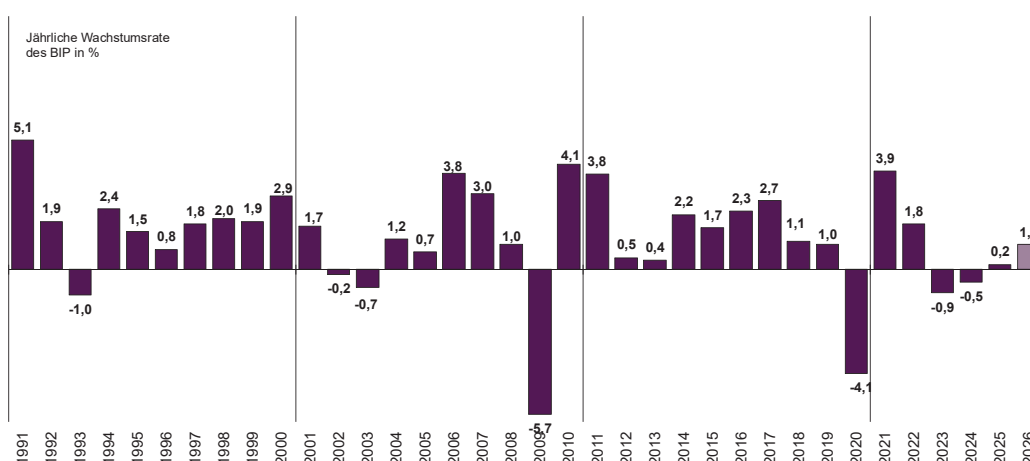
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2026



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 13.01.2026

1

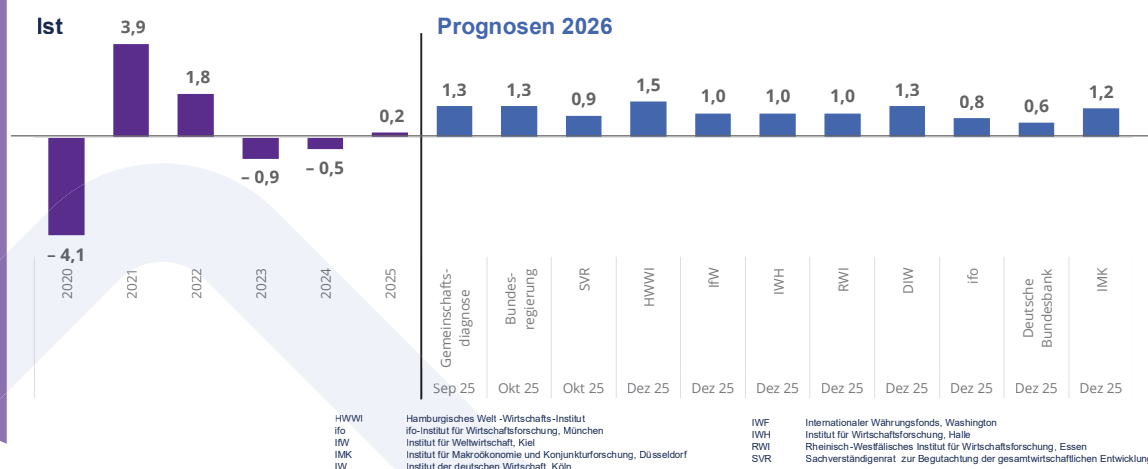
Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die

Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Prognosen für 2026 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



GdW Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW - Schrader - 12.01.2026 2

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

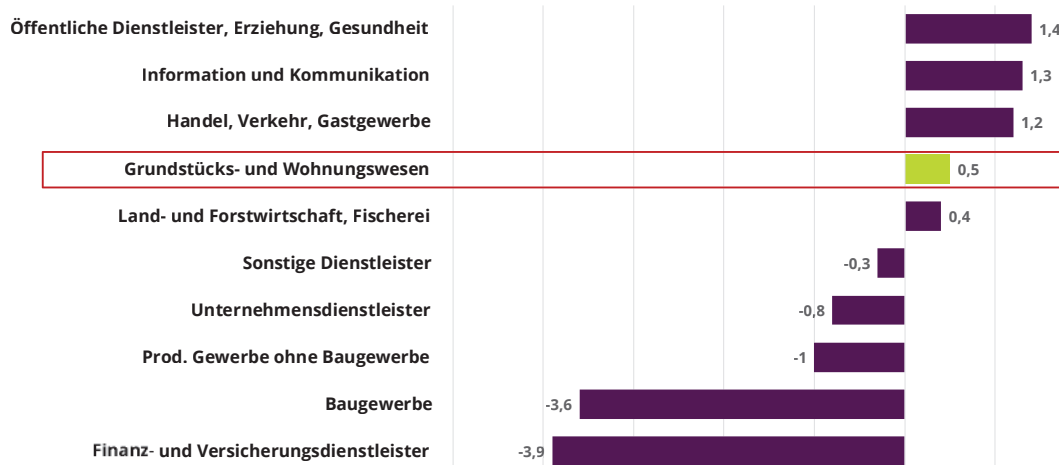
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemie-industrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



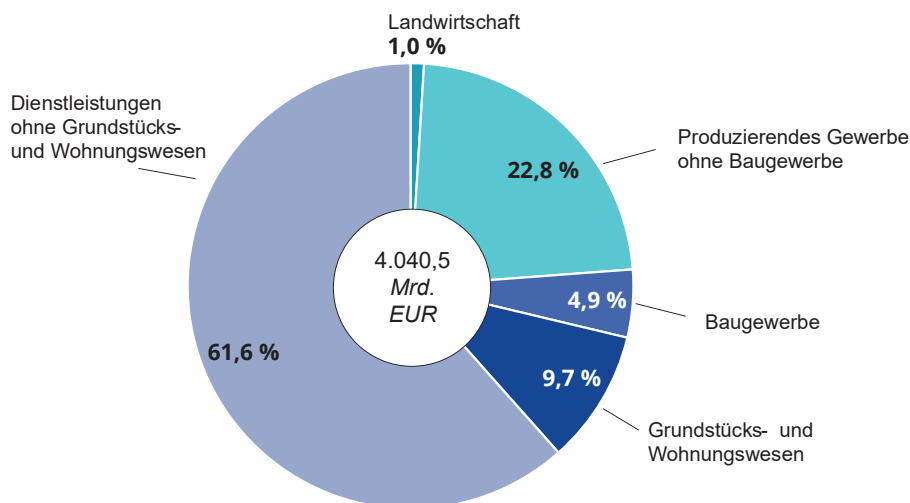
Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



Regionale Rahmenbedingungen

Die Bedeutung politischer Entscheidungen für das tägliche Leben und die Geschäftstätigkeit der SBG darf nicht unterschätzt werden. Krieg im östlichen Teil Europas und dem Nahen Osten sowie die veränderten Betrachtungsweisen in den Vereinigten Staaten betreffen keineswegs nur unsere Rohstoffbasis, sondern den Welthandel insgesamt. Sie haben Auswirkungen zum Beispiel auf den Verteidigungshaushalt – wiederum verbunden mit industriellen Veränderungsprozessen.

Das Ende 2015 beschlossene Pariser Klimaabkommen hat ein Jahrzehnt lang die politische Messlatte gelegt. Spätestens mit dem erneuten Austritt der USA am 20. Januar 2025 treten andere politische Notwendigkeiten in den Vordergrund.

In Deutschland darf man die vorgezogene Bundestagswahl vom 23. Februar 2025 durchaus als Paradigmenwechsel einordnen. Das Gebäudeenergiegesetz der Ampelkoalition wird abgelöst durch ein Gebäudemodernisierungsgesetz, dessen Eckpunkte seit dem 24. Februar 2026 vorliegen. Nach der Bewertung des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird den Gebäudeeigentümern die eigene Verantwortung über die Abschätzung der Vor- und Nachteile sowie der Risiken einer konkreten Lösung für die Beheizung und Warmwasserbereitung gegeben. Es bleibt aber anscheinend auch dabei, dass die Klimaneutralität der Gebäudewirtschaft bis 2045 erreicht sein soll. Der GdW stellt auch fest: „Den Bürger muss klar sein, dass alle Möglichkeiten zur Erreichung der Klimaneutralität gegenüber den heutigen Systemen mit höheren Kosten verbunden sind.“ Die Aufgabe an die Kommunen, eine Wärmeplanung zu erstellen, besteht fort. Die SBG mit ihrem großen Bedarf an Heizwärme wird sich aktiv in die Planungen einbringen. Wir gehen davon aus in engem Schulterschluss mit den Kommunen belastbare Ergebnisse zu erhalten. Ob und inwieweit es Wärmenetze als Alternative zu hausbezogenen Heizanlagen geben wird, ist sehr offen. In bisherigen Gesprächen wurde von keinem Beteiligten großes Interesse an der Errichtung von Wärmenetzen geäußert.

Wenn man in das Integrierte Klimaschutzkonzept des Hochsauerlandkreises schaut, wird die Ausgangssituation deutlich. In Grafik 4-4 wird der Endenergiebedarf für Gebäude und Infrastruktur dargestellt. Wärmenetze spielen nur eine geringe Rolle. Auf Gas entfallen 43 % und auf Strom 23 % (2019).

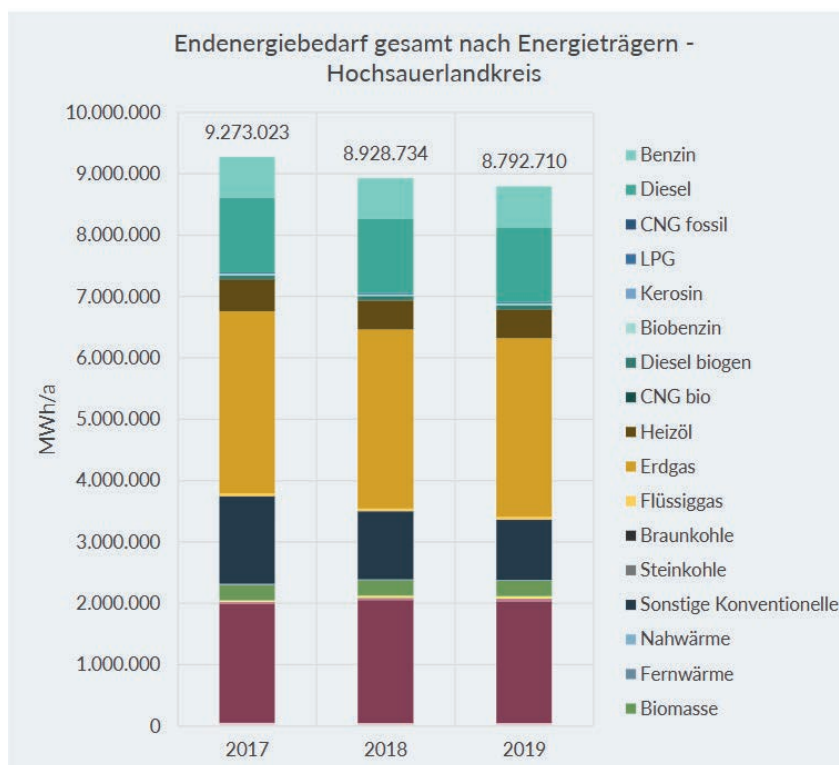


Abbildung 4-4: Endenergiebedarf im Hochsauerlandkreis nach Energieträgern

2025 haben auch Kommunalwahlen stattgefunden. Bürgermeister Christoph Weber in Meschede und Bürgermeister Achim Henkel in Finnentrop wurden in ihren Ämtern mit großer Mehrheit bestätigt. In Schmallenberg folgt Johannes Trippe auf Burkhard König, in Bestwig Christoph Rosenau auf Ralf Peus und in Eslohe Peter Hönninger auf Stephan Kersting. Die Mehrheit in den Stadt- und Gemeinderäten liegt in allen fünf Kommunen bei der CDU. Überall haben Wachstum und Kontinuität einen hohen Stellenwert. Für die SBG ist das enorm wichtig, weil wir uns auch im 91. Jahr der Unternehmensgeschichte nicht nur als Genossenschaft, sondern auch als der Partner der Kommunen im Altkreis Meschede in Sachen bezahlbares Wohnen, verstehen. Gute Zusammenarbeit zwischen den Kommunen hat auch dazu geführt, dass die fusionierte neue Sparkasse Mitten im Sauerland, der Träger unter anderem alle fünf Kommunen unseres Geschäftsgebietes sind, zum 1. Januar 2025 ihren Betrieb begonnen hat.

Aus dem Bereich der regionalen Wirtschaft titelt das Magazin der IHK Arnsberg im März 2026 „Konjunktur: Hoffnung keimt“. Grundlage sind die in der Konjunkturmfrage abgebildeten Erwartungen der Unternehmen, welche mit -0,6 den besten Wert seit 2023 erreichen, und dass bei einer Bewertung der Geschäftslage von -7,9, der Investitionen von -8,0 und der Beschäftigung von -17,4 (jeweils bezogen auf die Gegenüberstellung von Optimismus und Pessimismus). Die Industrie steckt weiterhin in der Krise. Die Bauwirtschaft präsentiert sich erstaunlich robust. Die Auftragsbücher sind gut gefüllt, wobei die Erneuerung der Infrastruktur handfest sei, während man im Bereich des Wohnungsbaus ein späteres Anziehen erwartet.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen im Jahr 2025 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	
	1.820	14	399	

Am 31. Dezember 2025 unterliegen der Belegungsbindung 156 öffentlich geförderte Wohnungen gegenüber 164 im Vorjahr. Aktuell betrifft die öffentliche Bindung 8,6 % des gesamten Wohnungsbestandes. Diese 156 Wohnungen gelten ab dem Jahr 2027 als frei finanziert. Neu unterliegen die 12 Wohnungen in dem Neubau Mittelstraße 9 ab 1. Februar 2026 der öffentlichen Förderung.

Vermietung

Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug im Geschäftsjahr 5,55 €/m² nach 5,36 €/m² im Vorjahr; unterschieden nach den frei finanzierten Wohnungen 5,60 €/m² (5,40 €/m² im Vorjahr) und den öffentlich geförderten Wohnungen 5,02 €/m² (4,97 €/m² im Vorjahr).

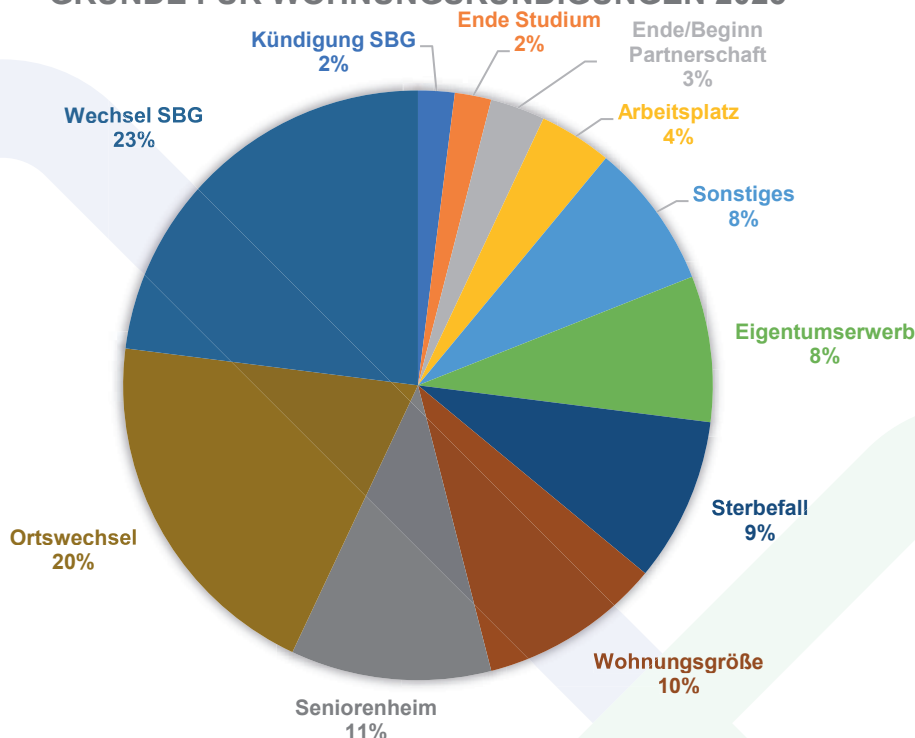
Die ganzjährige Auswirkung der Anpassung der Mieten des frei finanzierten Wohnraums aus dem Vorjahr, die Anpassung der Mieten zum 01. Oktober 2025 sowie die Anpassungen zu den Neuvermietungen bzw. nach Modernisierungen begründen die Erhöhung der einzelnen Werte. Eine generelle Anpassung der Kostenmieten der derzeit noch öffentlich geförderten Wohnungen erfolgte aufgrund der gesetzlichen Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zum 01. Januar 2026. Nach Ende des Geschäftsjahres 2026 gelten auch diese Wohnungen als frei finanziert.

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

Im Jahr 2025 fanden 172 Mietwechsel nach 173 im Vorjahr statt. Die Fluktuationsquote lag somit unverändert bei 9,5 % des gesamten Wohnungsbestandes.

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

GRÜNDE FÜR WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN 2025



Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 1,6 % (Vorjahr: 1,0 %). Am Ende des Geschäftsjahres waren 29 Wohnungen (Vorjahr: 18) nicht vermietet.

Stichtagsbedingt ist eine gewisse Schwankung der Leerstandsquote im Normbereich.

Wie bereits im Vorjahr prognostiziert, ist der Leerstand im Jahr 2025 vor allem bedingt durch die umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der Rosenstraße 26 gestiegen. Eine erwähnenswerte Häufung von Leerständen an einem anderen bestimmten Standort liegt auch in 2025 nicht vor.

Neubautätigkeit

Für den Neubau in Finnentrop-Bamenohl wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 2.554 T€ aufgewendet. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 2.809 T€.

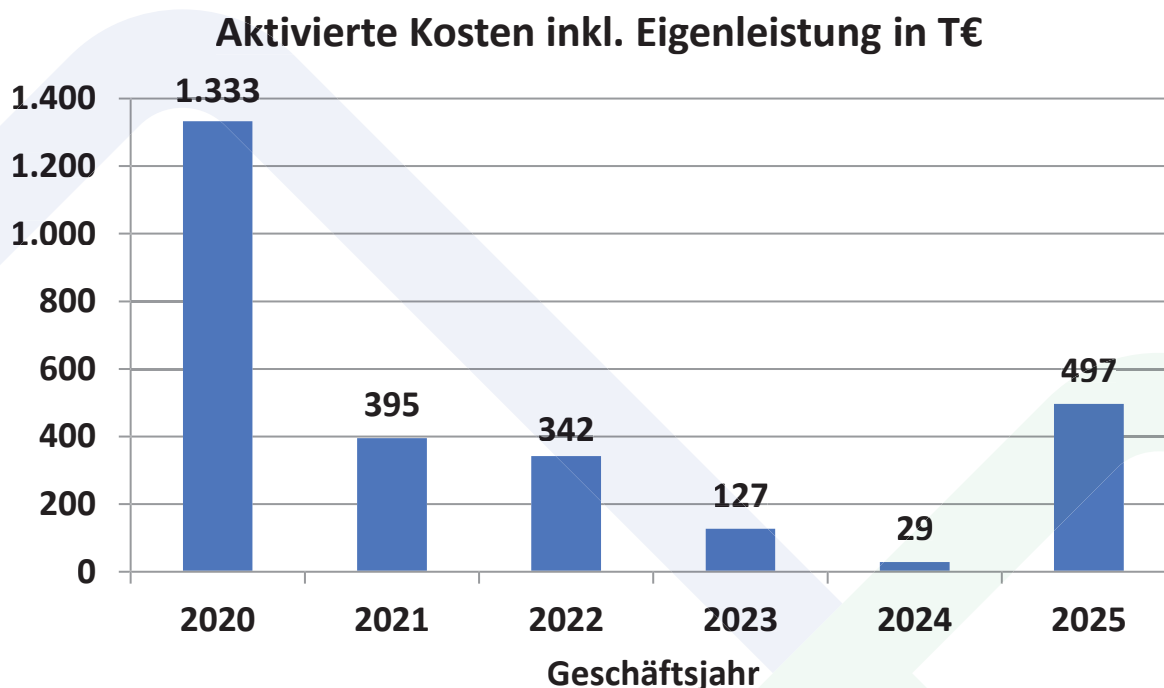
Für das Neubauvorhaben unterhalb der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Meschede werden zum Stichtag 138 T€ an Planungs- und Bauvorbereitungskosten bilanziert.

Weitere Bauvorbereitungskosten von bislang 1 T€ wurden für ein Neubauvorhaben in Bestwig-Velmede, Oberm Kirchhof aufgewendet.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt 3.250 T€ (Vorjahr: 2.437 T€). Dies entspricht rund 39,8 % der Sollmieten (Vorjahr: 30,9 %). Durchschnittlich beliefen sich die Ausgaben für Instandhaltung auf 27,88 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 20,87 €/m²).

Die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen betrugen insgesamt 465 T€. Zuzüglich der anzurechnenden Eigenleistungen (Architekten- und Regieleistungen) wurden 497 T€ aktiviert.



Betreuungstätigkeit für Dritte

Am 31. Dezember 2025 verwaltete unsere Genossenschaft 150 Wohnungen, 10 Garagen, 35 Stellplätze und 8 Gewerbeeinheiten in verschiedenen Eigentümergemeinschaften bzw. für einen anderen Eigentümer als Mietverwaltung.

CO₂ Berichterstattung

Angesichts der sich weiter zuspitzenden Klimakrise und verschärfter regulatorischer Rahmenbedingungen stehen Wohnungsunternehmen heute mehr denn je unter Handlungsdruck, ihre CO₂-Emissionen konsequent und messbar zu reduzieren. Neben der ökologischen Verantwortung ist dies längst zu einem entscheidenden Faktor für wirtschaftliche Stabilität, Finanzierungsmöglichkeiten und gesellschaftliche Akzeptanz geworden.

Die Reduktion von CO₂-Emissionen ist dabei eine komplexe Aufgabe. Steigende Energiepreise und strengere gesetzliche Vorgaben erhöhen den Transformationsdruck zusätzlich. Durch nachhaltige Bauweisen, gezielte energetische Sanierungen, den Einsatz digitaler Steuerungs- und Monitoring-Systeme sowie die Integration erneuerbarer Energien können Wohnungsunternehmen ihre Emissionen signifikant senken und gleichzeitig Betriebskosten langfristig stabilisieren.

Zugleich rückt das Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter stärker in den Fokus. Transparenz über Energieverbräuche und begleitende Informationsangebote gewinnen zunehmend an Bedeutung, um Einsparpotenziale im Gebäudebetrieb voll auszuschöpfen. Ebenso beeinflussen klimatische Veränderungen – insbesondere milde oder extreme Heizperioden – die jährlichen Emissionswerte erheblich und erschweren direkte Vergleiche.

Um dennoch belastbare Aussagen zur Entwicklung der CO₂-Emissionen treffen zu können, geben wir Ihnen auch die klimabereinigten Kennzahlen an. Diese berücksichtigen externe Einflussfaktoren wie Witterungsverläufe. Dadurch ermöglichen sie eine realistischere Bewertung der tatsächlichen Fortschritte bei der Emissionsreduktion und schaffen eine fundierte Grundlage für strategische Entscheidungen.

Auf Basis dieser Kennzahlen werden in den kommenden Jahren Entwicklungen im Zeitverlauf transparenter nachvollziehbar. Gleichzeitig lassen sich daraus differenzierte Erkenntnisse sowohl zur Wirkung energetischer Sanierungen als auch zum Nutzerverhalten ableiten. Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Nachhaltigkeitsberichterstattung und Klimaziele ist es für Wohnungsunternehmen unerlässlich, diese Daten systematisch zu erfassen, auszuwerten und aktiv in ihre Unternehmensstrategie zu integrieren.

Die nachfolgenden Kennzahlen zeigen die Entwicklung der CO₂-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr und verdeutlichen die Auswirkungen sowohl operativer Maßnahmen als auch externer Einflussfaktoren.

Kennzahl	2024	2025
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche	20,5	21,2
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung	1.320	1.365

Diese ansteigende Entwicklung ist im Wesentlichen auf witterungsbedingte Einflüsse sowie verändertes Verbrauchsverhalten zurückzuführen.

Demgegenüber zeigen die klimabereinigten Kennzahlen eine gegenläufige Entwicklung.

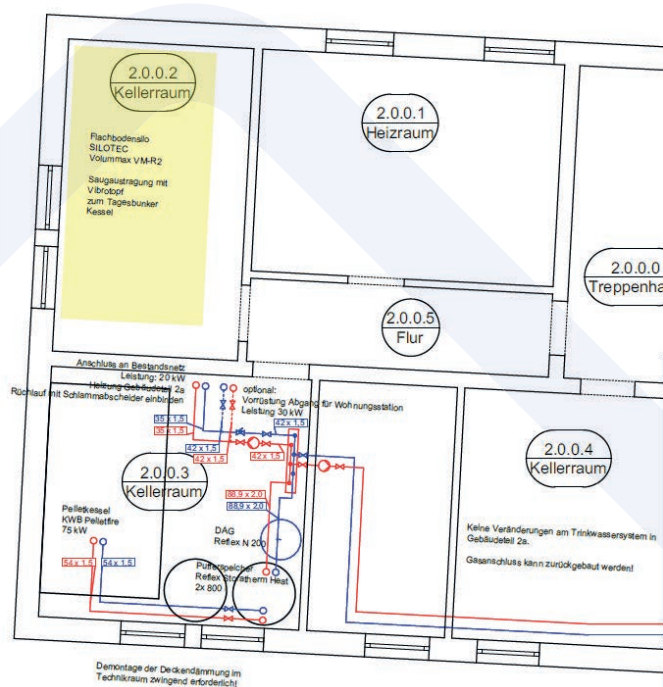
Kennzahl	2024	2025
CO ₂ -Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	24,0	22,5
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.540	1.450

Diese Werte verdeutlichen, dass die eingeleiteten Maßnahmen zur Emissionsreduktion – insbesondere energetische Sanierungen und Effizienzsteigerungen im Gebäudebestand – weiterhin Wirkung zeigen.

Die Gegenüberstellung von absoluten und klimabereinigten Kennzahlen unterstreicht die Bedeutung einer differenzierten Betrachtung. Während die nicht bereinigten Werte kurzfristigen Schwankungen, insbesondere durch Witterungsverläufe, unterliegen, ermöglichen klimabereinigte Kennzahlen eine realistischere Bewertung der tatsächlichen Fortschritte bei der CO₂-Reduktion.

Insgesamt bestätigt die Entwicklung, dass sich die strategischen Investitionen in die energetische Optimierung des Bestands positiv auswirken. Gleichzeitig zeigt sich, dass externe Faktoren weiterhin einen wesentlichen Einfluss auf die jährlichen Emissionen haben. Vor diesem Hintergrund wird die systematische Weiterführung der Sanierungsstrategie sowie die verstärkte Einbindung der Mieterinnen und Mieter in ein energieeffizientes Verbrauchsverhalten auch künftig eine zentrale Rolle spielen.

Einbau einer Pelletheizung in dem Objekt Lagerstraße 2/2a in Meschede:



Ausschnitt aus der Planung zur Nutzung der Kellerräume in der Lagerstraße 2/2a nach dem Einbau einer Pelletheizung und einem Pelletsilo (gelb).

Der klimabereinigte CO₂-Ausstoß des Objektes aus dem Jahr 2025 von 26,6 kg/m² bzw. 1.705 kg entfällt nach dem Einbau einer Pelletheizung anstatt der alten Gasheizung im Jahr 2026 vollständig.

4. Darstellung der Lage

Ertragslage

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

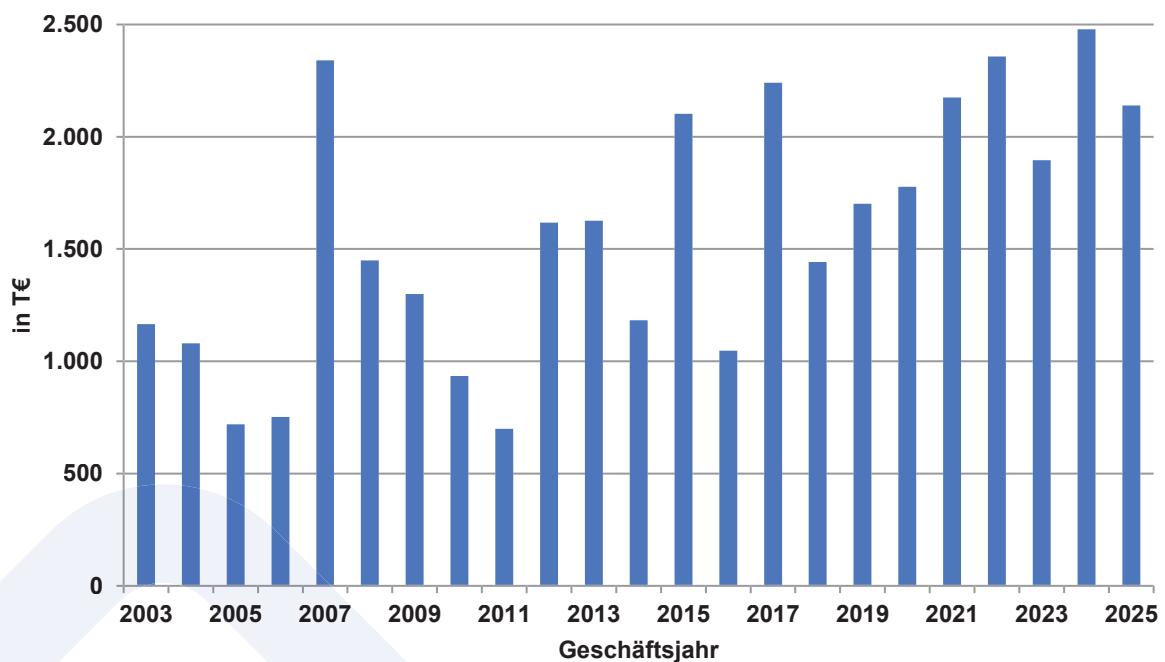
	2025 <u>in T€</u>	2024 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
Bewirtschaftungstätigkeit inkl. Bestandsveränderung (darin Erträge aus Sollmieten Wohnungen)	11.045 (8.156)	10.673 (7.510)	372 (646)
Betreuungstätigkeit	45	40	5
Andere Lieferungen und Leistungen	21	17	4
Andere aktivierte Eigenleistungen	58	16	42
<u>Gesamtleistung</u>	<u>11.169</u>	<u>10.746</u>	<u>423</u>
Andere betriebliche Erträge	178	268	-90
<u>Betriebsleistung</u>	<u>11.347</u>	<u>11.014</u>	<u>333</u>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.262	5.375	887
Personalaufwand	1.259	1.245	14
Abschreibungen (planmäßig)	1.570	1.634	-64
Andere betriebliche Aufwendungen	385	326	59
Zinsaufwand	36	41	-5
Gewinnunabhängige Steuern	136	230	-94
<u>Aufwendungen für die Betriebsleistung</u>	<u>9.648</u>	<u>8.851</u>	<u>797</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>1.699</u>	<u>2.163</u>	<u>-464</u>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	465	486	-21
Neutrales Ergebnis	12	27	-15
Zins. Zuführung Pensionsrückstellungen	49	47	2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	150	-162
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>2.139</u>	<u>2.479</u>	<u>-340</u>

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

Das verminderte Betriebsergebnis resultiert vor allem aus den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Durch anstehende aufwendige Maßnahmen zur Verringerung der CO₂-Ausstöße rechnen wir auch in den kommenden Jahren mit solchen erhöhten Instandhaltungsaufwendungen.

Die Entwicklung der Jahresüberschüsse aus den letzten Jahren wird in folgender Grafik dargestellt. Der Jahresüberschuss beläuft sich seit nunmehr 7 Jahren kontinuierlich auf über 1.500 T€ jährlich.

Jahresüberschuss von 2003 - 2025



Vermögenslage

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

<u>Vermögensstruktur</u>	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	16	-5
Sachanlagen	45.527	45.113	414
Finanzanlagen	16	20	-4
<u>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
<u>Kurzfristig</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.886	2.793	93
Flüssige Mittel	18.650	15.901	2.749
Übrige Aktiva	315	307	8
<u>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</u>	<u>67.405</u>	<u>64.150</u>	<u>3.255</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.255 T€ auf einen Wert von 67.405 T€ erhöht.

Den größten Einfluss im vergangenen Geschäftsjahr nahm der Anstieg der flüssigen Mittel aufgrund der Aufnahme öffentlicher Mittel für den Bau des Objektes in der Mittelstraße 9 in Finnentrop-Bamenohl.

Etwa 14 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 2.882 T€ ausgewiesen.



sbG

<u>Kapitalstruktur</u>	2025 <u>in T€</u>	2024 <u>in T€</u>	Veränderung <u>in T€</u>
<u>Eigenkapital</u>			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.065	2.043	22
Rücklagen	52.080	49.952	2.128
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	102	178	-76
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	201	216	-15
<u>Fremdkapital</u>			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	2.442	2.521	-79
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	6.765	5.501	1.264
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	68	75	-7
Erhaltene Anzahlungen	3.336	3.181	155
Übrige Verbindlichkeiten	346	483	-137
<u>Bilanzsumme - Gesamtkapital</u>	<u>67.405</u>	<u>64.150</u>	<u>3.255</u>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.074 T€ auf 54.247 T€. Die Eigenkapitalquote verringert sich auf 80,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 81,7 %.

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 4.084 T€ (planmäßige Tilgung im Geschäftsjahr 311 T€ sowie die Gutschrift eines Tilgungsnachlasses von 1.084 T€) und der NRW Bank (1,0 % Zinsen) für den Bau des Objektes Mittelstraße 9 in Bamenohl in Höhe von derzeit 2.681 T€. Die Auszahlung der restlichen Darlehenssumme der NRW Bank erfolgte nach der Bezugsfertigstellung Anfang 2026.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten stammen 150 T€ aus Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	45.554	45.149	405
Langfristige Finanzierungsmittel	62.489	58.800	3.689
<u>Überdeckung</u>	<u>16.935</u>	<u>13.651</u>	<u>3.284</u>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	18.650	15.901	2.749
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.201	3.100	101
Kurzfristige Verpflichtungen	4.916	5.350	-434
<u>Stichtagsliquidität</u>	<u>16.935</u>	<u>13.651</u>	<u>3.284</u>

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 jederzeit gegeben.

Ein großer Teil der Finanzierung des Neubaus in Bamenohl wurde durch das Darlehen der NRW Bank (öffentliche Förderung) finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	80,8	81,7	80,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	4,7	3,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	4,0	3,2
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete am Bilanzstichtag	€	5,55	5,36	5,16
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€	27,88	20,87	20,09
Instandhaltungsquote (Instandhaltungsaufwand/Sollmieten)	%	39,8	30,9	31,2
Fluktuationsquote	%	9,5	9,5	10,0
Leerstandsquote am 31.12.	%	1,6	1,0	1,1

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Am 31. Dezember 2025 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 37 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, wovon 18 geringfügig Beschäftigte vornehmlich als Hauswarte oder Beschäftigte in der Gartenpflege in und um einzelne Objekte eingesetzt werden. Zwölf kaufmännische 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 dritten Ausbildungsjahr und eine Auszubildende im zweiten 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 Finanz- und Wirtschaftspläne tragen zur besseren Bewertung der Teilsysteme bei. Daten aus den Bereichen Vermietung, Forderungsentwicklung und Instandhaltung werden im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse regelmäßig überprüft. Das 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

Das Alter unseres Wohnungsbestandes in einigen Gebieten veranlasste uns zu einer strategischen Überplanung dieser Objekte und Wohngebiete. Die Sanierung oder der Abriss und Neubau der Objekte wird künftig erhebliche Ressourcen binden.

Aufgrund der anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen und der nicht vorhersehbaren Handlungen einiger Staatsführungen kann auch für unsere Genossenschaft aufgrund steigender Preise für z.B. Baumaterialien und Energie ein Risiko der Entwicklung entstehen.

Steigende Zinskonditionen 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.

Die Investitionen in den Klimaschutz und in die CO₂-Neutralität werden 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, aber auch personelle Ressourcen gebunden.

Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des weiterhin bestehenden 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 als gering bewertet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Das stetig fortgeführte und satzungsgemäß von unserem Aufsichtsrat jährliche beschlossene Neubau- und Modernisierungsprogramm setzte auch im Jahr 2025 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 übrigen 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.

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.

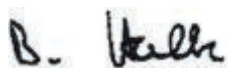
Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein positives Ergebnis von ca. 400 T€ erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Wirtschaftsplan 2026	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.323
Erträge aus Finanzanlagen	290
Instandhaltungsaufwendungen	4.605
Abschreibungen	1.765
Zinsaufwendungen	100
sächliche Verwaltungskosten	320
Personalaufwand	1.410

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.

Meschede, 12. Mai 2026

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Sebastian Luttermann

B. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

1. Aktiva

	31.12.2025 in €	Vorjahr in €
Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.777,00	15.519,00
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>10.777,00</u>	<u>15.519,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.709.916,87	44.010.168,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	486.080,06	433.566,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	38.067,31	34.350,31
4. technische Anlagen und Maschinen	124.536,00	131.455,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.006,00	164.068,00
6. Anlagen im Bau	2.834.150,76	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	139.655,45	338.980,70
<u>Sachanlagen insgesamt</u>	<u>45.527.412,45</u>	<u>45.112.588,89</u>
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	2.600,00
2. sonstige Ausleihungen	13.645,00	17.570,00
<u>Finanzanlagen insgesamt</u>	<u>16.245,00</u>	<u>20.170,00</u>
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	<u>45.554.434,45</u>	<u>45.148.277,89</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	2.882.470,89	2.788.729,51
2. andere Vorräte	3.544,22	4.306,46
<u>Andere Vorräte insgesamt</u>	<u>2.886.015,11</u>	<u>2.793.035,97</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	44.397,72	28.621,95
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.132,17	32.902,82
3. sonstige Vermögensgegenstände	235.929,17	245.601,54
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</u>	<u>315.459,06</u>	<u>307.126,31</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.649.548,91	15.901.202,93
<u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben insgesamt</u>	<u>18.649.548,91</u>	<u>15.901.202,93</u>
<u>Umlaufvermögen insgesamt</u>	<u>21.851.023,08</u>	<u>19.001.365,21</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>67.405.457,53</u>	<u>64.149.643,00</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2025

2. Passiva

	31.12.2025 in €	Vorjahr in €
Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.222,91	115.153,29
2. der verbleibenden Mitglieder	2.064.685,11	2.043.228,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
<u>Geschäftsguthaben insgesamt</u>	<u>2.178.908,02</u>	<u>2.158.381,36</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(37.109,70)	(52.793,59)
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	5.044.362,24	4.830.473,74
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(213.888,50)	(0,00)
2. Andere Ergebnismrücklagen	47.035.386,49	45.121.538,16
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(177.736,83)	(196.876,35)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.736.111,50)	(2.200.000,00)
<u>Ergebnismrücklagen insgesamt</u>	<u>52.079.748,73</u>	<u>49.952.011,90</u>
Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.138.884,93	2.478.896,06
2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	213.888,50	0,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.736.111,50	2.200.000,00
<u>Bilanzgewinn insgesamt</u>	<u>188.884,93</u>	<u>278.896,06</u>
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	<u>54.447.541,68</u>	<u>52.389.289,32</u>
Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.441.700,00	2.520.698,00
2. Sonstige Rückstellungen	68.339,46	74.775,43
<u>Rückstellungen insgesamt</u>	<u>2.510.039,46</u>	<u>2.595.473,43</u>
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.764.893,08	5.501.072,47
2. erhaltene Anzahlungen	3.336.333,60	3.181.231,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.144,14	131.275,31
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.677,12	5.831,27
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.506,46	289.592,02
4. sonstige Verbindlichkeiten	59.321,99	55.877,45
(davon aus Steuern)	(9.478,21)	(8.908,71)
<u>Verbindlichkeiten insgesamt</u>	<u>10.447.876,39</u>	<u>9.164.880,25</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>67.405.457,53</u>	<u>64.149.643,00</u>

3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.950.841,64	10.364.068,02
b) aus Betreuungstätigkeit	45.013,49	39.850,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.877,63	16.504,60
Umsatzerlöse insgesamt	11.016.732,76	10.420.423,44
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	93.741,38	306.888,48
Andere aktivierte Eigenleistungen	58.070,89	16.117,43
Sonstige betriebliche Erträge	188.941,09	295.586,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.261.222,10	5.374.828,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	272,78	180,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen insgesamt	6.261.494,88	5.375.008,30
Rohergebnis	5.095.991,24	5.664.007,34
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.072.220,45	1.045.100,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	186.278,32	199.401,39
davon für Altersversorgung	(-47.113,49)	(-4.789,44)
Personalaufwand insgesamt	1.258.498,77	1.244.501,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen des Anlagevermögens	1.569.857,15	1.633.668,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	384.550,46	325.707,17
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	590,44	729,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	465.007,44	485.749,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85.759,44	87.642,98
davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen	(49.284,00)	(47.000,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.186,26	149.858,68
Ergebnis nach Steuern	2.275.109,56	2.709.106,75
Sonstige Steuern	136.224,63	230.210,69
Jahresüberschuss	2.138.884,93	2.478.896,06
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.950.000,00	2.200.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>188.884,93</u>	<u>278.896,06</u>

C. Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 2025 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 2,06 % 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 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	113.735,47	3.315,34	13.274,91	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.735,47	3.315,34	13.274,91	0,00

Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.643.645,91	443.334,34	1.249.528,75 ¹	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.108.359,35	68.392,43	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	34.350,31	3.717,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	137.769,91	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	609.568,13	90.308,60	46.550,21	0,00
Anlagen im Bau	0,00	2.579.121,51	0,00	255.029,25
Bauvorbereitungskosten	338.980,70	55.704,00	0,00	-255.029,25
Sachanlagen	84.872.674,31	3.240.577,88	1.296.078,96	0,00

Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	17.570,00	0,00	3.925,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	20.170,00	0,00	3.925,00	0,00

Anlagevermögen insgesamt	85.006.579,78	3.243.893,22	1.313.278,87	0,00
---------------------------------	----------------------	---------------------	---------------------	-------------

¹ Tilgungsnachlässe für das Objekt Hohe Fohr 2a-4d, Schmallenberg

Anschaffungs- /Herstellungs- kosten 31.12.2025 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
103.775,90	98.216,47	8.057,34	13.274,91	92.998,90	10.777,00	15.519,00
103.775,90	98.216,47	8.057,34	13.274,91	92.998,90	10.777,00	15.519,00

81.837.451,50	38.633.477,62	1.529.319,53	35.262,52	40.127.534,63	41.709.916,87	44.010.168,29
1.176.751,78	674.792,76	20.666,43	0,00	695.459,19	481.292,59	433.566,59
38.067,31	0,00	0,00	0,00	0,00	38.067,31	34.350,31
137.769,91	6.314,91	6.919,00	0,00	13.233,91	124.536,00	131.455,00
653.326,52	445.500,13	59.370,60	46.550,21	458.320,52	195.006,00	164.068,00
2.834.150,76	0,00	0,00	0,00	0,00	2.834.150,76	0,00
139.655,45	0,00	0,00	0,00	0,00	139.655,45	338.980,70
86.817.173,23	39.760.085,42	1.616.275,56	81.812,73	41.294.548,25	45.522.624,98	45.112.588,89

13.645,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.645,00	17.570,00
2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
16.245,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.245,00	20.170,00

86.937.194,13	39.858.301,89	1.624.332,90	95.087,64	41.387.547,15	45.549.646,98	45.148.277,89
----------------------	----------------------	---------------------	------------------	----------------------	----------------------	----------------------

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 Gasetagenheizungen.

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	6.764.893,08 (5.501.072,47)	948.169,88 (1.394.798,63)	5.816.723,20 (4.106.273,84)	1.452.669,29 (1.312.166,89)	4.364.053,91 (2.794.106,95)	7.202.135,00 (5.122.500,00)
Erhaltene Anzahlungen	3.336.333,60 (3.181.288,73)	3.336.333,60 (3.181.288,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.144,14 (131.275,31)	132.144,14 (131.275,31)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.677,12 (5.831,27)	5.677,12 (5.831,27)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.517,86 (289.592,02)	120.517,86 (289.592,02)				
Sonstige Verbindlichkeiten	59.321,99 (55.877,45)	59.321,99 (55.877,45)				
Gesamt	10.418.887,79 (9.164.880,25)	4.602.164,59 (5.058.663,41)	5.816.723,20 (4.106.273,84)	1.452.669,29 (1.312.166,89)	4.364.053,91 (2.794.106,95)	7.202.135,00 (5.122.500,00)

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Ertrag aus den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultiert aus einer besonderen Steuererstattung aufgrund von zu hohen Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2023, welche auf eine zu versteuernde Sondereinnahme im Geschäftsjahr 2022 begründeten.

Die Aufwendungen für das SBG-Firmenjubiläum betrugen knapp 18 T€.

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 372 T€, deren Erfüllung im Jahr 2025 geleistet wurde im Jahr 2026 geleistet wird.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 37 Arbeitnehmer beschäftigt:

12	Kaufmännische Mitarbeiter/-innen (davon 7 in Teilzeit)
3	Technische Mitarbeiter/-innen (davon 1 in Teilzeit)
3	Mitarbeiter im Regiebetrieb
1	Reinigungskraft (Teilzeit)
18	geringfügige Beschäftigte

Zudem wurden zwei Auszubildende ganzjährig beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfangsbestand	2.585
Zugang	176
Abgang	171
Endbestand	2.590

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.457,04 € erhöht. Die Haftsumme erhöhte sich um 2.000,00 € und beträgt nun 1.036.000,00 €.

Vorstand

Simon, Peter (bis 31.12.2025)	Immobilienkaufmann
Luttermann, Sebastian (ab 01.01.2026)	Immobilienkaufmann
Halbe, Bernhard	Bürgermeister a. D.



Sebastian Luttermann und Bernhard Halbe

Aufsichtsrat

Heß, Dietmar (Vorsitzender) (bis 24.06.2025)	Rechtsanwalt
Kersting, Stephan (Vorsitzender) (Vorsitzender ab 02.07.2025)	Bürgermeister a. D.
Péus, Ralf (stellv. Vorsitzender) (stellv. Vorsitzender ab 02.07.2025)	Bürgermeister a. D.
Bartholme, Jürgen	Stadtkämmerer
Dr. Grzibiela, Gerhard (bis 24.06.2025)	Zahnarzt
Hengesbach, Christian	Diplom-Ingenieur
König, Burkhard	Bürgermeister a. D.
Mettbach, Maria	Verwaltungsangestellte
Rasche, Ludwig (ab 24.06.2025)	Erster Beigeordneter a. D.
Schulte-Sprenger, Ulrich	Wirtschaftsprüfer
Spies-Irmeler, Claudia	Sozialwissenschaftlerin
Stockhausen, Erwin	Rentner
Dr. Stoll, Eckhard	Doktoringenieur
Tillmann, Claudia (ab 24.06.2025)	Beamtin

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 2.138.884,93 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von insgesamt 213.888,50 € in die gesetzlichen Rücklagen und 1.736.111,50 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Mitglieder, unter Billigung der Vorwegzuweisung, durch eine 5%ige Dividendenausschüttung an dem Bilanzgewinn des Jahres 2025 teilhaben zu lassen.

Danach ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

5 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	102.308,31 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	86.576,62 €
	188.884,93 €

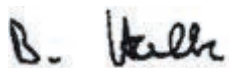
Nachtragsbericht

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

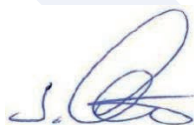
Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG

Meschede, 12. Mai 2026

Der Vorstand



Bernhard Halbe



Sebastian Luttermann

D. Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der Leitung der Genossenschaft kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand hat uns dabei jederzeit offen, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft informiert. In den gemeinsamen Sitzungen standen stets die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder im Mittelpunkt; die erforderlichen Beschlüsse wurden gemeinsam vorbereitet und gefasst.

Die Vertreterversammlung fand am 24. Juni 2025 im Welcome Hotel Meschede statt. Die im Zusammenhang mit dem Prüfungsbericht für das Jahr 2023 sowie dem Jahresabschluss für das Jahr 2024 erforderlichen Beschlüsse wurden einstimmig gefasst und ordnungsgemäß umgesetzt. Wie in den Vorjahren wurde zudem eine Dividende in Höhe von 5 % beschlossen.

Die aus dem Aufsichtsrat turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder Jürgen Bartholme und Claudia Spies-Irmeler wurden jeweils einstimmig für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Die Herren Dietmar Heß und Dr. Gerhard Grzibiela standen nicht mehr zur Wahl. An ihre Stellen wurden Ludwig Rasche und Claudia Tillmann für die Dauer von drei Jahren neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Gerade im Zusammenhang mit dem Wechsel im Aufsichtsrat ist es mir ein besonderes persönliches Anliegen, meinem Vorgänger im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dietmar Heß, sehr herzlich zu danken. Mit großem Engagement, hoher fachlicher Kompetenz und einem stets verantwortungsvollen Blick für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder hat er die Arbeit des Aufsichtsrates über viele Jahre maßgeblich geprägt. Seine ruhige, verlässliche Art und seine Erfahrung haben wesentlich zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen. Für diese langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit spreche ich ihm meinen ausdrücklichen Dank und große Anerkennung aus.

Ebenso danke ich Herrn Dr. Gerhard Grzibiela herzlich für sein engagiertes Wirken im Aufsichtsrat und seine konstruktiven Impulse in der gemeinsamen Arbeit.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2025 einschließlich Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für ordnungsgemäß befunden. Risiken, denen nicht im Jahresbericht ausreichend Rechnung getragen wurde, sind uns nicht bekannt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 einstimmig gebilligt und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Jahresabschluss 2024 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Im Prüfungsergebnis wird bestätigt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist und die Zahlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt war.

Abschließend danke ich im Namen des Aufsichtsrats dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Mein Dank gilt ebenso den Mitgliedern unserer Genossenschaft, insbesondere den Vertreterinnen und Vertretern, sowie allen Firmen und Handwerksbetrieben, die unsere Genossenschaft zuverlässig unterstützen.

Meschede, 12. Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Stephan Kersting

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