

# GESCHÄFTS- BERICHT 2020

*Einladung zu einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren*



**GESELLSCHAFT  
BRAUCHT  
GENOSSEN  
SCHAFT**

**Wir gestalten die Zukunft des Wohnens**  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



*GEMEINSAMES SOWIE SOLIDARISCHES  
HANDELN IST FÜR UNS ALLE KEIN FREMDWORT.  
DAS HABEN WIR IM VERGANGENEN JAHR  
VERSTÄRKT WAHRGENOMMEN UND DAFÜR  
SAGEN WIR NOCH EINMAL AUSDRÜCKLICH  
DANKESCHÖN.*

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder,*

zum Internationalen Tag der Genossenschaften am 4. Juli 2020 zeigten Wohnungsbaugenossenschaften gemeinsam Flagge. In einer bundesweiten Aktion hissten die Wohnungsbaugenossenschaften Fahnen und plakatierten ihre Häuser – alles im markanten Bauklötzchen-



Auftritt der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, alle mit derselben Botschaft: Gesellschaft braucht Genossenschaft. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie wurde noch einmal deutlich, dass der genossenschaftliche Grundgedanke „was man allein nicht schafft, schaffen viele“ spürbar wurde ... So haben auch unsere Genossenschaftsmitglieder in ihren Nachbarschaften ihre Unterstützung angeboten und ihren Mitmenschen geholfen.

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass gemeinsames sowie solidarisches Handeln für uns alle kein Fremdwort ist.

In der Hoffnung, dass auch Sie dieses herausfordernde Jahr 2020 weitestgehend gut verbracht haben, Sie Unterstützung erleben durften und ihm neben negativem auch positives abgewinnen konnten, freue ich mich nun Ihnen unseren Geschäftsbericht 2020 zu überreichen.

In diesem Jahr laden wir Sie zu einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren ein, in welcher wir gleich über zwei Jahre beraten werden. Außerdem widmen wir uns weiterhin unseren Neubauplanungen und der Aufwertung der Wohnumfelder in den Quartieren.

Für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein Bedürfnis, welchem wir gerne entsprechen. Ihren Wunsch nach einem lebenslangen Zuhause, in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld, nehmen wir sehr ernst und agieren verantwortungsbewusst. Daher entwickeln und optimieren wir unseren Bestand nachhaltig. Wir sind froh darüber, dass wir als Genossenschaft keine unbegründeten Kündigungen aussprechen und gerade in Zeiten der Corona-Pandemie unseren Mitgliedern in jeder Lebenslage ein sicheres Zuhause bieten können.

Und jetzt wünsche ich Ihnen viel Freude beim Lesen.



**Laura Henke**  
Vorstand, geschäftsführend

OBJEKT

Geschäftsbericht für das Jahr 2020

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen  
Telefon 02175-89916-0  
Telefax 02175-89916-17  
E-Mail [info@sbv-leichlingen.de](mailto:info@sbv-leichlingen.de)  
[www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)

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

LAYOUT

3PUNKTDESIGN. Studio für visuelle Kommunikation, Köln  
[www.3punktdesign.de](http://www.3punktdesign.de)

BILDNACHWEISE

Ansprechpartner (Seite 14): Lichteht-Fotografie Nina Wenning & Florian Langel GbR –  
[www.lichtecht-foto.de](http://www.lichtecht-foto.de)  
Mietobjekte: Helmut Püllmanns – [www.photohp.de](http://www.photohp.de)  
Seite 26: [pexels.com](http://pexels.com)  
Eigene Aufnahmen

PRODUKTION

Färberdruck – [faerberdruck.de](http://faerberdruck.de)

PAPIER

Druck auf umweltschonendem Papier (zertifiziert)  
Umschlag: Römerturm „JUPP“ matt-weiß, Grammatur 250g/m<sup>2</sup>, Innenteil: Target Plus Preprint hochweiß, Grammatur 160g/m<sup>2</sup>, FSC® Mix 70%



# GESCHÄFTSBERICHT 2020

Einladung zur virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren	6
Die SBV in Zahlen	10
Namen, Daten, Telefonnummern	14
Förderbericht   Sozialbericht 2020	20
Aus unserer Genossenschaft	25
Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder	29
Dank des Vorstandes	30
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020	32
Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020	35
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	45
▶ Bilanz	46
▶ Gewinn- und Verlustrechnung	48
▶ Anhang des Jahresabschlusses	49

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder,*

nachdem wir unsere Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr ausfallen ließen, freuten wir uns auf ein Wiedersehen in diesem Jahr. Hier wollten wir gerne mit Ihnen die Jahre 2019 und 2020 Revue passieren lassen und die notwendigen Beschlüsse herbeiführen.

Die Mitgliederversammlung sollte schließlich am 27.05.2021 stattfinden.

So war unsere Planung ... Wie Sie alle wissen, hat uns die Corona-Pandemie noch immer fest im Griff und wir sehen uns derzeit mit einer dritten Welle konfrontiert und verzeichnen Mutationen, die es nahezu unmöglich machen, verbindlich zu planen. Unser aller Alltagsleben hat sich in einer vorher nicht vorstellbaren Art und Weise verändert.

Vorstand und Aufsichtsrat Ihrer Spar- und Bauverein Leichlingen eG haben die Lage mehrfach und intensiv analysiert und kommen nach jetzigem Kenntnisstand – auch in Fürsorge für Risikogruppen unter unseren Mitgliedern – zum Ergebnis, dass eine normale Versammlung (Präsenzversammlung) auch in 2021 nicht durchgeführt werden kann. Eine nochmalige Verschiebung in das kommende Jahr ist augenscheinlich nicht zielführend, denn wenn ein Termin aktuell für die Zukunft festgelegt wird, ist unklar ob er tatsächlich eingehalten werden kann.

Die Genossenschaft hat rd. 1.700 Mitglieder und das Infektionsgeschehen hält uns von der Versammlung in Präsenzform ab. Zumal nahezu die Hälfte unserer Mitglieder älter als 60 Jahre sind und gewiss einige der Kategorie „Risikogruppe“ zugeordnet werden. Hier wollen wir solidarisch sein und um eine Teilnahme von möglichst vielen Mitgliedern zu ermöglichen haben Vorstand und Aufsichtsrat daher einstimmig beschlossen, die Mitgliederversammlung 2021 im Wege der „virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren“ durchzuführen.

Wir erklären Ihnen nachfolgend das Verfahren, das am ehesten noch mit der bekannten Briefwahl verglichen werden kann. Diese Entscheidung ist uns sehr schwergefallen, denn natürlich möchten wir Sie zur Versammlung persönlich sehen, die Hand drücken und nach getaner Arbeit ein Gläschen gemeinsam trinken.

Aber wir wissen alle, dass dies erst in späteren Jahren wieder möglich sein wird. Wir haben dabei alles so eingerichtet, dass Ihre Rechte als Mitglieder und der Versammlung als Souverän der Genossenschaft erhalten bleiben.

Als Anlage zu dieser Einladung finden Sie die Tagesordnung.

Die Tagesordnung ist in zwei Teile gegliedert, welche zum einen das Geschäftsjahr 2019 betreffen und zum anderen das Berichtsjahr 2020.

Hier werden die Punkte aufgeführt, über die noch für 2019 und für 2020 entschieden werden soll und über die nun in der virtuellen Mitgliederversammlung schriftlich mittels Abstimmungsbogen abgestimmt wird.

Außerdem möchten die zur Wahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder gerne weiterhin für Sie im Aufsichtsrat tätig sein und würden sich somit über Ihre Stimme freuen.

Wenn Sie Fragen haben, Meinungen äußern wollen, Anträge stellen oder eine Auskunft begehren, haben Sie vom Erhalt dieser Einladung bis zum Ablauf des 25.05.2021 Zeit dafür. Richten Sie Ihre Fragen etc. per E-Mail an [info@sbv-leichlingen.de](mailto:info@sbv-leichlingen.de), per Post an die Genossenschaft, SBV Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen oder rufen Sie uns unter 02175-89916-0 an.

Wir werden alle Fragen im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27.05.2021 beantworten und Ihnen diese gemeinsam mit den Abstimmungsbögen sowie mit den Wahlzetteln mit gesonderter Post zusenden.

Nehmen Sie Ihr Informationsrecht bitte wahr.

Unseren Geschäftsbericht 2019 haben Sie im vergangenen Jahr erhalten, zudem finden Sie diesen auf unserer Homepage unter [www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de) und in unserer Geschäftsstelle. Unseren Geschäftsbericht 2020 halten Sie gerade in Ihren Händen und Sie haben zudem die Möglichkeit die Unterlagen:

- ▶ Jahresabschluss zum 31.12.2020
- ▶ Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
- ▶ Bericht des Vorstandes
- ▶ Bericht des Aufsichtsrates
- ▶ Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses des Verbandes
- ▶ Vorschlag zur Gewinnverwendung

sowohl in der Geschäftsstelle der Genossenschaft (nach vorheriger Terminabstimmung) wie auch auf unserer Homepage unter [www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de) einzusehen.

Wir bitten Sie: Üben Sie Solidarität unserem gemeinsamen Unternehmen gegenüber aus, in dem Sie sich mit großer Mehrheit an der „virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren“ beteiligen.

Ab dem 01.06.2021 senden wir Ihnen die Unterlagen zur Beschlussfassung sowie eine kurze Vorstellung der neuen Bewerber-/innen für unseren Aufsichtsrat und einen Wahlzettel zu.

Zudem erhalten Sie einen Rücksendeumschlag, dessen Porto wir übernehmen. Und: Merken Sie sich bitte den 17.06.2021 (Abgabefrist bis 24 Uhr) vor.

*Am 18.06.2021 erfolgt die Auswertung und die Anfertigung der Niederschrift. Die Ausschüttung der Dividende, sollten Sie sich dafür ausgesprochen haben, kann im Anschluss erfolgen. Über das Ergebnis informieren wir dann schließlich am 23.06.2021 und hoffen, dass wir uns dann in 2022 alle wiedersehen!*

## TAGESORDNUNG

### für Teil 1 – Geschäftsjahr 2019

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019
2. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2019 durch den Vorstand
3. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
4. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2019
6. Beschlussfassung über die Entlastung
  - a) des Vorstandes
  - b) des Aufsichtsrates

### für Teil 2 – Geschäftsjahr 2020

7. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020
8. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2020 durch den Vorstand
9. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
10. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.
11. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020
  - a) Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 162.000 €
  - b) Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses
12. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2020
13. Beschlussfassung über die Entlastung
  - a) des Vorstandes
  - b) des Aufsichtsrates
14. Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit dem heutigen Tag endet die coronabedingte 4-jährige Amtszeit von

- Horst Wende (der sich zur Wiederwahl stellt)
  - Michael Lintz (der sich zur Wiederwahl stellt)
  - Elke Päsch (die sich zur Wiederwahl stellt)
- sowie die 3-jährige Amtszeit von
- Ingo Denkhaus (der sich zur Wiederwahl stellt)
  - Jürgen Öxmann (der sich zur Wiederwahl stellt)
  - Rolf Wolter (verstorben)

Herr Wende, Herr Lintz, Frau Päsch, Herr Denkhaus und Herr Öxmann stellen sich gemäß § 24 IV unserer Satzung für weitere drei Jahre zur Wiederwahl.

15. Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge.

Leichlingen, im April 2021



Horst Wende

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Alle Berichte sowie der vollständige Jahresabschluss nebst Anhang sind in diesem Geschäftsbericht, bzw. im Geschäftsbericht 2019 abgebildet und können zudem auf unserer Homepage abgerufen werden.

EINLADUNG ZUR VIRTUELLEN  
MITGLIEDERVERSAMMLUNG  
IM SCHRIFTLICHEN VERFAHREN

## Unternehmensdaten:

▶ Wohn- und Geschäftshäuser:	106
▶ Wohnungen:	880
▶ Garagen und Einstellplätze:	586
▶ gewerbliche Einheiten (Läden, Büros etc.):	3
▶ Wohn- und Nutzfläche:	62.882,31 m <sup>2</sup>
▶ Grundstücksfläche:	116.148 m <sup>2</sup>
▶ Genossenschaftsmitglieder:	1.663
▶ mit Geschäftsanteilen:	11.895
▶ ein Geschäftsanteil:	400,00 EUR
▶ Pflichtanteile:	3
▶ Geschäftsguthaben (verbleibender MG):	4.477.116,15 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 Grundeigentümergeverein 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:

- a) 1 Sitzung des Aufsichtsrates
- b) 5 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes
- c) wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

## Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fiel coronabedingt aus. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einer gemeinsamen Sitzung am 11.05.2020 beraten und aufgrund der anhaltenden Corona-Krise entschieden, die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung nicht abzuhalten. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte ausnahmsweise durch den Aufsichtsrat. Die Auseinandersetzungsguthaben wurden ausgezahlt. Aufsichtsrat und Vorstand entschieden zudem eine Abschlagszahlung in voller Höhe auf die Dividenden zu leisten. Die Mitglieder äußerten gegen diesen Verlauf im gesamten Geschäftsjahr keinerlei Einwände.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ Horst Wende (Vorsitzender)  
Leichlingen, Stadtkämmerer
- ▶ Michael Lintz (stellvertretender Vorsitzender)  
Leichlingen, Handwerksmeister
- ▶ Jürgen Öxmann (Schriftführer)  
Langenfeld, Kommunalbeamter
- ▶ Rolf Wolter (am 24.05.2020 verstorben)  
Leichlingen, Kaufmann
- ▶ Elke Päsch  
Leichlingen, Rentnerin
- ▶ Iris Wehres  
Leichlingen, Rechtsanwältin
- ▶ Ingo Denkhaus  
Leichlingen, Geschäftsstellenleiter

## Vorstand

- ▶ Laura Henke  
Köln, hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- ▶ Christa Kolb-Schwenk  
Leverkusen, nebenamtliches Vorstandsmitglied
- ▶ Hans-Ulrich Pfennigsdorf  
Leichlingen, nebenamtliches Vorstandsmitglied

## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 27. Oktober bis 20. November 2020 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 2021

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf



## SBV Mietobjekte

- ▶ Brückenstraße
- ▶ Lingemannstraße
- ▶ Am Goldberg
- ▶ Peter-Bremer-Straße

Weitere Informationen finden Sie auf  
unserer Homepage:  
[www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)



## Ihre Ansprechpartner



**Christiane Gusowski**  
Empfang und Assistentin  
des Vorstandes, Vermietung  
und Betreuung Gäste-  
wohnungen, Mietercafé,  
Sonderbauten, allgemeine  
Beratungen

Telefon 02175-89916-12  
E-Mail [gusowski@sbv-leichlingen.de](mailto:gusowski@sbv-leichlingen.de)



**Tanja Scheffler**  
Mitgliederbuchhaltung,  
Betriebskostenabrechnung

Telefon 02175-89916-20  
E-Mail [scheffler@sbv-leichlingen.de](mailto:scheffler@sbv-leichlingen.de)



**Susanne Lindau**  
Empfang und Quartiers-  
arbeit, Mahn- und Klage-  
wesen, Mietschulden-  
beratung

Telefon 02175-89916-16  
E-Mail [lindau@sbv-leichlingen.de](mailto:lindau@sbv-leichlingen.de)



**Yvonne Krieg**  
Finanzbuchhaltung

Telefon 02175-89916-14  
E-Mail [krieg@sbv-leichlingen.de](mailto:krieg@sbv-leichlingen.de)



**Okan Koyun**  
Wohnungsverwaltung und  
Vermietung

Telefon 02175-89916-10  
E-Mail [koyun@sbv-leichlingen.de](mailto:koyun@sbv-leichlingen.de)



**Sandra Schildmann**  
Finanzbuchhaltung

Telefon 02175-89916-11  
E-Mail [schildmann@sbv-leichlingen.de](mailto:schildmann@sbv-leichlingen.de)



**Christopher Lück**  
Technische Wohnungs-  
verwaltung, Versicherungs-  
schäden

Telefon 02175-89916-19  
E-Mail [lueck@sbv-leichlingen.de](mailto:lueck@sbv-leichlingen.de)



**Jessica Fink**  
derzeit in Elternzeit



## Aktuelle Kommunikationsdaten

Sie erreichen uns unter ...

- ▶ Telefon 02175-89916-0
- ▶ Telefax 02175-89916-17
- ▶ E-Mail [info@sbv-leichlingen.de](mailto:info@sbv-leichlingen.de)
- ▶ Internet [www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)

Aufgrund der Corona-Krise bleibt unsere Geschäftsstelle auch weiterhin für den Publikumsverkehr geschlossen. Sie können gerne telefonisch oder per E-Mail mit uns einen persönlichen Termin vereinbaren.

Sie haben die Möglichkeit uns eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter zu hinterlassen. Nennen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen. Wir rufen Sie gerne zurück.

Vielen Dank.

Darüber hinaus steht Ihnen der Vorstand der Genossenschaft Frau Henke, Frau Kolb-Schwenk und Herr Pfennigsdorf nach vorheriger Terminabsprache in wichtigen Angelegenheiten zur Verfügung.

## Adressenänderungen

Wenn Sie umziehen oder sich Ihre Daten in anderer Form ändern, beispielsweise bei ...

- ▶ Namensänderung durch Heirat
- ▶ Änderung der Bankverbindung
- ▶ Änderung der Telefonnummer
- ▶ Änderung der E-Mail-Adresse

Alle Änderungsmitteilungen sind wichtig für uns, da wir Sie sonst vielleicht nicht mehr erreichen, was die Kommunikation mit Ihnen und unsere Arbeit sehr erschwert.

Und letztlich hilft es auch Ihnen, unnötige Kosten zu vermeiden.

Sie erreichen uns unter Telefon 02175-89916-0, (Fax ... 89916-17) und per E-Mail [info@sbv-leichlingen.de](mailto:info@sbv-leichlingen.de).

Also: eine kurze Mitteilung an den SBV genügt und wir sagen an dieser Stelle schon einmal: Vielen Dank!

## 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
- ▶ Bei Zentralheizungen  
Firma Siebers › Telefon 02171-47247

### Elektroinstallation

- ▶ Firma Bremer › Telefon 02175-5238

### Dachschäden, Sturmschäden

- ▶ Firma Linnesch › Telefon 02175-33111

### Schlüsseldienste zu normalen Geschäftszeiten

- ▶ Eisen Kühler (für Notfälle) ›  
Telefon 02175-890487
- ▶ Hertz Sicherheitstechnik ›  
Telefon 02173-13059

### Schlüsseldienste außerhalb der normalen Geschäftszeiten

- ▶ Hertz Sicherheitstechnik ›  
Telefon 02173-13059

### Hausmeister-Service Im Bestand

Für den gesamten Bestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist weiterhin für Sie ein Hausmeister-Team im Einsatz.

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

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

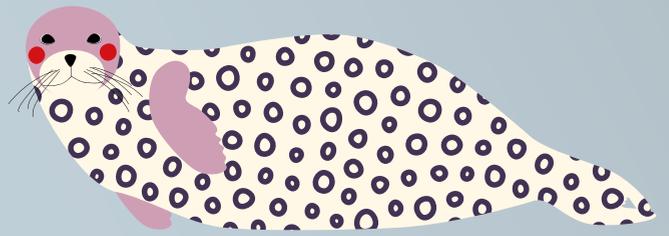
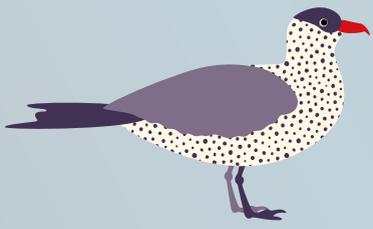
### Anrufbeantworter

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

### In Notfällen / Störungen wenden Sie sich bitte an:

- ▶ NetCologne / Kabelanschluss  
0800-2222-800 oder  
0221-2222-684
- ▶ Rauchwarnmelder  
Brunata ... 01806-161616  
ISTA ... 0201-50744497





4

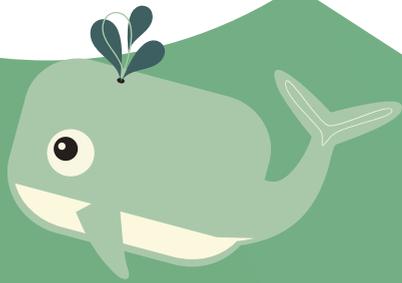
10



MACH MIT



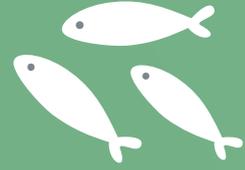
# WITZIG



??? „Wo wohnen Katzen?“ ... !!!  
Im „Miezhaus“

??? „Was sagt der große Stift zum  
kleinen Stift?“ ... !!! „Wachs-mal-Stift.“

??? „Was liegt am Strand und ist  
schlecht zu verstehen?“ ... !!!  
Eine „Nuschel“



# MACH MIT

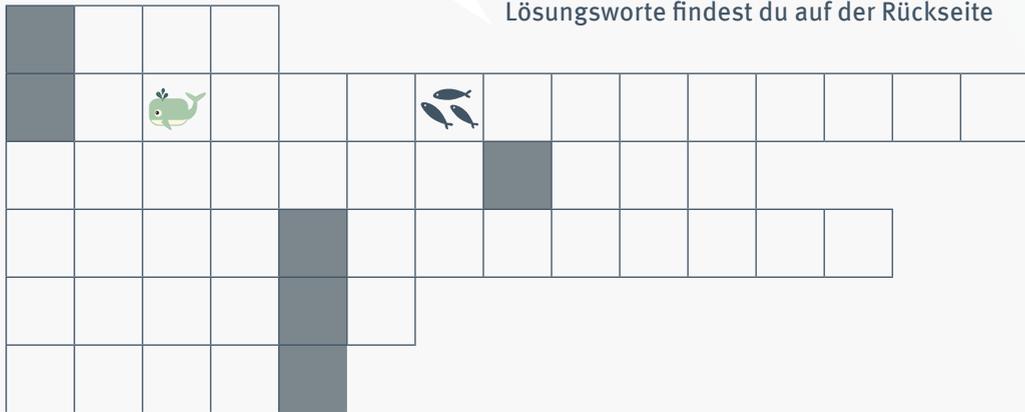
und hol dir  
den Gewinn!

# RÄTSEL SPASS

### Fragen

- 1) Wie viele Mitglieder sind im Vorstand unserer Genossenschaft?
- 2) Wo wird gerade viel modernisiert?
- 3) In welcher Stadt hat unsere Genossenschaft ihre Wohnungen?
- 4) Auf welcher Straße ist die Geschäftsstelle vom SBV?
- 5) Welcher Fluss fließt durch Leichlingen?
- 6) Was ist EUPI für ein Auto?

Lösungsworte findest du auf der Rückseite



### Lösungswort

Wir sagen \_\_\_\_\_

NAME: .....

ANSCHRIFT: .....

ALTER: .....

Wir verlosen drei kleine Geschenke unter allen teilnehmenden Genossenschafts-Kids. Einsendeschluss (einfach in den Briefkasten Deiner Genossenschaft einwerfen) ist der 20. Mai 2021.



## 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 (...)“ wird bei der ökonomischen Nachhaltigkeit erfordert. 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 (...)“<sup>1</sup>

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.



## I) Ökologische und ökonomische Förderleistungen:

### Erhalt des sicheren Wohnens

Mit einem bei unserer Genossenschaft geführten Mietverhältnis erwirbt jedes Mitglied i.d.R. ein Dauernutzungsrecht. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit der lebenslangen Nutzung einer Wohnung in unserer Genossenschaft.

Wir bieten spekulationsfreien Wohnraum für unterschiedliche Mitgliedergruppen, so können Einkommensstruktur und Größe individuell berücksichtigt werden.

### Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Mietergruppen

Unsere Genossenschaft bietet Wohnungen in allen Größen für verschiedene Mietergruppen an. Die Palette der Wohnungsangebote reicht von kostengünstigen Wohnungen bis hin zu Wohnungen mit gehobenem Standard. Ferner finden Sie in unserer Genossenschaft Wohnungen für Senioren und Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen in Form von Wohngemeinschaften und Wohngruppen.

### Nachhaltige Bestandsentwicklung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

Nachhaltigkeit stellt eine Herausforderung mit großen Chancen für uns alle dar. Hierzu zählen nicht nur eine markt- und altersgerechte Vermietung von modernisierten Wohnungen, sondern auch die Berücksichtigung von Wünschen der Mitglieder, z. B. bei Bad- und Küchenmodernisierungen. Auch Grundrissänderungen können im Einzelfall mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder ermöglicht werden.

Ziele des nachhaltigen Bauens bei der Errichtung von Neubauten und der Erschaffung von Genossenschaftswohnungen liegen in der Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen und der Verwendung von umweltfreundlichen Materialien.

Die Umgestaltung und Anpassung des Wohnumfeldes stellt eine weitere Optimierung dar. Unter dem Gesichtspunkt energiesparendes Bauen und Wohnen zählen neben ganzheitlichen strategischen Energiekonzepten auch energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Nahwärmekonzepte unter Einsatz von erneuerbaren Energien finden Anwendung.

### Kostenorientiertes Management

Ein optimiertes Finanzmanagement zeichnet sich dadurch aus, die Existenz der Genossenschaft durch Erhaltung der Liquidität sicherzustellen. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Nutzung günstiger Finanzierungsmittel.

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

Ein weiterer wichtiger Aspekt liegt in der Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten durch energieeffiziente Maßnahmen.

Ziel ist es, zeitgemäßen Wohnraum mit angemessenen Nutzungsgebühren und Wohnnebenkosten unseren Mietern zur Verfügung zu stellen. Als Genossenschaft ermöglichen wir unseren Mietern neben einem Dauernutzungsvertrag ein faires und verlässliches Preissystem „Wohnwertmiete als fairer Mietpreis“.

### Rendite

Wir freuen uns sehr, unseren Genossenschaftsmitgliedern immer noch eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % zu ermöglichen. Dies führt nicht zuletzt auf ein optimiertes Finanzierungsmanagement zurück.

## II) Soziale und kulturelle Förderleistungen

### Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

Wir stehen unseren Mitgliedern unterstützend in verschiedenen Bereichen zur Seite. Dies gilt bei Fragen zum Hausnotruf, Hausmeisterdienste sowie für Vermittlungen von hausnahen und pflegerischen Dienstleistungen. Darüberhinaus bieten wir auch Hilfestellung bei Mietschulden, ggfs. unter Einbeziehung der hiesigen Mietschuldenberatungsstelle.

### 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.

## Gästewohnungen

Als ergänzendes Angebot stehen sowohl unseren Mitgliedern als auch Mitgliedern anderer Genossenschaften unsere voll eingerichteten Gästewohnungen zur Verfügung. Dieses Angebot wird von beiden Seiten sehr gerne angenommen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass auch unsere Mitglieder die Möglichkeit haben, in Gästewohnungen anderer Genossenschaften bundesweit Urlaub zu machen. 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 80 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 64 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 2 Vermietungen im Berichtsjahr 13 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. Sollten Sie Interesse haben, dieses Angebot einmal wahrzunehmen, schauen Sie gerne in unseren Gästewohnungskatalog.

Leider konnten die Vermietungen im Jahr 2020 nur sehr eingeschränkt vorgenommen werden, da die Corona-Pandemie eine Vermietung zeitweise nicht zugelassen hat.

## Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

Bei der Belegung von freiwerdenden Wohnungen verfolgen wir stets das Ziel, diese unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien sehr gezielt vorzunehmen. So berücksichtigen wir die unterschiedlichen Mietergruppen und die hierfür zur Verfügung stehenden Wohnformen.

Nachbarschaftsfeste, die durch unsere engagierten Mieter organisiert werden, bewerten wir als sehr positiv und stehen hier gerne begleitend und unterstützend zur Seite. Neben gegenseitiger Hilfe und Unterstützung fördern diese Feste den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Für unsere älteren Menschen und jungen Menschen mit Handicap bietet unsere Genossenschaft spezielle Wohnformen an. Diese werden durch Serviceangebote unterstützt. Die SBV Leichlingen eG stellt dem Ökumenischen Arbeitskreis Migration mittwochnachmittags die Räume des SBV-Treffs kostenlos als Begegnungsstätte zur Verfügung. Zudem wurden einige Wohnungen des Bestandes unter Zusammenarbeit mit der Stadt Leichlingen an Flüchtlinge vermietet.

## Nachbarschaftstreff

Darüber hinaus steht allen Mitgliedern die Tür zu unserem Nachbarschaftstreff offen. So schaffen wir die Möglichkeit zur Kommunikation und zum Austausch. Die Palette der Angebote reicht von regelmäßigen Bingo-Nachmittagen bis zu einer alljährlichen Nikolausfeier (diese musste dieses Jahr aufgrund von Corona leider ausfallen). Wir beabsichtigen, weitere Angebote für unsere Mitglieder bereitzustellen, sobald die Corona-Pandemie dies wieder zulässt. Wir freuen uns bereits jetzt auf gemeinsame Aktivitäten!

Grundsätzlich stößt dieser Raum jedoch auch weiterhin auf große Resonanz, vor allem dank der engagierten sechs ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen.

Die Öffnungszeiten sind dienstags von 14:30 - 17:30 Uhr und jeden 1. Freitag im Monat sowie nach vorheriger Ankündigung. An jedem 1. Freitag im Monat wird Bingo angeboten.

Der Nachbarschaftstreff wurde im Berichtsjahr 4 mal an Mitglieder für private Feiern vermietet. Üblicherweise finden hier in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mietervereins 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 und für die Kinder unseres Bestands gibt es besondere Veranstaltungen, wie beispielsweise der Nikolausnachmittag im Dezember.

Der SBV stellt dem Leichlinger Quartierstreff und gemeinnützigen Organisationen wie z. B. „Die Tafel“ den SBV-Treff kostenlos für Treffen zur Verfügung.

Mit Blick auf das vergangene Jahr wurde noch einmal deutlich, dass Nachbarschaften wertvoll sind. Gegenseitige Unterstützung oder die Vermittlung des Gefühls, dass man nicht alleine ist, fand in unseren Quartieren statt.

Die weitere Belegung unseres Nachbarschaftstreffs wurde leider aufgrund der Corona-Krise gedämpft. Kids-Bingo, verschiedene Angebote in Kooperation mit dem Leichlinger Quartierstreff und auch unsere Bingo- und Waffelnachmittage fanden kaum statt.

Alternativ gab es ein Balkonkonzert im Sommer und Kids-Deko zur Herbstzeit, womit wir das Schaufenster unseres SBV-Treffs schmückten.

Wir alle drücken nun die Daumen, dass wir ganz bald wieder wie gewohnt und noch häufiger den Nachbarschaftstreff beleben können.

Denn grundsätzlich leben wir Genossenschaft und sind gerne fördernd für unsere Mitglieder tätig ...

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

Leider beginnt dieser Auszug aus unserem genossenschaftlichen Wirken mit der traurigen Nachricht, dass wir uns von unserem Aufsichtsratsmitglied Rolf Wolter verabschieden mussten.

### Nachruf Rolf Wolter

... unser Aufsichtsratsmitglied Rolf Wolter ist am 24. Mai 2020 von uns gegangen.



Rolf Wolter war seit 2003 Mitglied unserer Genossenschaft und von 2006 bis 2014 im Vorstand tätig. Seit 2015 war er aktives Mitglied in unserem Aufsichtsrat. Wir gedenken einem Mann, der die Entwicklung unserer Genossenschaft entscheidend mitbeeinflusst hat.

In seiner langjährigen, positiv beeinflussenden Tätigkeit im Vorstand und später im Aufsichtsrat war sein Handeln getragen von einem starken Verantwortungsgefühl für die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Wir werden unserem sehr geschätzten Rolf Wolter ein ehrendes Andenken bewahren ...

### Umgang mit Corona

Sicherlich standen auch Sie im vergangenen Jahr vor vielen Herausforderungen, welche sich gewiss auch auf das Corona-Virus zurückführen ließen. Wir machen das Beste draus.

Der Ausbruch und die ersten Monate waren doch recht verrückt. Kein Toilettenpapier, gefühlte Lebensmittelengpässe und schließlich das Bewusstsein, das Virus als Gefahr



auch ernst zu nehmen. Gerade zu Beginn der Pandemie war der verantwortungsvolle Umgang nicht allen Menschen bewusst. Heute wissen wir, dass das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes hilfreich ist, der Abstand zu anderen Menschen sowie die allgemeine Hygiene dazu beitragen, gesund zu bleiben und andere zu schützen. Wie Sie wissen, haben wir die Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr nicht durchgeführt. Zu groß erschien uns eine Ansteckungsgefahr.

Auch in diesem Jahr nehmen wir von der Durchführung einer Präsenzveranstaltung Abstand und laden herzlich zur einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren ein.

Damit wir den Abstand auch innerhalb unserer Büroräume sicherstellen können, halten wir die Geschäftsstelle geschlossen und nehmen Termine nur nach Vereinbarung wahr. Das klappt ganz gut und dafür bedanken wir uns auch bei unseren Mitgliedern.

## E-up! Vielleicht haben Sie ihn ja schon einmal gesehen ... unseren „EUPI“:



Das SBV-Team fährt nun elektrisch durch die Quartiere.

Ein Zwischenstopp wird immer mal wieder an der großen Ziegelei eingelegt, bei welcher übrigens im vergangenen Jahr eine Modernisierungsmaßnahme begonnen hat.

## Modernisierung große Ziegelei

Ein Projekt, welches uns am Herzen liegt, ist die Aufwertung des Wohnumfeldes an der großen Ziegelei.

Vielleicht kennen Sie den Bereich und waren auch schon einmal zur Dämmerungszeit vor Ort. Die Wahrnehmung scheint doch recht duster und auch etwas beängstigend. Das wollten wir ändern.

Wir entschieden uns zur Gebrauchsaufwertung, der Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von Angsträumen unter anderem die folgenden Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen:

- ▶ komplette Erneuerung der Aufzugsanlagen (Liegendaufzüge) mit erhöhter Fahrkorbgeschwindigkeit, digitaler Notruf-Anlage, sowie hochwertige Kabinenausstattung
- ▶ Erneuerung der Eingangsanlagen, Haustüren mit Öffnungs- und Schließunterstützung, neuen Briefkastenanlagen sowie volldigitale Klingelanlagen mit Kamerafunktion
- ▶ komplette Umgestaltung des Wohnumfeldes mit barrierefreien Hauszugängen
- ▶ Umsetzung eines neuen Hausmüllkonzeptes
- ▶ Erneuerung der Beläge in den Zufahrten und Parkflächen
- ▶ Die Außenanlagen werden mit einem kompletten Beleuchtungskonzept ausgestattet

Die Maßnahmen wurden intensiv durch uns betreut. Wir richteten ein Baubüro ein und standen zweimal wöchentlich zur Verfügung. Für die Zeit des Aufzugsausfalls wurden Einkaufsservices und Krankentransporte durch uns subventioniert.

Zudem schufen wir Motivation zum Treppensteigen ...

### Die Treppen- Verschnaufpause ...



„Der Weg ist das Ziel“ „1 – 2 – 3 im Sauseschritt“ „In der Ruhe liegt die Kraft“ ...

### Eine Stärkung für die Bewohner „Halbzeit“ ...



### Zur Weihnachtszeit gab es noch einen kleinen, leuchtenden Tannenbaum ...

Nochmals danken wir unseren tapferen Bewohnern für die Geduld und das Mitwirken zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Wir freuen uns mit unseren Mietern, wenn sie sich in ihrem Zuhause noch wohler fühlen.



## Mitgliederbefragung 2020

Nachdem wir in 2010 unsere Mitglieder befragt haben, war es im Berichtsjahr an der Zeit, eine erneute Befragung durchzuführen. So haben wir uns im Sommer 2020 sehr über die rege Teilnahme gefreut.

Im Ergebnis stellten wir das Folgende fest:

- ▶ Grundsätzlich fühlen sich die Mitglieder und Mieter bei und in der Spar und Bauverein Leichlingen eG wohl. Einzelne Anregungen und Kritiken haben wir dankend entgegengenommen und individuell beantwortet.
- ▶ Dass die meisten Mitglieder ihrer Mitgliedschaft einen hohen Wert beimessen und die Mitgliedschaft nicht als reine Kapitalanlage empfinden, freut uns sehr.
- ▶ Dass sich der Großteil unserer Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlt und ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis für viele wichtig ist, freut uns ebenfalls.
- ▶ Bereits seit über 100 Jahren liegt unser Zweck in der Förderung unserer Mitglieder. Vorrangig liegt dieser in der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren und schönen Wohnraums, welcher zudem das Älterwerden in den eigenen vier Wänden möglich macht.

Die gesamte Mitgliederbefragung finden Sie auf unserer Homepage: [www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)

**Unter allen Teilnehmern haben wir übrigens WIV-Gutscheine verlost ...**  
So gratulierten wir ganz herzlich den Gewinner\*innen und wünschten viel Freude beim Einkaufen!



- ▶ 1. Platz: Frau Walther gewann den ersten Platz und bedankte sich für den WIV-Gutschein im Wert von 50,00 EUR.



- ▶ 2. Platz: Herr Meyer nahm den Gewinn stellvertretend für Frau Johannes entgegen. So freuen sich gleich zwei Mitglieder über einen 30,00 EUR-WIV-Gutschein.



- ▶ 3. Platz: Herr Kiesewalter freut sich über seinen dritten Platz und einen WIV-Gutschein im Wert von 20,00 EUR.

Bei Interesse, können Sie gerne die gesamte Mitgliederbefragung 2020 auf unserer Homepage nachlesen.

(Die Geschenkgutscheine des Wirtschaftsförderungsvereins, sind seit 2005 ein erfolgreiches Beispiel dafür, wie jährlich über 50.000 Euro Kaufkraft in, an und für Leichlingen gebunden werden kann. Der Geschenkgutschein hat sich über all die Jahre etabliert und ist über das ganze Jahr hinweg beliebt.)

Hiermit gedenken wir aller im Jahre 2020  
verstorbenen Mitgliedern.



*„ICH GLAUBE, DASS WENN DER TOD  
UNSERE AUGEN SCHLIESST, WIR IN  
EINEM LICHT STEHEN, VON  
WELCHEM UNSER SONNENLICHT  
NUR DER SCHATTEN IST.“*

Arthur Schopenhauer

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

## WIR SAGEN DANKESCHÖN

In jedem Jahr bedanken wir uns von Herzen für das vergangene Geschäftsjahr bei allen Beteiligten, die uns tatkräftig unterstützen und uns bei der Realisierung unserer Ziele mit Lob und Kritik begleiten.

Mit unserem Dank im vergangenen Geschäftsbericht blickten wir bereits auf die Corona-Krise und nahmen Bezug auf eine Aussage unserer Bundeskanzlerin Angela Merkel. So hat es „(...) seit dem zweiten Weltkrieg (...) keine Herausforderung an unser Land mehr (gegeben), bei der es so sehr auf unser gemeinsames solidarisches Handeln ankommt.“\*)

Im Hinblick auf das Alter unserer Genossenschaft (102 Jahre!) haben wir den Zweiten Weltkrieg überstanden und gemeinsames sowie solidarisches Handeln ist für uns alle kein Fremdwort. Das haben wir im vergangenen Jahr verstärkt wahrgenommen und dafür sagen wir noch einmal ausdrücklich DANKESCHÖN.

Ein besonderer Dank gilt unseren Ehrenamtlichen, die mit ihrem Engagement und mit viel Mühe und Hingabe das schöne Mietercafé in der Brückenstraße 33 betreuen und mit Blick auf die Herausforderungen rund um die Corona-Krise die ‚Aufs und Abs‘ gemeistert haben. Dieses ehrenamtliche Engagement ist nicht selbstverständlich und umso mehr freuen wir uns über ihr tolles Mitwirken. Unserem Aufsichtsrat danken wir von Herzen für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die ergiebige und engagierte Mitarbeit.

Das von Corona getrübtte Jahr 2020 veranlasst uns auch dazu, uns bei unseren Mitgliedern zu bedanken, die geduldiges Verständnis aufbrachten, wenn es hier und da zu Verzögerungen kam ...

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen! Durch ihr herausragendes Engagement sowie durch ihre facettenreiche Kompetenz und ihre hohe Motivation, stellen sie sicherlich auch zukünftig Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

So sehen wir schließlich auch weiterhin einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen und freuen uns darüber, dass Sie alle ein Teil davon sind.

HERZLICHEN DANK!



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.

Danke!



## SBV Mietobjekte

- ▶ Elisabeth-Lindner-Straße
- ▶ Am Kloster
- ▶ Moltkestraße
- ▶ An der Ziegelei

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

## Laufende Tätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung 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:

- ▶ die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- ▶ 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 2020

Die ordentliche Mitgliederversammlung sollte am 25.06.2020 stattfinden. Diese wurde jedoch coronabedingt in das Jahr 2021 verschoben.

## Jahresabschluss 2019

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Der Aufsichtsrat stellte ausnahmsweise, auf Grundlage des § 3 Abs. 3 des Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss fest und beschloss zudem die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben sowie eine Abschlagszahlung in voller Höhe auf die Dividenden der Mitglieder.

## Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2018

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 14. Januar 2020 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

## Aufsichtsrat 2020

Wie in jedem Jahr schieden turnusmäßig Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Im Jahr 2020 waren es die Mitglieder:

- ▶ Horst Wende,
- ▶ Michael Lintz,
- ▶ Elke Päsch.

Frau Päsch stellte sich nicht zur Wiederwahl. Herr Wende und Herr Lintz wollten weiterhin im Aufsichtsrat der Genossenschaft mitwirken.

Aufgrund der coronabedingten Verschiebung der Mitgliederversammlung 2020 in das Jahr 2021, blieben alle drei Mitglieder in ihrem Amt. Bis zur Mitgliederversammlung in 2021 verbleiben im Aufsichtsrat Herr Wende als Vorsitzender, Herr Lintz als Stellvertreter, Herr Öxmann als Schriftführer, Frau Wehres, Frau Päsch und Herr Denkhaus. Unser Aufsichtsratsmitglied Rolf Wolter ist am 24.05.2020 verstorben.

Die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.

## Vorstand

Im vergangenen Geschäftsjahr setzte sich der Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG 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 2021

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

- ▶ die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- ▶ Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung An der Ziegelei 15+38,
- ▶ Neubauplanung Am Schraffenberg,
- ▶ Neubauplanung Am Stoß,
- ▶ Neubauplanung Moltkestraße 12,
- ▶ Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2019,
- ▶ Mitgliederversammlung 2021.

Auch in 2021 scheiden turnusmäßig drei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

- ▶ Ingo Denkhaus (der sich zur Wiederwahl stellt)
- ▶ Jürgen Öxmann (der sich zur Wiederwahl stellt)
- ▶ Rolf Wolter (verstorben)

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 31. März 2021



Horst Wende  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

## 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 zunächst durch Angebot und Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt.

Hierbei ist mit Blick auf das Berichtsjahr 2020 ein rund 4 % stärkerer Anstieg von Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen als im Vorjahr zu verzeichnen.<sup>1</sup> Der Wohnungsbau repräsentiert mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland, welche sich auf 326 Mrd. EUR beliefen.<sup>2</sup> Trotz der bislang steigenden Bautätigkeit wird jedoch immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen wurden zwar 92 % errichtet, allerdings liegt die Bedarfsdeckung beim freifinanzierten Mietwohnungsbau bei lediglich 87 % und bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32 %. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.<sup>3</sup>

Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland. Die Wohnungsnachfrage wird durch den Bevölkerungszuwachs in die Höhe getrieben und entwickelt sich insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Corona-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab.<sup>4</sup>

Die Nachfrage bestimmt schließlich das Angebot. Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4 % gestiegen.<sup>5</sup>

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33 %).<sup>6</sup> Anhand dieser Entwicklungen, welche schließlich auch unser Aktionsfeld beeinflussen können, leiten wir mögliche Handlungskonzepte für unseren speziellen Markt in Leichlingen her.

Wir betrachten hierfür zunächst die Blütenstadt Leichlingen näher: Die Stadt ist geographisch zwischen den Schwarmstädten Köln und Düsseldorf, im nördlichen Zipfel des Rheinisch Bergischen Kreises, gelegen. Eine natürliche und politische Stadtgrenze wird im Norden durch die Wupper gebildet. Im Süden wird das Stadtgebiet durch den Murbach und die Diepentalsperre getrennt. Durch die Autobahnen A3/E35 und A1/E37 erfolgt schließlich die westliche und östliche Begrenzung.<sup>7</sup>

Diese geographische Lage führt zu einem eher angespannten Wohnungsmarkt, welcher auch für die zuwandernden Personen attraktiv sein könnte. Wohnungssuchende sollten jedoch bereit sein zu pendeln, 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 283.330 Einwohnern auf.<sup>8</sup> Hiervon leben im Berichtsjahr 27.974 Menschen in Leichlingen, wobei davon 14.534 weiblich und 13.440 männlich sind.<sup>9</sup>

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Leichlingen bis zum Jahr 2040 liegt bei bis zu +5,0 %.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

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 könnten, nach wie vor gering bleiben.

### ► Bestandsbewirtschaftung

Der gesamte Objektbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende 2020 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 erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 854 (Vorjahr: TEUR 184) in die Modernisierung von Beständen investiert. Hierbei fällt ein Großteil des Betrages auf die Modernisierungsmaßnahme des Objektes An der Ziegelei 15 + 38. Im Übrigen richtet sich die Investitionstätigkeit auf die aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen.

Die Modernisierung des Objekt An der Ziegelei 7-13 wurde im Berichtsjahr nahezu fertiggestellt. Coronabedingt finden die Restarbeiten schließlich im 1. und 2. Quartal des Jahres 2021 statt.

Der Fokus lag im Berichtsjahr weiterhin auf Instandhaltungsmaßnahmen. Demnach belief sich der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, auf TEUR 693 (Vorjahr: TEUR 598).

Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. sowie von Erstattungen ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 10,28 (Vorjahr: EUR 9,51) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

Demzufolge investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG im Geschäftsjahr 2020 insgesamt TEUR 1.547 (Vorjahr: TEUR 782) in ihren Immobilienbestand.

### ► Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine gute Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2020 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 50 auf TEUR 4.226. Mieterhöhungen erfolgten nur nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug in 2020 EUR 5,60 (Vorjahr: EUR 5,52) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2020 1,3 % (Vorjahr: 1,0 %) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 11 (Vorjahr: 9).

Die Gründe für die Leerstände resultieren aus bewusstem Leerstand zwecks Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, geplanten Neubauvorhaben oder fluktuationsbedingtem Leerstand.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden ferner 61 (Vorjahr: 66) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,9 % (Vorjahr: 7,5 %).

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 190) ab.

Die Ergebnisverbesserung um TEUR 210 ist insbesondere auf einen Rückgang der Personalaufwendungen (– TEUR 110) und der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (– TEUR 26) zurückzuführen. Ferner erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 175. Dagegen stiegen im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung insbesondere die Instandhaltungskosten um TEUR 95.

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. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 116 die Auflösung einer Pensionsrückstellung.

Darüber hinaus konnten die Umsatzerlöse weiter gesteigert werden und erhöhten sich um TEUR 20 auf insgesamt TEUR 5.897. Die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) sanken hingegen von TEUR 1.690 auf TEUR 1.684. Die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) verbesserten sich auf TEUR 4.183 (Vorjahr: TEUR 4.154).

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 0,97 je m<sup>2</sup> Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 1,13) unter denen des Vorjahres. Die Minderung ergab sich überwiegend aus gesunkenen Personalkosten (– TEUR 110).

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 2020 ca. 9,6 % der gesamten Verwaltungskosten. Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 0,9 % der Verwaltungskosten aus. Unter Abzug der Kosten für die Dienstleistungen sowie der Aus- und Weiterbildungen verringert sich der Satz der Verwaltungskosten auf EUR 0,87 je m<sup>2</sup> Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 1,03).

Die Ertragslage ist gesichert; für die kommenden Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird aufgrund vorliegender Wirtschaftspläne eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 200.

### 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 796 auf TEUR 56.411 vermindert.

Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite der Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 460. Hierbei standen Investitionen von TEUR 892 Abschreibungen von TEUR 1.352 gegenüber. Ferner verminderten sich die flüssigen Mittel und Bausparguthaben um TEUR 269. Auf der Passivseite ergaben sich überwiegend um TEUR 1.130 geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln. Denen stand das erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 400 gegenüber.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 93,1 % (Vorjahr: 92,6 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2020 beläuft sich auf 28,6 % (Vorjahr: 27,6 %).

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert. Am 31.12.2020 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 387.

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 2021 und 2022.

### 3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2020	2019	2018	2017	2016
Anlagenintensität	%	93,1	92,6	94,3	93,8	94,7
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	36,3	35,2	33,7	32,6	30,9
Eigenkapitalquote	%	28,6	27,6	27,4	26,9	26,5
Cashflow	TEUR	1.641	1.544	1.585	1.707	1.465
Gesamtrentabilität	%	2,6	2,2	2,1	2,4	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	1,2	0,6	1,7	1,2
Instandhaltungskosten / m <sup>2</sup>	EUR	10,28	9,51	8,63	8,67	8,32
Durchschnittliche Miete / m <sup>2</sup> mtl.	EUR	5,60	5,52	5,49	5,45	5,41
Erlösschmälerungen (Miete)	%	1,0	0,5	0,4	0,5	0,5
Leerstandsquote	%	1,3	1,0	0,5	0,2	0,2
Fluktuationsquote	%	6,9	7,5	6,6	7,0	5,6

#### Fußnoten / Literaturnachweise

- 1 GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Februar 2021, S. 7 f.
- 2 Ebd.
- 3 Ebd.
- 4 Ebd.
- 5 Ebd.
- 6 Ebd.
- 7 Stadt Leichlingen (2020): › Leben in Leichlingen › Leichlingen stellt sich vor › Zahlen, Daten, Fakten, URL: <https://www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsverbindungen> (letzter Zugriff: 06.01.2021).
- 8 Landesbetrieb IT.NRW: URL: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-93051> (letzter Zugriff: 04.02.2021)
- 9 Ebd.
- 10 Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt, Kommunalprofil Leichlingen (Rhld.), Stadt, S. 8.
- 11 KSK-Immobilien (2020): Marktbericht 2020, S. 10 ff.

## 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.

Auch im Berichtsjahr haben wir festgestellt, 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, wie bereits im vergangenen Berichtsjahr, ein ausreichendes Budget für das kommende Jahr eingestellt.

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

Die Corona-Pandemie forderte uns. Allerdings traten die möglichen Risiken, welche sich wie folgt hätten auswirken können:

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

So verzeichneten wir keine Mietausfälle und konnten auch weitestgehend unsere Planungen und Investitionen in den Bestand für unsere Mitglieder verfolgen und umsetzen.

Dennoch hat die Corona-Pandemie unsere Gesellschaft noch immer fest im Griff, sodass diese auch weiterhin für jeden einzelnen Menschen eine immense Herausforderung darstellt, welche es sehr ernst zu nehmen gilt – sowohl im Wirtschaftsleben wie auch privat.

#### 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 2022 und 2023 vorgesehenen Prolongationen sind im Berichtsjahr zu günstigen Konditionen erfolgt.

Darüber hinaus werden der Kapitalmarkt bzw. die Zinsentwicklung laufend beobachtet und bei Möglichkeit Umschuldungen zugunsten der Genossenschaft vorgenommen.

## 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. Weiterhin stellen wir fest, dass der Anspruch unserer Mitglieder und auch der Mietinteressenten hinsichtlich einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung erkennbar zunimmt.

Wir erwarten für das kommende Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von rund TEUR 200. Für die Jahre 2022 und 2023 soll der Jahresüberschuss hingegen wieder steigen, denn schließlich streben wir auch zukünftig danach, nachhaltig und kostendeckend in den Wohnungsbestand zu investieren und zusätzlichen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

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

Den möglichen Risiken, welche sich durch die Corona-Pandemie auch noch nachträglich ergeben könnten, ist sich die Spar- und Bauverein Leichlingen eG nach wie vor bewusst.



# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

1. Bilanz zum 31.12.2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01.2020 – 31.12.2020
3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen  
Telefon 02175-89916-0  
Telefax 02175-89916-17  
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
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
▶ Entgeltlich erworbene Lizenzen		45.935,00	40.452,06
Sachanlagen			
▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.987.439,24		52.573.529,48
▶ Grundstücke ohne Bauten	326.032,03		234.510,78
▶ Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.144,00		91.209,94
▶ Bauvorbereitungskosten	64.418,47	52.462.033,74	27.796,82
Finanzanlagen			
▶ Sonstige Ausleihungen	0,00		200,00
▶ Andere Finanzanlagen	850,00	850,00	850,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>52.508.818,74</b>	<b>52.968.549,08</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Andere Vorräte			
▶ Unfertige Leistungen	1.564.890,70		1.700.588,65
▶ Andere Vorräte	760,40	1.565.651,10	1.273,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
▶ Forderungen aus Vermietung	53.196,79		18.563,12
▶ Sonstige Vermögensgegenstände	86.307,84	139.504,63	52.051,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
▶ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.182.374,46		1.124.029,58
▶ Bausparguthaben	1.014.720,53	2.197.094,99	1.341.575,54
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.411.069,46</b>	<b>57.206.630,90</b>

<b>PASSIVSEITE</b>	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
▶ der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.390,43		80.547,64
▶ der verbleibenden Mitglieder	4.477.116,15		4.366.685,59
▶ aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 29.431,15 EUR	<u>10.832,00</u>	4.531.338,58	54.680,18  (114.368,78)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
▶ Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 41.000,00 EUR	1.343.000,00		1.302.000,00  (19.000,00)
▶ Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 21.000,00 EUR	2.655.000,00		2.634.000,00  (10.000,00)
▶ Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 100.000,00 EUR	<u>7.299.284,42</u>	11.297.284,42	7.199.284,42  (48.804,17)
<b>Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres</b>			
▶ Bilanzgewinn des Vorjahres	474.667,42		0,00
▶ Abschlagszahlung auf Dividende	<u>-172.158,98</u>	302.508,44	0,00
<b>Bilanzgewinn des Geschäftsjahres</b>			
▶ Gewinnvortrag	0,00		362.584,30
▶ Jahresüberschuss	400.189,18		189.887,29
▶ Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-162.000,00</u>	238.189,18	-77.804,17
<b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>		16.369.320,62	16.111.865,25
<b>Rückstellungen</b>			
▶ Rückstellungen für Pensionen	168.190,00		298.644,00
▶ Sonstige Rückstellungen	<u>217.052,00</u>	385.242,00	185.575,72
<b>Verbindlichkeiten</b>			
▶ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.816.577,60		37.918.291,17
▶ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	663.705,55		692.030,74
▶ Erhaltene Anzahlungen	1.789.725,33		1.804.892,75
▶ Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.380,99		26.564,02
▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.754,68		158.191,05
▶ Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.675,62 EUR	<u>11.362,69</u>	39.656.506,84	10.576,20 (198,91)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>56.411.069,46</u>	<u>57.206.630,90</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
▶ aus der Hausbewirtschaftung	5.876.333,65		5.856.194,58
▶ aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>20.978,79</u>	5.897.312,44	21.437,22
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-135.697,95	35.091,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		23.804,27	4.545,04
Sonstige betriebliche Erträge		244.211,60	68.854,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
▶ Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.177.151,93</u>	<u>2.175.863,11</u>
Rohergebnis		3.852.478,43	3.810.260,11
Personalaufwand			
▶ a) Löhne und Gehälter	421.396,88		510.049,26
▶ b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>115.604,77</u>	537.001,65	136.879,43
davon für Altersversorgung: 25.551,33 EUR			(34.979,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.351.875,79	1.353.704,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.680,22	361.550,44
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	27,88		55,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>8.879,23</u>	8.907,11	8.609,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.051.758,31	1.077.435,92
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.688,20</u>	<u>37,94</u>
Ergebnis nach Steuern		590.381,37	379.267,83
Sonstige Steuern		<u>190.192,19</u>	<u>189.380,54</u>
Jahresüberschuss		400.189,18	189.887,29
Gewinnvortrag		302.508,44	362.584,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>162.000,00</u>	<u>77.804,17</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>540.697,62</u></u>	<u><u>474.667,42</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 16. Oktober 2020 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.

# 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 2020 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.

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 anderen Finanzanlagen sind 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 Barwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.

Bei den Pensionsrückstellungen wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) und ein Rententrend von unverändert 2,0 % zugrunde gelegt.

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Oktober 2020 veröffentlichten Zinssätze nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins 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 daher auf EUR 5.989,00.

Bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgte die Berechnung mit einem Rechnungszinsfuß von 0,54 % (Vorjahr: 0,72 %) und einem Rententrend von unverändert 2,3 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren.

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

### Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

# 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 (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	53.196,79 (18.563,12)	11.379,70 (2.282,85)
Sonstige Vermögensgegenstände	86.307,84 (52.051,81)	0,00 (0,00)
	<u>139.504,63</u> <u>(70.641,93)</u>	<u>11.379,70</u> <u>(2.282,85)</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	135.552,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	46.800,00
Prüfungskosten	31.000,00
Steuerberatungskosten	<u>3.700,00</u>
	<u>217.052,00</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 Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

## Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuch- ungen EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	44.323,94	15.845,60	0,00	0,00	60.169,54
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.139.923,25	817.280,09	-91.521,25	93.416,86	81.772.265,23
2. Grundstücke ohne Bauten	234.510,78	0,00	91.521,25	0,00	326.032,03
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	235.640,73	22.598,11	0,00	597,10	257.641,74
4. Bauvorbereitungskosten	27.796,82	36.621,65	0,00	0,00	64.418,47
	81.637.871,58	876.499,85	0,00	94.013,96	82.420.357,47
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Sonstige Ausleihungen	200,00	0,00	0,00	200,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	0,00	850,00
	1.050,00	0,00	0,00	200,00	850,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>81.683.245,52</b>	<b>892.345,45</b>	<b>0,00</b>	<b>94.213,96</b>	<b>82.481.377,01</b>

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR
3.871,88	10.362,66	0,00	14.234,54	45.935,00
28.566.393,77	1.311.849,08	93.416,86	29.784.825,99	51.987.439,24
0,00	0,00	0,00	0,00	326.032,03
144.430,79	29.664,05	597,10	173.497,74	84.144,00
0,00	0,00	0,00	0,00	64.418,47
28.710.824,56	1.341.513,13	94.013,96	29.958.323,73	52.462.033,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
28.714.696,44	1.351.875,79	94.013,96	29.972.558,27	52.508.818,74

## 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	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.816.577,60	1.170.136,31 (1.069.205,12)	35.646.441,29 (36.849.086,05)	30.414.050,90	36.816.577,60*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	663.705,55	29.146,43 (28.325,30)	634.559,12 (663.705,44)	475.977,60	663.705,55*
Erhaltene Anzahlungen	1.789.725,33	1.789.725,33 (1.804.892,75)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.380,99	133.380,99 (26.564,02)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.754,68	241.754,68 (158.191,05)			
Sonstige Verbindlichkeiten	11.362,69	6.429,07 (6.748,62)	4.933,62 (3.827,58)	4.933,62	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>39.656.506,84</b>	<b>3.370.572,81 (3.093.926,86)</b>	<b>36.285.934,03 (37.516.619,07)</b>	<b>30.894.962,12</b>	<b>37.480.283,15</b>

\* Art der Sicherung: GPR

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 10) den Zinsanteil der Zuführung zu Personalrückstellungen.
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende außergewöhnliche Aufwendungen enthalten:

	TEUR
Abrisskosten	44
Nebenkosten der Geldbeschaffung (aufgrund umfangreicher Umschuldungen)	37

3. Ferner sind wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 121 in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Diese sind mit TEUR 116 auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

## 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 Finanzierungskonditionen zu sichern, wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen u. ä.). Die nächsten Prolongationen sind für die Jahre 2022 und 2023 vorgesehen.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2020:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2020	1.665	11.917
Zugang 2020	68	424
Abgang 2020	70	446
Stand 31.12.2020	1.663	11.895

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 110.430,56 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. **Nachtragsbericht**  
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
8. **Ergebnisverwendung**  
Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 400 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 400 einen Betrag von TEUR 162 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 541 mit TEUR 175 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
10. **Mitglieder des Vorstands**
- ▶ Laura Henke geschäftsführendes Vorstandsmitglied
  - ▶ Christa Kolb-Schwenk nebenamtliches Vorstandsmitglied
  - ▶ Hans-Ulrich Pfennigsdorf nebenamtliches Vorstandsmitglied
11. **Mitglieder des Aufsichtsrats**
- ▶ Horst Wende Vorsitzender
  - ▶ Michael Lintz stellv. Vorsitzender
  - ▶ Ingo Denkhaus
  - ▶ Jürgen Öxmann
  - ▶ Elke Päsch
  - ▶ Iris Wehres
  - ▶ Rolf Wolter (verstorben am 24.05.2020)

Leichlingen, 31. März 2021  
Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand



Laura Henke



Christa Kolb-Schwenk



Hans-Ulrich Pfennigsdorf

# Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



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



Rätselspaß Lösungsworte

- 1) Drei
- 2) An der Ziegelei
- 3) Leichlingen
- 4) Moltkestrasse
- 5) Wupper
- 6) E-UP!