

GESCHÄFTSBERICHT 2025

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



”

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
LEISTEN MIT IHREM ANGEBOT VON
BEZAHLBAREM WOHNRAUM EINEN
WICHTIGEN BEITRAG ZUM SOZIALEN
FRIEDEN IN UNSERER GESELLSCHAFT.**





Impressum

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

☎ Telefon 02175-89916-0

✉ info@sbv-leichlingen.de

🌐 www.sbv-leichlingen.de

Öffnungszeiten

Mo, Di u. Mi: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00 Uhr

Do: 15:00 – 18:00 Uhr

Fr: 09:00 – 12:00 Uhr

Layout

3PUNKTDESIGN – Designstudio für Marken & Websites
www.3punktdeign.de

Bildnachweise

Theo Hangert: Titelbild, S. 2, 40

AS – Studio für Fotografie: S. 6, 22, 26

Püllmann: S. 8, 11, 12, 16, 36, 39, 46, 51, 55, 58

Eigene Aufnahmen: S. 4, 15, 18, 20, 23, 24, 33, 35, 45

Anja Pitzen: S. 21

Produktion

KREATIV Druck- und Medienagentur GmbH
www.kreativ-sh.de

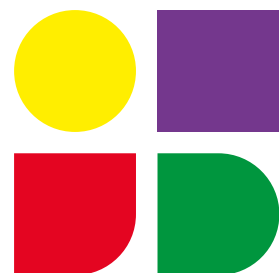




Inhalt

Geschäftsbericht 2025

| | | |
|-----|--|----|
| | VORWORT | 7 |
| I | DIE SBV EG IN ZAHLEN | 8 |
| II | AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT | 12 |
| III | FÖRDER- UND SOZIALBERICHT 2025 | 16 |
| | DANK DES VORSTANDES | 22 |
| IV | DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 | 24 |
| | BERICHT DES AUFSICHTSRATES | 25 |
| | LAGEBERICHT | 27 |
| V | JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025 | 40 |
| | I. Bilanz | 42 |
| | II. Gewinn- und Verlustrechnung | 44 |
| | III. Anhang des Jahresabschlusses | 46 |



”

**WIRTSCHAFTLICHES HANDELN UND SOZIALE
VERANTWORTUNG LASSEN SICH BEI UNS
MITEINANDER VERBINDEN.**

Christa Kolb-Schwenk,
Daniel Berg und Hans-Ulrich
Pfennigsdorf



LIEBE MITGLIEDER DER SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN EG,

das Jahr 2025 liegt nun hinter uns:

Wir blicken zurück auf die Neuwahlen mit dem Ergebnis einer neuen schwarz-roten Koalition und einem Erstarren der politischen Ränder am linken und rechten Spektrum. Im völkerrechtswidrigen Angriffskrieg auf die Ukraine ist trotz mehrfacher internationaler Dialoge kein Ende in Sicht; das Leiden für die Menschen geht weiter. Der Handelsstreit mit Zöllen beeinträchtigt den internationalen Warenhandel und dessen Preise maßgeblich. Durch imperialistische Tendenzen, wie den Anspruch der USA auf Grönland, werden weltpolitische, freiheitliche und demokratische Grundwerte massiv beeinflusst. Die Preise auf dem Energiemarkt haben sich zwar mittlerweile wieder normalisiert, aber die allgemeinen Lebenshaltungskosten, vor allem bei Nahrungsmitteln und Dienstleistungen, sind weiterhin hoch. Trotz der Zinssenkungspolitik der EZB und dem Versuch, gesetzliche Standards zu reduzieren durch die Einführung des Gebäude Typs E, sind die Baukosten immer noch extrem hoch. Bearbeitungszeiten bei den Behörden sind aufgrund des Fachkräftemangels und der latenten Unterbesetzung immer noch zu lang. Bezahlbaren Wohnraum neu zu bauen, ist wirtschaftlich nur schwer darstellbar.

Unser Handlungsspielraum und unsere Strategien, unseren Wohnungsbestand weiterzuentwickeln, werden durch diese Rahmenbedingungen beeinflusst: Unter dem Aspekt, bezahlbare Mieten zu verlangen, können wir Neubau nicht kostendeckend mit einer schwarzen Null planen. Energiekosten werden durch zusätzliche Steuern und Abgaben erhöht. Durch die Einkaufsgemeinschaft über den Verbund der Köln ag können immerhin Strom und Gas zu günstigen Konditionen für die nächsten Jahre beschafft werden.

Wir stellen zunehmend fest, dass manche älteren Mitglieder in ihren Wohnungen vereinsamen, an Demenz erkranken oder in vereinzelt tragischen Fällen sogar verwaisten. Es fehlen Angehörige, Freunde oder Nachbarn, die unterstützen und helfen. Gerade hier ist die Gemeinschaft gefordert. Im Rahmen unserer Möglichkeiten bieten wir als Vermieter und Genossenschaft Hilfe an, aber auch diese stößt an Grenzen.

Dass der Großteil unserer Mitglieder unsere verschiedenen Unterstützungsangebote wahrnimmt, lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken, denn gemeinsam schafft man mehr als allein oder gar gegeneinander. Den Wunsch unserer Mitglieder zu erfüllen nach einem lebenslangen und bezahlbaren Zuhause, in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld, ist unsere originäre Aufgabe. Wir entwickeln unseren Bestand energetisch und optisch weiter mit den finanziellen Mitteln, die uns zur Verfügung stehen, damit Sie sich bei uns wohlfühlen.

Auch in diesem Jahr widmen wir uns der energetischen Optimierung unseres Wohnungsbestands. Der Fokus liegt auf der Modernisierung unserer Wohnanlage Am Goldberg 37 (mit 48 Wohneinheiten), ergänzt durch unseren Neubauvorhaben Am Schrafenberg 21.

Für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein hohes Gut, das wir garantieren. Als Wohnungsgenossenschaft leisten wir mit unserem Wohnungsbestand zu bezahlbaren Mieten einen wichtigen Beitrag für den sozialen Frieden in der Gesellschaft.

Für das nicht mehr ganz so neue, aber hoffentlich gesunde Jahr 2026 wünschen wir Ihnen, dass es für Sie ein schönes Jahr wird und Sie zuversichtlich bleiben.

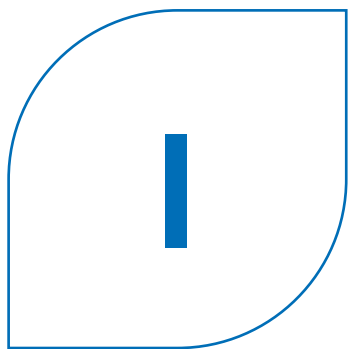
Wir freuen uns auf ein Jahr positiver Veränderung im Sinne des gemeinschaftlichen Wirkens und auf ein Wiedersehen in unserer Mitgliederversammlung.

Was wir im vergangenen Jahr 2025 umgesetzt und welche Aufgaben wir vor uns haben, lesen Sie in unserem Geschäftsbericht 2025.

Wir wünschen dabei viel Freude!

Ihr Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfnennisdorf



DIE SBV EG IN ZAHLEN



UNTERNEHMENS DATEN ZUM 31.12.2025

104

Wohn- und
Geschäftshäuser

62.365,3 m²

Wohn- und
Nutzfläche

116.757 m²

Grundstücksfläche

868

Wohnungen
(davon 371 öffentlich
gefördert)

608

Garagen und
Einstellplätze

1.643

Genossenschafts-
mitglieder

3

gewerbliche Einheiten
(Ladenlokale,
Büros etc.)

3

Pflichtanteile

400,00 EUR

ein Geschäfts-
anteil

12.257

Geschäfts-
anteilen

**4.818.468,95
EUR**

Geschäftsguthaben
(verbleibender Genossen-
schaftsmitglieder)

MITGLIEDSCHAFTEN, BETEILIGUNGEN UND ORGANE

Mitgliedschaften

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V.
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Förderverein für die Aus- und Weiterbildung im EBZ e. V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Leverkusen und Umgebung e. V.
- Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e. V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. (gesetzlicher Prüfungsverband)
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e. V.
- Verein Wohnen in Genossenschaften e. V.
- Verein zur Förderung der genossenschaftswissenschaftlichen Forschung an der Uni Köln
- Verkehrs- und Verschönerungsverein der Blütenstadt Leichlingen e. V.

Beteiligungen

- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:

- a) 1 Sitzung des Aufsichtsrates
- b) 6 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes
- c) wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 03.06.2025 in der Stadthalle Bergisch Neukirchen statt. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte durch die Mitgliederversammlung. Die Auseinandersetzungsguthaben wurden ausgezahlt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- **Horst Wende (Vorsitzender)**
Leichlingen, Beigeordneter und Stadtkämmerer
- **Michael Lintz (stellvertretender Vorsitzender)**
Leichlingen, Handwerksmeister

- **Jürgen Öxmann
(Schriftführer)**
Langenfeld, Pensionär
- **Elke Päsch**
Leichlingen, Rentnerin
- **Iris Wehres**
Leichlingen, Rechtsanwältin
- **Ingo Denkhäus**
Leichlingen, Versicherungskaufmann
- **Ann-Kristin Bartholdy**
Leichlingen, Ingenieurin
- **Sebastian Lemmer**
Leichlingen, Gastronom
- **Marcus Bremer**
Leichlingen, Elektromeister

Vorstand

- **Daniel Berg**
Frechen, hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- **Christa Kolb-Schwenk**
Leverkusen, nebenamtliches Vorstandsmitglied
- **Hans-Ulrich Pfennigsdorf**
Leichlingen, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 gemäß §§ 53 ff. GenG wurde vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 27. Oktober bis 21. November 2025 durchgeführt. Hierbei wurden keine wesentlichen Feststellungen angemerkt.

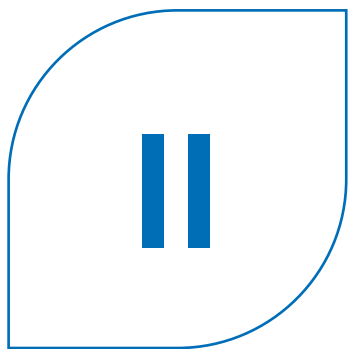
Steuerliche Verhältnisse

Unsere Genossenschaft ist seit dem 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG partiell steuerpflichtig mit den Einnahmen aus der Vermietung von Gewerberäumen sowie Nichtmitgliedergeschäften. Das Kerngeschäft der Vermietung von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder bleibt von der Steuer befreit, sofern mit den Einnahmen aus Gewerberäumen und aus Nichtmitgliedergeschäften eine Höchstgrenze von 10 % der Gesamteinnahmen des Wirtschaftsjahres nicht überschritten wird. Auch im Berichtsjahr lagen diese Einnahmen unterhalb der Grenze.

Leichlingen, 10.03.2026

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf





AUS UNSERER GENOSSEN- SCHAFT



IM FOLGENDEN BIETEN WIR IHNEN EINEN AUSZUG AUS DEM, WAS UNS IM VERGANGENEN JAHR BESCHÄFTIGT HAT

Wir beginnen mit einem Rückblick

Wir haben einiges auf den Weg gebracht: ob energetische Sanierung, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, Beginn unseres Neubauvorhabens, Investitionen in unsere Geschäftsstelle oder personelle Veränderungen. Auch haben wir das Angebot für unsere Mitglieder in unserem Mieter Café erweitert. Auf unserer Homepage haben wir eine interaktive Stadtkarte mit unseren Wohnsiedlungen und den jeweiligen wesentlichen Daten dazu eingerichtet.

Mitgliederversammlung 2025

Im vergangenen Jahr haben wir die Mitgliederversammlung in Präsenz durchgeführt.

Alle anwesenden Mitglieder stimmten den Beschlussvorlagen zu und entlasteten Aufsichtsrat und Vorstand. Über die rege Teilnahme sowie das ausgesprochene Vertrauen und die wertschätzenden Ergebnisse haben wir uns auch in diesem Berichtsjahr sehr gefreut.

Energetische Modernisierungen im Bestand

Die Reduzierung fossiler Brennstoffe und CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand ist die wesentliche Aufgabe in den nächsten Jahren. Wir haben in der Peter-Bremer-Straße 19 eine ganzheitliche energetische Sanierung vom Dach über die Fenster und Fassade bis hin zur Kellerdeckendämmung abgeschlossen. Zudem wurde die Heizung von Gas auf eine Wärmepumpe umgestellt. Die Heizungsanlage am Turnplatz 8–14 haben wir von Gaszentralheizung auf ein hybrides Heizsystem mit 4 Wärmepumpen und einem Spitzenlastgerät (ergänzende Gas-Brennwertanlage) umgerüstet. Ebenfalls wurden die Kellerdecken in diesen Gebäuden sowie Am Goldberg 2a / 2b und Peter-Bremer-Straße 21 gedämmt. Die Gas-Etagenheizungen in der Moltkestraße 1–1a und 3 wurden umgerüstet auf Gaszentralheizungen, die in Zukunft durch Wärmepumpen ergänzt werden sollen.

Am Goldberg 37 wurden neue Parkplätze errichtet. Die vorhandenen Garagen wurden gestrichen und die Dachflächen saniert. Wohnungssanierungen sowie -modernisierungen im Bestand fanden auch im vergangenen Jahr statt und haben einen erheblichen Anteil bei den Investitionen, sodass unser Wohnungsbestand zeitgemäß und modern ergänzt wurde.

Ausblick

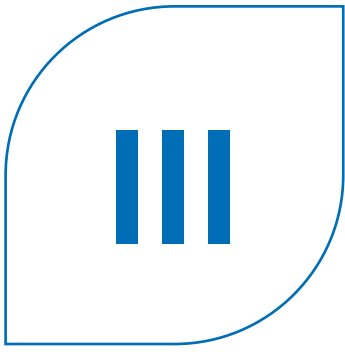
Das Jahr 2026 hat bereits begonnen und die von uns geplanten Maßnahmen im Bestand schreiten voran bzw. werden Zug um Zug beauftragt. Die Treppenhäuser Am Goldberg 32–42 wurden neu gestrichen, die Beleuchtung innen und außen wurde erneuert. Das Objekt Am Goldberg 37 wird ab 2026 sowie den nächsten beiden Jahren umfangreich saniert.

Die Aufzugsanlage und das Dach werden in diesem Jahr erneuert, im Jahr 2027 werden die Fassadenflächen neu gedämmt und gestaltet, die Fenster in Dreifachverglasung erneuert. Im Jahr 2028 planen wir die Umrüstung der Heizungsanlage auf Wärmepumpen sowie die Erneuerung aller Heizkörper in den Wohnungen – für uns eine große Herausforderung! Der Neubau Am Schraffenberg 21 mit 8 frei finanzierten Wohnungen soll Anfang 2027 fertiggestellt werden.

Wir sind hoch motiviert, unsere geplanten Maßnahmen umzusetzen, und werden im nächsten Jahr über die Ergebnisse berichten.







FÖRDER- UND SOZIAL- BERICHT



Nachhaltiges Handeln basiert auf den 3 Säulen Ökologie, Ökonomie und Soziales.

Die ökologische Nachhaltigkeit verfolgt das Ziel, dass Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen bestmöglich erhalten bleiben. Eine „(...) dauerhaft tragfähige Wirtschaftsweise (...)“ wird bei der ökonomischen Nachhaltigkeit erfordert. Sowohl das Erreichen einer gesamtwirtschaftlichen Stabilität als auch die Verwendung nachhaltiger Produkte spielen hier mit hinein. Die soziale Nachhaltigkeit, die auch als gesellschaftliche Nachhaltigkeit verstanden werden kann, hat „(...) die Entwicklung einer dauerhaft lebenswerten Gesellschaft [zum Ziel, in der] die soziale Gerechtigkeit ein hohes Gut darstellt (...)“

Ökologische Aspekte (environment):

- Reduzierung von CO₂
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Dämmung von Fassaden, Speicherböden und Kellerdecken
- versickerungsfähige Flächen

Soziale Gesichtspunkte (social):

- Förderung des sozialen Miteinanders der Mitglieder
- Gleichbehandlung und gleichberechtigtes Leben
- positives Betriebsklima und positive Arbeitskultur für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Ordnungsgemäße Buchführung (governance):

- wirtschaftliche Förderung unserer Mitglieder
- Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des HGB
- innerbetriebliches Controlling
- Compliance-Richtlinien

Die beschriebenen Säulen der Nachhaltigkeit bieten zusätzliche Indikatoren zur Messung der Ziele. In Genossenschaften wird wirtschaftliches Handeln verbunden mit sozialer Verantwortung. Wir sind der Auffassung, dass Gesellschaft ein starkes Miteinander braucht. Um dies zu erreichen, sollte jede der 3 Säulen Ökologie, Ökonomie und Soziales bestmöglich erfüllt werden.



1 In Anlehnung an: Vornholz, Günter (2014): „VWL für die Immobilienwirtschaft“: 2. Auflage, Oldenbourg: De Gruyter Verlag.

ÖKOLOGISCHE UND ÖKONOMISCHE FÖRDERLEISTUNGEN:

Erhalt des sicheren Wohnens

- jedes Mitglied erhält ein unbefristetes Dauernutzungsrecht an einer Wohnung in unserer Genossenschaft
- spekulationsfreier Wohnraum
- besondere Wohnformen für Senioren sowie für gemeinschaftliches Wohnen in Wohngemeinschaften und Wohngruppen
- selbstverantwortete Demenz-WG
- Wohngruppen für Menschen mit Handicap werden durch die Hephata betreut

Nachhaltige Bestandsentwicklung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

- individuelle Berücksichtigung von Wünschen der Mitglieder, z. B. bei barrierefreien bzw. -armen Badmodernisierungen
- Umgestaltung und Anpassung des Wohnumfeldes
- energiesparendes Bauen
- energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand

Kostenorientiertes Management

- strukturiertes Finanzmanagement zur Erhaltung und Sicherstellung der Liquidität
- Umsetzung der Investitionsmaßnahmen im Wohnungsbestand aus der eigenen Liquidität
- Nutzung günstiger Finanzierungsmittel im Rahmen von Prolongation und Umfinanzierung
- faires und verlässliches Mietniveau

Rendite

- für unsere Genossenschaftsmitglieder eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % nach Beschluss durch die Mitgliederversammlung.



SOZIALE UND KULTURELLE FÖRDERLEISTUNGEN:

Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

- bei Fragen zu Hausnotruf, Hausmeisterdiensten sowie für Vermittlungen von haushaltsnahen und pflegerischen Dienstleistungen
- Unterstützung bei Mietschulden, ggf. unter Einbeziehung der hiesigen Mietschuldenberatungsstelle

Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

- individuelle Lösungen bei finanziellen Schwierigkeiten
- Wohnberatung für ältere und pflegebedürftige Mitglieder: z. B. Umbau des Badezimmers mit Bezuschussung der Pflegekasse
- Errichtung von Rollatorboxen

Gästewohnungen

Als ergänzendes Angebot stehen sowohl unseren Mitgliedern als auch Mitgliedern anderer Genossenschaften Gästewohnungen zur Verfügung.

Unsere Gästewohnungen in der Brückenstraße 33 und in der Brückenstraße 35 waren im Berichtsjahr jeweils für 91 Übernachtungen vermietet, davon 15 Vermietungen mit 68 Übernachtungen an Gäste aus angeschlossenen Genossenschaften.

Ermöglicht wird dieser Service durch den deutschlandweiten Zusammenschluss von über 400 Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.



Förderung nachbarschaftlicher Strukturen

Nachbarschaftsfeste, die durch unsere engagierten Mitglieder organisiert werden, unterstützen wir sehr gerne. Neben gegenseitiger Hilfe und Unterstützung fördern diese Feste den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Für unsere älteren Mitglieder und junge Menschen mit Handicap bietet unsere Genossenschaft spezielle Wohnformen an.

Nachbarschaftstreff

In unserem Nachbarschaftstreff in der Brückenstraße 33 haben unsere Mitglieder seit vielen Jahren die Möglichkeit, sich bei Kaffee und Kuchen auszutauschen, Spiele zu spielen oder auch die Räumlichkeiten für Familienfeiern (Geburtstag, Taufe, Hochzeitfeiern) anzumieten. Dank der engagierten ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen, ist unser Treff voll besucht.

Der Nachbarschaftstreff wurde im Berichtsjahr zehnmal an Mitglieder für private Feiern vermietet.

Ebenfalls stellen wir die Räumlichkeiten auch gemeinnützigen Organisationen wie dem Ökumenische Arbeitskreis Migration, dem kommunalen Projekt „Zukunft aufgetischt“ sowie Menschen mit Autismus (Beratung/Begleitung) zur Verfügung.

Wir bieten seit 2025 montags einen Internetkurs „digital abgehängt“ für unsere älteren Mitglieder an. In diesem Kurs wird Schritt für Schritt erklärt, wie Handy, Tablet oder Computer genutzt werden können.

Jeden dritten Montag im Monat trifft sich die Selbsthilfegruppe Autismus. Diese wird von der Mebus Körmann Stiftung organisiert.

Helge Weber organisiert jeden Donnerstag mit begeisterten Musikfreunden einen musikpädagogischen Nachmittag für Senioren im Nachbarschaftstreff. Durch das gemeinsame Singen werden u. a. das Erinnerungsvermögen und die Feinmotorik verbessert und einer Demenzerkrankung vorgebeugt. Das Angebot, das ggf. zukünftig durch die Pflegekasse bezuschusst wird, erfreut sich vieler Besucherinnen und Besucher.

Unsere Genossenschaft unterstützt verschiedene Projekte

Wir berichten nun schon seit einigen Jahren darüber, dass wir gemeinsam mit den uns verbundenen Unternehmen auf Weihnachtsgeschenke verzichten und stattdessen um Spenden bitten. Im vergangenen Jahr wählten wir für unsere Spendenbitte den ökumenischen Hospizdienst in Leichlingen aus. Die Spenden sind angekommen, auch hier ein herzliches Dankeschön!

Auch im Jahr 2025 haben wir den jährlichen DESWOS-Spenden-Marathon unterstützt: Wir beteiligten uns mit Wandern und kamen so auf 59 km!





DANK DES VORSTANDES

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten, die uns im letzten Jahr bei unseren Aufgaben unterstützt haben, besonders bei unseren Ehrenamtlichen, die engagiert und mit viel Mühe und Leidenschaft unseren SBV-Treff in der Brückenstraße 33 betreut haben. Dank dieses Engagements ist unser SBV-Treff beliebt und wird dankend von vielen Mitgliedern in Anspruch genommen.

Dem Aufsichtsrat danken wir von Herzen für ein weiteres Jahr der vertrauensvollen, guten und engagierten Zusammenarbeit.

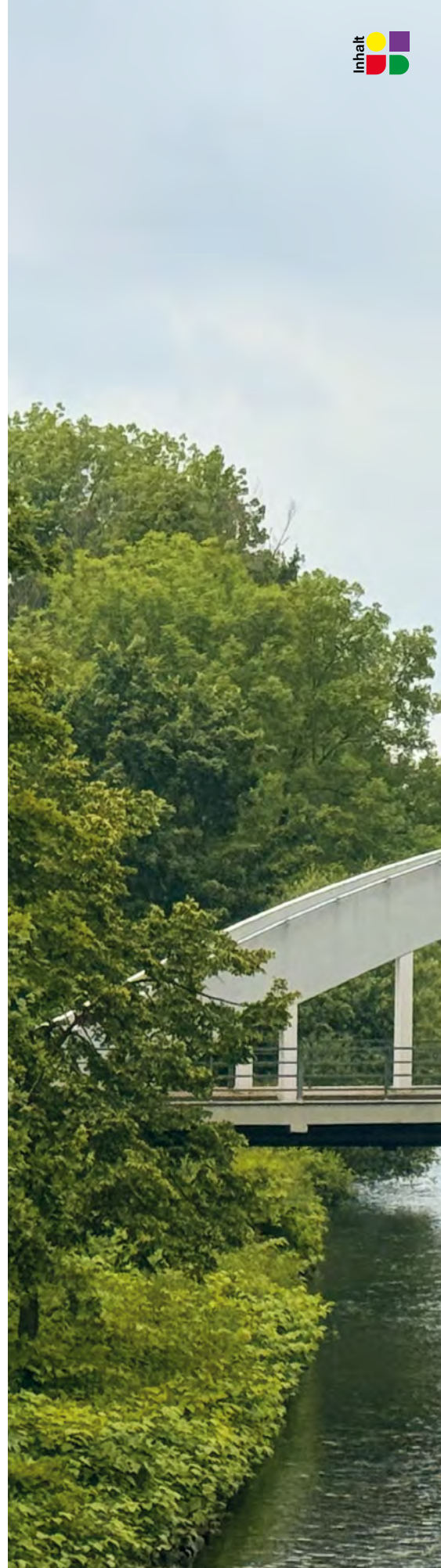
All unseren Mitgliedern sind wir sehr dankbar für positive und wertschätzende Rückmeldungen und das Leben von Gemeinschaft.

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitenden! Durch ihr stetes und unermüdliches Engagement sichern sie den Erfolg unserer Genossenschaft und die Kundenzufriedenheit unserer Mitglieder.

Wir sind positiv gestimmt und sehen auch weiterhin einer guten Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen.

Es ist wichtig, dass Sie alle Teil der Gemeinschaft sind!

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf







DAS GESCHÄFTS- JAHR 2025



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Laufende Tätigkeiten

In Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

Dabei ließ sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft, die wesentlichen Vorgänge und die strategische Unternehmensplanung zeitnah und umfassend unterrichten.

Weitere Punkte der Beratung waren:

- im Investitionsprogramm die energetische Sanierungsmaßnahmen Turnplatz 8–14 sowie Peter-Bremer-Straße 19,
- Vorbereitung und Beginn Neubau Am Schraffenberg 21,
- Abbruchmaßnahme Am Stoß 14–16,
- Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung,
- Wirtschafts- und Finanzplan sowie die Entwicklungsperspektiven der Spar- und Bauverein Leichlingen eG.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand stets ordnungsgemäß geführt wurden. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat bei Anfragen jederzeit durch den Vorstand vollumfänglich informiert.

Mitgliederversammlung 2025

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand in Präsenz am 3. Juni 2025 in der Stadthalle Bergisch Neukirchen statt. 63 anwesende Mitglieder mit 19 Vollmachten fassten die notwendigen Beschlüsse.

Jahresabschluss 2024

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und stimmte dem Lagebericht zu. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde das Geschäftsjahr 2024 beraten und beschlossen.

Die Mitgliederversammlung beschloss den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat genehmigte den Vorschlag des Vorstandes, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 925.242,36 EUR eine Dividende in Höhe von 4,00 % = 193.441,54 EUR auszuschütten. Die Mitgliederversammlung stimmte diesem Ergebnisverwendungsvorschlag zu. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2023

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2023 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 30.01.2025 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

Aufsichtsrat 2025

Der Aufsichtsrat setzt sich aus 9 Mitgliedern zusammen. Im Berichtsjahr fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Es schieden turnusmäßig aus und stellten sich zur Wiederwahl: Frau Wehres und Herr Bremer. Gegenkandidaturen lagen nicht vor. Beide zur Wiederwahl stehenden Mitglieder wurden mehrheitlich von der Mitgliederversammlung gewählt und nahmen die Wahl an. Die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.

Vorstand

Im vergangenen Geschäftsjahr setzte sich der Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG wie folgt zusammen:

- Herr Berg, geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- Frau Kolb-Schwenk, nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Herr Pfennigsdorf, nebenamtliches Vorstandsmitglied

In dieser Konstellation werden sowohl die operative als auch strategische Ausrichtung der Spar- und Bauverein Leichlingen eG gewissenhaft weiter verfolgt.

Ausblick auf 2026

Neben den laufenden Tätigkeiten wird sich der Aufsichtsrat insbesondere mit folgenden Themen beschäftigen:

- die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Am Goldberg 37
- Neubau Am Schraffenberg 21
- Neubauplanung Am Stoß 14 / 16 und Brückenstraße 74
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2024
- Mitgliederversammlung 2026

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich geleistete Arbeit sowie allen Mitgliedern der Spar- und Bauverein Leichlingen eG für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 10. März 2026

Horst Wende
Aufsichtsratsvorsitzender



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

I. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist eine Wohnungsgenossenschaft und wurde am 18.04.1919 gegründet.

Gegenstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind satzungsgemäß die Errichtung und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Das Kerntätigkeitsfeld liegt in der Vermietung von Wohnungen in der Stadt Leichlingen.

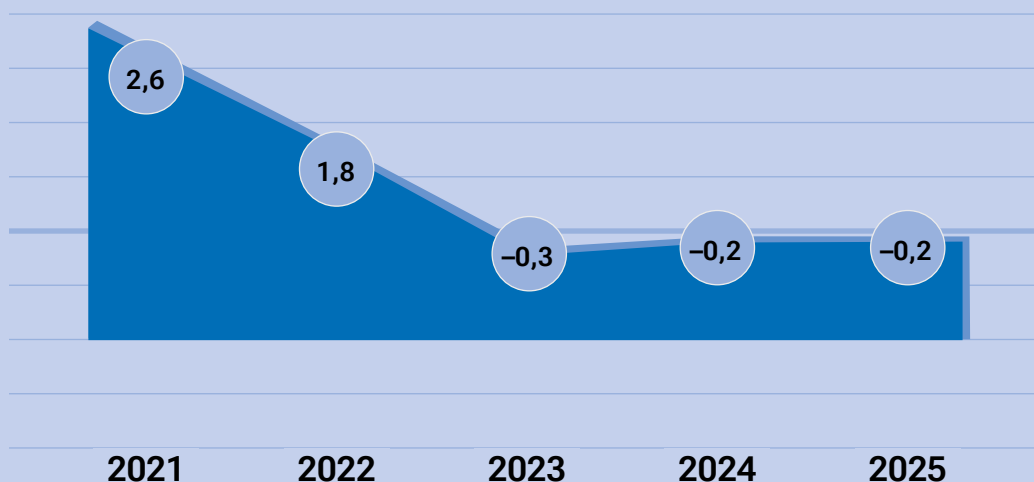
II. GESCHÄFTS-VERLAUF

Rahmenbedingungen

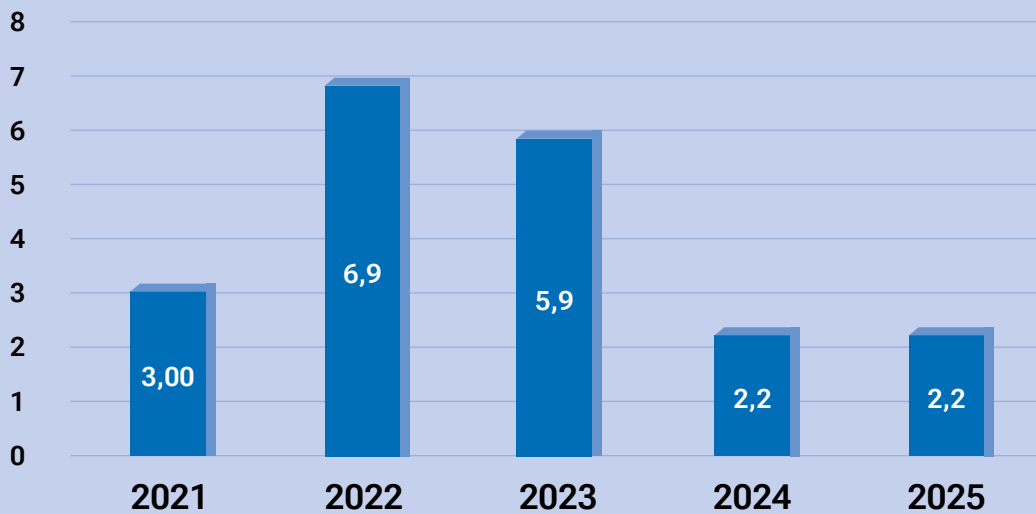
Relevante Rahmenbedingungen ergeben sich für die Spar- und Bauverein Leichlingen eG grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Weltweite Spannungen und Konflikte wie in der Ukraine und Nahost sowie aggressive Zollpolitik, ausgehend von den USA und China, beschäftigten im Jahr 2025 die Welt-politik und Weltwirtschaft. Die neue Bundesre-gierung, bestehend aus CDU und SPD, wurde

Entwicklung BIP in Deutschland, in %



Entwicklung Inflation Deutschland, in %



in 2025 vereidigt und hat ihre Arbeit aufgenommen.

Durch Sondervermögen sollen Wirtschaft, Infrastruktur sowie Aufrüstung der Bundeswehr belebt werden. Hohe Lebenshaltungskosten schränken jedoch die Kaufkraft der privaten Haushalte ein. Um den Trend der in den letzten Jahren zurückgegangenen Nachfrage und Kaufkraft in der EU und auch in Deutschland zu stoppen, senkte die EZB ihren Leitzins im Jahr 2025 weiter, zuletzt zum 11.06.2025 auf 2,15 %, was aber zu keiner deutlichen Reduzierung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt führte.¹

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lag zum Ende des Berichtsjahres 2025 preisbereinigt bei $-0,2\%$ ², somit gegenüber den letzten Jahren (2024: $-0,2\%$) wieder leicht im Aufschwung. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr (6,0 %) im Jahr 2025 auf 6,3 % (2.908 Mio. Erwerbslose).³ Die Inflationsquote in Deutschland blieb stabil bei 2,2%.⁴

Die Baukosten stiegen im 4. Quartal 2025 um 3,2 %⁵ zum Vorjahr, die Instandhaltungskosten um 4,1 %.⁶ Gegenüber der allgemeinen Teuerungsrate im Berichtsjahr entwickelten sich die Nettokaltmieten für Wohnraum mit

+4,5 % deutlich höher.⁷ Löhne und Gehälter in den verschiedenen Branchen und Tarifvertragsabschlüssen stiegen nominal um 4,9 % (Reallöhne: 2,7 %). Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung von Geburtenraten, Sterbefällen, Zu- und Abwanderung um 100.000 Personen auf insgesamt 83,5 Mio. Menschen ab.⁸

Lage der Immobilienwirtschaft

Für die Immobilienwirtschaft bedeuten diese Rahmenbedingungen trotz leicht sinkender Zinsen auf dem Kapitalmarkt immer noch hohe Bau- und Investitionskosten, der Baupreisindex lag Ende 2025 bei 135 (Basisjahr 2021 = 100).⁹ Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen (218.000 Wohneinheiten) war 2025 gegenüber dem Vorjahr weiterhin rückläufig (2024: 225.000).¹⁰ Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Vergleich zum Vorjahr (215.900) auf 238.00 Wohnungen wieder an.¹¹

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt je nach Region in den Ballungsgebieten dennoch hoch. In strukturschwachen Gebieten ist Leerstand zunehmend ein Problem. So betrug die Leerstandsquote laut Zensus 2022, veröffentlicht 2024, bundesweit im Mittel 3,6 %, verteilt auf die alten Bundesländer 2,0 % und die

Entwicklung Arbeitslosenquote Deutschland, in %



neuen Bundesländer 5,9 %, bei Wohnungsbaugenossenschaften in den alten Bundesländern 1,7 %, in den neuen Bundesländern 6 % (im Durchschnitt 3,7 %).¹²

Die dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen stellten im Berichtsjahr 18.000 Wohnungen fertig (2024: 23.000 Wohnungen).¹³ Das Investitionsvolumen der dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung lag insgesamt bei 17,6 Mrd. EUR.¹⁴

Das durchschnittliche Mietniveau lag zu Beginn 2025 bundesweit bei 7,60 EUR/m², im Wohnungsbestand der dem GdW angeschlossenen Unternehmen bei 6,63 EUR/m² (Nettokaltmiete).¹⁵

Die Heizkosten erhöhten sich im Berichtsjahr um durchschnittlich +4,7 %, sodass die Vorauszahlungen dafür bei 1,64 EUR/m² und die kalten Betriebskostenvorauszahlung zuletzt bei 1,79 EUR/m² (+2,9%) lagen.¹⁶ Auch die Übernahme der CO₂-Steuer durch die Vermieter bzw. Wohnungsgesellschaften führt weiter zu einer zusätzlichen Belastung. Im Jahr 2025 lag der Preis bei 55 EUR pro Tonne CO₂ (Vorjahr: 45 EUR).

Regionale Rahmenbedingungen

Die Blütenstadt Leichlingen gilt als „kleine Mittelstadt“, verfügt über eine Fläche von 37,26 km² und liegt geografisch zwischen den Ballungskernen Köln, Leverkusen und Düsseldorf, im nördlichen Zipfel des Rheinisch-Bergischen Kreises.¹⁷ Diese geografische Lage zwischen den Großstädten mit vielen Arbeitsplätzen führt zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Wohnungssuchende sollten bereit sein zu pendeln, da Leichlingen fast eine reine Wohnstadt ist. Zu Beginn des Berichtsjahres belief sich die Einwohnerzahl des Rheinisch-Bergischen Kreises auf rund 290.000 Einwohner, davon in Leichlingen 28.078 Einwohnerinnen und Einwohner.¹⁸ Hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Stadt Leichlingen lag laut der letzten Datenerhebung ein Saldo aus Geborenen und Gestorbenen von -166 vor. Aus Zugezogenen und Fortgezogenen ergab sich ein Saldo von +311.¹⁹ Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen an der Bevölkerung in Leichlingen lag bei 58,42 %²⁰, der Anteil der über 65-Jährigen machte 25,42 % aus.²¹ Der Kaufkraftindex für Leichlingen lag im Berichtsjahr mit über 120,1 Punkten deutlich über dem Durchschnitt.²²

Das Mietniveau im Rheinisch-Bergischen Kreis lag bei Bestandswohnungen zum Großteil über 9,51 EUR/m², in Leichlingen zwischen 9,39 EUR und 15,42 EUR/m².²³

Anhand dieser Zahlen ist der Markt in der Region und an dem Standort als stabil und robust zu bewerten. Dennoch bleibt es Ziel für uns, auch in einem solchen Markt generationengerecht bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Durch konstante Investitionen in den Bestand sollen Risiken, die sich beispielsweise aus erhöhter Fluktuation bzw. aus erhöhtem Leerstand ergeben könnten, vermieden werden.

Bestandsbewirtschaftung

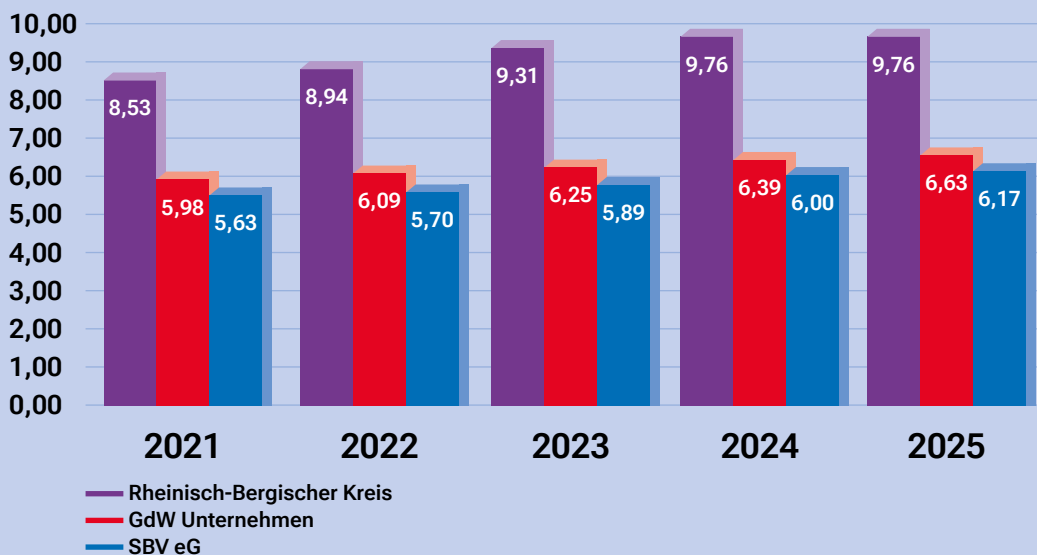
Der Wohnungsbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende 2025 über 868 Wohneinheiten, davon 371 öffentlich geförderte Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 608 Garagen bzw. Stellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche betrug 62.365 m² (Vorjahr: 62.909 m²).

Modernisierung / Instandhaltung

Damit die Genossenschaft auch in Zukunft attraktiven und nachgefragten Wohnraum anbieten kann, wurde der Wohnungsbestand weiter an die Bedarfe des Marktes und unserer Mitglieder angepasst. Insgesamt investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG aus eigenen liquiden Mitteln TEUR 2.223 (Vorjahr: TEUR 1.373) in ihren Wohnungsbestand. Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 1.021 (Vorjahr: TEUR 632) in die energetische Modernisierung Peter-Bremer-Straße 19 (Dämmung der Fassade, des Speicherbodens und der Kellerdecke, Erneuerung des Daches und der Fenster) sowie die Heizungsumrüstung Turnplatz 8–14 von Gas auf ein hybrides Heizsystem (Luftwärmepumpe und Gas-Brennwertkessel) investiert. Ergänzend wurden im Zuge dieser Maßnahme noch die Kellerdecken und Anschlussbereiche der Tiefgarage gedämmt.

Die Investitionen in den Bestand, welche sich aus Instandhaltungsmaßnahmen sowie den

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnraummiete / m², in EUR



nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzen, beliefen sich im Jahr 2025 auf TEUR 1.202 (Vorjahr: TEUR 741). Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. Ä. sowie von Erstattungen, ergab sich ein Instandhaltungskostensatz in Höhe von EUR 19,27 (Vorjahr: EUR 11,45) je m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

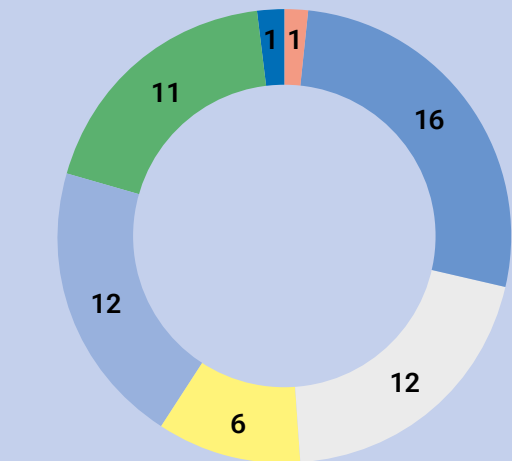
Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine beständige und solide Vermietungssituation auf, die sich auch im Berichtsjahr 2025 fortsetzte. Die bewirtschafteten 868 Wohnungen der Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind überwiegend langfristig vermietet. Hier veranschlagt die Genossenschaft sozialverträgliche Mieten. Bei den Erträgen aus Sollmieten – vor Erlösschmälerungen – war eine positive Entwicklung zu verzeichnen. So verbesserten sich diese gegenüber dem Vorjahr um TEUR 80 auf TEUR 4.610. Mieterhöhungen erfolgten im Zuge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Anpassungen der Kostenmieten bei öffentlich geförderten Wohnungen, nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug 2025 EUR 6,17 (Vorjahr: EUR 6,00) je m² Wohn- und Nutzfläche. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 0,3 % (Vorjahr: 1,7 %) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 3 (Vorjahr: 15). Davon ist ein Objekt im Jahr 2026 zum Verkauf vorgesehen. Für 2 Objekte resultiert der Leerstand aus Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

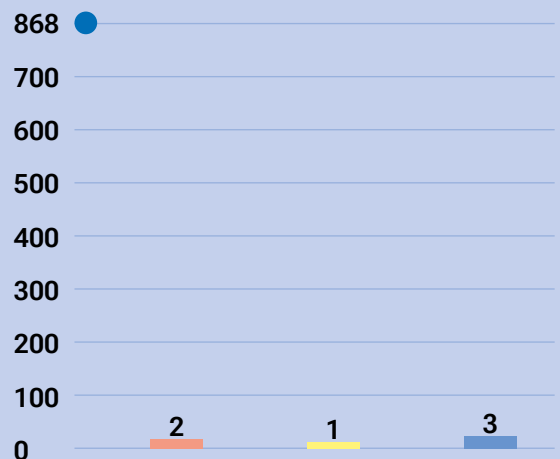
Im Geschäftsjahr 2025 fanden 59 (Vorjahr: 60) Mieterwechsel statt; das entspricht einer konstanten Fluktuationsquote von 6,7 % (Vorjahr: 6,8 %). Hiervon sind allerdings 6 Mieterwechsel durch die Genossenschaft unterstützend herbeigeführt worden, da jeweils ein Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes ermöglicht wurde. Hieraus folgt die bereinigte Fluktuationsquote von 6,1 %.

Fluktuation – Kündigungsgründe 2025



- Umzug in ein Alters-/Pflegeheim
- Tod
- Wohnungstausch im Bestand
- Wohnungswechsel außerhalb
- Wohnungswechsel in Leichlingen
- Kündigung durch SBV eG
- Aufgabe Gewerbe

Wohnungsbestand



Leerstände per 31.12.2025

- Wohnungsbestand
- kurzfristig < 3 Monate
- Leerstand wg. Abbruch / Verkauf
- Leerstand (gesamt)

III. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.066 auf TEUR 53.279 reduziert.

Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite die mit den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten, d. h. die unfertigen Leistungen, die sich um –TEUR 141 verringerten, und die Verringerung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben um TEUR 852 auf TEUR 1.533 (Vorjahr: TEUR 2.385). Im Jahr 2025 bestanden zum 31.12. Forderungen aus Grundstücksverkäufen i. H. v. TEUR 283 (unbebautes Grundstück: Moltkestraße 12).

Die Passivseite verringerte sich insbesondere durch geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln (–TEUR 1.031) und sonstige Rückstellungen (–TEUR 37) sowie durch die Verringerung der erhaltenen Anzahlungen (–TEUR 152). Diesen Veränderungen standen das erwirtschaftete Jahresergebnis (+TEUR 164) und die Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+TEUR 204) gegenüber.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 92,7 % (Vorjahr: 91,5 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2025 beläuft sich auf 33,0 % (Vorjahr: 32,0 %). Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert.

Am 31.12.2025 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 285. Die Investitionen für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden fristgerecht durch die vorhandene Liquidität aus Eigenmitteln finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet; die Liquidität war über das gesamte Geschäftsjahr gegeben.

Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Dies gilt aufgrund der Finanzplanung auch für die Geschäftsjahre 2026 und 2027.

3.2 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 534) ab.

Die Differenz gegenüber dem Vorjahr von –TEUR 370 ist im Wesentlichen auf folgende Tatbestände zurückzuführen:

Die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr auf TEUR 4.591 (Vorjahr: TEUR 4.517), die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) verminderten sich um TEUR 128 von TEUR 2.221 auf TEUR 2.093.

Durch den Verkauf des unbebauten Grundstücks Moltkestraße 12 mit einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 283 wurde ein zusätzlicher Ertrag erzielt. Dem gegenüber steht der Abgang des Buchwerts aus dem Anlagevermögen mit –TEUR 91 sowie die außerplanmäßige Abschreibung der für dieses Grundstück bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten von –TEUR 54. Somit ergibt sich aus diesem Geschäft ein Gewinn von +TEUR 138.



Im Aufwand 2025 verzeichneten die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit einen Zugang um insgesamt TEUR 525 auf TEUR 3.271. Die Summe der Instandhaltungskosten hat sich um TEUR 461 auf TEUR 1.202 deutlich erhöht, insbesondere im Zuge der Neuvermietung wurden TEUR 394 investiert.

Aus der Bestandsveränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2025 ergab sich eine Bestandsminderung (–TEUR 141). Ferner verminderten sich die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (–TEUR 54). Des Weiteren reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aufgrund fortschreitender Tilgung und zinsgünstigeren Prolongationen (–TEUR 91).

Die Aufwendungen für Personalaufwand verminderten sich um TEUR 22, ebenso wie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sich um TEUR 64 auf TEUR 674 verminderten. Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,40 je m² Wfl./mtl. (Vorjahr: EUR 1,29) über denen des Vorjahres.

Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus dafür den anzusetzenden gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+TEUR 136). Die umfangreichen Dienstleistungen unserer Genossenschaft, die eine Vollvermietung und eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen gewährleisten, ziehen einen hohen verwaltungstechnischen (Personalkosten/ Betriebs- und Geschäftsausstattung) Mehraufwand nach sich, so zum Beispiel im Jahr 2025 ca. 9,4 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für die weiteren Geschäftsjahre wird aufgrund vorliegender Wirtschaftspläne eine positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet.

Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 224.

Die Ertragslage ist gesichert.



3.3 Leistungsindikatoren

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

| Kennzahlen | | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Anlagenintensität | % | 92,7 | 91,5 | 91,3 | 93,3 | 93,6 |
| Sachanlagenabnutzungsgrad | % | 43,0 | 41,7 | 40,4 | 38,9 | 37,5 |
| Eigenkapitalquote | % | 33,0 | 32,0 | 31,0 | 30,0 | 28,9 |
| Cashflow | TEUR | 1.622 | 1.945 | 1.899 | 2.013 | 1.292 |
| Gesamtrentabilität | % | 1,3 | 2,2 | 2,5 | 2,5 | 1,5 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 1,0 | 3,0 | 3,8 | 3,6 | -0,8 |
| Instandhaltungskosten/m ² | EUR | 19,27 | 11,45 | 12,10 | 9,92 | 14,64 |
| Durchschnittliche Miete/m ² mtl. | EUR | 6,17 | 6,00 | 5,89 | 5,70 | 5,63 |
| Erlösschmälerungen (Miete) | % | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,8 |
| Leerstandsquote | % | 0,3 | 1,7 | 1,2 | 1,6 | 1,8 |
| Fluktuationsquote | % | 6,7 | 6,8 | 5,4 | 7,0 | 7,9 |



Fußnoten / Literaturnachweise

- 1 EZB-Leitzinsen: Hauptrefinanzierungssatz bis 2025 | Statista (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 2 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) Deutschland – Statistisches Bundesamt (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 3 Jahresrückblick 2025 | Bundesagentur für Arbeit (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 4 Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate – Statistisches Bundesamt (destatis.de) (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 5 Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html (letzter Zugriff 30.01.2026).
- 6 GdW (2025): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026“, S. 10.
- 7 <https://www.zdfheute.de/wirtschaft/mieten-steigen-immobilien-wohnen-100.html> (letzter Zugriff 30.01.2026).
- 8 Statistisches Bundesamt: Bevölkerung, URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 9 Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland – Statistisches Bundesamt (letzter Zugriff: 29.01.2026).
- 10 GdW (2025): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 13.
- 11 GdW (2025): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 13.
- 12 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 105/106.
- 13 GdW (2025): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 13.
- 14 GdW (2025): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 8.
- 15 GdW (2025): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 10.
- 16 GdW (2025): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 10.
- 17 Kommunalprofil Leichlingen, IT NRW (letzter Zugriff: 02.02.2026).
- 18 Kommunalprofil Leichlingen, S. 6.
- 19 Kommunalprofil Leichlingen, S. 5.
- 20 Kommunalprofil Leichlingen, S. 8.
- 21 Kommunalprofil Leichlingen, S. 8.
- 22 KSK-Marktbericht 2025, S. 9.
- 23 KSK-Marktbericht 2025, S. 53.

IV. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risikomanagement und Compliance

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das die Geschäftsleitung bei der gezielten Handhabung der unternehmerischen Risiken unterstützt.

Als Bestandteil des Risikocontrollings wird ein ständiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungs-/Instandhaltungsplanes vorgenommen. Im Falle eintretender Entwicklungen, die zur Abweichung der geplanten Zielvorgaben führen könnten, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Die Ergebnisse des Controllings und der Monats- und Quartalsreporte werden regelmäßig im Vorstand und im Aufsichtsrat besprochen und ausgewertet. Mit Blick auf die Thematik Compliance hat die Genossenschaft Richtlinien aufgestellt; der Vorstand ist sensibilisiert. Aufgrund interner Vorgaben und Handlungsanweisungen behält der Vorstand gesetzeskonformes Agieren im Blick.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen allgemein aus Fluktuation und Leerstand. Dies trifft aktuell für unsere Genossenschaft nicht zu.

Wir beobachten ständig den Wohnungsmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis, um eventuellen Gefährdungen vorzubeugen. Markante Gefährdungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Es besteht eine unverändert starke Nachfrage unserer Wohnungen.





Hinsichtlich der hohen Baukosten und gesetzlichen Vorgaben zu den Themen Klimaneutralität und CO₂-Reduzierung haben wir uns intensiv mit den Themen

- energetische Maßnahmen im Bestand,
- eine verlässliche und bezahlbare Energieversorgung
- Kosteneinsparpotenziale
- Finanzierung von Maßnahmen im Bestand

auseinandergesetzt.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat ausgehend von der Art der Beheizung in den Beständen mit geeigneten Handlungsoptionen auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie steht noch aus. Zwar belasten die hohen Investitionen in die Beheizungsarten sowie die damit einhergehenden Modernisierungen unser Budget und im Zweifel auch das unserer Mitglieder, allerdings sehen wir hierdurch keine Risiken für unsere Genossenschaft.

Mögliche Risiken künftiger Entwicklung haben wir stets im Fokus und (re-)agieren flexibel.

Wie sich die Auswirkungen aus dem Nahost-Konflikt zwischen den USA, Israel und dem Iran durch Verknappung und Verteuerung von Gas und Öl auf dem Weltmarkt in der zukünftigen Preisentwicklung von Rohstoffen und Materialien bemerkbar machen, werden wir beobachten.

Für die Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind somit zurzeit keine wesentlichen und insbesondere bestandsgefährdenden Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, erkennbar.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

In den kommenden Jahren bleiben energetische Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen neben der Substanzsicherung unseres Wohnungsbestandes weiter im Fokus.

Begleitet wird dies durch die Umrüstung der Heizungsanlagen und Dämmung von Bauteilen. Dabei wird das zentrale Ziel, die Mitglieder der Genossenschaft nachhaltig mit gutem und weiterhin bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und dessen Vermietbarkeit zu sichern, verfolgt.

Wir sehen Zukunftschancen sowohl in der Qualität unseres Wohnungsbestandes als auch im sozialen Management. Unsere Marktstellung in Leichlingen und in der Region werden hierdurch gestärkt.

4.4 Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Ein eventuell zukünftiger langfristiger Mittelbedarf kann jederzeit durch Fremdmittel mit festem Zinssatz bzw. durch Eigenmittel gedeckt werden. Freie Liquidität aus neuen Zinsvereinbarungen wird konsequent zur erhöhten und eventuell vorzeitigen Tilgung von Darlehen eingesetzt. Darüber hinaus werden der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung laufend beobachtet und bei Möglichkeit Umschuldungen zugunsten der Genossenschaft vorgenommen.

5. Prognosebericht

Durch die energetische Modernisierung und die geplante Erweiterung unseres Wohnungsbestandes, die sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientieren, schaffen wir eine kontinuierliche Aufwertung unserer Bestände.

Risiken aus dem Baulter unseres Wohnungsbestandes und der Altersstruktur unserer Mitglieder beugt die Genossenschaft durch

eine qualitative Ausstattung der Wohnungen und Sicherung einer guten Gebäudesubstanz vor.

Bei Mieterwechseln wird geprüft, ob durch Einzelmodernisierungen die Marktentwicklungen sowie der demografische Wandel Berücksichtigung finden. Die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist damit gewährleistet.

Aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung und unserer mittelfristigen Investitions- und Modernisierungsplanung gehen wir davon aus, dass wir unsere Vermarktungsziele erreichen. Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen im Modernisierungsbereich ist auch die Prüfung der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen und nicht nur die bloße Einsparung von Energie und fossilen Energien.

Für 2026 liegt der Schwerpunkt unserer Investitionen weiter auf der energetischen Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände sowie dem Neubauprojekt Am Schraffenberg 21.

Wir erwarten für das kommende Jahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 379. In den Jahren 2027 und 2028 sind energetische Maßnahmen mit dem Schwerpunkt der Wohnanlage Am Golberg 37 geplant. Wir gehen dabei weiter von positiven Jahresergebnissen aus.

Wir streben auch zukünftig danach, mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln und Möglichkeiten sinnvoll und nachhaltig in den Wohnungsbestand zu investieren.

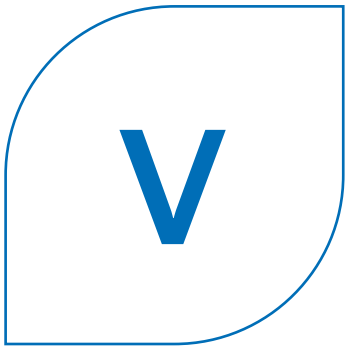
Grundsätzlich kann so die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wie bisher erfolgreich fortgeführt werden sowie das Eigenkapital gestärkt werden.

Möglicher Risiken, die sich durch politische und wirtschaftliche Einflüsse oder klimatischen Veränderungen ergeben könnten, sind wir uns bewusst.





10



JAHRES- ABSCHLUSS



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

I. Bilanz zum 31.12.2025

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

III. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen



Telefon 02175-89916-0



info@sbv-leichlingen.de

Gegründet am 18. April 1919
Eingetragen im Genossenschaftsregister
Nr. 798 beim Amtsgericht Köln

Prüfungsverband

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

| AKTIVSEITE | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| • Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 16.015,00 | 16.839,00 |
| Sachanlagen | | | |
| • Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 48.248.878,44 | | 48.598.263,39 |
| • Grundstücke ohne Bauten | 328.797,32 | | 552.018,57 |
| • Betriebs- und Geschäftsausstattung | 93.917,00 | | 109.244,00 |
| • Anlagen im Bau | 417.171,50 | | 0,00 |
| • Bauvorbereitungskosten | <u>291.234,75</u> | 49.379.999,01 | 428.987,62 |
| Finanzanlagen | | | |
| • Andere Finanzanlagen | | <u>1.150,00</u> | <u>850,00</u> |
| Anlagevermögen insgesamt | | 49.397.164,01 | 49.706.202,58 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| • Unfertige Leistungen | | 1.999.581,12 | 2.140.300,87 |
| • Andere Vorräte | | | 0,00 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| • Forderungen aus Vermietung | 32.344,41 | | 82.833,05 |
| • Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 283.000,00 | | 0,00 |
| • Sonstige Vermögensgegenstände | <u>32.580,61</u> | 347.925,02 | 30.561,45 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| • Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.489.456,65 | | 1.854.162,72 |
| • Bausparguthaben | <u>43.484,42</u> | 1.532.941,07 | 530.937,08 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| • Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.248,61 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | <u><u>53.278.859,83</u></u> | <u><u>54.344.997,75</u></u> |

| PASSIVSEITE | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| • der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 70.453,00 | | 133.324,03 |
| • der verbleibenden Mitglieder | 4.818.468,95 | | 4.788.055,11 |
| • der rückständigen Mitglieder | 2.800,00 | 4.891.721,95 | 2.000,00 |
| • rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.895,22 EUR | | | (8.078,65) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| • Gesetzliche Rücklage | 1.542.000,00 | | 1.525.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss | | | (54.000,00) |
| Geschäftsjahr eingestellt: 17.000,00 EUR | | | |
| • Bauerneuerungsrücklage | 2.860.000,00 | | 2.851.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss | | | (90.000,00) |
| Geschäftsjahr eingestellt: 9.000,00 EUR | | | |
| • Andere Ergebnisrücklagen | 7.478.154,98 | 11.880.154,98 | 7.469.154,98 |
| davon aus Jahresüberschuss | | | (90.000,00) |
| Geschäftsjahr eingestellt: 9.000,00 EUR | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| • Gewinnvortrag | 731.800,82 | | 625.523,11 |
| • Jahresüberschuss | 164.118,71 | | 533.719,25 |
| • Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 35.000,00 | 860.919,53 | 234.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 17.632.796,46 | 17.693.776,48 |
| Rückstellungen | | | |
| • Sonstige Rückstellungen | | 110.118,54 | 147.562,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| • Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.864.522,60 | | 32.895.978,58 |
| • Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 475.977,60 | | 493.172,94 |
| • Erhaltene Anzahlungen | 2.493.323,77 | | 2.645.728,59 |
| • Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: | 683.816,42 | | 451.098,43 |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung: 270.388,69 EUR | | | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Liefere- rungen und Leistungen: 413.427,73 EUR | | | |
| • Sonstige Verbindlichkeiten | 18.304,44 | 35.535.944,83 | 17.680,73 |
| davon aus Steuern: 2.334,60 EUR | | | (79,32) |
| Bilanzsumme | | <u>53.278.859,83</u> | <u>54.344.997,75</u> |

Jahresabschluss zum 31.12.2025
II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

| | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|-------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| • aus Bewirtschaftungstätigkeit | 6.698.372,16 | | 6.753.178,27 |
| • aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>21.970,48</u> | 6.720.342,64 | 20.938,79 |
| Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -140.719,75 | 100.535,94 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 30.622,32 | 18.412,41 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 278.106,54 | 91.173,88 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| • Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | <u>3.271.332,26</u> | <u>2.745.981,99</u> |
| Rohergebnis | | 3.617.019,49 | 4.238.257,30 |
| Personalaufwand | | | |
| • a) Löhne und Gehälter | 491.619,40 | | 517.761,06 |
| • b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 11.027,10 EUR | <u>130.823,25</u> | 622.442,65 | 126.564,33 (10.827,10) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.498.671,93 | 1.445.885,70 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 674.092,89 | 738.011,08 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | 27,50 | | 27,50 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>21.529,54</u> | 21.557,04 | 25.184,76 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 550.280,79 | 640.872,73 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | <u>1.907,21</u> | <u>-81,47</u> |
| Ergebnis nach Steuern | | 291.181,06 | 794.456,13 |
| Sonstige Steuern | | <u>127.062,35</u> | <u>260.736,88</u> |
| Jahresüberschuss | | 164.118,71 | 533.719,25 |
| Gewinnvortrag | | 731.800,82 | 625.523,11 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 35.000,00 | 234.000,00 |
| Bilanzgewinn | | <u>860.919,53</u> | <u>925.242,36</u> |



SBV
Sicherheits- und
Bauteile

A

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Spar- und Bauverein Leichlingen eG“. Sie hat ihren Sitz in Leichlingen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nr. 798 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in der jeweils aktuellen Fassung sowie nach den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.



B

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

AKTIVA

Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen werden EDV-Programme und Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von 3 linear abgeschrieben werden.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge im Jahr 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und – bei Bauten und Modernisierungen – Kosten für kaufmännische Eigenleistungen (eigene Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Kosten für Modernisierung im Sinne von Herstellung, Erweiterung und wesentlicher Verbesserung wurden als Herstellungsaufwand gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Kosten für die begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit – Instandhaltungskosten – erfasst.

Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 70 Jahren linear abgeschrieben. Die während der Gesamtnutzungsdauer aktivierten Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Um- und Ausbau sowie bei Großmodernisierungen wurde die Restnutzungsdauer neu auf 50 Jahre festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 1.000,00 betragen, wird ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben und danach als Abgang erfasst.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgte die Berechnung mit einem Rechnungszins von 0,00 % (Vorjahr: 1,52 %) und einem Gehaltstrend von 2,02 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von einem Jahr.

Unfertige Leistungen

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – unter Berücksichtigung von Leerständen ausgewiesen.

Andere Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB gebildet. Rückstellungen für schwebende Geschäfte sowie für Gewährleistungen waren nicht erforderlich.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken werden – soweit vorhanden – durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Voraus gezahlte Kosten für das Folgejahr.

PASSIVA

Rückstellungen

Altersteilzeitrückstellungen sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem Barwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.





C

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens siehe Aufstellung auf der S. 52.
2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

| Forderungen | Geschäftsjahr (Vorjahr) EUR | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) EUR |
|--------------------------------------|---|--|
| Forderungen aus Vermietung | 32.344,41 (82.833,05) | 7.249,19 (467,60) |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 283.000,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 32.580,61 (30.561,45) | 0,00 (0,00) |
| | <u>347.925,02</u> <u>(113.394,50)</u> | <u>7.249,19</u> <u>(467,60)</u> |

4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen erfasst:

| Rückstellungen für | EUR |
|---------------------------|-------------------|
| Personal- und Sachkosten | 41.678,00 |
| Prüfungskosten | 39.500,00 |
| Jahresabschlusskosten | 20.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 9.840,54 |
| | <u>111.018,54</u> |



6. Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie der zur Sicherheit gewährten Pfandrechte siehe Aufstellung auf der S. 54.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2025 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Umbu- chungen | Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2025 EUR |
|---|--|---------------------|-------------------|------------------|--|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Lizenzen | 84.438,16 | 10.394,78 | 0,00 | 0,00 | 94.832,94 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 83.921.856,53 | 1.094.156,52 | 36.514,06 | 0,00 | 84.979.498,99 |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | 552.018,57 | 0,00 | 91.521,25 | -131.700,00 | 328.797,32 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 290.415,00 | 10.847,73 | 0,00 | 0,00 | 301.262,73 |
| 4. Anlagen im Bau | 0,00 | 178.895,00 | 0,00 | 238.276,50 | 417.171,50 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 428.987,62 | 23.074,64 | 54.251,01 | -106.576,50 | 291.234,75 |
| | 85.193.277,72 | 1.306.973,89 | 182.286,32 | 0,00 | 86.317.965,29 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 850,00 | 300,00 | 0,00 | 0,00 | 1.150,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | <u>85.278.565,88</u> | <u>1.317.668,67</u> | <u>182.286,32</u> | <u>0,00</u> | <u>86.413.948,23</u> |

Jahresabschluss zum 31.12.2025
 III. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

| Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025 | Zugänge | Abgänge | Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025 | Buchwert am 31.12.2025 |
|--|---------------------|------------------|--|---------------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 67.599,16 | 11.218,78 | 0,00 | 78.817,94 | 16.015,00 |
| 35.323.593,14 | 1.407.027,41 | 0,00 | 36.730.620,55 | 48.248.878,44 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 328.797,32 |
| 181.171,00 | 26.174,73 | 0,00 | 207.345,73 | 93.917,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 417.171,50 |
| 0,00 | 54.251,01 | 54.251,01 | 0,00 | 291.234,75 |
| 35.504.764,14 | 1.487.453,15 | 54.251,01 | 36.937.966,28 | 49.379.999,01 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.150,00 |
| <u>35.572.363,30</u> | <u>1.498.671,93</u> | <u>54.251,01</u> | <u>37.016.784,22</u> | <u>49.397.164,01</u> |

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

(Vorjahreszahlen in Klammern)

| | Insgesamt | Restlaufzeiten | | | | gesichert durch Grundpfandrechte |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | bis zu 1 Jahr | mehr als 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.864.522,60 (32.895.978,58) | 1.069.777,37 (960.463,44) | 30.794.745,23 (31.935.515,14) | 7.696.313,04 (3.852.539,16) | 23.098.432,19 (28.082.975,98) | 31.864.522,60 (32.895.978,58) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 475.977,60 (493.172,94) | 17.596,67 (17.195,34) | 458.380,93 (475.977,60) | 74.592,03 (72.890,11) | 383.788,90 (403.087,49) | 475.977,60 (493.172,94) |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.493.323,77 (2.645.728,59) | 2.493.323,77 (2.645.728,59) | 0,00 (0,00) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 270.388,69 (241.757,13) | 270.388,69 (241.757,13) | 0,00 (0,00) | | | |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 413.427,73 (209.341,30) | 413.427,73 (209.341,30) | 0,00 (0,00) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 18.304,44 (17.680,73) | 9.997,70 (4.673,68) | 8.306,74 (13.007,05) | 3.224,95 (7.117,81) | 5.081,79 (5.889,24) | |
| Gesamtbetrag | 35.535.944,83 (36.503.659,27) | 4.274.511,93 (4.079.159,48) | 31.261.432,90 (32.424.499,79) | 7.774.130,02 (3.932.547,08) | 23.487.302,88 (28.491.952,71) | 32.340.500,20 (33.389.151,52) |

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit EUR 738,00 (Vorjahr: EUR 831,00) den Zinsanteil der Zuführung zu Personalrückstellungen.

2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche außergewöhnliche bzw. periodenfremde Erträge und Aufwendungen unter folgenden Posten enthalten:

„Sonstige betriebliche Erträge“

Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von EUR 191.478,75 (Vorjahr: EUR 880,00)

„Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“

Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 1.201.621,81 (Vorjahr: EUR 740.527,15)

„Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten wegen Nichtrealisierung in Höhe von EUR 54.251,01 (Vorjahr: EUR 0,00)

„Sonstige betriebliche Aufwendungen“

Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 165.509,12 (Vorjahr: EUR 73.173,73)

Abrisskosten in Höhe von EUR 133.739,05 (Vorjahr: EUR 0,00)

Abstandszahlungen für die Ablösung diverser Swap-Verträge in Höhe in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 329.500,00)



D

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen keine wesentlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB.

Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Liquidität und die Zinsentwicklung werden im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Um die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen zu sichern, wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen u. Ä.). Die nächste Prolongation ist für 2028 vorgesehen.

4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmenden betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilbeschäftigte |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kaufmännische Mitarbeitende | 3,00 | 2,50 |
| Technische Mitarbeitende | 1,00 | 0,00 |
| Hauswarte etc. | 0,00 | 3,00 |
| | <u>4,00</u> | <u>5,50</u> |

Darüber hinaus wurde eine Auszubildende beschäftigt.

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2025

| | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|------------------|--------------|------------------|
| Stand 01.01.2025 | 1.643 | 12.264 |
| Zugang 2025 | 61 | 329 |
| Abgang 2025 | 61 | 319 |
| Stand 31.12.2025 | <u>1.643</u> | <u>12.274</u> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 30.413,84 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 2025 in Höhe von TEUR 164 einen Betrag in Höhe von TEUR 17 in die gesetzliche Rücklage sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung weitere TEUR 18 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 861 mit TEUR 191 an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31.12.2025

III. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

10. Mitglieder des Vorstandes

- Daniel Berg
hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Christa Kolb-Schwenk
nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Hans-Ulrich Pfennigsdorf
nebenamtliches Vorstandsmitglied

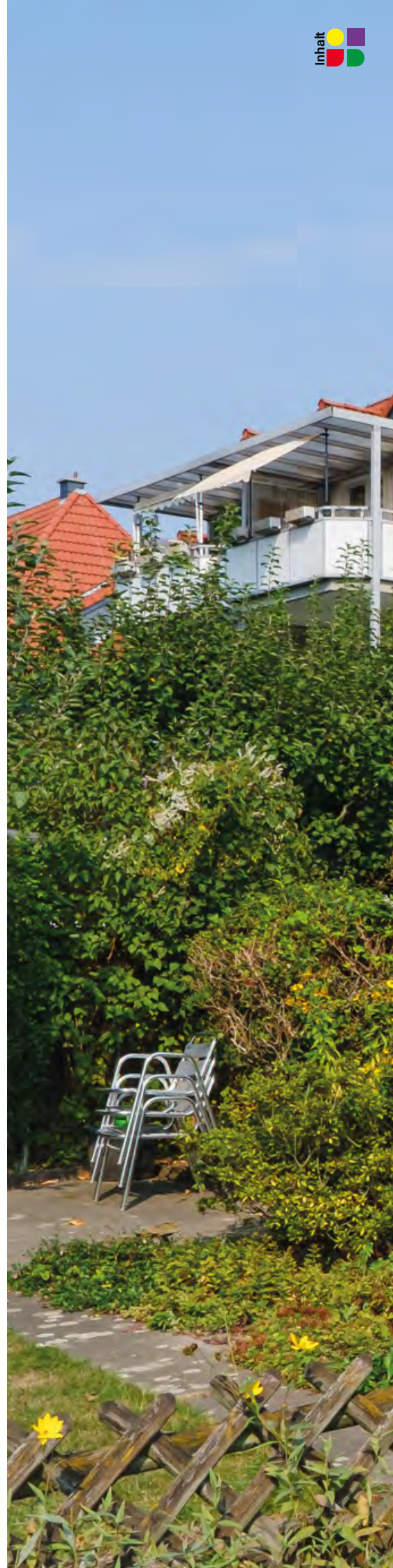
11. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Horst Wende, Vorsitzender
- Michael Lintz, stellv. Vorsitzender
- Ann-Kristin Bartholdy
- Marcus Bremer
- Ingo Denkhaus
- Sebastian Lemmer
- Jürgen Öxmann
- Elke Päscher
- Iris Wehres

Leichlingen, 10.03.2026
Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf





ALLE UNTER EINEM DACH

Wohnen in einer vielfältigen Gemeinschaft
wbg-koeln.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
KÖLN
UND UMGEBUNG