GESCHÄFTSBERICHT 2024

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

SBV eG

GENOSSENSCHAFTEN SIND DIE LÖSUNG FÜR VIELE GLOBALE HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT. SIE TRAGEN ENTSCHEIDEND DAZU BEI, DIE NACHHALTIGEN ENTWICKLUNGS-ZIELE DER WELTGEMEINSCHAFT ZU ERREICHEN. SIE FÖRDERN REGIONALES UNTERNEHMERTUM, ERMÖGLICHEN DEN ZUGANG ZU MÄRKTEN UND BEKÄMPFEN WELTWEIT ARMUT UND SOZIALE AUSGRENZUNG. GENOSSENSCHAFTEN GESTALTEN EINE BESSERE WELT.

UN-GENERALSEKRETÄR
ANTÓNIO GUTERRES

Impressum

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

Telefon 02175-89916-0
info@sbv-leichlingen.de
www.sbv-leichlingen.de

Öffnungszeiten

Mo, Di & Mi:	09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00 Uhr
Do:	15:00 – 18:00 Uhr
Fr:	09:00 – 12:00 Uhr

Layout
3PUNKTDESIGN Studio für Gestaltung – www.3punktdesign.de

Bildnachweise
Titelbild: Daniel Berg
Vorstand und Aufsichtsrat: eigene Aufnahmen
Mietobjekte: Helmut Püllmanns – www.photohp.de
Seite: 8, 11, 15, 18, 30, 40, 45, 46
Theo Hangert: Seite 3, 36, 39, 49

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

Inhalt
Geschäftsbericht 2024

	VORWORT	7
I	DIE SBV eG IN ZAHLEN	8
II	AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT	13
III	FÖRDERBERICHT | SOZIALBERICHT 2024	16
	DANK DES VORSTANDES	22
IV	DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	24
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	25
	GESETZLICHER LAGEBERICHT DES VORSTANDES	27
V	JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024	40
	I. Bilanz	42
	II. Gewinn- und Verlustrechnung	44
	III. Anhang des Jahresabschlusses	46

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

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

LIEBE MITGLIEDER DER SPAR- UND BAUVEREIN LEICHLINGEN EG,

das Jahr 2024 haben wir nun hinter uns: Während immer noch die wirtschaftlichen Auswirkungen des völkerrechtswidrigen Angriffskriegs auf die Ukraine in den Preisen des Lebensalltags zu spüren waren, traten durch weltweite politische Veränderungen und antidemokratische Tendenzen, die Neuwahlen in den USA und auch der Bruch der Ampelkoalition erneut Unsicherheiten auf. Die Preise auf dem Energiemarkt haben sich zwar langsam wieder normalisiert, aber die allgemeinen Lebenshaltungskosten, vor allem bei Nahrungsmitteln und Dienstleistungen, sind weiterhin gestiegen. Trotz der Zinssenkungspolitik der EZB sind die Baukosten für Wohnungsunternehmen immer noch extrem hoch. Bezahlbaren Wohnraum neu zu bauen ist schwieriger denn je und bedarf alternativer Überlegungen und Finanzierungen.

Unsere Spielräume zum Handeln und unser Wirken werden durch diese Rahmenbedingungen beeinflusst: Neubau können wir nicht kostendeckend mit einer schwarzen Null planen, Energiekosten lassen sich nur durch Zusammenschlüsse mit anderen Wohnungsunternehmen günstiger als zu aktuellen Marktpreisen beschaffen. Die finanzielle Nöte mancher Mitglieder nehmen zu und lassen sich nur durch kooperatives Miteinander gemeinsam lösen.

Viele unserer Mitglieder nehmen unsere Unterstützungsangebote wahr. Dies lässt uns auch optimistisch in die Zukunft blicken, denn gemeinsam schafft man mehr als allein oder gar gegeneinander.

Sie alle als Genossenschaftsmitglieder verdeutlichen erneut, dass Gesellschaft Solidarität und Genossenschaft braucht.

Für das neue, hoffentlich gesunde Jahr 2025 wünschen wir Ihnen, dass es für Sie ein schönes Jahr wird und Sie zuversichtlich bleiben. Übrigens: 2025 ist das internationale Jahr der Genossenschaften.

Den Wunsch unserer Mitglieder nach einem lebenslangen Zuhause in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld nehmen wir weiterhin sehr ernst.

Wir agieren verantwortungsbewusst und entwickeln unseren Bestand stets weiter mit den Mitteln, die uns zur Verfügung stehen, damit Sie sich bei uns wohlfühlen.

Auch in diesem Jahr widmen wir uns der Entwicklung und energetischen Optimierung unseres Wohnungsbestands und unserer Wohnquartiere.

Für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein hohes Gut, welches wir gerne garantieren. Wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung sind keine Gegensätze, sondern lassen sich unter einem Begriff zusammenfassen: Genossenschaft!

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

Was wir im vergangenen Jahr umgesetzt und welche Aufgaben wir im Jahr 2025 vor uns haben, lesen Sie in unserem Geschäftsbericht 2024.

Wir wünschen dabei viel Freude!

Ihr Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG

I

DIE SBV EG IN ZAHLEN

UNTERNEHMENSDATEN
ZUM 31.12.2024

106
Wohn- und Geschäftshäuser

62.909,4 m²
Wohn- und Nutzfläche

117.309 m²
Grundstücks-fläche

881
Wohnungen

598
Garagen und Einstellplätze

1.643
Genossenschafts-mitglieder

3
Pflichtanteile

3
gewerbliche Einheiten (Ladenlokale, Büros etc.)

400,00 EUR
ein Geschäfts-anteil

12.264
mit Geschäfts-anteilen

4.788.055,11 EUR
Geschäftsguthaben (verbleibender MG)

MITGLIEDSCHAFTEN, BETEILIGUNGEN UND ORGANE

Mitgliedschaften

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Förderverein für die Aus- und Weiterbildung im EBZ e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Leverkusen und Umgebung e.V.
- Marketinginitiative der 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.

Beteiligungen

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

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:
a) 1 Sitzung des Aufsichtsrates
b) 6 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes
c) wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 11.06.2024 in der Stadthalle Bergisch Neukirchen statt. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte durch die Mitgliederversammlung. Die Auseinandersetzungsguthaben wurden ausgezahlt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

Vorstand

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

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 29. Oktober bis 22. November 2024 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, 10.03.2025

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf

II

AUS DER GENOSSEN-SCHAFT

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

Wir beginnen mit einem Rückblick

Ein Jahr der Veränderung und Neuorientierung liegt hinter uns: Wir haben ein neues Logo, das in seiner Form die Blütenstadt Leichlingen und die Vielfalt in unserer Gesellschaft widerspiegelt und mittlerweile an allen Haustüren sowie auch an zwei Fassadenflächen vorzufinden ist. Als neues Mitglied im Vorstand ist seit dem 15.01.2024 Daniel Berg als Nachfolger von Laura Henke in die Leitung unserer Genossenschaft getreten.

Mitgliederversammlung 2024

Im vergangenen Jahr haben wir die Mitgliederversammlung am 11.06.2024 in Präsenz durchgeführt.

Alle anwesenden Mitglieder stimmten den Beschlussvorlagen zu und entlasteten Aufsichtsrat und Vorstand.

Über die rege Teilnahme sowie das Vertrauen und die wertschätzenden Ergebnisse haben wir uns auch in diesem Berichtsjahr sehr gefreut.

Energetische Modernisierungen im Bestand

Die Reduzierung fossiler Brennstoffe und CO_2 Emissionen im Wohnungsbestand ist die wesentliche Aufgabe in den nächsten Jahren. Wir haben in der Peter-Bremer-Straße 16 eine ganzheitliche energetische Sanierung vom Dach, über die Fenster und Fassade bis hin zur Kellerdeckendämmung weitestgehend abgeschlossen. Die Heizungsanlage am Turnplatz 4-6 / Brückenstraße 62 haben wir von Gaszentral auf ein hybrides Heizsystem mit zwei Wärmepumpen und einem Spitzenlastgerät (ergänzende Gas-Brennwertanlage) umgerüstet.

Neue Parkräume wurden Am Goldberg 30-36 fertig gestellt und weitere Wohnungssanierungen fanden auch im vergangenen Jahr statt, sodass unser Wohnungsbestand zeitgemäß und modern ergänzt wurde.

Mietermagazin „Für uns“

Wir haben wieder eine Mieter- / Mitgliederzeitschrift eingeführt, in der wir ergänzend zu unserer Homepage über aktuelle Themen rundum unserer Genossenschaft berichten. Gerade unsere älteren Mitglieder möchten wir mit diesem Medium abholen und informieren. Nicht alle Mitglieder sind in der digitalen Welt zuhause. Das persönliche und zwischenmenschliche Miteinander sollte an erster Stelle stehen.

Ausblick

Das Jahr 2025 hat bereits begonnen und die von uns geplanten Maßnahmen im Bestand gehen in die Beauftragungsphase. Den Anforderungen des Klimaschutzes kommen wir nach, indem wir den nächsten Abschnitt der Heizungsumrüstung am Turnplatz 8-14 realisieren werden. Das Objekt Peter-Bremer Straße 19 wird ebenfalls energetisch ganzheitlich modernisiert mit einer Heizungsumrüstung von Gaszentralheizung auf reine Luftwärmepumpe, kombiniert mit einer Dämmung der äußeren Hülle. Gasetagenheizungen in der Moltkestraße 1, 1a und 3 werden zusammengeführt zu Gaszentralheizungen, welche in Zukunft hybridfähig für die Kombination mit Wärmepumpen sind.

Wir warten immer noch auf die Baugenehmigung für unser Neubauvorhaben Am Schraffenberg 21. Wir stehen mit der Ausschreibung und Beauftragung in den Startlöchern und hoffen, dass wir in diesem Jahr mit dem Beginn der Realisierung loslegen können.

Am Stoß 14-16 wird in diesem Jahr abgebrochen und für ein weiteres, bereits genehmigtes Neubauvorhaben, vorbereitet.

Wir sind voller Motivation unsere geplanten Maßnahmen umzusetzen und werden im nächsten Jahr über die Ergebnisse berichten.

III

FÖRDER- UND SOZIAL-BERICHT

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

Die ganzheitliche Betrachtung der drei Säulen, welche sich in Ökologie, Ökonomie und Soziales gliedern lassen, kann zum nachhaltigen Handeln führen.

Das Zusammenwirken aller drei Säulen ist für unsere Genossenschaft wichtig.

Ökologische Aspekte (environment):

- Schaffung von Gründächern
- versickerungsfähigen Flächen
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Dämmung von Fassaden, Speicherböden und Kellerdecken

soziale Gesichtspunkte (social):

- Förderung des sozialen Miteinanders der Mitglieder
- Gleichbehandlung und -berechtigung leben
- positive Arbeitskultur für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ordnungsgemäße Buchführung (governance):

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

Die beschriebenen Säulen der Nachhaltigkeit bieten zusätzliche Indikatoren zur Messung der Ziele. In Genossenschaften wird wirtschaftliches Handeln verbunden mit sozialer Verantwortung. Wir finden, dass Gesellschaft ein starkes Miteinander braucht und damit zur Erreichung eines jeden dieser drei Ziele streben sollte.

ÖKOLOGISCHE UND ÖKONOMISCHE FÖRDERLEISTUNGEN:

Erhalt des sicheren Wohnens

- jedes Mitglied erhält ein unbefristetes Dauernutzungsrecht an einer Wohnung
- lebenslange Nutzung einer Wohnung in unserer Genossenschaft
- spekulationsfreier Wohnraum
- besondere Wohnformen für Senioren sowie für gemeinschaftliches Wohnen in Wohngemeinschaften und Wohngruppen
- selbstverantwortete Demenz-WG
- betreute Wohngruppen für Menschen mit Handicap

Nachhaltige Bestandsentwicklung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

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

Kostenorientiertes Management

- strukturiertes Finanzmanagement: Erhaltung und Sicherstellung der Liquidität
- Umsetzung der Investitionsmaßnahmen im Wohnungsbestand mit der zur Verfügung stehenden Liquidität
- Nutzung günstiger Finanzierungsmittel im Rahmen von Prolongation und Umfinanzierung
- faires und verlässliches Mietniveau

Rendite

- für unsere Genossenschaftsmitglieder eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 %

SOZIALE UND KULTURELLE FÖRDERLEISTUNGEN:

Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

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

Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

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

Gästewohnungen

Als ergänzendes Angebot stehen sowohl unseren als auch Mitgliedern anderer Genossenschaften zwei Gästewohnungen zur Verfügung. Unsere Gästewohnungen in der Brückenstraße 33 und in der Brückenstraße 35 waren im Berichtsjahr für 114 (Gästewohnung I) bzw. 102 Übernachtungen (Gästewohnung II) vermietet, davon 13 Vermietungen an Gäste aus anderen angeschlossenen Genossenschaften. Ermöglicht wird dieser Service durch den deutschlandweiten Zusammenschluss von über 115 Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Auch unsere Mitglieder können dieses Angebot von insgesamt 149 Gästewohnungen deutschlandweit nutzen. Nähere Informationen dazu sind im aktuellen Gästewohnungs-Katalog zu finden.

Förderung nachbarschaftlicher Strukturen

Nachbarschaftsfeste, die durch unsere engagierten Mitglieder organisiert werden, unterstützen wir sehr gerne. Neben gegenseitiger Hilfe und Unterstützung, fördern diese Feste den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Sowohl für Ältere als auch für junge Menschen mit Handicap bietet unsere Genossenschaft spezielle Wohnformen an. Die SBV Leichlingen eG stellt dem ökumenischen Arbeitskreis Migration mittwochsnachmittags die Räume des SBV-Treffs kostenlos als Begegnungsstätte zur Verfügung.

Nachbarschaftstreff

In unserem Nachbarschaftstreff in der Brückenstraße 33 haben unsere Mitglieder seit vielen Jahren die Möglichkeit, sich bei Kaffee und Kuchen auszutauschen, Bingo zu spielen oder einfach nur Zeit zusammen zu verbringen. Dank der engagierten ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen, ist unser Treff voll besucht.

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

Ebenfalls stellen wir die Räumlichkeiten auch gemeinnützigen Organisationen wie dem ökumenischen Arbeitskreis Migration, sowie Menschen mit Autismus (Beratung/ Begleitung) zur Verfügung.

Seit 2023 gestaltet Helge Weber jeden Donnerstag mit begeisterten Musikfreunden einen musikgeragogischen Nachmittag für Senioren im Nachbarschaftstreff. Durch das gemeinsame Singen werden u. a. das Erinnerungsvermögen und die Feinmotorik verbessert und einer Demenzerkrankung vorgebeugt. Das Angebot, welches ggf. durch die Pflegekasse bezuschusst wird, erfreut sich vieler Besucherinnen und Besucher.

Unsere Genossenschaft unterstützt verschiedene Projekte

Wir berichten nun schon seit einigen Jahren darüber, dass wir gemeinsam mit den uns verbundenen Unternehmen auf Weihnachtsgeschenke verzichten und stattdessen um Spenden bitten. Im vergangenen Jahr fiel unsere Spendenbitte auf die Deutsche Krebshilfe. Diese Spenden sind angekommen, auch hier ein herzliches Dankeschön!

Auch in 2024 haben wir den jährlichen DESWOS Spenden Marathon unterstützt: Wir beteiligten uns mit Radfahren und Laufen und kamen so auf 77 km!

DANK DES VORSTANDS

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

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

All unseren Mitgliedern sind wir sehr dankbar für den wertvollen Input und das Leben von Gemeinschaft.

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

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

Es ist schön, dass Sie alle ein Teil davon sind!

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf

IV

DAS GESCHÄFTS-JAHR 2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Laufende Tätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat gemäß der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2024 sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

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

Weitere Punkte der Beratung waren:

- Investitionsprogramm: energetische Sanierungsmaßnahme Turnplatz 4-6 / Brückenstraße 62; Peter-Bremer-Straße 16,
- Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung,
- Wirtschafts- und Finanzplan,
- sowie die Entwicklungsperspektiven der Spar- und Bauverein Leichlingen eG.

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

Mitgliederversammlung 2024

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand in Präsenz am 11. Juni 2024 in der Stadthalle Bergisch Neukirchen statt. 60 anwesende Mitglieder mit 13 Vollmachten fassten die notwendigen Beschlüsse.

Jahresabschluss 2023

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde das Geschäftsjahr 2023 beraten und beschlossen.

Die Mitgliederversammlung beschließt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat genehmigt den Vorschlag des Vorstands vom Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 662.428,48 EUR eine Dividende in Höhe von 4,00 % = 191.521,93 EUR auszuschütten. Die Mitgliederversammlung stimmt diesem Ergebnisverwendungsvorschlag zu. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2022

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 18.01.2024 ausführlich besprochen. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

Aufsichtsrat 2024

Der Aufsichtsrat setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen. Im Berichtsjahr fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Es schieden turnusmäßig aus und stellten sich zur Wiederwahl Frau Bartholdy, Herr Denkhaus, Herr Lemmer, Herr Lintz, Herr Öxmann, Frau Päsch und Herr Wende. Gegenkandidaturen lagen nicht vor. Alle zur Wiederwahl stehenden Mitglieder wurden mehrheitlich von der Mitgliederversammlung gewählt und nahmen die Wahl an. Die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.

Vorstand

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

- Herr Berg, geschäftsführendes Vorstandsmitglied (ab dem 15.01.2024)
- Frau Henke, geschäftsführendes Vorstandsmitglied (bis zum 29.02.2024)
- Frau Kolb-Schwenk, nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Herr Pfennigsdorf, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei Frau Henke für die geleistete Arbeit und ihr Engagement in der Genossenschaft. In der neuen Konstellation werden sowohl die operative als auch die strategische Ausrichtung der Spar- und Bauverein Leichlingen eG gewissenhaft verfolgt.

Ausblick auf 2025

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

- die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Einsparung fossiler Energie
- Neubau Am Schraffenberg 21,
- Neubauplanung Am Stoß 14 / 16 und Brückenstraße 74,
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2023,
- Mitgliederversammlung 2025.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich geleistete Arbeit sowie allen Mitgliedern der Spar- und Bauverein Leichlingen eG für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 10.03.2025

Horst Wende
Aufsichtsratsvorsitzender

GESETZLICHER LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

I. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

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

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

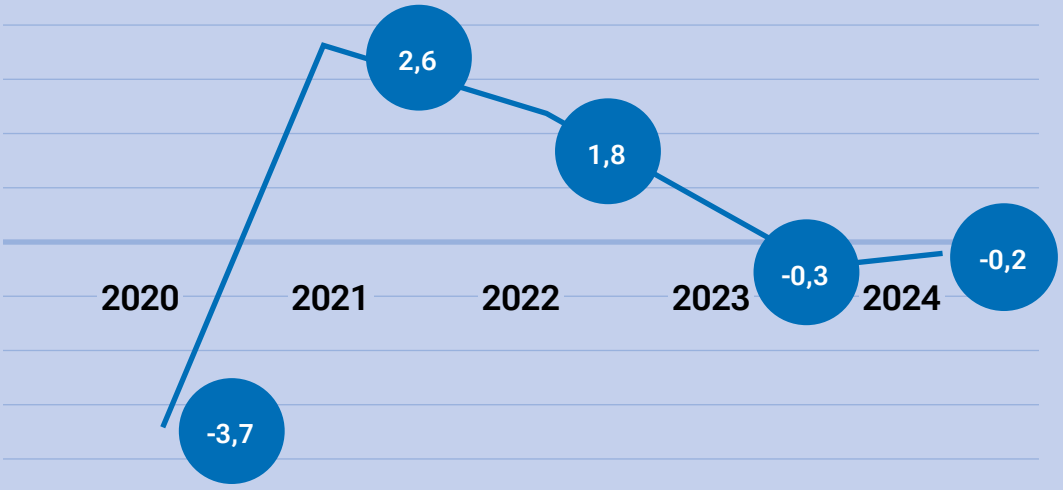
II. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

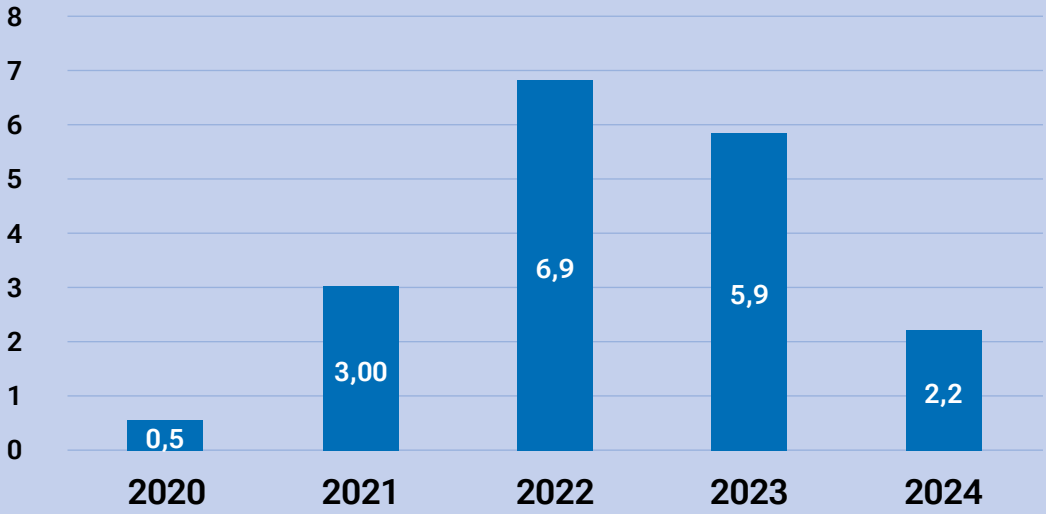
Relevante Rahmenbedingungen ergeben sich für die Spar- und Bauverein Leichlingen eG grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Weltweite Konflikte, wie der noch immer andauernde russische Angriffskrieg auf die Ukraine, in Nahost sowie Spannungen zwischen China und Taiwan beschäftigten in 2024 die Weltpolitik und Weltwirtschaft. Politische Unsicherheiten und weltweit zunehmende

Entwicklung BIP in Deutschland, in Prozent



Inflation in Deutschland, in Prozent



nationale und imperiale Tendenzen, Neuwahlen in den USA, Androhungen von Strafzöllen und auch die vorzeitige Beendigung der regierenden „Ampelkoalition" in Deutschland waren ebenfalls brisant. Zudem hemmten hohe Inflation und in Folge dessen hohe Zinsen nationale und internationale Investitionen von Unternehmen sowie Kaufkraft der privaten Haushalte. Um den Trend der zurückgegangen Nachfrage und Kaufkraft in der EU und auch in Deutschland zu stoppen, senkte die EZB ihren Leitzins in 2024 von 4,5 % (24.01.2024) nach und nach, zuletzt zum 12.12.2024 auf 3,15 %, was zu einer Reduzierung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt führte.[1]

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lag zum Ende des Berichtsjahres 2024 preisbereinigt bei -0,2 %[2], somit ein weiteres Jahr mit einem gesamtwirtschaftlichen Defizit. Die Folge für den Arbeitsmarkt war ein Anstieg der Arbeitslosenquote (+ 178.000) auf 6 % (2,787 Mio. Erwerbslose).[3] Im Vergleich zu den beiden Vorjahren war die Inflationsquote in Deutschland eher moderat mit 2,2 %.[4] Die Baukosten stiegen im 4. Quartal 2024 um 4,1 % zum Vorjahr, die Instandhaltungskosten um 3,7 %, also beide oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate.[5] Gegenüber der allgemeinen Teuerung im Berichtsjahr wirkt sich die Entwicklung der Nettokaltmieten für Wohnraum mit + 2,1 % eher moderat und preisdämpfend aus.[6] Löhne und Gehälter in den verschiedenen Branchen und Tarifvertragsabschlüssen stiegen nominal um + 5,4 % (Reallöhne: + 3,1 %).[7] Durch die noch zu Anfang des Jahres hohen Zinsen ging das Konsumverhalten um -0,1 % gegenüber dem Vorjahr zurück.[8] Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung von Geburtenraten, Sterbefällen, Zu- und Abwanderung um 100.000 Personen auf insgesamt 83,6 Millionen Menschen nochmals zu.[9]

Für die Immobilienwirtschaft bedeuten diese Rahmenbedingungen trotz sinkender Zinsen auf dem Kapitalmarkt immer noch hohe Bau- und Investitionskosten, der Baupreisindex lag 2024 bei 130,8 (Basisjahr 2021 = 100).[10] Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen (225.000 Wohneinheiten) entfernte sich in 2024 wiederum weiter vom Ziel der Bundesregierung 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten (2023: 294.000).[11] Die Zahl der Baugenehmigungen sank im Vergleich zum Vorjahr (260.000) auf 215.900 Wohnungen.[12] Die Auftragsstornierungen lagen bei 50,6 % (Vorjahr: 20,7 %).[13]

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt je nach Region in den Ballungsgebieten dennoch hoch. In strukturschwachen Gebieten ist Leerstand zunehmend ein Problem. So betrug die Leerstandsquote bundesweit im

Mittel 3,6 %, verteilt auf die alten Bundesländer 2,0 % und die neuen Bundesländer 5,9 %, bei Wohnungsbaugenossenschaften in den alten Bundesländern 1,7 %, in den neuen Bundesländern 6 % (im Durchschnitt 3,7 %).[14]

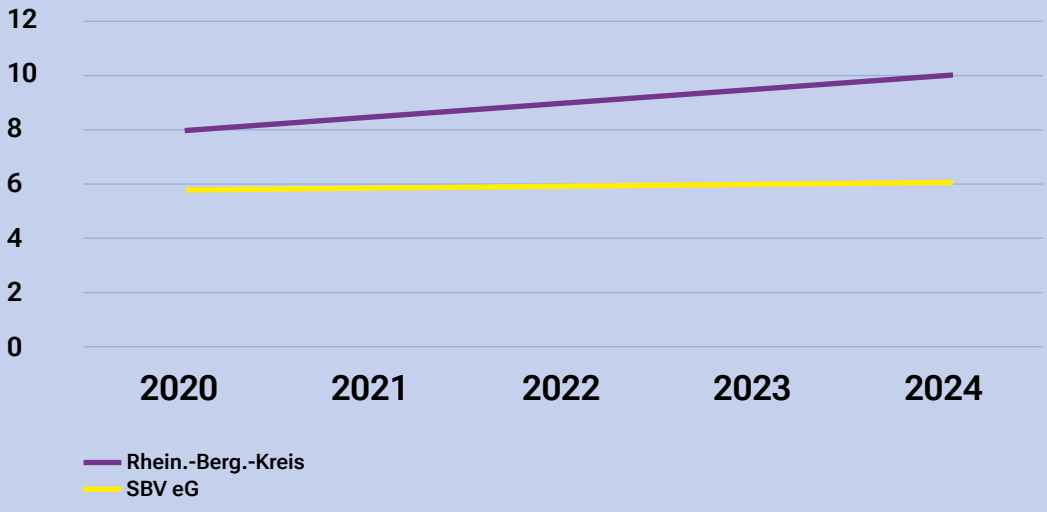
Die dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen stellten im Berichtsjahr 23.000 Wohnungen fertig (2023: 28.000 Wohnungen). Für 2025 wird mit einer Zahl von 18.400 neu gebauten Wohnungen gerechnet.[15] Das Investitionsvolumen der dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung lag bei 19,3 Mrd. EUR.[16] Die Investitionen in Neubaumaßnahmen lagen bei 8,5 Mrd. EUR und in Bestandsimmobilien bei 10,8 Mrd. EUR, wobei auch hier wiederum eine Verschiebung von ganzheitlichen Modernisierungen (4,6 Mrd. EUR) in die Instandhaltung (6,2 Mrd. EUR) erkennbar wurde.[17]

Das durchschnittliche Mietniveau lag 2024 bundesweit bei 7,43 EUR / m², im Wohnungsbestand der dem GdW angeschlossenen Unternehmen bei 6,39 EUR / m² (Nettokaltmiete).[18]

Die Nebenkosten erhöhten sich im Berichtsjahr um durchschnittlich +4 %, so dass die Vorauszahlungen für die Heizkosten bei 1,56 EUR / m² und die kalten Betriebskostenvorauszahlung bei 1,79 EUR / m² (+2,9%) im Durchschnitt lagen.[19] Auch die Übernahme der CO_2 Steuer durch die Vermieter bzw. Wohnungsgesellschaften führt weiter zu einer zusätzlichen Belastung. In 2024 lag der Preis bei 45,00 EUR pro Tonne CO_2.

Unsere Blütenstadt Leichlingen gilt als „kleine Mittelstadt“, verfügt über eine Fläche von 37,26 km² und liegt geographisch zwischen den Ballungskernen Köln, Leverkusen und Düsseldorf, im nördlichen Zipfel des Rheinisch Bergischen Kreises.[20] Diese geographische Lage zwischen den Großstädten mit vielen Arbeitsplätzen führt zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Wohnungssuchende sollten bereit sein zu pendeln, da Leichlingen fast eine reine Wohnstadt ist. Zu Beginn des Berichtsjahres belief sich die Einwohnerzahl des Rheinisch-Bergischen-Kreises auf rund 287.217 Einwohner, davon in Leichlingen 28.318 Einwohnerinnen und Einwohner.[21]

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnraummiete / m², in Euro



Hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Stadt Leichlingen lag laut der letzten Datenerhebung ein Saldo aus Geborenen und Gestorbenen von -182 vor. Aus Zugezogenen und Fortgezogenen ergab sich ein Saldo von + 359.[22] Der Anteil der Bevölkerung in Leichlingen der 18- bis 65-Jährigen lag bei 58,8 %[23], der Anteil der über 65-Jährigen machte 24,7 % aus.[24] Die Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung liegt bis 2035 bei + 0,14 %.[25] Der Kaufkraftindex für Leichlingen lag im Berichtsjahr mit über 125,10 Punkten deutlich über dem Durchschnitt.[26] Das Mietniveau im rheinisch-bergischen Kreis lag bei Bestandswohnungen zum Großteil über 9,51 EUR / m², in Leichlingen zwischen 8,86 EUR und 13,14 EUR / m².[27] Diese Entwicklungen bekräftigen uns in unseren Planungen zum generationengerechten Angebot von bezahlbarem Wohnraum. Durch gezielte Investitionen in den Bestand sollen Risiken, die sich beispielsweise aus erhöhter Fluktuation bzw. aus erhöhtem Leerstand ergeben könnten, vermieden werden.

Bestandsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende 2024 unverändert über 881 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 62.909 m², davon 383 öffentlich geförderte Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 598 Garagen bzw. Stellplätze.

Modernisierung / Instandhaltung

Damit die Genossenschaft auch in Zukunft attraktiven und nachgefragten Wohnraum anbieten kann, wurde der Wohnungsbestand weiter an die Bedarfe des Marktes und unserer Mitglieder angepasst. Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 232) in die energetische Modernisierung Peter-Bremer-Straße 16 (Dämmung der Fassade, des Speicherbodens und der Kellerdecke, Erneuerung des Daches und der Fenster) sowie die Heizungsumrüstung Turnplatz 4-6 / Brückenstraße 62 von Gas auf ein hybrides Heizsystem (Luftwärmepumpe und Gas-Brennwertkessel) investiert.

Der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, belief sich in 2024 auf TEUR 741 (Vorjahr: TEUR 758). Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. sowie von Erstattungen, ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 11,45 (Vorjahr: EUR 12,10) je m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr. Demzufolge investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG im Geschäftsjahr 2024 insgesamt TEUR 1.373 (Vorjahr: TEUR 990) in ihren Wohnungsbestand.

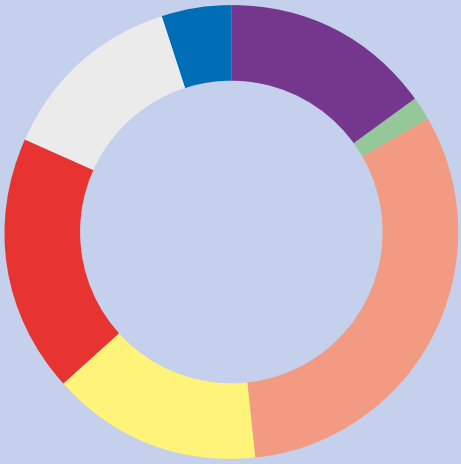
Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine beständige und solide Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2024 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 positive Entwicklung zu verzeichnen. So verbesserten sich diese gegenüber dem Vorjahr um TEUR 86 auf TEUR 4.530. Mieterhöhungen erfolgten im Zuge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Anpassungen der Kostenmieten bei öffentlich geförderten Wohnungen, nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

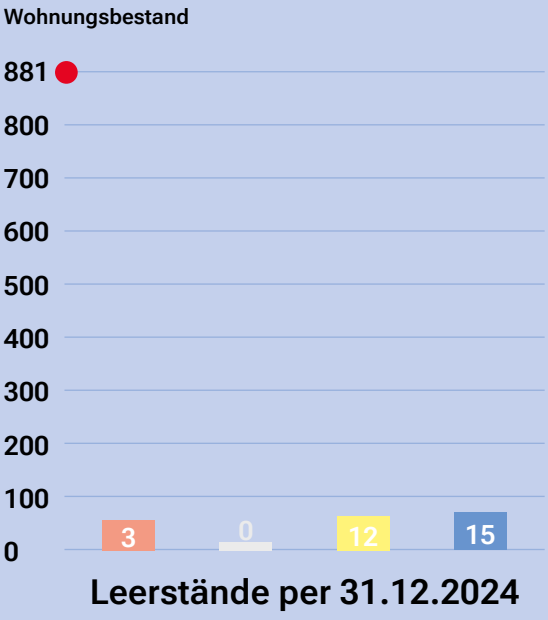
Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug in 2024 EUR 6,00 (Vorjahr: EUR 5,89) je m² Wohn- und Nutzfläche. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2024 1,7 % (Vorjahr: 1,2 %) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 15 (Vorjahr: 11). Hiervon sind jedoch 12 Wohnungen bewusst leerstehend, da das Objekt Am Stoß 14 / 16 in 2025 abgebrochen wird. Demnach beläuft sich die bereinigte Leerstandsquote zum 31.12.2024 auf 0,3 %. Die Gründe für die Leerstände resultieren aus Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, fluktuationsbedingtem Leerstand oder Leerstand wegen geplantem Abbruch.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden 60 (Vorjahr: 48) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,8 % (Vorjahr: 5,4 %). Hiervon sind allerdings neun Mieterwechsel durch die Genossenschaft unterstützend herbeigeführt worden, da ein Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestands ermöglicht wurde. Hieraus folgt die bereinigte Fluktuationsquote von 5,8 %.

Fluktuation – Kündigungsgründe 2024



- Alters-/Pflegeheime
- Eigentumsmaßnahme
- Tod des Mieters
- Wohnungstausch im Bestand
- Wohnungswechsel außerhalb
- Wohnungswechsel in Leichlingen
- Kündigung durch SBV eG
- keine Angabe



Leerstände per 31.12.2024

- kurzfristig <3 Monate
- langfristig >3 Monate
- Leerstand wg. Abbruch
- Leerstand (gesamt)

III. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 um TEUR 771 auf TEUR 54.345 reduziert.

Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite ein Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände (- TEUR 645). Dieser resultierte insbesondere aus gegenüber dem Vorjahr um TEUR 641 geringeren Betriebskostenerstattungsansprüchen aus Jahresabrechnungen gegenüber Versorgungsunternehmen. Ferner erfolgte eine Verminderung des Anlagevermögens (- TEUR 625); hierbei standen den Investitionen von TEUR 837 Abschreibungen von TEUR 1.446 und ein Buchwertabgang von TEUR 16 gegenüber. Dagegen ergab sich eine Erhöhung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben (im Saldo + TEUR 373).

Die Passivseite verringerte sich insbesondere durch geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln (- TEUR 1.067), sonstige Rückstellungen (- TEUR 121) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (- TEUR 120). Diesen Veränderungen stand u.a. das erwirtschaftete Jahresergebnis (+ TEUR 534) gegenüber.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 91,5 % (Vorjahr: 91,3 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2024 beläuft sich auf 32,0 % (Vorjahr: 31,0 %). Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert.

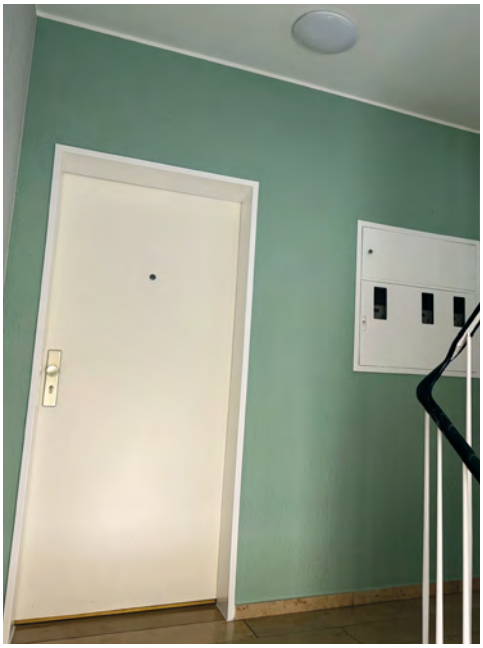
Am 31.12.2024 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 601.

Die Investitionen für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch die vorhandene Liquidität aus Eigenmitteln 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 2025 und 2026.

3.2 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 534 (Vorjahr: TEUR 662) ab.

Die Ergebnisverminderung gegenüber dem Vorjahr von TEUR 128 ist insbesondere auf einen Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge (- TEUR 164) zurückzuführen, da diese im Gegensatz zum Vorjahr um TEUR 185 geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.



Ferner erhöhten sich u. a. bedingt durch Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 330 für die vorzeitige Ablösung von Swap-Verträgen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ TEUR 432). Darüber hinaus erhöhten sich die Personalaufwendungen (+ TEUR 31).

Die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) verbesserten sich dagegen im Geschäftsjahr um TEUR 91 auf TEUR 4.517 und die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) um TEUR 480 auf TEUR 2.221. Ferner reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aufgrund fortschreitender Tilgung und zinsgünstigeren Prolongationen (- TEUR 87).

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,29 je m² Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 1,14) über denen des Vorjahres. Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus gestiegenen Personalkosten (+ TEUR 31) und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ TEUR 92).

Die umfangreichen Dienstleistungen unserer Genossenschaft, die eine Vollvermietung und eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen gewährleisten, ziehen einen hohen verwaltungstechnischen (Personalkosten / Betriebs- und Geschäftsausstattung) Mehraufwand nach sich, so zum Beispiel im Jahre 2024 ca. 12,8 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr EUR 1,13 EUR / m² Wfl. aus (Vorjahr: EUR 0,95 / m²). Dieser Wert entspricht 3,9 % der gesamten Verwaltungskosten.

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

Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 249.

Die Ertragslage ist gesichert.

3.3 Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2024	2023	2022	2021	2020
Anlagenintensität	%	91,5	91,3	93,3	93,6	93,1
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	41,7	40,4	38,9	37,5	36,3
Eigenkapitalquote	%	32,0	31,0	30,0	28,9	28,6
Cashflow	TEUR	1.945	1.899	2.013	1.292	1.641
Gesamtrentabilität	%	2,2	2,5	2,5	1,5	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	3,8	3,6	-0,8	2,5
Instandhaltungskosten / m²	EUR	11,45	12,10	9,92	14,64	10,28
Durchschnittliche Miete / m² mtl.	EUR	6,00	5,89	5,70	5,63	5,60
Erlösschmälerungen (Miete)	%	0,2	0,4	0,5	0,8	1,0
Leerstandsquote	%	1,7	1,2	1,6	1,8	1,3
Fluktuationsquote	%	6,8	5,4	7,0	7,9	6,9

Fußnoten / Literaturnachweise

1 EZB-Leitzinsen: Hauptrefinanzierungssatz bis 2025 | Statista (letzter Zugriff: 06.02.2025)
2 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) Deutschland – Statistisches Bundesamt (letzter Zugriff: 06.02.2025)
3 Jahresrückblick 2024 | Bundesagentur für Arbeit (letzter Zugriff: 06.02.2025)
4 Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex, URL: Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de) (letzter Zugriff: 02.02.2025)
5 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 8
6 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 54
7 Statistisches Bundesamt: Reallöhne und Nominallöhne – Statistisches Bundesamt (destatis.de) (letzter Zugriff: 02.02.2025)
8 Statistischer Bericht – Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – 4. Vierteljahr 2024 – Statistisches Bundesamt (letzter Zugriff: 06.02.2025
9 Statistisches Bundesamt: Bevölkerung, URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html (letzter Zugriff: 02.02.2025).
10 Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland – Statistisches Bundesamt, (letzter Zugriff: 06.02.2025)
11 Prognose Ifo Institut München, Tagesschau, Stand 04.01.2024
12 Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat – Statistisches Bundesamt, (letzter Zugriff: 06.02.2025)
13 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 29
14 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“, S. 105/106
15 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 45
16 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 7
17 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, Jahresstatistik, S. 96
18 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 53
19 GdW (2024): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025“, S. 53
20 Kommunalprofil Leichlingen, IT NRW, (letzter Zugriff: 06.02.2025).
21 Bevölkerung nach Gemeinden | Statistik.NRW (letzter Zugriff: 06.02.2025)
22 IT NRW Kommunalprofil Leichlingen, S. 5 (letzter Zugriff: 06.02.2025)
23 IT NRW Kommunalprofil Leichlingen, S. 6 (letzter Zugriff: 06.02.2025)
24 IT NRW Kommunalprofil Leichlingen, S. 6 (letzter Zugriff: 06.02.2025)
25 Bevölkerungsvorausberechnung verschiedener Altersgruppen 2022 – 2045 für Leichlingen (letzter Zugriff: 06.02.2025)
26 KSK Marktbericht 2024, S. 9
27 KSK Marktbericht 2024, S. 52 / 53

IV. 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 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 Blick.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Hinsichtlich der hohen Baukosten und gesetzlichen Vorgaben zu den Themen Klimaneutralität und CO_2 Reduzierung haben wir uns intensiv mit den Themen:

- energetische Maßnahmen im Bestand
- eine verlässliche und bezahlbare Energieversorgung

sowie

- Kosteneinsparpotentiale und Finanzierung Neubau

auseinandergesetzt.

Zwar belasten die hohen Investitionen in die Beheizungsarten sowie die damit einhergehenden Modernisierungen unser Budget und im Zweifel auch das unserer Mitglieder, allerdings sehen wir hierdurch keine Risiken für unsere Genossenschaft.

Für Investitionen im Bestand kommt in Zukunft auch die Aufnahme von Darlehen, aufgrund gesunkener Zinsen auf dem Kapitalmarkt, wieder in Betracht.

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

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

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

In den kommenden Jahren bleiben energetische Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von CO_2 Emissionen neben der Substanzsicherung unseres Wohnungsbestandes weiter im Fokus.

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

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

4.4 Finanzinstrumente

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

5. Prognosebericht

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

Risiken aus dem Baualter unseres Wohnungsbestandes und der Altersstruktur unserer Mitglieder beugt die Genossenschaft durch eine qualitative Ausstattung der Wohnungen und Sicherung einer guten Gebäudesubstanz vor.

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

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

Für 2025 liegt der Schwerpunkt unserer Investitionen weiter auf der energetischen Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände. Wir erwarten für das kommende Jahr einen Jahresüberschuss von TEUR 249. In den Jahren 2026 und 2027 sind energetische Maßnahmen sowie die Realisierung des Neubaus Am Schraffenberg 21 geplant. Wir gehen dabei weiter von positiven Jahresergebnissen aus.

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

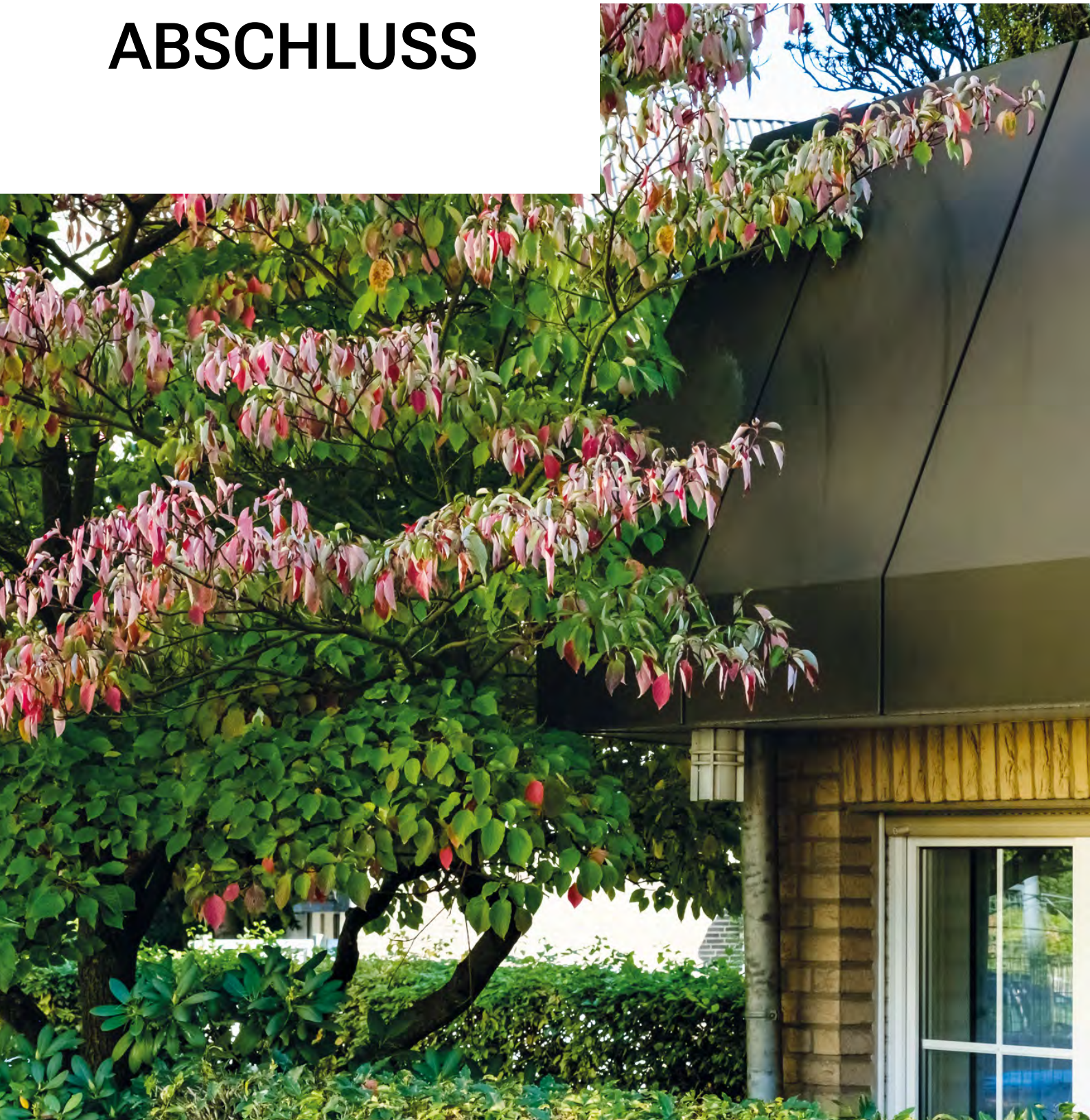
Grundsätzlich kann so die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiter wie bisher erfolgreich fortgeführt sowie das Eigenkapital gestärkt werden.

Den möglichen Risiken, welche sich durch politische und wirtschaftliche Konflikte oder vermehrte Klimakatastrophen ergeben können, ist sich die Spar- und Bauverein Leichlingen eG bewusst.

Life
Spiel Oase

V

JAHRES-ABSCHLUSS



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024

I. Bilanz zum 31.12.2024

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

III. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

Telefon 02175-89916-0
info@sbv-leichlingen.de

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

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

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
• Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.839,00	20.021,00
Sachanlagen			
• Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.598.263,39		49.375.626,39
• Grundstücke ohne Bauten	552.018,57		552.018,57
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.244,00		74.273,00
• Bauvorbereitungskosten	428.987,62	49.688.513,58	308.452,34
Finanzanlagen			
• Andere Finanzanlagen		850,00	850,00
Anlagevermögen insgesamt		49.706.202,58	50.331.241,30
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
• Unfertige Leistungen	2.140.300,87		2.039.764,93
• Andere Vorräte	0,00	2.140.300,87	760,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
• Forderungen aus Vermietung	82.833,05		57.497,74
• Sonstige Vermögensgegenstände	30.561,45	113.394,50	675.174,67
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
• Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.854.162,72		904.839,63
• Bausparguthaben	530.937,08	2.385.099,80	1.106.970,21
Bilanzsumme		54.344.997,75	55.116.248,88

PASSIVSEITE	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.324,03		64.286,12
• der verbleibenden Mitglieder	4.788.055,11		4.838.837,48
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.000,00	4.923.379,14	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.078,65 EUR			(9.541,18)
Ergebnisrücklagen			
• Gesetzliche Rücklage	1.525.000,00		1.471.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 54.000,00 EUR			(67.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	2.851.000,00		2.761.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 EUR			(75.000,00)
• Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 EUR	7.469.154,98	11.845.154,98	7.379.154,98 (20.428,48)
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag	625.523,11		317.502,88
• Jahresüberschuss	533.719,25		662.428,48
• Einstellungen in Ergebnisrücklagen	234.000,00	925.242,36	162.428,48
Eigenkapital insgesamt		17.693.776,48	17.333.781,46
Rückstellungen			
• Sonstige Rückstellungen	147.562,00	147.562,00	268.107,50
Verbindlichkeiten			
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.895.978,58		33.882.096,68
• Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	493.172,94		573.702,65
• Erhaltene Anzahlungen	2.645.728,59		2.549.656,65
• Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	451.098,43		
a) Vbk. aus Vermietung: 241.757,13 EUR			161.149,99
d) Vbk. aus anderen Lieferungen und Leistungen: 209.341,30 EUR			
• Sonstige Verbindlichkeiten			329.078,48
davon aus Steuern: 79,32 EUR	17.680,73	36.503.659,27	18.675,47 (771,74)
Bilanzsumme		54.344.997,75	55.116.248,88

Jahresabschluss zum 31.12.2024
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
• aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.753.178,27		6.183.554,76
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.938,79	6.774.117,06	21.021,42
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		100.535,94	275.218,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		18.412,41	6.768,91
Sonstige betriebliche Erträge		91.173,88	255.168,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.745.981,99	2.825.672,44
Rohergebnis		**4.238.257,30**	**3.916.059,52**
Personalaufwand			
• a) Löhne und Gehälter	517.761,06		504.654,21
• b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	126.564,33	644.325,39	109.165,07
davon für Altersversorgung: 10.827,10 EUR			(12.258,98)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.445.885,70	1.423.245,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		738.011,08	305.605,30
Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,50		27,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.184,76	25.212,26	9.426,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		640.872,73	728.217,39
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-81,47	-563,45
Ergebnis nach Steuern		**794.456,13**	**855.189,34**
Sonstige Steuern		260.736,88	192.760,86
Jahresüberschuss		**533.719,25**	**662.428,48**
Gewinnvortrag		625.523,11	317.502,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		234.000,00	162.428,48
Bilanzgewinn		**925.242,36**	**817.502,88**

A

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 2024 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 und danach als Abgang erfasst.

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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

PASSIVA

Rückstellungen

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

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

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

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens (siehe Anlage).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	82.833,05 (57.497,74)	467,60 (9.218,27)
Sonstige Vermögensgegenstände	30.561,45 (675.174,67)	0,00 (0,00)
	113.394,50 (732.672,41)	467,60 (9.218,27)

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	103.562,00
Prüfungskosten	39.000,00
Steuerberatungskosten	5.000,00
	147.562,00

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte (siehe Anlage).

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

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	74.974,09	9.464,07	0,00	84.438,16
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.289.697,21	632.159,32	0,00	83.921.856,53
2. Grundstücke ohne Bauten	552.018,57	0,00	0,00	552.018,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.898,80	74.764,99	48.248,79	290.415,00
4. Bauvorbereitungskosten	308.452,34	120.535,28	0,00	428.987,62
	84.414.066,92	827.459,59	48.248,79	85.193.277,72
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	850,00
Anlagevermögen insgesamt	84.489.891,01	836.923,66	48.248,79	85.278.565,88

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 EUR	Buchwert am 31.12.2024 EUR
54.953,09	12.646,07	0,00	67.599,16	16.839,00
33.914.070,82	1.409.522,32	0,00	35.323.593,14	48.598.263,39
0,00	0,00	0,00	0,00	552.018,57
189.625,80	23.717,31	32.172,11	181.171,00	109.244,00
0,00	0,00	0,00	0,00	428.987,62
34.103.696,62	1.433.239,63	32.172,11	35.504.764,14	49.688.513,58
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
34.158.649,71	1.445.885,70	32.172,11	35.572.363,30	49.706.202,58

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			
	EUR	unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert durch Grundpfandrechte EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.895.978,58	960.463,44 (1.849.680,77)	31.935.515,14 (32.032.415,91)	28.082.975,98	32.895,978,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	493.172,94	17.195,34 (80.529,71)	475.977,60 (493.172,94)	403.087,49	493.172,94
Erhaltene Anzahlungen	2.645.728,59	2.645.728,59 (2.549.656,65)			
Verbindlichkeiten anderen Vermietung	241.757,13	241.757,13 (161.149,99)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209.341,30	209.341,30 (329.078,48)			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.680,73	4.673,68 (11.123,11)	13.007,05 (7.552,36)	5.889,24	
Gesamtbetrag	36.503.659,27	4.079.159,48 (4.981.217,71)	32.424.499,79 (32.533.141,21)	28.491.952,71	33.389.151,52

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit EUR 831,00 (Vorjahr: EUR 632,00) den Zinsanteil der Zuführung zu Personalrückstellungen.

2. Als wesentliche außergewöhnliche bzw. periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ TEUR 330 Kosten für die Ablösung diverser SWAP-Verträge angefallen.

D

SONSTIGE ANGABEN

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

2. Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

3. Die Liquidität und die Zinsentwicklung werden im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Um die aktuell günstigen Finanzierungskonditionen zu sichern, wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen u. ä.). Die nächste Prolongation ist für 2026 vorgesehen.

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	3,00	2,00
Technische Mitarbeitende	1,00	0,00
Hauswarte etc.	0,00	2,00
	4,00	4,00

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2024 zwei Auszubildende beschäftigt, von denen eine nach bestandener Ausbildung in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen wurde.

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2024:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2024	1.668	12.449
Zugang 2024	55	255
Abgang 2024	80	440
Stand 31.12.2024	1.643	12.264

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 50.782,37 verringert. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 2024 in Höhe von TEUR 534 einen Betrag von TEUR 54 in die gesetzliche Rücklage sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung weitere TEUR 180 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 925 mit TEUR 193 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.,
Goldsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

10. Mitglieder des Vorstands
- Daniel Berg
  hauptamtliches Vorstandsmitglied
  (ab 15.01.2024)
- Laura Henke
  hauptamtliches Vorstandsmitglied
  (bis 29.02.2024)
- Christa Kolb-Schwenk
  nebenamtliches Vorstandsmitglied
- Hans-Ulrich Pfennigsdorf
  nebenamtliches Vorstandsmitglied

11. Mitglieder des Aufsichtsrates
- Horst Wende, Vorsitzender
- Michael Lintz, stellv. Vorsitzender
- Ann-Kristin Bartholdy
- Marcus Bremer
- Ingo Denkhaus
- Sebastian Lemmer
- Jürgen Öxmann
- Elke Päsch
- Iris Wehres

Leichlingen, 10.03.2025
Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Daniel Berg Christa Kolb-Schwenk Hans-Ulrich Pfennigsdorf

www.sbv-leichlingen.de

SBV eG

Stand 04/2025