

GESCHÄFTS BERICHT 2019

Einladung zur Mitgliederversammlung am 25. Juni 2020



Collage: 100-Jahr-Feier am 06.06.2019



Impressum

OBJEKT

Geschäftsbericht für das Jahr 2019

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen

Telefon 02175-88916-0

Telefax 02175-88916-17

E-Mail info@sbv-leichlingen.de

iNet www.sbv-leichlingen.de

Gegründet am 18. April 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 798 beim Amtsgericht Köln

LAYOUT & PRODUKTION

Helmut Püllmanns [Köln] – www.photohp.de

PAPIER

Druck auf umweltschonendem, vollständig recycling-basiertem Papier [zertifiziert]

Typ: Römerturm „JUPP“, matt-weiß, Grammaturn 160g/m² & 250g/m²

GESCHÄFTSBERICHT 2019



INHALT

Grußwort	3
Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung	4
Die SBV in Zahlen	6
Namen, Daten, Telefonnummern	10
Förderbericht Sozialbericht 2019	14
Aus unserer Genossenschaft	20
Dank des Vorstands	26
Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder	27
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019	28
Gesetzlicher Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019	31
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	41
▶ Bilanz	42
▶ Gewinn- und Verlustrechnung	44
▶ Anhang des Jahresabschlusses	45

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,*

ich hoffe, dass Sie ein erfolgreiches Jahr 2019 verbracht haben und die vielen Eindrücke, welche ein solches Jahr mit sich bringen kann, positiv verarbeiten konnten.

Der Beginn des Jahres 2020 verläuft weltweit turbulent. Während zunächst einige dem sich in China ausbreitenden Corona-Virus nicht viel abgewinnen konnten, spürten die anderen bereits eine gewisse Skepsis. Nun haben wir das erste Quartal des Jahres recht dramatisch erleben müssen und sehen uns mit der COVID-19-Pandemie konfrontiert. Die exponentielle Ansteckungsrate des Virus veranlasst uns zu verantwortungsvollem Handeln und damit zum Einstellen sämtlicher sozialer Kontakte. Dies kann herausfordernd sein, jedoch immer auch eine Chance mit sich bringen. Sie können diese nutzen, ganz persönlich und individuell für sich selbst. Ich wünsche Ihnen jedenfalls von Herzen alles Gute und vor allem Gesundheit!



Photo: Lichtecht / www.lichtecht-foto.de

Seit neun Monaten bin ich das neue geschäftsführende Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft und darf mich jeden Tag auf spannende sowie interessante Aufgaben freuen. Zum Wohle aller Mitglieder agiere ich mit bestem Gewissen und wünsche mir, dass Sie sich mit, beziehungsweise in Ihrer Genossenschaft wohlfühlen.

Wohnen bei der *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* ist für viele von Ihnen ein Bedürfnis, welchem wir gerne entsprechen. Auch nehmen wir Ihren Wunsch nach einem lebenslangen Zuhause, in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld, sehr ernst und agieren verantwortungsbewusst. Demnach entwickeln und optimieren wir stets unseren Bestand, um Ihnen in jeder Lebenslage ein Zuhause bieten zu können.

Für eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung sind die verschiedensten Aspekte zu berücksichtigen, welche sich aus wirtschaftlichen, sozialen und ökonomischen Sichtweisen ergeben. So müssen wir beispielsweise gewissenhaft wirtschaften, die immer drängenderen Klimaschutzziele unterstützen und dabei sozialverträglich handeln.

Fortwährendes Handeln ist also gefragt und hierfür sind Veränderungen unabdingbar. So hat es auch bei uns intern im vergangenen Jahr Veränderungen gegeben. Wir haben ein neues EDV-System im Einsatz und in unserem Team waren Veränderungen notwendig, um Ihnen weiterhin mit viel Motivation, ausreichender Fachkompetenz sowie Engagement zur Verfügung zu stehen.

Bei allen zu entscheidenden Veränderungen steht für uns jedoch immer der genossenschaftliche Grundgedanke im Vordergrund:

Genossenschaft bedeutet Gemeinschaft und Gemeinschaft bringt eine demokratische Denkweise mit sich. Gemeinsam schafft man schließlich, was man alleine nicht schafft und so lassen sich die genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbstverwaltung, -verantwortung und -hilfe doch viel schöner verfolgen.

Was wir alles in 2019 geschafft haben und was wir uns für die kommenden Jahre vorgenommen haben, erfahren Sie in diesem neuen Geschäftsbericht auf den nächsten Seiten.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen und freue mich über Ihr konstruktives Feedback.

Laura Henke



Sie erreichen uns unter ...
 ... der Anschrift: Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen
 ... der Telefonnummern 02175 - 89916-0
 ... der Telefonnummern 02175 - 89916-17
 ... der E-Mail-Adresse info@sbv-leichlingen.de
 Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: sbv-leichlingen.de

Besonderer Hinweis

Liebe Mitglieder, aufgrund der in 2020 aufgetretenen Ausnahmesituation [COVID-19-Pandemie], behalten wir uns vor, den nachstehenden Termin kurzfristig zu verschieben.

Eine notwendige Terminverschiebung bedeutet, dass wir am 25.06.2020 auch keine Beschlüsse fassen können. Für die Beschlussfassung bedarf es einer realen Mitgliederversammlung in welcher die anwesenden Mitglieder, zzgl. abgegebener Vollmachten, ihre Stimme zu den einzelnen Beschlüssen abgeben.

Nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass unter Punkt 6 und 7 auch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens, wie auch die Dividendenausschüttung fallen. Demzufolge teilen wir Ihnen vorsorglich mit, dass die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben sowie eine gewohnte Ausschüttung der Dividende im Sommer dieses Jahres ausbleiben *könnten*. Aufsichtsrat und Vorstand haben die Entwicklungen im Blick. Mit einem separaten Schreiben werden Sie rechtzeitig über die mögliche Terminverschiebung sowie über möglich gefasste Beschlüsse informiert. Wir danken für Ihr Verständnis.

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2020

Hiermit lade ich die Mitglieder der Spar- und Bauverein Leichlingen eG zu der ordentlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag, den 25. Juni 2020, um 18.30 Uhr in der Aula des Schulzentrums, Leichlingen, Am Hammer 1, 42799 Leichlingen ein. – Eine rege Beteiligung ist erwünscht.

Tagesordnung:

1. · Eröffnung der Versammlung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates
 - Ernennung eines Schriftführers
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit und Annahme der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019
3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2019 durch den Vorstand
4. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit



Sie erreichen uns unter ...

... der Anschrift: Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen

... der Telefonnummern 02175 - 89916-0

... der Telefonnummern 02175 - 89916-17

... der E-Mail-Adresse info@sbv-leichlingen.de

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: sbv-leichlingen.de

5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.
6. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
 - a) Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 77.804,17 €
 - b) Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2019
8. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstandes
 - b) des Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit dem heutigen Tag endet die 3-jährige Amtszeit von

 - Horst Wende [der sich zur Wiederwahl stellt]
 - Michael Lintz [der sich zur Wiederwahl stellt]
 - Elke Päsch [die sich nicht zur Wiederwahl stellt]

Möchten Sie als Aufsichtsratsmitglied in Ihrer Genossenschaft tätig werden, melden Sie sich bitte schriftlich bis zum 04.06.2020 bei uns.
10. Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge.

Leichlingen, im März 2020

[Horst Wende]

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Der vollständige Jahresabschluss nebst Anhang kann in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Unternehmensdaten

▶ Wohn- und Geschäftshäuser:	107
▶ Wohnungen:	880
▶ Garagen und Einstellplätze:	586
▶ gewerbliche Einheiten [Läden, Büros etc.]:	3
▶ Wohn- und Nutzfläche:	62.997,10 m ²
▶ Grundstücksfläche:	115.798 m ²
▶ Genossenschaftsmitglieder:	1.665
▶ mit Geschäftsanteilen	11.917
▶ ein Geschäftsanteil:	400,00 EUR
▶ Pflichtanteile:	3
▶ Geschäftsguthaben [verbl. MG]:	4.366.685,59 EUR

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 Grundeigentümerverschein Leverkusen und Umgebung e.V.
- ▶ Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften 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.
- ▶ Wirtschaftsförderverein Leichlingen e.V.

Beteiligungen

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

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:

- ▶ 1 Mitgliederversammlung
- ▶ 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- ▶ 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstands
- ▶ wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstands

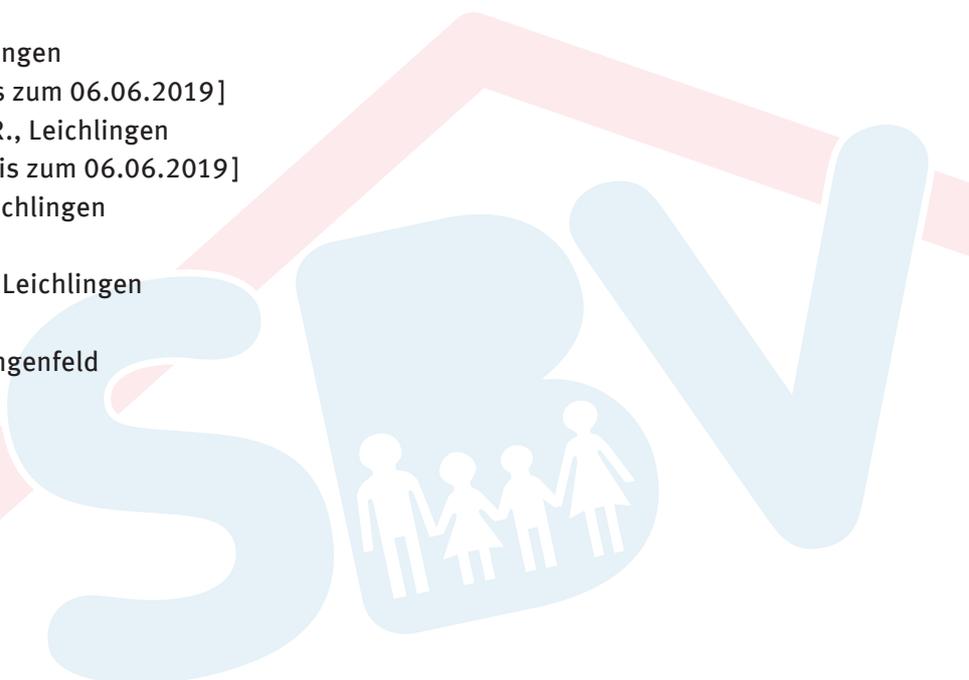
Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 06. Juni 2019 statt. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten Bericht über die in 2018 geleistete Arbeit und die noch anstehenden Vorhaben. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2018 und stimmten der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zu.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ Horst Wende [Vorsitzender]
Stadtkämmerer, Leichlingen
- ▶ Michael Lintz [Stellvertretender Vorsitzender]
Handwerksmeister, Leichlingen
- ▶ Elke Päsch [Schriftführerin]
Rentnerin, Leichlingen
- ▶ Iris Wehres
Rechtsanwältin, Leichlingen
- ▶ Heinrich Hendricks [bis zum 06.06.2019]
Sparkassendirektor i. R., Leichlingen
- ▶ Heinz-Dieter Bremer [bis zum 06.06.2019]
Elektromeister i. R., Leichlingen
- ▶ Ingo Denkhäus
Geschäftsstellenleiter, Leichlingen
- ▶ Jürgen Öxmann
Kommunalbeamter, Langenfeld
- ▶ Rolf Wolter
Kaufmann, Leichlingen



Vorstand

- ▶ Laura Henke, Köln
Hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied
[seit dem 01.07.2019]
- ▶ Christa Kolb-Schwenk, Leverkusen
geschäftsführender Vorstand i.R.
Nebenamtliches Vorstandsmitglied
[seit dem 01.07.2019]
- ▶ Hans-Ulrich Pfennigsdorf, Leichlingen
Geschäftsstellenleiter i.R.
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 28. Oktober bis 22. November 2019 durchgeführt worden. 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, 31. März 2020

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf





Ihre Ansprechpartner



Christiane Gusowski

Empfang, Assistentin des Vorstands, Vermietung Gästewohnung und Mietercafé, Betreuung Sonderbauten, allgemeine Beratungen
02175-89916-12
gusowski@sbv-leichlingen.de



Tanja Scheffler

Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung
02175-89916-20
scheffler@sbv-leichlingen.de



Susanne Lindau

Empfang, Quartiersmanagement, Interessentenberatung, Mahn- und Klagewesen
02175-89916-0
lindau@sbv-leichlingen.de



Yvonne Krieg

Finanzbuchhaltung, Finanzierungen
02175-89916-14
krieg@sbv-leichlingen.de



Okan Koyun

Wohnungsverwaltung und Vermietungen, Mietschuldenberatung, Versicherungsschäden
02175-89916-10
koyun@sbv-leichlingen.de



Sandra Schildmann

Buchhaltung
02175-89916-11
schildmann@sbv-leichlingen.de



Christopher Lück

Technisches Bestandsmanagement
02175-89916-19
lueck@sbv-leichlingen.de



Jessica Fink

derzeit in Elternzeit

NOTFALLNUMMERN

erreichbar auch an Sonn- und Feiertagen

Bei allen **wichtigen Notfällen** stehen die Vertragspartner des *SBV Leichlingen* für Sie zur Verfügung:

Rohrbrüche ...

Sanitär- und Heizung [bei *Etagenheizungen*]

- ▶ Firma Hilgers › Telefon 02175-2318

Sanitär- und Heizung [bei *Zentralheizungen*]

- ▶ Firma Siebers › Telefon 02171-47247

Elektroinstallation

- ▶ Firma Bremer › Telefon 02175-5238

Dachschäden, Sturmschäden

- ▶ Firma Linnesch › Telefon 02175-33111

Schlüsseldienste [normale Geschäftszeiten]

- ▶ Eisen Kühler › Telefon 02175-890487
- ▶ Herbertz Sicherheitstechnik › Telefon 02173-13059

Schlüsseldienste [außerhalb der normalen Geschäftszeiten]

- ▶ Herbertz Sicherheitstechnik › Telefon 02173-13059
- ▶ Schlüsseldienst Fritze › Telefon 0160-8464876

Hausmeister

Für den gesamten Bestand der *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* ist nun ein neues, sehr kompetentes Hausmeister-Team für uns im Einsatz. Der *Hausmeister-Service Pfennigsdorf* kümmert sich und pflegt den Bestand.

Grundsätzlich gilt, dass Sie uns zuerst die Schäden melden und wir den Hausmeister-Service beauftragen.

Selbstverständlich können Sie sich mit Anregungen und Kritik an die Service-Mitarbeiter wenden. – Ihre Anliegen werden an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

Für das Objekt *Am Goldberg 37* ist Herr *Ali Bulut* zuständig. Sie erreichen ihn unter der Rufnummer › 02175-4926.

Sollte ein Anrufbeantworter laufen, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Adresse, Ihre Telefonnummer sowie den Grund Ihres Anrufes. Die Anrufbeantworter werden regelmäßig abgehört!



für Ihre Notizen

Lined writing area with horizontal dotted lines.



Förder- und Sozialbericht

Nachhaltigkeit mag dem ein oder anderen ein Begriff sein. Hier werden drei Säulen zusammengefasst, welche sich in Ökologie, Ökonomie und Soziales gliedern lassen.

„Die ökologische Nachhaltigkeit verfolgt das Ziel, dass Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen bestmöglich erhalten bleiben. Eine „... *dauerhaft tragfähige Wirtschaftsweise* ...“ ist bei der ökonomischen Nachhaltigkeit erforderlich. Sowohl das Erreichen einer gesamtwirtschaftlichen Stabilität, als auch die Verwendung nachhaltiger Produkte spielen hierbei mit ein. Die soziale Nachhaltigkeit, welche auch als gesellschaftliche Nachhaltigkeit verstanden werden kann, hat „... *die Entwicklung einer dauerhaft lebenswerten Gesellschaft [zum Ziel, in welcher] die soziale Gerechtigkeit ein hohes Gut darstellt.*““ ¹

Für uns als Genossenschaft sind alle drei Säulen wichtig. Nicht nur die ökologischen Aspekte sowie die wirtschaftliche Förderung unserer Mitglieder, sondern auch deren Unterstützung in sozialen und kulturellen Entwicklungsmaßnahmen zählen wir zu unseren Aufgaben und bieten diese an.



Ökologische und ökonomische Förderleistungen

Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsangebote ...

Erhalt des sicheren Wohnens

- ▶ Sicherheit durch Dauernutzungsrecht: Möglichkeit der lebenslangen Nutzung einer Wohnung bei der Genossenschaft.
- ▶ Spekulationsfreier Wohnraum für unterschiedliche Mitgliedergruppen nach Größe und Einkommensstruktur ist vorhanden.

Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Mietergruppen

- ▶ Wohnungen in allen Größen für verschiedene Mitgliedergruppen
- ▶ Mietergärten
- ▶ Kostengünstiges Wohnen
- ▶ Wohnungen mit gehobenem Standard
- ▶ Seniorenwohnungen
- ▶ Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen, Wohngemeinschaften, Wohngruppen

Nachhaltige Bestandsentwicklung: Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

- ▶ Markt- und altersgerechte Vermietung von modernisierten Wohnungen
- ▶ Berücksichtigung von Wünschen der Mitglieder, zum Beispiel bei Bad- und Küchenmodernisierung, Grundrissänderungen gegebenenfalls mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder
- ▶ Neubau von Genossenschaftswohnungen für bestimmte Zielgruppen
- ▶ Verwendung von umweltfreundlichen Materialien
- ▶ Umgestaltung des Wohnumfeldes

Energiesparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Ganzheitliche strategische Energiekonzepte
- ▶ Energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand
- ▶ Nahwärmekonzepte unter Einsatz von erneuerbaren Energien



Kostenorientiertes Management

- ▶ Optimiertes Finanzierungsmanagement
- ▶ Nutzung günstiger Finanzierungsmittel
- ▶ Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten durch energieeffiziente Maßnahmen
- ▶ Zeitgemäßer Wohnraum mit angemessenen Nutzungsgebühren und Wohnnebenkosten
- ▶ Wohnwertmiete als „fairer“ Mietpreis
- ▶ teilweiser Verzicht auf Modernisierungsmieterhöhung von 8 %

Senkung der Wohnnebenkosten durch:

- ▶ Betriebskostenmanagement
- ▶ Gemeinsamer Energieeinkauf

Rendite

- ▶ Ausschüttung von Dividenden an Mitglieder in Höhe von derzeit 4,00 % – nach Beschluss durch die Mitgliederversammlung.



Soziale und kulturelle Förderleistungen

Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

- ▶ Hausnotruf
- ▶ Hausmeisterdienste
- ▶ Vermittlung von haushaltsnahen und pflegerischen Dienstleistungen
- ▶ Mietschuldenberatung
- ▶ Gästewohnungen

Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

- ▶ Gezielte Belegung freierwerdender Wohnungen
- ▶ Unterstützung und Begleitung von Nachbarschaftsfesten
- ▶ Angebote für ältere Menschen, junge Menschen mit Handicap unter anderem durch spezielle Wohnformen und Serviceangebote
- ▶ Kommunikationsmöglichkeiten und diverse Angebote im Nachbarschaftstreff

Flüchtlingshilfe

Seit September 2015 stellt die *SBV Leichlingen* der Stadt Leichlingen ein Doppelhaus [ist nach Beendigung des Nießbrauchs in die Benutzung durch uns gefallen] für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Zurzeit wohnen hier 7 Personen.

Gleichzeitig stellt die *SBV Leichlingen* dem Ökumenischen Arbeitskreis Migration mittwochnachmittags die Räume des SBV-Treffs kostenlos als Begegnungsstätte zur Verfügung. Es wurden einige Wohnungen des Bestandes unter Zusammenarbeit mit der Stadt Leichlingen an Flüchtlinge vermietet.

Nachbarschaftstreff

Auf große Resonanz stößt weiterhin unser Mieter- und Mitgliedercafé „SBV-Treff“, das von sechs Damen ehrenamtlich geführt wird.

Die Öffnungszeiten sind dienstags von 14.00 – 17.00 Uhr und jeden 1. Freitag im Monat sowie nach vorheriger Ankündigung. – An jedem 1. Freitag im Monat wird *Bingo* angeboten.

Das Mietercafé wurde im Berichtsjahr 14 mal an Mitglieder für private Feiern vermietet. Auch finden hier in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mieterverein Leverkusen / Leichlingen statt. An jedem ersten Montag im Monat findet hier auch ein Treffen [Beratung / Begleitung] für Menschen mit Demenz unter fachlicher Begleitung statt und – wie bereits erwähnt – mittwochnachmittags ein Treffen [Beratung] für Migranten.

Am ersten Dienstagabend eines Monats werden die Räumlichkeiten für Strickfreunde bereitgestellt. Für die Kinder unseres Bestands gibt es besondere Veranstaltungen, wie beispielsweise der Nikolausnachmittag im Dezember.

Das *Kids-Bingo* und auch das Osterfrühstück 2020 mussten aufgrund der COVID-19-Pandemie leider verschoben werden. Hier werden wir aber einen Nachholtermin finden.

Informationen werden wir rechtzeitig per Aushang im Schaukasten und im *SBV-Treff* kommunizieren, bitte erkundigen Sie sich hier regelmäßig nach Veranstaltungen.

Der SBV stellt gemeinnützigen Organisationen wie zum Beispiel „Die Tafel“ das Café kostenlos für Treffen zur Verfügung.

Gästewohnungen

Unsere Gästewohnungen in der *Brückenstraße 33* [3 Zimmer, Küche, Diele, Bad für bis zu sechs Personen] und in der *Brückenstraße 35* [2 Zimmer, Küche, Diele, Bad – barrierefrei – für bis zu 4 Personen] erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit und werden viel genutzt, um die sozialen Kontakte unserer Mitglieder weiter zu fördern.

Die Gästewohnung I war im Berichtsjahr 132 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 117 Nächte [meistens an mehrere Personen].

Unsere Mitglieder haben die Möglichkeit in 43 Regionen Deutschlands bei 82 Wohnungsbaugenossenschaften eine von 110 Gästewohnungen anzumieten.

Demnach haben auch Mitglieder anderer Genossenschaften Übernachtungen in unseren Gästewohnungen wahrgenommen; so übernachteten bei 5 Vermietungen im Berichtsjahr 19 mal Gäste aus anderen angeschlossenen Genossenschaften in unseren Gästewohnungen.

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

Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

Seit einigen Jahren stellt unser Unternehmen den Mitgliedern und Mietern diese Hilfen anheim.

Gerade in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse nehmen die Mitglieder diese Angebote stark in Anspruch.

So war es wieder Ziel unserer Genossenschaft, durch Anpassungsmaßnahmen – wie den Einbau von behindertengerechten Bädern – älteren und pflegebedürftigen Mitgliedern das Leben und den Verbleib in den Wohnungen zu erleichtern. Einige dieser Modernisierungen konnten aus Mitteln der Pflegekasse bezuschusst werden.

Auch im letzten Jahr wurden die Anliegen unserer Mitglieder und Mieter ernst genommen und zeitnah bearbeitet. Beschwerden lagen hauptsächlich in nachbarschaftlichen Konflikten, Verstößen gegen die Hausordnung sowie Problemen mit Lärmbelästigungen. In den meisten Fällen gelang es, eine Lösung zu finden, um auch so den nachbarschaftlichen Frieden in den Quartieren zu wahren.



1] In Anlehnung an: Vornholz, Günter [2014]: „VWL für die Immobilienwirtschaft“: 2. Auflage, Oldenburg: De Gruyter Verlag.



Aus unserer Genossenschaft ...

Im Folgenden bieten wir Ihnen einen Auszug aus dem, was uns im vergangenen Jahr beschäftigt hat:

Rückblick zur 100 Jahr Feier



Am 06.06.2019 war es soweit. Die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* feierte anlässlich Ihres 100-jährigen Bestehens zum 18.04.2019 ein Fest mit ihren Mitgliedern. Mit leckerem Essen, musikalischer Begleitung, netten Gesprächen sowie einer unterhaltenden Fotobox haben wir einen schönen Abend verbracht.

Liebe Mitglieder, schön, dass ihr mit uns gefeiert habt ... wir haben das Jubiläumsjahr erfolgreich hinter uns gelassen und freuen uns nun auf ein weiteres spannendes Geschäftsjahr 2020.



Wissenswertes über den Wohnungsmarkt



Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern gerne schönen und bezahlbaren Wohnraum. Der Wohnungsbestand muss auch unterhalten werden, hierzu bleiben Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht aus. Dieser Aufwand wird dann moderat in Form von Mietanpassungen umgelegt.

Wir sind, wie Sie wissen, füreinander verantwortlich und hier greift erneut der Grundsatz des Genossenschaftsgedanken: „*Was einer allein nicht schafft, schaffen viele*“. Dies bedeutet auch, dass Kosten geteilt werden, damit sich schließlich alle in ihrem Zuhause wohl fühlen. – Investitionen in den Bestand sind daher unabdingbar.



Das Thema Mietendeckel wurde in 2019 rege diskutiert und in 2020 beschlossen.

Mietendeckel in Berlin beschlossen



Das umstrittene Gesetz zum „Mietendeckel“ – Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin [Mieten WoG Bln] – ist am 30.01.2020 vom Abgeordnetenhaus beschlossen worden und wird voraussichtlich noch im Februar – nach der Verkündung im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt – in Kraft treten.

Damit werden die Mieten in der Hauptstadt im Grundsatz auf den Stand des Stichtags 18.06.2019 eingefroren; ausgenommen die Mieten für Sozialwohnungen und ab dem 01.01.2014 bezugsfertig gewordene Neubauwohnungen und Wohnungen, die mit neubauähnlichem Aufwand wieder hergestellt wurden. Erst ab Januar 2022 sollen wieder Mieterhöhungen um bis zu 1,3 % der Stichtagsmiete möglich sein. Auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen werden erheblich beschränkt; ebenso die Wiedervermietungsmieten.

Bei bestimmten Miethöhen kann zudem neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes eine Absenkung gefordert werden.

Das Gesetz enthält zur Sicherstellung der Wahrung der Vermieterinteressen eine Härtefallregelung für Vermieter. CDU und FDP bezweifeln dennoch, dass das Gesetz verfassungskonform ist, und haben jeweils Normenkontrollverfahren angekündigt.

„Durch die geplanten Einschränkungen werden Modernisierungsmaßnahmen in den Klimaschutz oder den altersgerechten Umbau unattraktiv und das Vertrauen in den Standort Berlin, insbesondere für Investitionen, geht verloren. Darüber hinaus kostet die Umsetzung des Gesetzes den Berliner Landeshaushalt 139,5 Mio. EUR. Mit diesem Geld könnten – bei einem 20 % igen Eigenkapitalanteil – rund 3.500 Wohnungen neu gebaut werden.

Weiterhin umstritten bleibt zudem die Frage, ob das Land überhaupt einen öffentlich-rechtlichen Mietendeckel beschließen darf.“

Es wird deutlich, dass ein Mietendeckel eine falsche Lösung darstellt und eben nicht zielführend ist. Sämtliche Wohnungsunternehmen werden über einen Kamm geschert und gerade Wohnungsgenossenschaften, die ja genau das Ziel verfolgen, Wohnraum für die verschiedensten Geldbeutel vorzuhalten, werden stark benachteiligt.

Wollen wir hoffen, dass wir hier in NRW davon verschont bleiben ... Es ist doch viel schöner, in den Wohnungsbestand zu investieren und ihn in Schuss zu halten; schließlich sind ja auch alle Mitglieder bereit sich in ihrer Funktion des Miteigentümers daran zu beteiligen.

NACHWEIS ... aus: Wohnungswirtschaft und Mietrecht – WuM, Herausgeber: Deutscher Mieterbund e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin



NACHWEIS ... Auszug aus dem Schreiben unseres Verbandsdirektor Alexander Rychter vom 25. Oktober 2019 abgedruckt in: ‚Mietendeckel – geht uns alle an‘, Düsseldorf, 25. Oktober 2019, VD/CM



Ein Blick hinter die Kulissen

Im Berichtsjahr haben sich personelle Veränderungen ergeben. So setzt sich das neue Team zusammen:



Herr Koyun, unser kompetenter, freundlicher Mitarbeiter aus der Wohnungsverwaltung, zählt natürlich auch weiterhin zu unserem Team, er war leider nur kurzfristig zum Fototermin verhindert.

Wir haben drei neue Mitarbeiter für uns gewinnen können. Diese stellen wir Ihnen gerne einmal vor:

► *Susanne Lindau, seit 01.04.2019*



„Mein Name ist Susanne Lindau. Gemeinsam mit meinem Ehemann und unseren zwei Jungs bin ich „nebenan“ in Langenfeld Zuhause. Seit 14 Jahren arbeite ich als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in einer Genossenschaft. Beruflich gesehen bin ich somit in der Genossenschaft aufgewachsen. An meiner täglichen Arbeit gefällt mir insbesondere die Vielfalt an unterschiedlichen Menschen, Situationen und Aufgaben.

Als Team sorgen wir nicht nur dafür, dass unsere Mitglieder ein Dach über dem Kopf haben und wir unsere Wohnungen nur verwalten. Gemeinsam mit den Mietern gestalten wir ihr Zuhause und das Quartier und bieten mehr als nur reines Wohnen.

Als Quartiersmanagerin stehe ich allen Mietern, Mitgliedern und Interessenten bei Fragen, Ideen und Anregungen gerne zur Verfügung. Ich freue mich, wenn wir gemeinsam das SBV-Quartier gestalten und zusammen unsere zusätzlichen Angebote wie das Mietercafé ausbauen. Wenn Sie hier Ideen oder Wünsche haben, kommen Sie gerne vorbei und wir schauen, wie wir Ihr Umfeld gemeinsam noch schöner gestalten können.

Es liegt mir sehr am Herzen, dass sich alle Mitglieder in ihrem Zuhause wohlfühlen, denn Zuhause ist es doch am Schönsten! Hier in Leichlingen habe ich mein berufliches Zuhause schnell gefunden. An dieser Stelle möchte ich mich auch bei meinen Team-Kolleginnen und Kollegen für die tolle Aufnahme in unsere Genossenschaft bedanken!“

► *Sandra Schildmann, seit 01.05.2019*



„Ich heiße Sandra Schildmann, bin 34 Jahre alt und lebe mit meinem Lebensgefährten in einer Genossenschaftswohnung in Solingen.

Meine Ausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft habe ich bei der Spar- und Bauverein Solingen eG absolviert und war anschließend im Bereich des Kundenservices tätig. – Anschließend arbeitete ich elf Jahre lang, ebenfalls im Kundendienst, bei einem anderen Unternehmen.

Seit Mai 2019 wirke ich nun beim SBV Leichlingen in der Finanzbuchhaltung mit und bin hierüber mehr als glücklich.

Seit Kindesbeinen an habe ich mit Genossenschaften zu tun. Als ich das Licht der Welt erblickte, wohnten meine Eltern in einer Genossenschaftswohnung, zeichneten dort direkt Anteile für mich und zogen Jahre später in eine Haushälfte, welche auch von der Genossenschaft angeboten wurde.

Die Ziele, das Mitglied in den Mittelpunkt zu stellen, nicht ausschließlich gewinnorientiert zu arbeiten, das Wohnen bezahlbar zu halten und ein lebenslanges Wohnrecht zu gewähren, haben mich seinerzeit überzeugt und ich bezog meine erste eigene Wohnung in der SBV Solingen eG.

Ich bin gerne Genossenschaftsmitglied, sowohl in Solingen, als auch in Leichlingen!

Für die Zukunft wünsche ich mir, lange Zeit Mitarbeiterin und natürlich auch Mitglied der SBV Leichlingen eG zu sein.“

► *Christopher Lück, seit 01.10.2019*



„Mein Name ist Christopher Lück, ich bin verheiratet, habe eine Tochter und lebe in Langenfeld.

Seit Oktober 2019 unterstütze ich das Team des SBV-Leichlingen als technischer Bestandsmanager. Zu meinen Hauptaufgaben gehören die Planung, Beauftragung und die Betreuung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die Durchführung von Wohnungsbesichtigungen und Abnahmen.

Aber auch Verbesserung im Quartier für alle Beteiligten im genossenschaftlichen Interesse sind ein wichtiger Bestandteil meiner Tätigkeit.

Neben dem Tagesgeschäft ist die Unterstützung der Mieter bei Anliegen, Konflikten und Modernisierungsanfragen, sowie die Erarbeitung und Moderation von möglichen Lösungen selbstverständlich und Teil meiner täglichen Arbeit.

Im Rahmen meiner langjährigen Tätigkeit in einem anderen Unternehmen, habe ich zwar eine neue Herausforderung gesucht, jedoch stand für mich fest, dass ich meinen neuen Arbeitgeber nur in einer Genossenschaft suchen werde.

In einer Zeit der Gewinnoptimierung sind die Werte für die die Wohnungsgenossenschaften stehen die Ausnahme. Hier stehen der Mensch, die Gemeinschaft und das Miteinander im Vordergrund, getreu dem Leitsatz ‚hier will ich wohnen, hier bin ich Zuhause‘, lässt es sich in Genossenschaften sehr gut leben.“

- ▶ Unsere *Frau Fink* ist im Oktober 2019 Mutter geworden und wir gratulieren ihr ganz herzlich zu ihrem Familienglück. – Bis Oktober 2021 befindet sie sich in Elternzeit.



- ▶ Seit Ende letzten Jahres unterstützt uns ein neues Hausmeisterteam. Frau und Herr *Pfennigsdorf* stehen uns hier nun mit ihrem Team tatkräftig zur Seite und schaffen ein neues Wohlbefinden in Ihrem Wohnumfeld.



▶ *EDV-Umstellung*

Und dann gab es da noch die EDV-Umstellung. Hierüber haben wir mit der letzten Ausgabe unserer INTERN bereits informiert. Das altbekannte GES-System ist nicht mehr im Einsatz, sodass Ihre Daten nun in *Wodis Sigma* verarbeitet werden. Der Anbieter ist nach wie vor die *Aareon Deutschland GmbH*.

So begleitet uns seit dem 01.08.2019 das neue System zur elektronischen Datenverarbeitung. Im vergangenen Jahr fanden einige Schulungs- und Coachingtermine statt. Alle Mitarbeiter haben schließlich sehr engagiert und motiviert zu einer nahezu reibungslosen Umstellung beigetragen.

Dennoch ist das neue System ein recht komplexes und fordert uns somit in einigen Bereichen heraus. Hier bitten wir Sie, liebe Mitglieder, um Verständnis, falls es bei Ihren Anliegen zu Verzögerungen kommt.

Wir hoffen, dass Sie das Obenstehende mit Interesse gelesen haben und sind gespannt, wovon wir im kommenden Jahr berichten werden.



Dank des Vorstands

Für das vergangene Geschäftsjahr bedanken wir uns herzlich bei allen Beteiligten, die uns tatkräftig unterstützen und uns bei der Realisierung unserer Ziele mit Lob und Kritik im vergangenen Jahr begleitet haben.



Ein besonderer Dank gilt unseren Ehrenamtlichen, die mit ihrem Engagement und mit viel Mühe und Hingabe das schöne Mietercafé in der *Brückenstraße 33* betreuen. Dieses ehrenamtliche Engagement ist schließlich nicht selbstverständlich.

Unserem Aufsichtsrat danken wir ganz herzlich für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die ergiebige und engagierte Mitarbeit.

Mit Blick auf das turbulente Jahr 2019, welches von personellen Veränderungen, einer EDV-Umstellung sowie durch herausfordernde Aufgaben geprägt war, gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen! Durch ihre Loyalität sowie durch ihre Fachkompetenz und ihre hohe Motivation, stellen sie Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

Nicht unerwähnt darf die uns alle zurzeit beschäftigende Corona-Krise bleiben. Hier bedanken wir uns bei all unseren Mitgliedern für das Verständnis sowie für die entgegengebrachte Akzeptanz und das Vertrauen.

Gemeinsam meistern wir diese Krise. Nicht ohne Grund hat unsere Bundeskanzlerin Angela Merkel in ihrer Ansprache am 18.03.2020 mitgeteilt, dass es „[...] seit dem zweiten Weltkrieg [...] keine Herausforderung an unser Land mehr [gab], bei der es so sehr auf unser gemeinsames solidarisches Handeln ankommt.“^{*}

Unsere Genossenschaft ist nun 101 Jahre alt und hat unter anderem den Zweiten Weltkrieg überstanden. Gemeinsames und solidarisches Handeln ist für uns alle kein Fremdwort. Daher sehen wir auch weiterhin einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen und sind froh, dass Sie alle ein Teil davon sind.

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

^{*}] Zitat aus der Ansprache der Bundeskanzlerin: „Diese Situation ist ernst und sie ist offen“ vom 18.03.2020.

*Hiermit möchten wir aller im Jahre 2019
verstorbenen Mitglieder gedenken.*



Photo: Helmut Püllmanns | www.photohp.de

*Nur wenige Menschen sind wirklich lebendig und die,
die es sind, sterben nie. Es zählt nicht, dass sie nicht mehr da sind.*

Niemand, den man wirklich liebt, ist jemals tot.

— Ernest Hemingway —



Leider dürfen wir aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht – wie in den Vorjahren – die Verstorbenen namentlich benennen, was unsere Wertschätzung jedoch in keinem Fall mindert.

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

Laufende Tätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates abgehalten.

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:

- Investitionsprogramm,
- Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung,
- mittelfristiger 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 ordnungsgemäß geführt worden sind.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat bei Anfragen jederzeit durch den Vorstand vollumfänglich informiert.

Mitgliederversammlung 2019

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 6. Juni 2019 statt.

Jahresabschluss 2018

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Der Aufsichtsrat empfahl der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2018, das Jahresergebnis und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung [4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben auszuzahlen] zu beschließen sowie dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die Mitgliederversammlung ist diesem Beschlussvorschlag einstimmig gefolgt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2017

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer im Januar 2019 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

Aufsichtsrat 2019

Wie in jedem Jahr schieden turnusmäßig Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Im Jahr 2019 waren es die Mitglieder:

- Iris Wehres,
- Heinrich Hendricks,
- Heinz-Dieter Bremer.

Frau Wehres stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung gewählt. *Herr Hendricks* und *Herr Bremer* schieden aus dem Aufsichtsrat aus.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrats wurde Frau Päscher zur Schriftführerin gewählt.

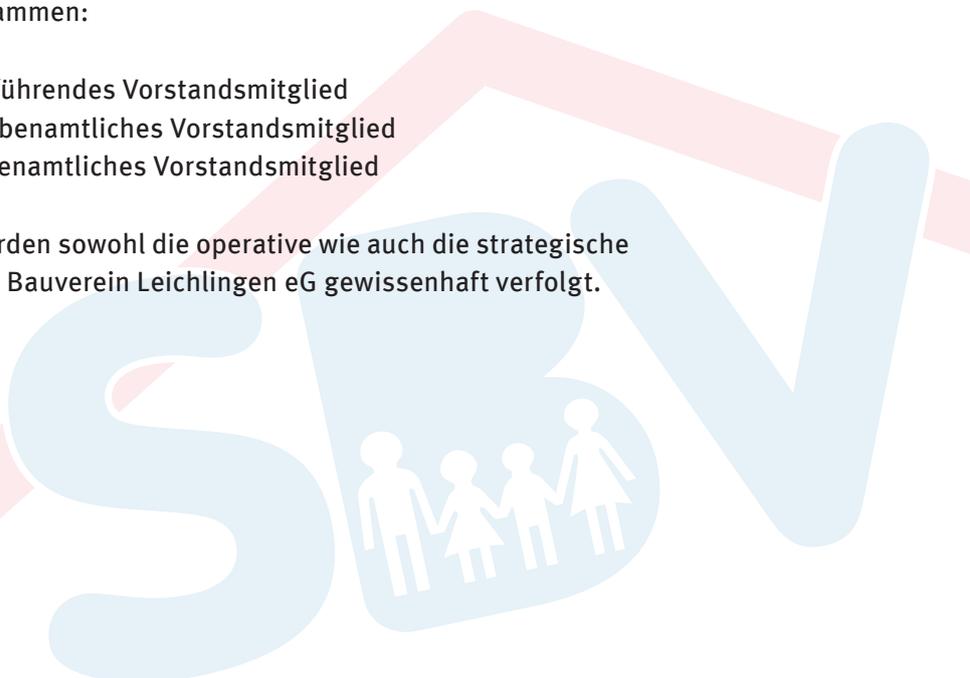
Als Vorsitzender wurde *Herr Wende* bestätigt, sein Stellvertreter bleibt *Herr Lintz*.

Geschäftsleitung / Vorstand

Im vergangenen Bericht für das Jahr 2018 wurde die personelle Umstrukturierung auf Vorstandsebene erläutert. – Seit dem 01.07.2019 setzt sich der Vorstand daher wie folgt zusammen:

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

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



Ausblick auf 2020

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

- Auswirkungen der Corona-Krise,
- Modernisierung *An der Ziegelei 15 + 38*,
- Neubauplanung *Am Schraffenberg*,
- Neubauplanung *Am Stoß*,
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2018,
- Mitgliederversammlung 2020.

Photo: Lichtecht | www.lichtecht-foto.de



unten von links nach rechts: Horst Wende, Jürgen Öxmann
oben von links nach rechts: Rolf Wolter, Michael Lintz, Elke Päsch, Ingo Denkhäus, Iris Wehres

Auch in 2020 scheiden turnusmäßig drei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

- *Horst Wende* [der sich zur Wiederwahl stellt]
- *Michael Lintz* [der sich zur Wiederwahl stellt]
- *Elke Päsch* [die sich nicht zur Wiederwahl stellt]

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 31. März 2020

Horst Wende
[Aufsichtsratsvorsitzender]

Gesetzlicher Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

1. Gegenstand des Unternehmens

Die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* ist eine Wohnungsgenossenschaft, welche am 18.04.1919 gegründet wurde. Gegenstand der *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* sind satzungsgemäß die Errichtung und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien.

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

2. Geschäftsverlauf

► Rahmenbedingungen

Aufgrund des Gegenstands der Genossenschaft ergeben sich die für die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* relevanten Rahmenbedingungen in erster Linie durch Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Das Angebot am deutschen Wohnungsmarkt wächst. ^{1]} Hier lassen sich als Einflussfaktoren eine hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang nennen, welche bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet ist. ^{2]}

Diese Entwicklung würde einen Zuwachs von rund 308.000 Wohnungen bedeuten, welche es jedoch, aufgrund der hohen Nachfrage noch zu steigern gilt. ^{3]}

So müssten in Deutschland zwischen den Jahren 2018 und 2025 rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. ^{4]}

Anhand dieser Entwicklungen, welche schließlich auch unser Aktionsfeld beeinflussen können, leiten wir mögliche Handlungskonzepte für unseren speziellen Markt in Leichlingen her.

So ist zunächst die Blütenstadt Leichlingen näher zu betrachten: Geographisch ist die Stadt zwischen den Schwarmstädten Köln und Düsseldorf, im nördlichen Zipfel des Rheinisch Bergischen Kreises, gelegen.

Die natürliche und politische Stadtgrenze wird im Norden durch die Wupper gebildet. Südlich begrenzt wird das Stadtgebiet durch den Murbach und die Diepentalsperre. Durch die Autobahnen A3/E35 und A1/E37 erfolgt die westliche und östliche Begrenzung. ^{5]}

Aus dieser geographischen Lage resultiert ein eher angespannter Wohnungsmarkt, welcher auch für die zuwandernden Personen attraktiv sein könnte. Allerdings müssen Wohnungssuchende die Bereitschaft zum Pendeln mitbringen, da Leichlingen fast eine reine Wohnstadt ist.

Den Leichlinger Wohnungsmarkt und damit die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage beeinflussende Größen lassen sich in soziodemografischen Rahmenbedingungen wiederfinden, welche sich mit der Bevölkerungsentwicklung oder der gesellschaftlichen Haushalts- und Altersstruktur beschreiben lassen.

Der Rheinisch-Bergische-Kreis weist im Berichtsjahr einen Bevölkerungsstand von 283.457 Einwohnern aus.^{6]} Hiervon leben zur Mitte des Berichtsjahres 28.062 Menschen in Leichlingen.^{7]}

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Leichlingen bis zum Jahr 2030 liegt bei plus 0,1 bis 5,0 Prozent. Bereits zum Ende des Berichtsjahres klettert die Einwohnerzahl auf 28.101 und es wird mit einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet.^{8]}

Die Haushaltsstruktur der Gesellschaft ist zunehmend durch eine Singularisierung geprägt. Zum einen sind es die älteren Menschen, die zunehmend allein leben. Zum anderen resultieren viele Single-Haushalte aus alleinlebenden Berufseinsteigern oder Studierenden.

Darüber hinaus ist nach wie vor die Alterung der Gesellschaft ein Megatrend. Steigende Lebenserwartungen und sinkende Geburtenraten sind hierfür der Auslöser. Leichlingen gilt als einer der demografisch ältesten Bereiche im Marktgebiet – mit steigender Tendenz.^{9]}

Die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* beabsichtigt auch weiterhin, sich entsprechend der sich stets wandelnden und herausfordernden Rahmenbedingungen als ein Akteur am Leichlinger Wohnungsmarkt zu verhalten.

Daher ist auch davon auszugehen, dass bei weiteren konstanten Investitionen in den Bestand Risiken, welche sich beispielsweise aus erhöhter Fluktuation, bzw. aus erhöhtem Leerstand ergeben können, nach wie vor gering bleiben.

► Bestandsbewirtschaftung

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* verfügte zum Jahresende 2019 unverändert über 880 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 586 Garagen bzw. Stellplätze.

► Modernisierung / Instandhaltung

Damit das Unternehmen auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann, wurde der Wohnungsbestand weiterhin an die Anforderungen des Marktes entsprechend ausgerichtet und die Wohnqualität nachhaltig erhöht.

Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten gingen im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr zurück. Als aktivierungsfähige Kosten wurden im Berichtsjahr TEUR 184 [Vorjahr: TEUR 707] in die Modernisierung von Beständen investiert. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag darin, den aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen gerecht zu werden.

Das Objekt *An der Ziegelei 7-13* wurde im Berichtsjahr weiterhin modernisiert und die Maßnahme befindet sich nun in den letzten Zügen. Ferner fand die Planung sowie die Finanzierung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme an dem Objekt *An der Ziegelei 15 + 38* statt. Die Umsetzung ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

Der Fokus lag aber im Berichtsjahr auf instandhaltenden Maßnahmen. Demnach belief sich der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, auf TEUR 598 [Vorjahr: TEUR 545].

Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u.ä. ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 8,84 [Vorjahr: EUR 8,63] je m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

Demzufolge investierte die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* im Geschäftsjahr 2019 insgesamt TEUR 782 [Vorjahr: TEUR 1.446] in ihren Immobilienbestand.

► Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine gute Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2019 fortsetzte.

Die bewirtschafteten 880 Wohnungen der Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind überwiegend langfristig vermietet. Hier veranschlagt die Genossenschaft sozialverträgliche Mieten.

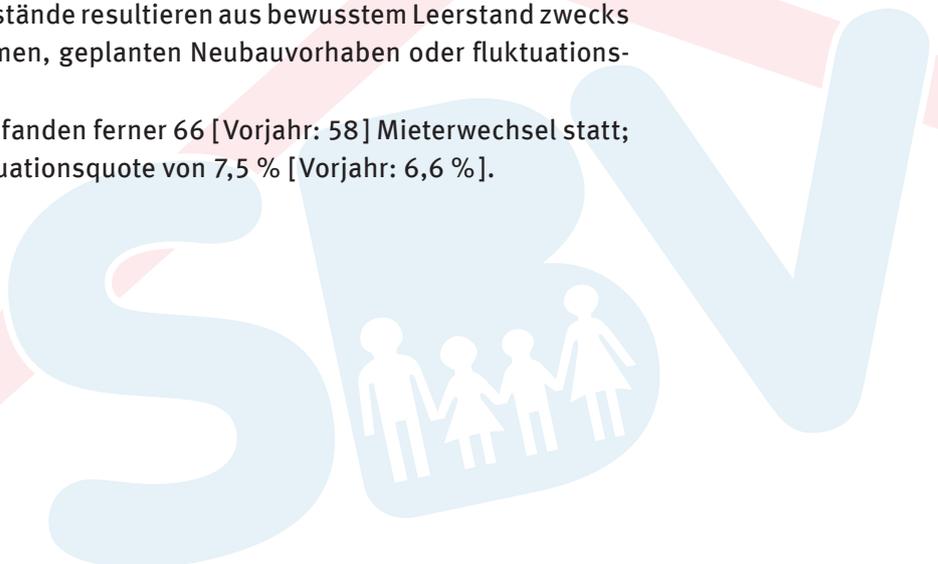
Bei den Erträgen aus Sollmieten – vor Erlösschmälerungen – war eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. So verbesserten sich diese gegenüber dem Vorjahr um TEUR 23 auf TEUR 4.176. Mieterhöhungen erfolgten nur nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete [Sollmiete vor Erlösschmälerungen] betrug in 2019 EUR 5,52 [Vorjahr: EUR 5,49] je m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2019 lediglich 1,0 % [Vorjahr: 0,5 %] des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 9 [Vorjahr: 4].

Die Gründe für die Leerstände resultieren aus bewusstem Leerstand zwecks Modernisierungsmaßnahmen, geplanten Neubauvorhaben oder fluktuationsbedingtem Leerstand.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden ferner 66 [Vorjahr: 58] Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,5 % [Vorjahr: 6,6 %].



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 190 [Vorjahr: TEUR 91] ab.

Die Ergebnisverbesserung um TEUR 99 ist insbesondere auf einen Rückgang der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens [– TEUR 83], der Personalaufwendungen [– TEUR 76] sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen [– TEUR 63] zurückzuführen. Dagegen erhöhten sich im Wesentlichen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um TEUR 101.

Die Abschreibungen verminderten sich aufgrund gegenüber dem Vorjahr um TEUR 92 geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen. Die Personalaufwendungen reduzierten sich überwiegend durch Personalveränderungen. Bedingt durch die fortschreitende Tilgung, aber auch durch die Prolongation von Darlehen zu zinsgünstigeren Konditionen lagen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen unter denen des Vorjahres. Im Bereich der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung stiegen insbesondere die Instandhaltungskosten um TEUR 53.

Darüber hinaus konnten die Umsatzerlöse weiter gesteigert werden und erhöhten sich um TEUR 111 auf insgesamt TEUR 5.878. Die Erlöse aus Umlagen [nach Erlösschmälerungen] stiegen von TEUR 1.591 auf TEUR 1.690. Die Erträge aus Sollmieten [nach Erlösschmälerungen] verbesserten sich auf TEUR 4.154 [Vorjahr: TEUR 4.138].

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,13 EUR je m² Wfl. / mtl. [Vorjahr: EUR 1,20] unter denen des Vorjahres. Die Minderung ergab sich überwiegend aus gesunkenen Personalkosten [– TEUR 76].

Die umfangreichen Dienstleistungen unserer Genossenschaft, die jedoch eine Vollvermietung und eine große Nachfrage nach unseren Wohnungen gewährleisten, ziehen natürlich einen hohen verwaltungstechnischen [Personalkosten / Betriebs- und Geschäftsausstattung] Mehraufwand nach sich, so zum Beispiel im Jahre 2019 ca. 8,1 % der gesamten Verwaltungskosten. Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 0,6 % der Verwaltungskosten aus. Unter Abzug der Kosten für die Dienstleistungen sowie der Aus- und Weiterbildungen, verringert sich der Satz der Verwaltungskosten auf EUR 1,03 je m² Wfl. / mtl. [Vorjahr: EUR 1,06].

Die Ertragslage ist gesichert; für die kommenden Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird aufgrund vorliegender Wirtschaftspläne eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 228.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 146 auf TEUR 57.207 vermindert. Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite der Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 1.117. Hierbei standen Investitionen von TEUR 238 Buchwertabgängen von TEUR 1 und Abschreibungen von TEUR 1.354 gegenüber. Dagegen erhöhten sich die flüssigen Mittel um TEUR 902. Auf der Passivseite ergaben sich überwiegend um TEUR 271 geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie ein Rückgang der Geschäftsguthaben um TEUR 35. Dem stand das erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 190 gegenüber.

Die Anlagenintensität [Anlagevermögen zur Bilanzsumme] beträgt zum Bilanzstichtag 92,6 % [Vorjahr: 94,3 %]. Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2019 beläuft sich auf 27,6 % [Vorjahr: 27,4 %].

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert. Am 31.12.2019 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität [Netto-Geldvermögen] von rund TEUR 500.

Die Investitionen für die Durchführung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch anteilige Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und mit Fremdmitteln finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet; die Liquidität war über das gesamte Geschäftsjahr gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Dies gilt aufgrund der Finanzplanung auch für die Geschäftsjahre 2020 und 2021.



3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2019	2018	2017	2016	2015
Anlagenintensität	%	92,6	94,3	93,8	94,7	94,7
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	35,2	33,7	32,6	30,9	29,5
Eigenkapitalquote	%	27,6	27,4	26,9	26,5	26,1
Cashflow	TEUR	1.543	1.585	1.707	1.465	1.593
Gesamtrentabilität	%	2,2	2,1	2,4	2,6	2,5
Eigenkapitalrentabilität	%	1,2	0,6	1,7	1,2	1,3
Instandhaltungskosten / m ²	EUR	8,84	8,63	8,67	8,32	7,15
Durchschnittliche Miete / m ² / mtl.	EUR	5,52	5,49	5,45	5,41	5,37
Erlösschmälerungen [Miete]	%	0,5	0,4	0,5	0,5	0,7
Leerstandsquote	%	1,0	0,5	0,2	0,2	0,5
Fluktuationsquote	%	7,5	6,6	7,0	5,6	8,9

Fußnoten / Literaturnachweise

- 1] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW Information 159, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020 Kurzbericht, Januar 2020, S. 9 ff.
- 2] Ebd.
- 3] Ebd.
- 4] Ebd.
- 5] Stadt Leichlingen, URL: <https://www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsanbindungen>
- 6] Rheinisch Bergischer Kreis, URL: <https://www.rbk-direkt.de/aktuelle-einwohnerzahlen.aspx>, Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011; Abruf 09.10.2019.
- 7] Ebd.
- 8] Stadt Leichlingen, URL: <https://www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsanbindungen>
- 9] Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2018, ergänzt durch SBV.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagement und Compliance

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches 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 die der Monats- und Quartalsreporte werden regelmäßig im Vorstand und im Aufsichtsrat besprochen und ausgewertet.

Mit Blick auf die Thematik Compliance ist die Genossenschaft gut aufgestellt und der Vorstand sensibilisiert. Aufgrund interner Vorgaben und Handlungsanweisungen behält der Vorstand gesetzeskonformes Agieren im Fokus.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen 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.

Wir stellen jedoch fest, dass die Gründe für den Mieterwechsel zunehmend aufgrund von eingetretenen Todesfällen oder aufgrund eines Umzuges in ein Pflegeheim stattfinden. Hier entstehen erhöhte Sanierungsaufwendungen, um die Weitervermietung der freigewordenen Wohnung problemlos zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde ein ausreichendes Budget für das kommende Jahr eingestellt. Hier ist zudem mit Hilfe der neu eingeführten Software eine umfangreiche Budgetierung möglich, welche ein zusätzliches Controlling schafft. Mit Hilfe einer neuen, ausgereifteren Vermietungssoftware wird der Vermietungsprozess zudem verschlankt.

Für die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* sind zurzeit keine wesentlichen und insbesondere bestandsgefährdenden Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, Finanzlage negativ beeinflussen könnten, erkennbar.

Allerdings wird das erste Quartal 2020 vom Ausbruch des Corona-Virus überschattet. Eine Pandemie, welche für jeden einzelnen Menschen eine immense Herausforderung darstellt, gilt es sehr ernst zu nehmen – sowohl im Wirtschaftsleben wie auch privat.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können wir die Auswirkungen für unsere Genossenschaft noch nicht abschätzen. Doch nehmen wir mögliche Risiken sehr ernst, welche sich wie folgt auswirken könnten:

- ▶ geplante Investitionen könnten sich verzögern
- ▶ Anschlussfinanzierungen könnten problematisch werden
- ▶ instandhaltende Aufträge könnten nicht ausgeführt werden
- ▶ Mietausfälle könnten eintreten
- ▶ die Dividende in Höhe von 4,00 % müsste eventuell reduziert werden.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

In den kommenden Jahren wird sich die zielgerichtete Modernisierung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes zur kontinuierlichen Aufwertung unserer Bestände und des Wohnumfeldes weiterhin an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten.

Hiermit wird das zentrale Ziel, die Mitglieder der Genossenschaft nachhaltig mit gutem Wohnraum zu versorgen und die Vermietbarkeit zu sichern, verfolgt. Wir sehen Zukunftschancen in der ständigen Qualitätsdienstleistung, welche sich neben Modernisierungs- und Neubauprogrammen auf Produktebene, auch im sozialen Management widerspiegelt. Unsere Marktstellung in Leichlingen und in der Region wird hiermit gestärkt.

4.4 Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Ein sich eventuell zukünftig ergebender langfristiger Mittelbedarf kann jederzeit durch fristenkongruente Fremdmittel mit festem Zinssatz bzw. durch Eigenmittel gedeckt werden.

Freie Liquidität aus neuen Zinsvereinbarungen wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Die für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 vorgesehenen Prolongationen sind im Berichtsjahr zu günstigen Konditionen erfolgt.

Darüber hinaus werden der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung laufend beobachtet.



5. Prognosebericht

Durch die zielgerichtete Modernisierung und die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes, welche sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientiert, schaffen wir eine kontinuierliche Aufwertung unserer Bestände sowie des Wohnumfeldes.

Sich aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter ergebende Risiken entgegnet die Genossenschaft durch zeitgemäßes Auftreten am Markt und durch eine qualitative Ausstattung der Wohnungen. Bei Mieterwechseln wird fortwährend geprüft, ob durch mögliche Grundrissverbesserungen, neue Bäder sowie Heizungsmodernisierung die voraussichtlichen Marktentwicklungen mit veränderten Standards und Wohnungsgrößen sowie der demografische Wandel Berücksichtigung finden, damit auch die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt weiterhin gewährleistet ist.

Aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung und unserer mittelfristigen Investitions- und Modernisierungsplanung gehen wir davon aus, dass wir unsere angestrebten Vermarktungsziele erreichen werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen im Modernisierungsbereich ist verstärkt eine Nachhaltigkeitsprüfung der jeweiligen Investitionen notwendig. Es ist allerdings weiter festzustellen, dass der Anspruch unserer Mitglieder und auch der Mietinteressenten hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung [erneuerbare Energien, modernste Telekommunikationsmittel, Digitalisierung etc.] erkennbar zunimmt.

Die Genossenschaft hat beschlossen, öffentliche Mittel vorzeitig abzulösen. Mit einem Auslaufen der Belegungsbindung von Wohnungen bis zum 31.12.2030, steigt der Anteil an freifinanzierten Wohnungen. Hiermit lässt sich zum einen die Liquidität steigern und zum anderen der Vermietungsprozess beschleunigen.

Unter den Voraussetzungen eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes rechnen wir weiterhin mit positiven Ergebnissen. So erwarten wir für das kommende Jahr 2020 einen Jahresüberschuss von rund TEUR 228. Für die Jahre 2021 und 2022 wird mit einem gleichbleibendem Jahresüberschuss, wie im kommenden Jahr, gerechnet. Schließlich streben wir auch zukünftig danach, nachhaltig und kostendeckend in den Wohnungsbestand zu investieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Grundsätzlich kann die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage so fortgeführt werden wie bisher sowie unsere Eigenkapitalquote gestärkt werden.

Allerdings müssen wir dem im Jahr 2019 / 2020 ausgebrochenen Corona-Virus Beachtung schenken. Die tatsächlichen Auswirkungen sind ungewiss. Doch die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* ist sich der möglichen Risiken bewusst.

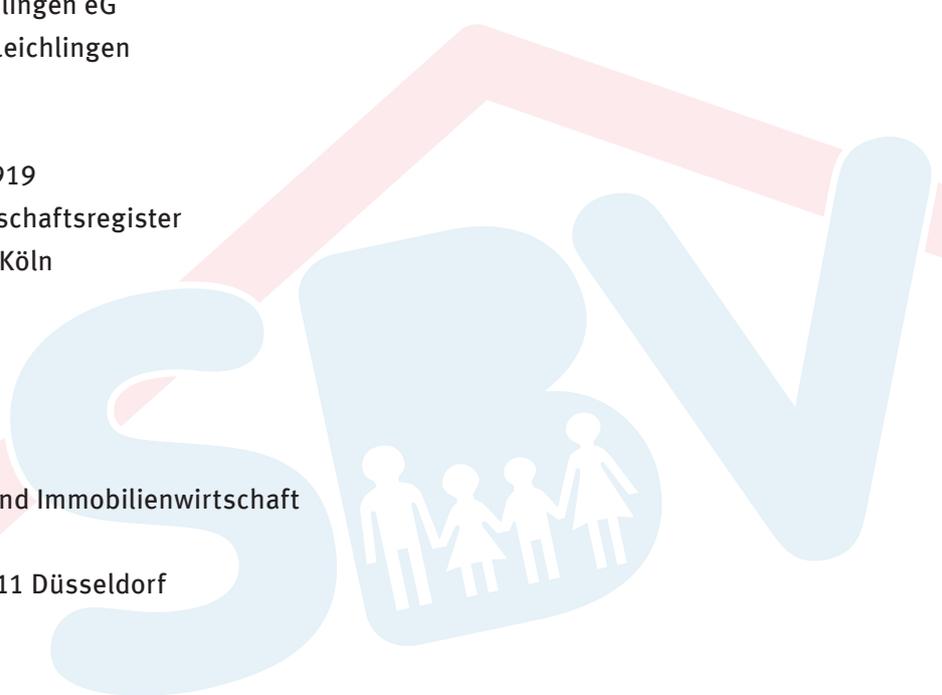


JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

1. Bilanz zum 31.12.2019
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 – 31.12.2019
3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen
Telefon 02175-88916-0
Telefax 02175-88916-17
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		40.452,06	1.073,00
SACHANLAGEN			
· Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.573.529,48		53.713.669,48
· Grundstücke ohne Bauten	234.510,78		234.510,78
· Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.209,94		110.821,00
· Bauvorbereitungskosten	<u>27.796,82</u>	52.927.047,02	23.114,21
FINANZANLAGEN			
· Sonstige Ausleihungen	200,00		1.400,00
· Andere Finanzanlagen	<u>850,00</u>	<u>1.050,00</u>	<u>850,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		52.968.549,08	54.085.438,47
UMLAUFVERMÖGEN			
ANDERE VORRÄTE			
· Unfertige Leistungen	1.700.588,65		1.665.496,90
· Andere Vorräte	<u>1.273,12</u>	1.701.861,77	2.956,04
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
· Forderungen aus Vermietung	18.563,12		39.110,96
· Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.051,81</u>	70.614,93	41.501,44
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
· Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.124.029,58		222.118,94
· Bausparguthaben	<u>1.341.575,54</u>	2.465.605,12	1.296.754,22
BILANZSUMME		<u><u>57.206.630,90</u></u>	<u><u>57.353.376,97</u></u>

1. Bilanz zum 31.12.2019

PASSIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.547,64		198.307,18
· der verbleibenden Mitglieder	4.366.685,59		4.300.285,96
· aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 114.368,78 EUR	<u>54.680,18</u>	4.501.913,41	38.085,35 [281.402,64]
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
· Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 19.000,00 EUR	1.302.000,00		1.283.000,00 [10.000,00]
· Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 EUR	2.634.000,00		2.624.000,00 [0,00]
· Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 48.804,17 EUR	<u>7.199.284,42</u>	11.135.284,42	7.150.480,25 [0,00]
BILANZGEWINN			
· Gewinnvortrag	362.584,30		448.257,50
· Jahresüberschuss	189.887,29		90.891,20
· Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-77.804,17</u>	<u>474.667,42</u>	<u>-10.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.111.865,25	16.123.307,44
RÜCKSTELLUNGEN			
· Rückstellungen für Pensionen	298.644,00		321.421,00
· Sonstige Rückstellungen	<u>185.575,72</u>	484.219,72	158.518,72
VERBINDLICHKEITEN			
· Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.918.291,17		37.742.426,09
· Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	692.030,74		719.558,99
· Erhaltene Anzahlungen	1.804.892,75		1.786.606,35
· Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.564,02		65.966,84
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.191,05		429.633,74
· Sonstige Verbindlichkeiten · davon aus Steuern: 198,91 EUR	<u>10.576,20</u>	40.610.545,93	5.937,80 [869,15]
BILANZSUMME		<u><u>57.206.630,90</u></u>	<u><u>57.353.376,97</u></u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
· aus der Hausbewirtschaftung	5.856.194,58		5.743.718,17
· aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>21.437,22</u>	5.877.631,80	22.610,73
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		35.091,75	85.940,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.545,04	20.241,70
Sonstige betriebliche Erträge		68.854,63	65.643,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.175.863,11</u>	<u>2.074.862,58</u>
ROHERGEBNIS		3.810.260,11	3.863.291,98
Personalaufwand			
· Löhne und Gehälter	510.049,26		578.539,03
· soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>136.879,43</u>	646.928,69	144.604,95
davon für Altersversorgung: 34.979,33 EUR			[42.012,79]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.353.704,39	1.436.957,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		361.550,44	288.158,37
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	55,78		69,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>8.609,32</u>	8.665,10	8.325,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.077.435,92	1.140.126,06
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>37,94</u>	<u>3.278,07</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		379.267,83	280.023,15
Sonstige Steuern		<u>189.380,54</u>	<u>189.131,95</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		189.887,29	90.891,20
Gewinnvortrag		362.584,30	448.257,50
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>77.804,17</u>	<u>10.000,00</u>
BILANZGEWINN		<u><u>474.667,42</u></u>	<u><u>529.148,70</u></u>

Allgemeine Angaben

Die *Spar- und Bauverein Leichlingen eG* hat ihren Sitz in Leichlingen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln [Reg. Nr. 798].

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches [HGB] und des Genossenschaftsgesetzes [GenG] in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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:

▶ AKTIVA

Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen werden EDV-Programme und Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von 3 beziehungsweise 5 Jahren linear abgeschrieben werden.

Sachanlagevermögen

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2019 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 Hausbewirtschaftung [Instandhaltungskosten] erfasst.

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

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.

3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

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.

Finanzanlagen

Die Sonstigen Ausleihungen sind mit der Restschuld, die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen

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

Vorräte

Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten [Fifo-Verfahren] bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

▶ PASSIVA

Rückstellungen

Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem Bartwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von *Dr. Klaus Heubeck* gebildet worden.

Bei den Pensionsrückstellungen wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,71 % [Vorjahr: 3,21 %] und ein Rententrend von unverändert 2,0 % zugrunde gelegt.

Dabei ergibt sich der Rechnungszinsfuß aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für September 2019 bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszinsfuß beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf EUR 10.657,00.



Die Rückstellungsberechnungen bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgten mit einem Rechnungszins von 0,72 % [Vorjahr: 1,11 %] sowie einem unveränderten Rententrend von 2,3 %.

Dabei ergibt sich der Rechnungszinsfuß aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für September 2019 bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 3 Jahren.

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

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens [siehe Anlage].
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	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	[Vorjahr]	[Vorjahr]
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	18.563,12	2.282,85
	[39.110,96]	[1.684,88]
Sonstige Vermögensgegenstände	52.051,81	0,00
	[41.501,44]	[0,00]
	<u>70.641,93</u>	<u>2.282,85</u>
	[80.612,40]	[1.684,88]

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	120.340,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	46.735,72
Prüfungskosten	15.000,00
Steuerberatungskosten	3.500,00
	<u>185.575,72</u>

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte [siehe Anlage].
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.435,12	43.208,91	5.320,09	44.323,94
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	80.983.876,59	156.046,66	0,00	81.139.923,25
2. Grundstücke ohne Bauten	234.510,78	0,00	0,00	234.510,78
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	339.125,75	11.334,32	114.819,34	235.640,73
4. Bauvorbereitungskosten	23.114,21	27.472,11	22.789,50	27.796,82
	81.580.627,33	194.853,09	137.608,84	81.637.871,58
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	1.400,00	0,00	1.200,00	200,00
2. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	850,00
	2.250,00	0,00	1.200,00	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt	81.589.312,45	238.062,00	144.128,93	81.683.245,52

3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

Abschreibungen [kumulierte] 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen [kumulierte] 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR
5.362,12	3.828,85	5.319,09	3.871,88	40.452,06
27.270.207,11	1.296.186,66	0,00	28.566.393,77	52.573.529,48
0,00	0,00	0,00	0,00	234.510,78
228.304,75	30.899,38	114.773,34	144.430,79	91.209,94
0,00	22.789,50	22.789,50	0,00	27.796,82
27.498.511,86	1.349.875,54	137.562,84	28.710.824,56	52.927.047,02
0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00
27.503.873,98	1.353.704,39	142.881,93	28.714.696,44	52.968.549,08



Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte [Vorjahreszahlen in Klammern]

	Insgesamt EUR	– davon Restlaufzeit –			gesichert durch Grundpfandrechte EUR
		unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.918.291,17	1.069.205,12 [1.114.414,49]	36.849.086,05	32.218.681,70	37.918.291,17 *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	692.030,74	28.325,30 [27.528,25]	663.705,44	541.939,51	692.030,74 *
Erhaltene Anzahlungen	1.804.892,75	1.804.892,75 [1.786.606,35]			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.564,02	26.564,02 [65.966,84]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.191,05	158.191,05 [429.633,74]			
Sonstige Verbindlichkeiten	10.576,20	6.748,62 [4.117,18]	3.827,58	3.787,38	
Gesamtbetrag	40.610.545,93	3.093.926,86 [3.428.266,85]	37.516.619,07	32.764.408,59	38.610.321,91

*] Art der Sicherung: GPR

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit TEUR 10 [Vorjahr: TEUR 11] den Zinsanteil der Zuführung zu Pensionsrückstellungen.
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende außergewöhnliche Aufwendungen enthalten ...

	TEUR
Kosten für das 100-jährige Firmenjubiläum	63
Kosten für die EDV-Umstellung	53
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	23

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind im Berichtsjahr nicht angefallen.



Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine 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 nächsten Prolongationen stehen für die Jahre 2021 und 2022 an.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer gliedert sich wie folgt:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4,75	2,75
Technische Mitarbeiter	0,25	0,00
Hauswarte etc.	1,00	3,00
	6,00	5,75

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2019:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2019	1.653	11.978
Zugang 2019	75	396
Abgang 2019	63	457
Stand 31.12.2019	1.665	11.917

3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 66.399,63 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 ist ein Vorgang von besonderer Bedeutung eingetreten. Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die COVID-19-Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen wie auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen schwierig; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Zu nennen sind hier Risiken, welche sich aus einem möglichen Anstieg der Mietausfälle sowie aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen, ergeben könnten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 190 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 190, einen Betrag von TEUR 78 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, vorgeschlagen. Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 475 mit einer Dividende [unter üblichen und unveränderten Geschäftsentwicklungen] in Höhe von TEUR 175 an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen. Aufgrund der im Nachtragsbericht genannten Entwicklungen, wird die Höhe der Dividende zum Zeitpunkt und im Rahmen der Mitgliederversammlung gegebenenfalls noch angepasst.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf



10. Mitglieder des Vorstands

- Laura Henke
geschäftsführendes Vorstandsmitglied [seit dem 01.07.2019]
- Christa Kolb-Schwenk
nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Hans-Ulrich Pfennigsdorf
nebenamtliches Vorstandsmitglied

11. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Horst Wende [Vorsitzender]
- Michael Lintz [stellv. Vorsitzender]
- Heinz-Dieter Bremer [bis zum 06.06.2019]
- Ingo Denkhaus
- Heinrich Hendricks [bis zum 06.06.2019]
- Jürgen Öxmann
- Elke Päsch
- Iris Wehres
- Rolf Wolter

Leichlingen, 31. März 2020

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

... einzigartig, modern und serviceorientiert.



Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland über 400 Genossenschaften mit knapp 800.000 Wohnungen zusammengeschlossen.

Die Genossenschaften unserer Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen.

Das Angebot der Wohnungsbaugenossenschaften ist einzigartig: Sie bieten zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Preisen, ihre Mieter und Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen. Service wird genauso großgeschrieben wie Treue und Identifikation mit dem Standort. Um das genossenschaftliche Wohnen noch bekannter zu machen, wurde deshalb im Jahr 2006 die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland gegründet.

Wir sind dabei! – Ihre Spar- und Bauverein Leichlingen eG



