

GESCHÄFTS- BERICHT 2021

Einladung zu einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren



Together 
for DESWOS

*„ALL DEM STANDEN HELFERTRUPPS, SPENDEN-
SOWIE VIELE WEITERE UNTERSTÜTZUNGS-
AKTIONEN GEGENÜBER. DAS WAR WIEDERUM
EINDRUCKSVOLL UND SEHR POSITIV MIT
ANZUSEHEN UND ZU BEGLEITEN ...“*

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,*

nun liegt das Jahr 2021 seit einigen Wochen hinter uns. Ein weiteres Jahr, welches durch die Corona-Pandemie geprägt war. Doch waren Prozesse bereits optimiert und die Solidarität, welche sich auch durch die breite Impfbereitschaft auszeichnete, ein schönes Symbol für Gemeinsamkeit. Schließlich trägt die Hilfsbereitschaft innerhalb der Nachbarschaften auch weiterhin zu einem positiven Gefühl bei.

Im Juli ereignete sich dann die Flutkatastrophe in NRW und Rheinland-Pfalz. Auch unser Stadtgebiet war betroffen. Die Wassermengen und all die Schäden, die entstanden sind, waren unbegreiflich. Doch standen all dem Helfertrupps, Spenden- sowie viele weitere Unterstützungsaktionen gegenüber. Das war wiederum eindrucksvoll und sehr positiv mit anzusehen und zu begleiten ...

Auch unsere vertrauten Geschäftspartner trugen und tragen immer noch zur Schadenbeseitigung bei, schlugen sich die Nächte um die Ohren und halfen wo sie konnten. Dafür sind wir sehr dankbar!

Unsere Genossenschaft konnte rund zehn Familien mit Ersatzwohnraum helfen. Und auch hier war das hohe Maß an Hilfsbereitschaft der Vormieter und Nachbarn sehr rührend.

Das neue, hoffentlich gesunde Jahr 2022 ist nun auch schon wieder ein paar Tage alt und mit Blick auf den Osten Europas schauen wir fassungslos auf einen Krieg. Umso mehr wünschen wir Ihnen, dass Sie dieses Jahr erfolgreich für sich meistern und dass es für Sie ein gutes Jahr wird.

Ihren Wunsch nach einem lebenslangen Zuhause in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld nehmen wir sehr ernst und agieren verantwortungsbewusst. Unseren Bestand entwickeln wir im Sinne der Nachhaltigkeit stets weiter und freuen uns, wenn Sie sich bei uns wohlfühlen.

So werden wir uns weiterhin unseren Neubauplanungen und der Aufwertung der Wohnumfelder in den Quartieren widmen, denn für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein Bedürfnis, welchem wir gerne entsprechen.

Wir freuen uns auf ein weiteres spannendes Jahr und laden Sie in diesem Jahr erneut zu einer virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren ein.



Christa Kolb-Schwenk – Laura Henke –
Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Was das vergangene Jahr noch für uns bereithielt und welchen Herausforderungen und Aufgaben wir im Jahr 2022 begegnen, lesen Sie in unserem Geschäftsbericht 2021.

Wir wünschen eine interessante Lektüre und viel Freude beim Lesen.

Ihr Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG

OBJEKT

Geschäftsbericht für das Jahr 2021

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen
Telefon 02175-89916-0
Telefax 02175-89916-17
E-Mail info@sbv-leichlingen.de
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

BILDNACHWEISE

- Ansprechpartner und SBV-Team: Lichtecht-Fotografie Nina Wenning & Florian Langel GbR
- Vorstand und Aufsichtsrat: Artlight Studios Leichlingen, Henrik Reimann
- Mietobjekte: Helmut Püllmanns – www.photohp.de
- Titel und Seite 30: pexels.com
- Eigene Aufnahmen

PRODUKTION

Färberdruck – faerberdruck.de

PAPIER

Druck auf umweltschonendem Papier (zertifiziert)
Umschlag: Römerturm „JUPP“ matt-weiß, Grammaturn 250g/m², Innenteil: Target Plus Preprint hochweiß, Grammaturn 160g/m², FSC® Mix 70%



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Einladung zur virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren	6
Die SBV in Zahlen	10
Namen, Daten, Telefonnummern	13
Förderbericht Sozialbericht 2021	16
Aus unserer Genossenschaft	26
Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder	30
Dank des Vorstandes	31
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021	32
Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021	35
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	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 im schriftlichen Verfahren durchführten, freuten wir uns auf ein Wiedersehen in diesem Jahr. Hier wollten wir gerne mit Ihnen das Jahr 2021 Revue passieren lassen und die notwendigen Beschlüsse herbeiführen.

Die Mitgliederversammlung sollte am 02.06.2022 in Präsenzform 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 fünften Welle konfrontiert. Es gibt wohl Grund zur Hoffnung, dass wir uns in eine endemische Lage begeben, allerdings ist es nach wie vor nahezu unmöglich, 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 2022 nicht durchgeführt werden kann.

Die Genossenschaft hat rd. 1.700 Mitglieder und das Infektionsgeschehen hält uns auch in diesem Jahr 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 auch in diesem Jahr solidarisch sein und um eine Teilnahme von möglichst vielen Mitgliedern zu ermöglichen, haben Vorstand und Aufsichtsrat daher am 03.02.2022 einstimmig beschlossen, die Mitgliederversammlung 2022 erneut im Wege der „virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren“ durchzuführen.

Im vergangenen Jahr hat dies sehr gut geklappt und die Beteiligung war hoch wie nie. Ihnen ist das Verfahren daher bekannt, doch erklären wir Ihnen nachfolgend erneut das Verfahren, welches am ehesten noch mit der bekannten Briefwahl verglichen werden kann. Diese Entscheidung ist uns sehr schmerzlich, 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 unbeschwert 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.

Hier werden die Punkte aufgeführt, über die für 2021 entschieden werden soll und über die nun in der virtuellen Mitgliederversammlung schriftlich mittels Abstimmungsbogen abgestimmt wird.

Außerdem möchte die zur Wahl stehende Frau Iris Wehres gerne weiterhin für Sie im Aufsichtsrat tätig sein und würde sich somit über Ihre Stimme freuen.

Wenn Sie Fragen haben, Meinungen äußern wollen, Anträge gem. TOP 9 der Tagesordnung stellen oder eine Auskunft begehren, haben Sie vom Erhalt dieser Einladung bis zum Ablauf des 12.05.2022 Zeit dafür.

Richten Sie Ihre Fragen etc. per E-Mail an 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 Besprechung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13.05.2022 beantworten und Ihnen diese gemeinsam mit dem Prüfbericht 2020, dem Abstimmungsbogen sowie dem Wahlzettel mit gesonderter Post zusenden.

Nehmen Sie Ihr Informationsrecht bitte wahr.

Unseren Geschäftsbericht 2021 halten Sie gerade in Ihren Händen und Sie haben zudem die Möglichkeit die Unterlagen:

- ▶ Jahresabschluss zum 31.12.2021
- ▶ Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- ▶ 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 Website unter www.sbv-leichlingen.de einzusehen.

Und: Merken Sie sich bitte den 01.06.2022 (Abgabefrist bis 24 Uhr) vor.

Am 02.06.2022 erfolgen die Auswertung und die Anfertigung der Niederschrift. Die Ausschüttung der Dividende, sollten die Mitglieder dafür ausgesprochen haben, kann im Anschluss erfolgen. Über das Ergebnis informieren wir dann schließlich am 03.06.2022 über unsere Website und hoffen, dass wir uns dann in 2023 alle wiedersehen!

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

(Alle Berichte sowie der vollständige Jahresabschluss nebst Anhang sind in diesem Geschäftsbericht abgebildet und können zudem auf unserer Website abgerufen werden.)

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021
2. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2021 durch den Vorstand
3. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
4. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz
5. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2021
7. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstandes
 - b) des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
Mit dem heutigen Tag endet die (3-jährige) Amtszeit von Frau Iris Wehres (die sich – für weitere drei Jahre – zur Wiederwahl stellt)
9. Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge

Leichlingen, im März 2022



Horst Wende
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

EINLADUNG ZUR VIRTUELLEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG IM SCHRIFTLICHEN VERFAHREN

Die Einladung und die Tagesordnung finden Sie auf den Seiten 6 bis 8.

Unternehmensdaten:

▶ Wohn- und Geschäftshäuser:	106
▶ Wohnungen:	881
▶ Garagen und Einstellplätze:	586
▶ gewerbliche Einheiten (Läden, Büros etc.):	3
▶ Wohn- und Nutzfläche:	62.909,31 m ²
▶ Grundstücksfläche:	117.329 m ²
▶ Genossenschaftsmitglieder:	1.666
▶ mit Geschäftsanteilen:	12.478
▶ ein Geschäftsanteil:	400,00 EUR
▶ Pflichtanteile:	3
▶ Geschäftsguthaben (verbleibender MG):	4.769.237,79 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) 6 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes
- c) wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung wurde coronabedingt als virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einer gemeinsamen Sitzung am 12.04.2021 beraten und aufgrund der anhaltenden Corona-Krise entschieden, die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung nicht in Präsenzform abzuhalten. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte durch die Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren. Die Auseinandersetzungsguthaben wurden ausgezahlt. Die Mitglieder äußerten gegen diesen Verlauf im gesamten Geschäftsjahr keinerlei Einwände.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ Horst Wende (Vorsitzender)
Leichlingen, Beigeordneter und Stadtkämmerer
- ▶ Michael Lintz (stellvertretender Vorsitzender)
Leichlingen, Rolladen und Jalousiebaumeister
- ▶ Jürgen Öxmann (Schriftführer)
Langenfeld, Pensionär
- ▶ Elke Päsch
Leichlingen, Rentnerin
- ▶ Iris Wehres
Leichlingen, Rechtsanwältin
- ▶ Ingo Denkhaus
Leichlingen, Versicherungskaufmann
- ▶ Ann-Kristin Bartholdy (seit dem 18.06.2021)
Leichlingen, Maschinenbauingenieurin
- ▶ Sebastian Lemmer (seit dem 18.06.2021)
Leichlingen, Gastronom

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 2020 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 26. Oktober bis 19. November 2021 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, 28. März 2022

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Ihre Ansprechpartner

Empfang und Quartiersarbeit



Frau Lindau – Frau Gusowski – Frau Fink

Susanne Lindau
Empfang und Quartiersarbeit, Mahn- und Klagewesen,
Mietschuldenberatung

Telefon 02175-89916-16
E-Mail lindau@sbv-leichlingen.de

Christiane Gusowski
Empfang und Assistentin des Vorstandes, Vermietung
und Betreuung Gästewohnungen, Mietercafé, Sonder-
bauten, allgemeine Beratungen

Telefon 02175-89916-12
E-Mail gusowski@sbv-leichlingen.de

Jessica Fink
in Elternzeit

Wohnungsverwaltung und Vermietung



Frau Hermann – Herr Lück – Herr Koyun

Vanessa Hermann
Auszubildende

Telefon 02175-89916-13
E-Mail hermann@sbv-leichlingen.de

Christopher Lück
Technische Wohnungsverwaltung, Versicherungsschäden

Telefon 02175-89916-19
E-Mail lueck@sbv-leichlingen.de

Okan Koyun
Wohnungsverwaltung und Vermietung

Telefon 02175-89916-10
E-Mail koyun@sbv-leichlingen.de

Mitgliederverwaltung und Finanzbuchhaltung



Frau Krieg – Frau Schildmann – Frau Scheffler

Yvonne Krieg
Finanzbuchhaltung

Telefon 02175-89916-14
E-Mail krieg@sbv-leichlingen.de

Sandra Schildmann
Finanzbuchhaltung

Telefon 02175-89916-11
E-Mail schildmann@sbv-leichlingen.de

Tanja Scheffler
Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung

Telefon 02175-89916-20
E-Mail scheffler@sbv-leichlingen.de



Aktuelle Kommunikationsdaten

Sie erreichen uns unter ...

- ▶ Telefon 02175-89916-0
- ▶ Telefax 02175-89916-17
- ▶ E-Mail info@sbv-leichlingen.de
- ▶ Internet www.sbv-leichlingen.de

Online-Formulare

Kennen Sie schon die Möglichkeiten sich über unsere Website wohnungssuchend zu melden? Oder uns einen Schaden in Ihrer Wohnung mitzuteilen?

Eine aktuelle Website muss sein.

Auch wir stellen uns dieser Herausforderung und freuen uns, unseren Mitgliedern und Mietern einen weiteren Service bieten zu können und legen Ihnen unsere Online-Formulare ans Herz. So ersparen Sie sich Papier, Druck- und möglicherweise Portokosten.

Wenn Sie wohnungssuchend sind, nutzen Sie gerne online unseren Wohnungsantrag. Diesen können Sie ganz einfach und bequem zu jeder Zeit stellen.

Erweitert haben wir das Angebot um die Möglichkeit, ab sofort auch Schadensmeldungen direkt online an uns zu übermitteln. Sie ersparen sich hierdurch Anrufe in unserer Geschäftsstelle, unabhängig von persönlichen Geschäftszeiten und Erreichbarkeiten. Die Schadensmeldung wird umgehend von uns nach Eingang bearbeitet.

Wir bieten Ihnen den größten Nutzen mit dem geringsten Aufwand.

Bei der nächsten Wohnungssuche oder beim nächsten Schaden probieren Sie es einfach mal aus ...

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten werden regelmäßig an die Entwicklungen der Corona-Pandemie angepasst. Entweder bleibt unsere Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen oder Sie treffen uns **dienstags von 09:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 15:00 bis 17:00 Uhr in der Moltkestraße 3** persönlich an.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass Sie gerne telefonisch – während der genannten Sprechzeiten – oder per E-Mail mit uns einen persönlichen Termin vereinbaren können. 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.

Adressänderungen

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.

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 02171-33111

Schlüsseldienste zu normalen Geschäftszeiten

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

Schlüsseldienste außerhalb der normalen Geschäftszeiten

- ▶ Herbertz Sicherheitstechnik ›
Telefon 02173-13059

Kabelanschluss

- ▶ NetCologne › Telefon 0800-2222-800
oder 0221-2222-684

Rauchwarnmelder

- ▶ ISTA › Telefon 0201-50744497

Hausmeister-Service im Bestand

Für den gesamten Bestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist weiterhin für Sie ein Hausmeister-Team für uns 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!

Förder- und Sozialbericht

Unseren individuellen Förder- und Sozialbericht leiten wir gerne mit den Säulen der Nachhaltigkeit ein, welche nachhaltiges Handeln recht gut beschreiben.

Hierbei 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 gefordert. 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 (...)“.

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.

Darüber hinaus ist Nachhaltigkeit global und ganzheitlich zu betrachten. Demnach hat sich unsere Weltgemeinschaft mit der Agenda 2030 17 globale Ziele für eine nachhaltige Entwicklung gesetzt. Um diese zu verfolgen, kann eine Gliederung in ESG-Kategorien; welche sich in Umwelt (environment), Soziales (social) und Aufsichtsstrukturen (governance) ausdrücken, sinnvoll sein. Hierdurch wird nachhaltiges Handeln präzisiert und zudem werden zusätzliche Indikatoren zur Messung von Nachhaltigkeit geboten.

Genossenschaften haben gute Voraussetzungen zur Ressourcennutzung, sozialen Integration sowie zur Transparenz und Partizipation.

Wir finden, dass jede Gesellschaft Genossenschaft braucht und ein starkes Miteinander zur Erreichung eines jeden Ziels beiträgt.



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

I) Ökologische und ökonomische Förderleistungen:

Erhalt des sicheren Wohnens

Mit einem bei unserer Genossenschaft geführten Mietverhältnis erwirbt jedes Mitglied in der Regel 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. Wie beispielsweise unsere selbstverantwortete Demenz-WG oder unsere Wohngruppen für Menschen mit Handicap mit Betreuungsangebot durch die Hephata.

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 sowie in der Verwendung von umweltfreundlichen Materialien. Nicht zuletzt sind die Forderungen unserer Bundesregierung zu mehr Klimaschutz unter den gegebenen Umständen herausfordernd.

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 auch zukünftig 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.

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 Mitgliedern 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 Genossenschaftsmitglieder 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 haushaltsnahen und pflegerischen Dienstleistungen. Darüberhinaus bieten wir auch Hilfestellung bei Mietschulden, ggf. unter Einbeziehung der hiesigen Mietschuldenberatungsstelle.

Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

Seit einigen Jahren bietet unsere Genossenschaft solche Hilfsangebote an, welche unsere Mitglieder auch in Anspruch nehmen.

So war es wieder Ziel unserer Genossenschaft, mittels individueller Vereinbarungen durch finanzielle Engpässe zu helfen, durch Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung – wie bspw. den Einbau von barriereärmeren Bädern – älteren und pflegebedürftigen Mitgliedern das Leben und den Verbleib in der eigenen Wohnung zu erleichtern, wobei einige dieser Modernisierungen aus Mitteln der Pflegekasse bezuschusst werden konnten; und mit konstruktiven Gesprächen Beschwerden zu begegnen und dahinterstehende Probleme erfolgreich zu lösen. So wurden im vergangenen Jahr 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 uns gemeinsam 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 58 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 106 Nächte (meistens an mehrere Personen).

Auch im Jahr 2021 hat die Corona-Pandemie eine Vermietung zeitweise nicht zugelassen, allerdings konnten wir unsere Gäste seit den Sommermonaten wieder herzlich begrüßen:

Unsere Mitglieder haben zudem 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 16 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 oder fragen Sie uns nach den neuen Marco Polo Reiseführern.

Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

Bei der Belegung von freiwerdenden Wohnungen verfolgen wir stets das Ziel, diese sehr gezielt vorzunehmen unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien. 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 zu Verfügung. 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 geflüchtete Menschen vermietet.

Nachbarschaftstreff

Neben der kostenlosen Überlassung unseres Nachbarschaftstreffs an den Ökumenischen Arbeitskreis Migration erfolgte auch die Zurverfügungstellung an den Leichlinger Quartierstreff.

Aufgrund der Schließung des Leichlinger Quartierstreffs bietet unsere Genossenschaft den Gruppen, welche sich über die Jahre hinweg im Quartierstreff gebildet haben, die Nutzung des Nachbarschaftstreffs auch weiterhin an. Hier ist lediglich eine Reinigungspauschale zu entrichten. Wir hoffen, dass die Gruppen bestehen bleiben und vielen Leichlinger Bürgern eine vertrauensvolle Anlaufstelle bieten.



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 hin zu einer alljährlichen Nikolausfeier (diese fand coronabedingt draußen statt).

Unsere Mitgliederkinder durften im Vorfeld einen Stiefel abgeben, welcher dann gefüllt vom Nikolaus zurückgegeben wurde.

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 sieben ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen.

Die Öffnungszeiten sind üblicherweise dienstags von 14:30 bis 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 dreimal an Mitglieder für private Feiern vermietet.

Üblicherweise finden in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mietervereins Leverkusen/Leichlingen statt, coronabedingt sind diese im Berichtsjahr allerdings ausgefallen. 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 soll es verschiedene Veranstaltungen geben, sobald die Corona-Pandemie abklingt.

Seit Ende 2021 gestaltet Helge Weber jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat einen musikgeragogischen Nachmittag für Senioren im Nachbarschaftstreff. Durch das gemeinsame

Singen werden u.a. das Erinnerungsvermögen und die Feinmotorik verbessert und einer Demenzerkrankung vorgebeugt. Anschließend lassen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Nachmittag bei einem gemeinschaftlichen Kaffeetrinken ausklingen. Das Angebot, welches ggf. durch die Pflegekasse bezuschusst wird, erfreut sich vieler Besucherinnen und Besucher.

Wir alle drücken nun die Daumen, dass wir wieder wie gewohnt und noch häufiger den Nachbarschaftstreff beleben. Denn grundsätzlich leben wir Genossenschaft und sind gerne fördernd für unsere Mitglieder tätig ...

Unsere Genossenschaft unterstützt vor Ort und überregional

Die Flutkatastrophe hat viel Unglück und Leid über Leichlingen gebracht. Direkt vor Ort konnten wir einigen Familien schnell und unbürokratisch helfen.

Doch auch andere Regionen von NRW und Rheinland-Pfalz waren stark betroffen und der Wiederaufbau wird noch lange Zeit und viel Geld in Anspruch nehmen.

Gegenseitige Unterstützung und ein solidarisches Miteinander werden nicht nur innerhalb unserer Genossenschaft gelebt. Gerade auch in dieser schwierigen Zeit unterstützen wir gemeinsam mit unseren Servicepartnern auch überregional und möchten somit gemeinschaftlich einen Beitrag leisten, das Leid zu lindern. Unter dem Motto „Helfen statt Schenken“ haben wir auch in diesem Jahr unsere Handwerker gebeten, auf Weihnachtsgeschenke zu verzichten und sich an der Spendenaktion „Deutschland hilft – Flut-Katastrophe“ zu beteiligen.

An dieser Stelle auch nochmals unser herzlicher Dank an unsere Handwerker für die Spendenbereitschaft sowie den täglichen Einsatz zum Wohle unserer Mitglieder.



Ein Eis für alle zum Start in die Schulferien

Mit einer süßen Belohnung aus Leichlinger Grundschulen im Auftrag von Eis für alle Kinder e.V. sind Grundschulen sowie die Fördervereine der Grundschulen in Leichlingen im Sommerurlaub. Die Kinder haben sich über den Sommermonat hinweg geübt und sind nun bereit für den Start in die Schulferien.

Aber nicht nur bei Katastrophen versuchen wir zu helfen. Im Berichtsjahr haben wir uns auch bei Überraschungen für die kleinen Leichlinger Bürgerinnen und Bürgern beteiligt.

So sind wir gerne der Spendenbitte von Fördervereinen Leichlinger Grundschulen nachgekommen und haben durch eine Spende von 150,00 € je Grundschule dazu beigetragen, den Grundschulern den Ferienstart mit einer Kugel Eis zu versüßen.



Seit ein paar Jahren beteiligen wir uns schließlich noch sportlich aktiv an der tollen Spendenaktion der DESWOS – dem DESWOS-Marathon:

So war auch der „DESWOS Marathon 2021 – alles ist möglich“ ein voller Erfolg. Wenn Großveranstaltungen nicht möglich sind, läuft man eben in kleinen Teams oder auch jeder für sich. Engagierte Lauf-Fans kamen zum diesjährigen DESWOS Marathon vom 1.9. bis 3.10. auf eine ganz neue Idee: Warum nicht auch andere Sportarten zulassen?

Mit Laufen, Walken, Fahrradfahren und Schwimmen legten 186 Mitarbeiter*innen von Wohnungsunternehmen und Privatpersonen in ganz Deutschland 8.859 Kilometer zurück und erzielten 17.996 Euro an Spenden!

Was für eine Leistung!



² DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.,
URL: www.deswos.de/helfen/mitglieder-aktiv/deswos-marathon-2021 (letzter Zugriff: 21.01.2022)

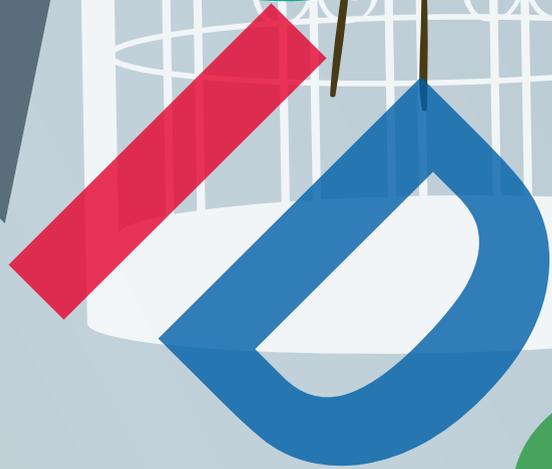
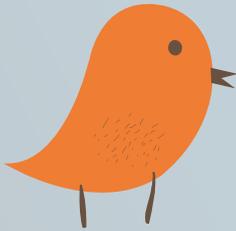


SBV Mietobjekte

- ▶ Am Goldberg
- ▶ Moltkestraße
- ▶ Turnplatz
- ▶ Elisabeth-Lindner-Straße

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





MACH MIT



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

Beginnen wir mit einem ... Rückblick

Nach wie vor beschäftigte uns im gesamten vergangenen Jahr die Corona-Pandemie. Hinzu kam die Flutkatastrophe im Juli und die kurzzeitige Sperrung unserer Spielplätze aufgrund der Explosion in Leverkusen. Alles Ereignisse, die ganz und gar nicht zu unserem üblichen Geschäftsverlauf zählen. Trotz aller Einschnitte waren wir jederzeit gut aufgestellt, um der Erfüllung unserer Kernaufgabe gerecht zu werden.

Wir haben tolle Sanierungen und Modernisierungen umgesetzt, umfangreiche und nachhaltige Umfinanzierungen vorgenommen und waren stets für unsere Mitglieder da.

Umgang mit Corona

Wir machten auch im Berichtsjahr 2021 das Beste draus.

Die Geschäftsstelle mussten wir überwiegend geschlossen halten, uns teilweise zum Arbeiten nach Hause begeben und schließlich viel testen. Mit einer internen 3G-Regelung konnten wir alle beruhigt unsere spannenden Aufgaben auch vor Ort verfolgen.

Wie Sie wissen, haben wir die Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt, zu groß erschien uns eine Ansteckungsgefahr. In diesem Jahr sind wir mit einer weiteren noch viel ansteckenderen Virusvariante konfrontiert, sodass wir uns dazu entschieden haben, auch in diesem Jahr die Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchzuführen.

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

Mitgliederversammlung 2021

Im vergangenen Jahr haben wir eine virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt und gleich zwei Jahre besprochen. Diese Vorgehensweise hat gut geklappt. Rund 30 % aller Mitglieder haben teilgenommen und nahezu alle stimmten den Beschlussvorlagen zu und entlasteten die beiden Gremien.

Über die rege Teilnahme und die Ergebnisse haben wir uns sehr gefreut.

Flutkatastrophe

In der Nacht vom 14. auf den 15. Juli ereignete sich ein Starkregenereignis, welches auch unserer schönen Stadt Leichlingen ziemlich zugesetzt hat. Viele Menschen verloren ihr Zuhause und ein paar ihr Leben. Das Erlebte war schrecklich und nahm auch uns alle ziemlich mit. Unser Bestand blieb weitestgehend verschont und – Gott sei Dank – hatten wir keine Personenschäden. Unsere vertrauten Handwerksfirmen schlugen sich die Nächte um die Ohren und halfen wo sie konnten. Wir sind so dankbar für die tatkräftige Unterstützung. Unsere Genossenschaft konnte rund zehn Familien mit Ersatzwohnraum helfen und hat mit Spenden unterstützt. Hier waren wir sehr von der Solidarität und Hilfsbereitschaft von Vormietern und Nachbarn gerührt.

Unser Team

In der zweiten Jahreshälfte startete unsere Auszubildende bei uns. Frau Vanessa Hermann verstärkt als Auszubildende unser Team und wird ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau voraussichtlich im Sommer 2024 abschließen.

Vorstellung Frau Hermann ...

„Mein Name ist Vanessa Hermann und ich lebe zusammen mit meinen Eltern und meinen zwei Geschwistern in Düren. Im August 2021 habe ich meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG begonnen. Nun: Wie kommt eine junge Frau aus Düren zur SBV Leichlingen eG?

*Ich interessiere mich sehr für den Berufszweig Immobilienkauffrau und durch einige Praktika in der Genossenschaft stand meine Entscheidung schnell fest: Ich möchte eine Ausbildung bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG absolvieren. Hier fühle ich mich gut aufgehoben und zu Hause. Dieses Gefühl möchte ich den Mitgliedern der Genossenschaft vermitteln. Das familiäre Miteinander unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, aber auch unter den Mitgliedern hat mich sehr angesprochen und ist ein weiterer Grund weshalb ich mich für die Spar- und Bauverein eG in Leichlingen entschieden habe. Ganz anders als bei anderen Wohnungsunternehmen, wo überwiegend gewinnorientiert gearbeitet wird, wird bei der Genossenschaft der Zusammenhalt großgeschrieben. Mitglieder und Mitarbeiter*innen unterstützen und helfen sich gegenseitig. Ich freue mich sehr ein Teil davon zu sein.“*

Unsere Frau Fink kam aus der Elternzeit zurück und verabschiedet sich gleich im April 2022 in die nächste Elternzeit. Wir wünschen ihr und ihrer bald vierköpfigen Familie alles Gute.



vlnr. Frau Lindau, Frau Scheffler, Frau Gusowski, Frau Fink, Frau Henke, Frau Schildmann, Frau Hermann, Frau Krieg, Herr Koyun, Herr Lück.

Modernisierung große Ziegelei

Die umfangreiche Aufwertung des Wohnumfeldes an der großen Ziegelei befindet sich in den letzten Zügen ... Die aus den 70er Jahren stammenden Aufzugsanlagen wurden durch neue Liegendaufzüge mit Notruffunktion ersetzt. Mit der eingebauten Reinigungsfunktion – CleanCar – werden nun bei Leerzustand mit UV-Strahlung Luft und Fläche desinfiziert; was gerade in Zeiten von Grippewellen oder Corona ein toller Nebeneffekt ist. Die Eingangsanlagen sind durch elektrisch betriebene Türen ausgetauscht worden und der Zugang barrierearm gestaltet. Mit den ausgehändigten und den Mietern zugeordneten Transpondern kann der Zugang nun kontaktlos erfolgen und trägt wiederum zu einem hygienischen Miteinander bei.



Die Brief- und Klingelanlage wurde rundum erneuert und mit der Klingelanlage haben die Mieter nun die Möglichkeit, ihren Besuch durch die eingebaute Videokamera zusätzlich via Smartphone oder Tablet zu sehen und mit ihm zu kommunizieren. Eine neue, kostenintensive Verkabelung war hierfür übrigens nicht notwendig. Die Bedienung erfolgt einfach über das eigene Telefon oder Smartphone; mit dem Smartphone kann sogar auch außerhalb des Zuhauses mit den Besuchern kommuniziert werden.

Besonders am Herzen liegt der Genossenschaft das Sicherheitsgefühl der Bewohner. Hier wird die Lage unterhalb des Hangs mit einem neuen Beleuchtungskonzept erhellt.

Neue Pflastersteine lockern die Atmosphäre auf und besonders stolz können die Mitglieder der Genossenschaft auf eine ergänzende Bebauung sein.

Weg von „Gelbe-Sack-Kellern“ und dunklen Mülltonnenplätzen hin zu einer zentralen, freundlich gestalteten Einhausung für die mieter eigenen Abfälle. Zentral und auch nur von den Mietern zugänglich sollte der neue Bereich sein. Sinnvollerweise wurde der Hang durch den ergänzenden Bau abgesichert, welcher, ganz im Sinne des Klimaschutzes, eingegrünt wurde.



Ein schöner Treffpunkt zwischen den beiden Häusern und die Bemalung der Fassaden rundet die Gestaltung des Wohnumfeldes schließlich ab, schafft eine neue Identifikation und ist im Motto der Blütenstadt Leichlingen mit Blüten erfolgt. Nochmals danken wir unseren tapferen Bewohnern für die Geduld und das Mitwirken zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Modernisierung von Bestandswohnungen

Auch innerhalb des übrigen Wohnungsbestandes sanieren und modernisieren wir unsere Wohnungen, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden. So wurde beispielsweise die Dachgeschosswohnung in der Lingemannstraße 10 umfangreich modernisiert ...

Vorher



Nachher



In der Brückenstraße 33 und in der Elisabeth-Lindner-Str. 3a schufen wir insgesamt zwei neue Wohnungen.

Neubauvorhaben

Zu Beginn des Berichtsjahres erwarben wir das Objekt in der Brückenstraße 74. Die Refinanzierung erfolgte durch die einmalige Anteilsausgabe an unsere interessierten Mitglieder. Anhand eines rollierenden Systems nach Mitgliedschaftsbeginn wurden 200 Genossenschaftsanteile ausgegeben. Das erworbene Objekt wurde bereits abgerissen und soll unser Neubauvorhaben Am Stoß ergänzen.

Dieser Bauantrag sowie die Bauanträge für die Vorhaben in der Moltkestraße und Am Schrafenberg liegen nach intensiven Abstimmungsprozessen mit den Ämtern der Bauaufsicht final vor und wir hoffen auf drei langersehnte, positive Bescheide.

Ausblick ...

Das Jahr 2022 hat zwar bereits begonnen und wir haben schon die ein oder andere Maßnahme umgesetzt, doch freuen wir uns auf die zweite Jahreshälfte. Neben unserer Bestandsbewirtschaftung werden wir mit der Umsetzung des Projekts beginnen. Das Mietercafé bekommt einen neuen Anstrich und wird weiter belebt – solange uns Corona keinen Strich durch die Rechnung macht ... Eine weitere technische Umstellung erwartet uns im Oktober, damit wir auch weiterhin der Digitalisierung gerecht werden und unsere Prozesse nachhaltig verbessern können. Neben browserbasierten Softwarelösungen für die elektronische Datenverarbeitung nutzen wir nun auch die Möglichkeit der mobilen Wohnungsabnahme und -übergabe sowie ein elektronisches Archiv. Ein Relaunch unserer Website steht ebenfalls an.

Und dann stehen auch noch die Grundsteuerreform, der ZENSUS 2022 und die Neuerungen rund um Telekommunikation sowie Messdienstleistungen und all die Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes an und nicht zuletzt der Umgang mit den steigenden Energiekosten, die uns alle seit dem 4. Quartal unseres Berichtsjahres auf Trab halten – wir sind voller Zuversicht und begegnen alldem mit viel Motivation. Wir hoffen, dass Sie das Obenstehende mit Interesse gelesen haben und sind gespannt, wovon wir im kommenden Jahr berichten werden.

Hiermit gedenken wir aller im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder



*„DIE TOTEN SIND NICHT FORT, SIE
GEHEN MIT. UNSICHTBAR SIND SIE
NUR, UNHÖRBAR IST IHR SCHRITT.“*

Gorch Fock

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

DANK DES VORSTANDS

Auch für das vergangene Geschäftsjahr bedanken wir uns ganz herzlich bei allen Beteiligten, die uns tatkräftig bei der Realisierung unserer Ziele unterstützen und uns mit Lob und Kritik zur Seite stehen.

Neben der Corona-Krise, welche uns auch im vergangenen Jahr begleitete, versetzte uns die Flutkatastrophe im Juli einen großen Schreck. Die Schicksale und Bilder waren verheerend und umso dankbarer sind wir für jede Unterstützung.

Unsere Handwerker waren Tag und Nacht im Einsatz, unsere Mieterinnen und Mieter haben ihre Hilfe angeboten und es wurde viel gespendet. Das hohe Maß an Solidarität und die große Hilfsbereitschaft sind erfreulich 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 auch weiterhin 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, welcher um zwei Neuzugänge bereichert wurde, danken wir von Herzen für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die ergiebige und engagierte Mitarbeit.

Das von Corona und von den Auswirkungen der Flutkatastrophe bestimmte Jahr 2021 veranlasst uns auch dazu, uns bei unseren Mitgliedern zu bedanken, die geduldiges Verständnis aufbrachten, wenn dringend erscheinende Anliegen auch einmal zurückgestellt wurden ...

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen!

Durch ihre Kompetenz, ihre hohe Motivation sowie ihr unermüdliches Engagement, stellen sie sicherlich auch zukünftig Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

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

Froh und dankbar sind wir dafür, dass Sie alle ein Teil davon sind.



Laura Henke



Christa Kolb-Schwenk



Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Dankeschön!

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Laufende Tätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 sechs 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-Pandemie 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 2021

Die ordentliche Mitgliederversammlung für die Jahre 2019 und 2020 fand in Form einer virtuellen Versammlung im schriftlichen Verfahren statt. Der Versand aller Unterlagen erfolgte am 01.06.2021 und die Abgabefrist wurde auf den 17.06.2021 datiert. Ausgewertet wurde das Ergebnis am 18.06.2021. Die Beteiligung war mit rund 30 % so hoch wie nie und das Ergebnis erfreute uns.

Jahresabschluss 2020

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Im Rahmen der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren wurden die Geschäftsjahre 2019 und 2020 beraten und beschlossen. Aufgrund der Corona-Pandemie hat der Aufsichtsrat im Jahr 2020 ausnahmsweise den Jahresabschluss 2019 festgestellt und vom Jahresüberschuss in Höhe von 189.887,29 € eine Abschlagszahlung in voller Höhe auf die Dividenden vorgenommen. Hieraus ergab sich die Ausschüttung einer Dividende für 2019 von 4,00 % = 172.158,98 €. Diese Gewinnverwendung wurde durch die Mitgliederversammlung genehmigt.

Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 162.000,00 € und beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses 2020. Der Aufsichtsrat genehmigt den Vorschlag des Vorstands vom Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 400.189,18 € eine Dividende in Höhe von 4,00 % = 174.667,42 € auszuschütten. Die Mitgliederversammlung stimmt diesem Ergebnisverwendungsvorschlag zu.

Dem Vorstand wird für das Geschäftsjahr 2019 und 2020 Entlastung erteilt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2019

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 01. März 2021 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

Aufsichtsrat 2021

Im Geschäftsjahr 2021 endete die coronabedingte 4-jährige Amtszeit von:

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

sowie die 3-jährige Amtszeit von:

- ▶ Ingo Denkhaus
- ▶ Jürgen Öxmann

Alle Mitglieder standen zur Wiederwahl und zudem stellten sich die Mitglieder

- ▶ Ann-Kristin Bartholdy
- ▶ Sebastian Lemmer

zur Neuwahl.

Alle Mitglieder erhielten die zur Wahl erforderlichen Stimmen, sodass sich der Aufsichtsrat nun aus acht Mitgliedern zusammensetzt.

Die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.



vlnr. Herr Lemmer, Herr Wende als Vorsitzender, Frau Wehres, Frau Päsch, Frau Bartholdy, Herr Öxmann als Schriftführer, Herr Lintz als stellvertretender Vorsitzender, Herr Denkhaus.

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 2022

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

- ▶ die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- ▶ Neubauplanung Am Schraffenberg 21,
- ▶ Neubauplanung Am Stoß und Brückenstraße 74,
- ▶ Neubauplanung Moltkestraße 12,
- ▶ Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2020,
- ▶ Mitgliederversammlung 2022.

Auch in 2022 scheidet turnusmäßig ein Mitglied aus dem Aufsichtsrat aus.

- ▶ Iris Wehres (die sich zur Wiederwahl stellt)

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 28. März 2022



Horst Wende
Aufsichtsratsvorsitzender

Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Spar- und Bauverein Leichlingen eG ist eine Wohnungsgenossenschaft und wurde am 18.04.1919 gegründet. Gegenstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind satzungsgemäß die Errichtung und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

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.

Zum Ende des Berichtsjahres haben in Deutschland 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit in etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019.¹ Für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl die Ursache, welche deutlich höher war als die Zahl der Geborenen.² Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken.³

Auch eine stagnierende Bevölkerungszahl fragt Wohnraum nach und dieser Nachfrage steht auch im Berichtsjahr ein unzureichendes Angebot gegenüber. Aus Sicht des GdW werden jährlich 320.000 Neubauwohnungen benötigt. Hiervon sollten rund 44 % im bezahlbaren Segment liegen.⁴

Mit einer Fertigstellungszahl von 315.000 Wohneinheiten stieg der Anteil neu geschaffener Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 %.⁵ Der Wohnungsbau in Deutschland repräsentiert im Berichtsjahr mit einem Volumen von 257 Mrd. Euro den größten Anteil aller Bauinvestitionen. 62 % der Investitionen flossen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.⁶ Auch trotz anhaltender Preissteigerungen – die Baupreise stiegen 2021 um 9,1 %, dürften Wohnungsbauinvestitionen auch zukünftig der Motor der Bauwirtschaft bleiben und um rund 3,7 % steigen.⁷

Mit Blick auf die Mietpreisentwicklung zeichnet sich weiterhin eine steigende Tendenz ab, so verteuerten sich die Nettokaltmieten in 2021 um 1,4 %, dämpften damit jedoch, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.⁸

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2020 bei 5,98 EUR/m². Diese liegt rund 16 % unter dem im Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung festgestellten Durchschnitt aller Bestandsmieten (7,09 EUR/m²).⁹

Die Aufgabe der Schaffung dieses bezahlbaren Wohnraums begegnet nun der Hürde des im Jahr 2021 verschärften Klimaschutzgesetzes.¹⁰ So muss der Gebäudebereich bis 2030 eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 43 % erreichen und bis 2045 ist die Treibhausgasneutralität vorgesehen.¹¹

Hier wird wohl ein wachsender Anteil des „Restenergieverbrauchs“ regenerativ erzeugt werden müssen und der auch im Jahr 2045 noch vorhandene Restenergieverbrauch des Gebäudesektors muss dann vollständig regenerativ erzeugt werden.¹²

Die Energieträger dürften der größte Preistreiber bei den Wohnkosten sein, was auch viele Haushalte zum Ende des Berichtsjahres persönlich erfahren mussten. So lagen die Preise für Energieprodukte mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist und die Kraftstoffe wurden merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.¹³

Hier steht unsere Bundesregierung vor großen Herausforderungen. Zunächst wurden wohnungspolitische Zielzahlen von 400.000 Wohnungen als jährliche Gesamtfertigstellungszahl und 100.000 zu schaffenden neuen Sozialwohnungen definiert.¹⁴

Die Wohnraumnachfrage könnte sich zudem verschieben und aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von privaten und beruflichen Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Impuls auslösen. Hinzu käme auch der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren.¹⁵

Diese Entwicklungen beeinflussen schließlich auch unser Aktionsfeld und wir leiten mögliche Handlungskonzepte für unseren speziellen Markt in Leichlingen her.

Wir betrachten hierfür zunächst die Blütenstadt Leichlingen näher: Die Stadt ist geographisch zwischen den Ballungskernen Köln, Leverkusen 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 die Diepental Sperre und den Murbach getrennt. Durch die Autobahnen A3/E35 und A1/E37 erfolgt schließlich die westliche und östliche Begrenzung.¹⁶

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 auch in soziodemografischen Rahmenbedingungen

wiederfinden, welche sich mit der Bevölkerungsentwicklung oder der gesellschaftlichen Haushalts- und Altersstruktur beschreiben lassen.

Im Berichtsjahr leben 27.937 Menschen in Leichlingen, wobei davon 14.546 weiblich und 13.391 männlich sind.¹⁷

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Leichlingen bis zum Jahr 2040 liegt bei bis zu +5,0 %.¹⁸ Nach wie vor prägt die Singularisierung zunehmend die Haushaltsstruktur der Gesellschaft. Zum einen sind es die älteren Menschen, die vermehrt allein leben. Zum anderen resultieren viele Single-Haushalte aus alleinlebenden Berufseinsteigern oder Studierenden. Auch ist die Alterung der Gesellschaft weiterhin ein Megatrend, welchen wir auch bei unseren Mitgliedern erleben und im Rahmen der Mietverhältnisse gespiegelt bekommen. Steigende Lebenserwartungen und sinkende Geburtenraten sind hierfür der Auslöser.

Leichlingen gilt als einer der demografisch ältesten Bereiche im Marktgebiet – mit steigender Tendenz.¹⁹

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 2021 über 881 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 877 (Vorjahr: TEUR 854) in die Modernisierung von Beständen investiert. Hierbei fällt ein Großteil des Betrages auf die Modernisierungsmaßnahme des Objektes An der Ziegelei 15 + 38.

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 2022 statt.

Im Übrigen richtet sich die Investitionstätigkeit auf die aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen. Der Fokus lag im Berichtsjahr weiterhin auf Instandhaltungs-

maßnahmen. Demnach belief sich der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, auf TEUR 946 (Vorjahr: TEUR 693).

Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. sowie von Erstattungen ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 14,64 (Vorjahr: EUR 10,28) je m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

Demzufolge investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG im Geschäftsjahr 2021 insgesamt TEUR 1.823 (Vorjahr: TEUR 1.547) in ihren Immobilienbestand.

► Grundstücksgeschäfte

Im Berichtsjahr ging das Grundstück Brückenstraße 74 in Leichlingen, welches die geplante Bebauung Am Stoß ergänzen soll, in das Eigentum der Genossenschaft über.

► Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine gute Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2021 fortsetzte. Die bewirtschafteten 881 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 22 auf TEUR 4.248. Mieterhöhungen erfolgten meist nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug in 2021 EUR 5,63 (Vorjahr: EUR 5,60) je m² Wohn- und Nutzfläche. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2021 1,8 % (Vorjahr: 1,3%) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 16 (Vorjahr: 11). Hiervon sind jedoch 6 Wohnungen bewusst leerstehend, da das Objekt zum Abbruch zwecks Neubaus bestimmt ist. Eine weitere Wohnung An der Ziegelei wird derzeit als Baubüro durch die Genossenschaft eigengenutzt und soll langfristig als Sozialraum für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Zwei weitere Wohnungen sind bereits zum 01.01.2022 bezogen worden. Demnach beläuft sich die bereinigte Leerstandsquote auf 0,8 %.

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

Im Geschäftsjahr 2021 fanden ferner 70 (Vorjahr: 61) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,9 % (Vorjahr: 6,9 %). Hiervon sind jedoch 14 Mieterwechsel durch die Genossenschaft unterstützend herbeigeführt worden, da ein Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestands ermöglicht wurde. Hieraus folgt eine bereinigte Fluktuationsquote von 6,4 %.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -129 (Vorjahr: Jahresüberschuss von TEUR 400) ab. Die Ergebnisverminderung um TEUR 529 ist insbesondere auf die Umfinanzierung eines Swap-Geschäfts zurückzuführen. Durch die vorzeitige Ablösung zum fälligen Barwert in Höhe von TEUR 332, mindern wir die jährlichen Zinsaufwendungen um rund TEUR 50. Weitere den Jahresüberschuss beeinflussende Faktoren sind auf den Rückgang sonstiger betrieblicher Erträge (- TEUR 138) und der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- TEUR 101) zurückzuführen. Ferner erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ TEUR 267), die Personalkosten (+ TEUR 44) sowie die Bestandsveränderung (+ TEUR 350). Dagegen stiegen im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung insbesondere die Instandhaltungskosten um TEUR 253.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich aufgrund einer Tarifierpassung sowie aufgrund der Rückkehr einer Mitarbeiterin aus der Elternzeit und der Einstellung einer Auszubildenden. 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.

Darüber hinaus verringerten sich die Umsatzerlöse um TEUR 6 auf insgesamt TEUR 5.891. Die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) sanken hingegen von TEUR 1.684 auf TEUR 1.636. Die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) verbesserten sich auf TEUR 4.220 (Vorjahr: TEUR 4.183). Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,03 je m² Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 0,97) über denen des Vorjahres. Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus gestiegenen Personalkosten (+ TEUR 44).

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 2021 ca. 12,3 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 1,8 % der Verwaltungskosten aus. Unter Abzug der Kosten für die Dienstleistungen sowie der Aus- und Weiterbildungen verringert sich der Satz der Verwaltungskosten auf EUR 0,91 je m² Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 0,87).

Die Ertragslage ist gesichert; für die kommenden Geschäftsjahre 2022 und 2023 wird aufgrund vorliegender Wirtschaftspläne eine positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 253.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 628 auf TEUR 55.783 vermindert. Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite der Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 273. Hierbei standen Investitionen von TEUR 1.158 Abschreibungen von TEUR 1.401 und Buchwertabgänge von TEUR 30 gegenüber. Ferner verminderten sich die flüssigen Mittel und Bausparguthaben um TEUR 492. Auf der Passivseite führten überwiegend um TEUR 506 geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln, sowie das erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR -129 zur Reduzierung der Bilanzsumme.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 93,6 % (Vorjahr: 93,1 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2021 beläuft sich auf 28,9 % (Vorjahr: 28,6 %).

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert. Am 31.12.2021 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 120.

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 2022 und 2023.

Fußnoten / Literaturnachweise

- 1 Statistisches Bundesamt (2022): Bevölkerung – Wanderungen, URL: www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html (letzter Zugriff: 27.01.2022).
- 2 Ebd.
- 3 Ebd.
- 4 GdW (2022): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“, S. 15.
- 5 Ebd.
- 6 Ebd., S. 12.
- 7 Ebd.
- 8 Ebd., S. 10.
- 9 GdW (2021): Die Wohnungswirtschaft Deutschland, GdW-Argumente.
- 10 Eduard Pestel Institut e.V. (2022): „Bezahlbarer Wohnraum 2022 – Neubau – Umbau – Klimaschutz“, S. 1.
- 11 Ebd., S. 2.
- 12 Ebd.
- 13 GdW (2022): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“, S. 10.
- 14 Eduard Pestel Institut e.V. (2022): „Bezahlbarer Wohnraum 2022 – Neubau – Umbau – Klimaschutz“, vi. Ebd., S.12.
- 15 Ebd., S.12.
- 16 Stadt Leichlingen (2021): › Leben in Leichlingen › Leichlingen stellt sich vor › Zahlen, Daten, Fakten, URL: www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsanbindungen (letzter Zugriff: 06.01.2022).
- 17 Landesbetrieb IT.NRW: URL: www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-93051 (letzter Zugriff: 06.01.2022).
- 18 KSK-Immobilien, Marktbericht 2021: Soziodemografische Rahmenbedingungen, S 10 ff.
- 19 Ebd.

3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2021	2020	2019	2018	2017
Anlagenintensität	%	93,6	93,1	92,6	94,3	93,8
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	37,5	36,3	35,2	33,7	32,6
Eigenkapitalquote	%	28,9	28,6	27,6	27,4	26,9
Cashflow	TEUR	1.291	1.641	1.544	1.585	1.707
Gesamtrentabilität	%	1,5	2,6	2,2	2,1	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,8	2,5	1,2	0,6	1,7
Instandhaltungskosten / m ²	EUR	14,64	10,28	9,51	8,63	8,67
Durchschnittliche Miete / m ² mtl.	EUR	5,63	5,60	5,52	5,49	5,45
Erlösschmälerungen (Miete)	%	0,6	1,0	0,5	0,4	0,5
Leerstandsquote	%	1,8	1,3	1,0	0,5	0,2
Fluktuationsquote	%	7,9	6,9	7,5	6,6	7,0

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.

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. Allerdings werden wir uns durch den im Februar 2022 ausgebrochenen Krieg im Osten Europas intensiv mit den Themen

- ▶ der Unterbringung geflüchteter Menschen sowie deren Unterstützung
 - ▶ einer verlässlichen Energieversorgung
- sowie
- ▶ den „neuen“ Prioritäten im Bundeshaushalt für die Zukunft der Förderung der Wohnungswirtschaft auseinandersetzen.

Mit Blick auf die bundesweiten Entscheidungen verfolgen wir zudem mit Spannung, zu welchem Anteil unsere Genossenschaft als Vermieter klimaschädliches Verhalten subventionieren muss. Auch sei hier das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu berücksichtigen, welche die Gebäudeeigentümer, daher auch uns, zu steigenden Investitionen drängt.

Mögliche Risiken künftiger Entwicklung haben wir im Fokus, sehen jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft.

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 2023 und 2024 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 zunimmt.

Wir erwarten für das kommende Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von rund TEUR 200. Für die Jahre 2023 und 2024 soll der Jahresüberschuss auf gleichbleibendem Niveau sein. Wir streben 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 beispielsweise durch die Corona-Pandemie auch noch nachträglich ergeben könnten, dem vermehrten Eintritt von Klimakatastrophen oder möglichen Lieferkettenproblemen, ist sich die Spar- und Bauverein Leichlingen eG nach wie vor bewusst.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

1. Bilanz zum 31.12.2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2021 – 31.12.2021
3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

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
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
▶ Entgeltlich erworbene Lizenzen		30.889,00	45.935,00
Sachanlagen			
▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.398.092,24		51.987.439,24
▶ Grundstücke ohne Bauten	552.018,57		326.032,03
▶ Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.531,00		84.144,00
▶ Bauvorbereitungskosten	<u>170.052,84</u>	52.203.694,65	64.418,47
Finanzanlagen			
▶ Andere Finanzanlagen		<u>850,00</u>	<u>850,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		52.235.433,65	52.508.818,74
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
▶ Unfertige Leistungen	1.732.759,04		1.564.890,70
▶ Andere Vorräte	<u>760,40</u>	1.733.519,44	760,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
▶ Forderungen aus Vermietung	42.639,10		53.196,79
▶ Sonstige Vermögensgegenstände	<u>66.248,68</u>	108.887,78	86.307,84
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
▶ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	659.834,03		1.182.374,46
▶ Bausparguthaben	<u>1.045.235,74</u>	1.705.069,77	1.014.720,53
Bilanzsumme		<u><u>55.782.910,64</u></u>	<u><u>56.411.069,46</u></u>

PASSIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
▶ der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.251,64		43.390,43
▶ der verbleibenden Mitglieder	4.769.237,79		4.477.116,15
▶ aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 22.102,70 EUR	<u>10.400,00</u>	4.834.889,43	10.832,00 (29.431,15)
Ergebnisrücklagen			
▶ Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 0,00 EUR	1.343.000,00		1.343.000,00 (41.000,00)
▶ Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 0,00 EUR	2.655.000,00		2.655.000,00 (21.000,00)
▶ Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 0,00 EUR	<u>7.299.284,42</u>	11.297.284,42	7.299.284,42 (100.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres			
▶ Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00		474.667,42
▶ Abschlagszahlung auf Dividende	<u>0,00</u>	0,00	-172.158,98
Bilanzgewinn des Geschäftsjahres			
▶ Gewinnvortrag	365.956,08		0,00
▶ Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-129.235,58		400.189,18
▶ Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	236.720,50	-162.000,00
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		16.368.894,35	16.369.320,62
Rückstellungen			
▶ Rückstellungen für Pensionen	164.667,00		168.190,00
▶ Sonstige Rückstellungen	<u>241.287,00</u>	405.954,00	217.052,00
Verbindlichkeiten			
▶ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.339.313,53		36.816.577,60
▶ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	634.559,23		663.705,55
▶ Erhaltene Anzahlungen	1.752.226,14		1.789.725,33
▶ Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.623,12		133.380,99
▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238.794,40		241.754,68
▶ Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.577,01 EUR	<u>13.545,87</u>	39.008.062,29	11.362,69 (1.675,62)
Bilanzsumme		<u>55.782.910,64</u>	<u>56.411.069,46</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
▶ aus der Hausbewirtschaftung	5.869.383,87		5.876.333,65
▶ aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22.032,67</u>	5.891.416,54	20.978,79
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		214.668,34	-135.697,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		22.424,14	23.804,27
Sonstige betriebliche Erträge		106.385,45	244.211,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
▶ Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.648.183,48</u>	<u>2.177.151,93</u>
Rohergebnis		3.586.710,99	3.852.478,43
Personalaufwand			
▶ a) Löhne und Gehälter	453.113,02		421.396,88
▶ b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 30.880,39 EUR	<u>127.723,30</u>	580.836,32	115.604,77 (25.551,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.400.500,93	1.351.875,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		595.278,98	328.680,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	27,50		27,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>6.354,65</u>	6.382,15	8.879,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		950.941,62	1.051.758,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.833,90</u>	<u>1.688,20</u>
Ergebnis nach Steuern		60.701,39	590.381,37
Sonstige Steuern		<u>189.936,97</u>	<u>190.192,19</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-129.235,58	400.189,18
Gewinnvortrag		365.956,08	302.508,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>162.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u><u>236.720,50</u></u>	<u><u>540.697,62</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.

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 2021 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 Rechnungszins von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) 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 2021 veröffentlichten Zinssätzen 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 Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf EUR 4.181,00.

Bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgte die Berechnung mit einem Rechnungszins von 0,34 % (Vorjahr: 0,54 %) und einem Rententrend von 2,0 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2 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.

2. 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	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	(Vorjahr) EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	42.639,10 (53.196,79)	2.738,40 (11.379,70)
Sonstige Vermögensgegenstände	66.248,68 (86.307,84)	0,00 (0,00)
	<u>108.887,78</u> <u>(139.504,63)</u>	<u>2.738,40</u> <u>(11.379,70)</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	161.287,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	58.700,00
Prüfungskosten	16.000,00
Steuerberatungskosten	5.300,00
	<u>241.287,00</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 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	60.169,54	0,00	0,00	60.169,54
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.772.265,23	769.895,59	0,00	82.542.160,82
2. Grundstücke ohne Bauten	326.032,03	225.986,54	0,00	552.018,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.641,74	54.441,10	76.858,85	235.223,99
4. Bauvorbereitungskosten	64.418,47	107.193,41	1.559,04	170.052,84
	82.420.357,47	1.157.516,64	78.417,89	83.499.456,22
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	850,00
Anlagevermögen insgesamt	82.481.377,01	1.157.516,64	78.417,89	83.560.475,76

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021 EUR	Buchwert am 31.12.2021 EUR
14.234,54	15.046,00	0,00	29.280,54	30.889,00
29.784.825,99	1.359.242,59	0,00	31.144.068,58	51.398.092,24
0,00	0,00	0,00	0,00	552.018,57
173.497,74	26.212,34	48.016,09	151.692,99	83.531,00
0,00	0,00	0,00	0,00	170.052,84
29.958.323,73	1.385.454,93	48.016,09	31.295.761,57	52.203.694,65
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
29.972.558,27	1.400.500,93	48.016,09	31.325.042,11	52.235.433,65

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	36.339.313,53	1.252.325,78 (1.170.136,31)	35.086.987,75 (35.646.441,29)	29.869.582,80	36.339.313,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	634.559,23	29.992,51 (29.146,43)	604.566,72 (634.559,12)	458.380,93	634.559,23
Erhaltene Anzahlungen	1.752.226,14	1.752.226,14 (1.789.725,33)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.623,12	29.623,12 (133.380,99)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238.794,40	238.794,40 (241.754,68)			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.545,87	6.950,75 (6.429,07)	6.595,12 (4.933,62)	4.977,06	
Gesamtbetrag	39.008.062,29	3.309.912,70 (3.370.572,81)	35.698.149,59 (36.285.934,03)	30.332.940,79	36.973.872,76

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 8) den Zinsanteil der Zuführung zu Personalrückstellungen.

2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind außergewöhnliche Aufwendungen enthalten:

	TEUR
Abstandszahlung für die Ablösung eines Swap-Vertrages	332

3. 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 sind für die Jahre 2024 und 2026 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	3,25	3,00
Technische Mitarbeiter	1,00	0,00
Hauswarte etc.	0,00	2,00
	4,25	5,00

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2021:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2021	1.663	11.895
Zugang 2021	65	886
Abgang 2021	62	303
Stand 31.12.2021	1.666	12.478

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 292.121,64 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. **Nachtragsbericht**
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
8. **Ergebnisverwendung**
Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -129 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, dem Jahresergebnis in Höhe von TEUR -129, den Gewinnvortrag von TEUR 366 hinzuzurechnen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Berücksichtigung des Gewinnvortrages vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 237 mit TEUR 178 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
 - ▶ Ann-Kristin Bartholdy (seit dem 18.06.2021)
 - ▶ Ingo Denkhäus
 - ▶ Sebastian Lemmer (seit dem 18.06.2021)
 - ▶ Jürgen Öxmann
 - ▶ Elke Päscher
 - ▶ Iris Wehres

Leichlingen, 28. März 2022
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

LÖSUNGEN

Ausmalen
Dach: gelb
Brücke: lila
Balken: rot 2x

Rätselspaß

 Schmetterlinge
 Bienen
 Videofunktion