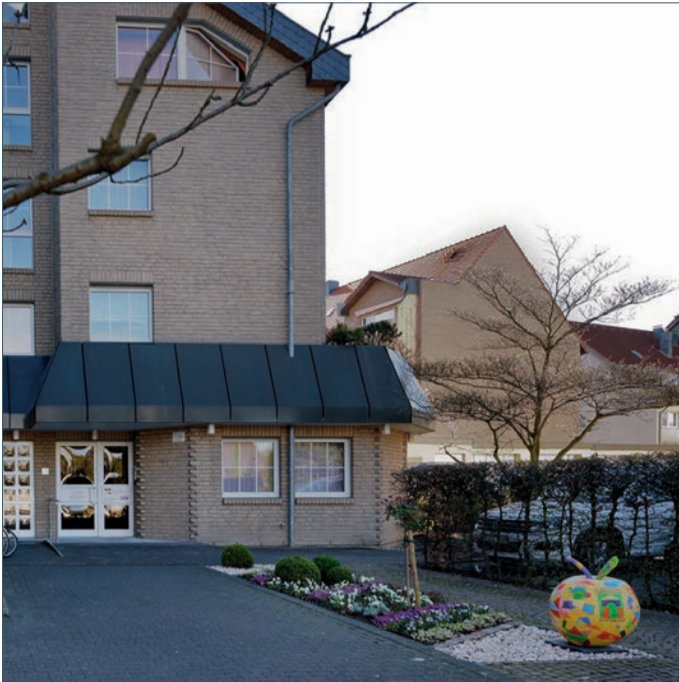


# GESCHÄFTS BERICHT 2018





Spar- und Bauverein Leichlingen eG

## Impressum

**OBJEKT:**

Geschäftsbericht für das Jahr 2018

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen  
Telefon 02175-88916-0  
Telefax 02175-88916-17

eMail [info@sbv-leichlingen.de](mailto:info@sbv-leichlingen.de)

iNet [www.sbv-leichlingen.de](http://www.sbv-leichlingen.de)

Gegründet am 18. April 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 798 beim Amtsgericht Köln

**LAYOUT & PRODUKTION:**

Helmut Püllmanns / pconsult [Köln] – [www.pconsult.eu](http://www.pconsult.eu)

# GESCHÄFTSBERICHT 2018



# Die SBV in Zahlen

## Unternehmensdaten

▶ Wohn- und Geschäftshäuser:	107
▶ Wohnungen:	880
▶ Garagen und Einstellplätze:	586
▶ gewerbliche Einheiten [Läden, Büros etc.]:	3
▶ Wohn- und Nutzfläche:	62.997,10 m <sup>2</sup>
▶ Grundstücksfläche:	115.798 m <sup>2</sup>
▶ Genossenschaftsmitglieder:	1.653
▶ mit Geschäftsanteilen	11.978
▶ ein Geschäftsanteil:	260,00 EUR, bzw. 400,00 EUR [mit Beschluss durch die Mitgliederversammlung am 30.05.2018]
▶ Pflichtanteile:	3
▶ Geschäftsguthaben [verbl. MG]:	4.300.285,96 EUR

## Mitgliedschaften

- ▶ Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. [gesetzlicher Prüfungsverband]
- ▶ Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.
- ▶ Förderverein für die Aus- und Weiterbildung im EBZ e.V.
- ▶ Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V.
- ▶ DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- ▶ Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- ▶ Verein zur Förderung der genossenschaftswissenschaftlichen Forschung an der Universität zu Köln
- ▶ Verein Wohnen in Genossenschaften e.V.
- ▶ Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Leverkusen und Umgebung e.V.
- ▶ Wirtschaftsförderverein Leichlingen e.V.
- ▶ Verkehrs- und Verschönerungsverein der Blütenstadt Leichlingen e.V.
- ▶ Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



## Beteiligungen

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

## Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:

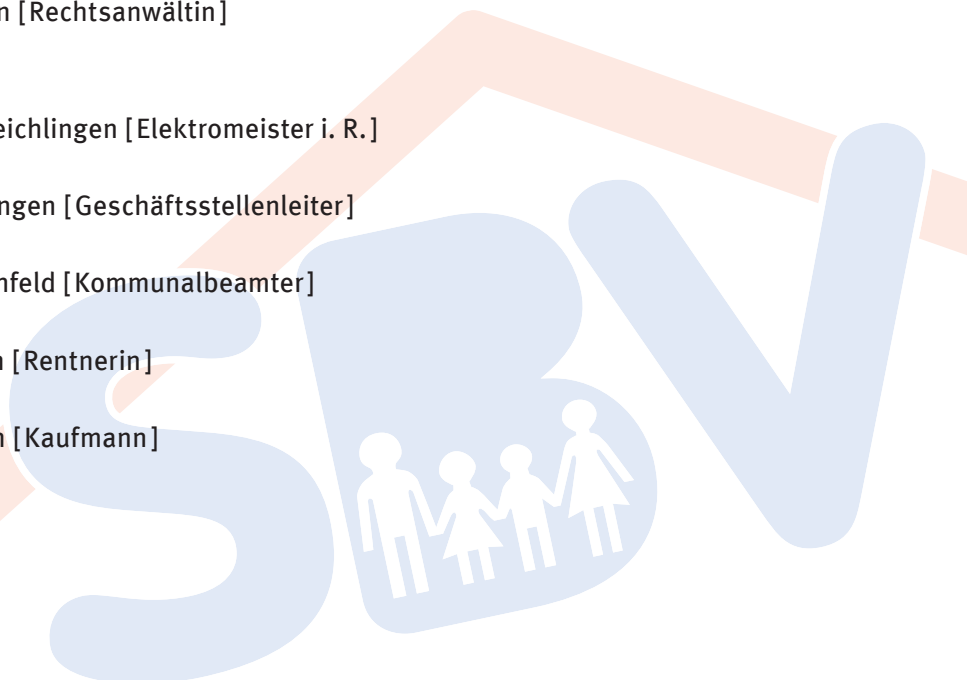
- a] 1 Mitgliederversammlung
- b] 4 Sitzungen des Aufsichtsrates
- c] 7 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes
- d] Wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

## Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 30. Mai 2018 statt. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten Bericht über die in 2017 geleistete Arbeit und die noch anstehenden Vorhaben. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2017 und stimmten der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zu. Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

## Aufsichtsrat

- ▶ Horst Wende, Leichlingen [ Stadtkämmerer ]  
Vorsitzender seit dem 30.05.2018
- ▶ Heinrich Hendricks, Leichlingen [ Sparkassendirektor i. R. ]  
Vorsitzender bis zum 30.05.2018
- ▶ Michael Lintz, Leichlingen [ Handwerksmeister ]  
Stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Iris Wehres, Leichlingen [ Rechtsanwältin ]  
Schriftführerin
- ▶ Heinz-Dieter Bremer, Leichlingen [ Elektromeister i. R. ]
- ▶ Ingo Denkhaus, Leichlingen [ Geschäftsstellenleiter ]
- ▶ Jürgen Öxmann, Langenfeld [ Kommunalbeamter ]
- ▶ Elke Päsch, Leichlingen [ Rentnerin ]
- ▶ Rolf Wolter, Leichlingen [ Kaufmann ]



# Die SBV in Zahlen

## Vorstand

- ▶ Christa Kolb-Schwenk, Leverkusen  
[Hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied]
- ▶ Hans-Ulrich Pfennigsdorf, Leichlingen  
[Geschäftsstellenleiter i.R. – nebenamtliches Vorstandsmitglied]

## Geschäftsführung

- ▶ Laura Henke, Langenfeld  
[Geschäftsführerin seit dem 01.11.2018]

## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 29. Oktober bis 23. November 2018 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.





## Dank des Vorstands und der Geschäftsführung

Wir bedanken uns herzlich bei allen Beteiligten, die uns tatkräftig unterstützen und uns bei der Realisierung unserer Ziele mit Lob und Kritik im vergangenen Jahr begleitet haben. Besonders danken wir unseren Ehrenamtlichen, die mit ihrem Engagement und mit viel Mühe und Hingabe das schöne Mietercafé in der *Brückenstraße 33* betreuen. Unserem Aufsichtsrat danken wir für die ergiebige und engagierte Mitarbeit und die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Schließlich gilt auch ein großes Dankeschön all unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die durch ihre Fachkompetenz und ihre hohe Motivation Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft darstellen.

Leichlingen, 28. Februar 2019

Christa Kolb-Schwenk  
Hans-Ulrich Pfennigsdorf  
Laura Henke



## Förder- und Sozialbericht

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

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

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



---

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



## Ökologische und ökonomische Förderleistungen:

- ▶ *Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsangebote*

### Erhalt des sicheren Wohnens

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



Lebenslanges Wohnrecht

### Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Mietergruppen

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



Bezahlbarer Wohnraum

### Nachhaltige Bestandsentwicklung: Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

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

### Energiesparendes Bauen und Wohnen

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



Klimafreundlich



Verantwortliches  
Wirtschaften

### **Kostenorientiertes Management**

- ▶ Optimiertes Finanzierungsmanagement
- ▶ Nutzung günstiger Finanzierungsmittel
- ▶ Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten durch energieeffiziente Maßnahmen
- ▶ Zeitgemäßer Wohnraum mit angemessenen Nutzungsgebühren und Wohnnebenkosten
- ▶ Wohnwertmiete als „fairer“ Mietpreis
- ▶ teilweiser Verzicht auf Modernisierungsmieterhöhung von 11 %, bzw. 8 %

### **Senkung der Wohnnebenkosten durch:**

- ▶ Betriebskostenmanagement
- ▶ Gemeinsamer Energieeinkauf

### **Rendite**

- ▶ Ausschüttung von Dividenden an Mitglieder in Höhe von 4,00 %

## 3

## Soziale und kulturelle Förderleistungen

### Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

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



Ganzheitlicher Service

### Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

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



Hausmeisterservice

### Flüchtlingshilfe

Seit September 2015 stellt die SBV Leichlingen der Stadt Leichlingen ein Doppelhaus für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Zurzeit wohnen hier 15 Personen.

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

Einige der oben genannten Dienstleistungen für unsere Mitglieder werden wir nachstehend erläutern:



Hausnotruf

### Nachbarschaftstreff

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

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

Das Mietercafé wurde im Berichtsjahr 16mal an Mitglieder für private Feiern vermietet. Auch finden hier in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mietervereins Leverkusen / Leichlingen statt.



Nachbarschaftstreff

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.

Seit November 2018 werden die Räumlichkeiten für Strickfreunde am ersten Dienstagabend eines Monats bereitgestellt und im Dezember 2018 wurde der nun jährlich stattfindende Nikolausnachmittag eingeführt.

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



Gästewohnungen

### Gästewohnungen

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

Die Gästewohnung I war im Berichtsjahr 185 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 160 Nächte [meistens an mehrere Personen].

Die Möglichkeit unserer Mitglieder, in 43 Regionen Deutschlands bei 82 Wohnungsbaugenossenschaften eine von 110 Gästewohnungen anzumieten, wurde im Berichtsjahr von unseren Mitgliedern mit 21 Übernachtungen in anderen Genossenschaften genutzt. Einige Vermietungen unserer Gästewohnungen erfolgten an Gäste aus anderen angeschlossenen Genossenschaften.

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



Sozialmanagement

### Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

Seit einigen Jahren bietet unser Unternehmen den Mitgliedern und Mietern diese Hilfen kostenfrei an.

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

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

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



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

## Laufende Tätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und vier Sitzungen des Aufsichtsrates abgehalten. Dabei ließ sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft, die wesentlichen Vorgänge und die strategische Unternehmensplanung zeitnah und umfassend unterrichten. Weitere Punkte der Beratung waren:

- Änderung der Genossenschaftssatzung,
- neues Datenschutzgesetz und Datenschutzgrundverordnung,
- 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 2018

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Mai 2018 statt.

## Jahresabschluss 2017

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2017 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Der Aufsichtsrat empfahl der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2017, das Jahresergebnis und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung [4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben auszuzahlen] zu beschließen sowie dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Die Mitgliederversammlung ist diesem Beschlussvorschlag einstimmig gefolgt.

## Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2016

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer im Januar 2018 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

## Aufsichtsrat 2018

Wie in jedem Jahr schieden turnusmäßig Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Im Jahr 2018 waren es die Mitglieder:

- Rolf Wolter,
- Ingo Denkhaus,
- Jürgen Öxmann.

Alle drei Kandidaten stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrates verzichtete der bisherige Vorsitzende, Herr Hendricks, auf seine Wiederwahl als Vorsitzender. Als neuer Vorsitzender wurde Herr Wende gewählt, sein Stellvertreter ist weiterhin Herr Lintz.

## Geschäftsleitung / Vorstand

Ein Hauptthema der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und der Sitzungen des Aufsichtsrates war die Nachfolgeregelung für den geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand, Frau Kolb-Schwenk.

In mehreren Aufsichtsratssitzungen und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden nachstehende Entscheidungen zur Nachfolgeregelung von Frau Kolb-Schwenk einstimmig beschlossen:

- Frau Laura Henke ist ab 01. November 2018 Geschäftsführerin der Genossenschaft; ab 01. Juli 2019 wird sie geschäftsführender hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft.
- Frau Christa Kolb-Schwenk ist bis 30. Juni 2019 geschäftsführender hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft; ab 01. Juli 2019 wird sie nebenamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft.



- Herr Hans-Ulrich Pfennigsdorf bleibt weiterhin für 5 Jahre nebenamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft.



## Ausblick auf 2019

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

- EDV-Umstellung der Wohnungsverwaltung und Finanzbuchhaltung,
- Feier zum 100-jährigen Bestehen des SBV,
- Neubau *Am Schraffenberg*,
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2017,
- Mitgliederversammlung 2019.

Auch in 2019 scheiden turnusmäßig drei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

- Heinz-Dieter Bremer, der sich nicht zur Wiederwahl stellt,
- Heinrich Hendricks, der sich nicht zur Wiederwahl stellt,
- Iris Wehres, die sich zur Wiederwahl stellt.

Durch die in 2018 durchgeführte Satzungsänderung muss der Aufsichtsrat nunmehr lediglich aus mindestens fünf Personen bestehen, die über eine

entsprechende Qualifikation verfügen müssen. Also ist eine Ersatzwahl für die endgültig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Bremer und Hendricks nicht notwendig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 28. Februar 2019

Horst Wende [Aufsichtsratsvorsitzender ]



## Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018

# 1

### 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

##### Die Lage der Weltwirtschaft und der Europäischen Union <sup>1]</sup>

Die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 führt zu einer großen Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Der Rückzug internationaler Investoren führte insbesondere in den Schwellenländern zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Im Berichtsjahr zeichnet sich zwischen den Ländern eine größer werdende konjunkturelle Dynamik ab. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik und China von einer Zunahme der Produktion. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 %; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 % bzw. 2,9 % erwartet.

Die Konjunktur im Euroraum schwächte sich nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich dafür war ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte.

Der Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus.

In der ersten Jahreshälfte 2018 entwickelte sich das BIP jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 % und in 2020 1,6 % betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Hinsichtlich der Beschäftigungssituation zeichnete sich trotz der konjunkturellen Abschwächung eine weitere Verbesserung ab. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 % gefallen.

### Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa <sup>2]</sup>

Daten Euro-Raum 2017-2020

Prognosen	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+2,5%	+2,0%	+1,8%	+1,6%
Verbraucherpreise	+1,5%	+1,7%	+1,8%	+1,8%
Arbeitslosenquote	8,6%	8,2%	7,8%	7,5%

Die Geldpolitik stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank [EZB] liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen.

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland <sup>3]</sup>

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen. Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55% im Vergleich zum BIP sinken.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

#### ► **Arbeitsmarkt** <sup>4]</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 [= - 175.000 gegenüber Dezember 2017]
- Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9% [Dezember 2017: 5,3%]
- Erwerbstätige im November 2018: 45.116.000 [= + 452.000 gegenüber Dezember 2017]

#### ► **Kapitalmarkt** <sup>5]</sup>

Die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften gingen zwischen Ende 2017 und Ende 2018 zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze.

Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

#### ► **Immobilienmarkt** <sup>6]</sup>

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.<sup>7]</sup>

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 % gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 Euro/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland [5,81 Euro/m<sup>2</sup>]. Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 Euro/m<sup>2</sup>.

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 % an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr [+6,3 %]. Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>8]</sup>

### Weitere branchenspezifische Angaben mit Leichlingen im Fokus

Die Blütenstadt Leichlingen liegt zwischen den Schwarmstädten Köln und Düsseldorf und verfügt über einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Auch müssen Wohnungssuchende die Bereitschaft zum Pendeln mitbringen, da Leichlingen fast eine reine Wohnstadt ist.

Den Wohnungsmarkt beeinflussende Größen lassen sich beispielsweise in der Bevölkerungsentwicklung oder der gesellschaftlichen Haushalts- und Altersstruktur wiederfinden.



## Soziodemografische Rahmenbedingungen: 9]

### ► Bevölkerungsprognose

Während sich das Einwohnerwachstum in den Städten Berlin, München, Stuttgart und Frankfurt am Main etwas abgeschwächt hat, zeichnet sich der Trend einer positiven Einwohnerentwicklung nach wie vor in Köln, Düsseldorf und Hamburg ab. Durch den „Überschwappereffekt“ liegt die Bevölkerungsprognose der Stadt Leichlingen bis zum Jahr 2030 bei 0,1 bis 5,0 %.

### ► Haushaltsstruktur

Durchschnittlich liegt die Haushaltsgröße im Berichtsjahr bei 1,87 Personen pro Haushalt. Leichlingen lässt sich mit einer Haushaltsgröße von 2,01 bis 2,10 kennzeichnen, sodass sich hier durchschnittlich zwei Personen einen Haushalt teilen. Die Singularisierung der Gesellschaft lässt sich auf zwei Ausprägungen zurückführen. Zum einen sind es die älteren Menschen, die zunehmend allein leben. Zum anderen resultieren viele Single-Haushalte aus alleinlebenden Berufseinsteigern oder Studierenden.

### ► Veränderung der Altersstruktur

Die Alterung der Gesellschaft ist nach wie vor ein Megatrend. Dies lässt sich mit steigender Lebenserwartung und sinkender Geburtenrate erklären. So gilt Leichlingen als einer der demografisch ältesten Bereiche im Marktgebiet – mit steigender Tendenz.

Im Mietsegment wird deutlich, dass hohe Preise vor allem in Lagen erzielbar sind, die eine geringe Distanz zu Köln aufweisen. Zum Beispiel bildet die größte Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis Bergisch-Gladbach ein „[...] großes, zusammenhängendes Hochpreisgebiet mit Mieten über 8,25 €/m<sup>2</sup> [...]“ ab. 10]

In Leichlingen ist eine Steigerung der Mieten mit 2,3 % zu verzeichnen. Hier lässt sich die Mietenstruktur nach Wohnflächen- und Baujahresklassen strukturieren. Während Bestandswohnungen in Leichlingen bei durchschnittlich 7,40 €/m<sup>2</sup> bis 7,53 €/m<sup>2</sup> liegen, werden für Neubauwohnungen durchschnittlich 10,10 €/m<sup>2</sup> veranschlagt. Auch die Segmente ‚Eigenheime‘ und ‚Eigentumswohnungen‘ erzielen sehr hohe Preise und die Stadt Leichlingen wird als hochwertiger Standort für kaufkräftige Familien gehandelt.

---

1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018  
 2] In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2018 bis 2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018  
 3] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018  
 4] Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt  
 5] [www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)  
 6] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018  
 7] Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019  
 8] GdW: Pressemitteilung Nr. 35/18 vom 27.06.2018  
 9] Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2018, ergänzt durch SBV.  
 10] Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2018, ergänzt durch SBV.



## 1.2. Geschäftsentwicklung der Genossenschaft im Berichtsjahr

Mit Blick auf die genannten Entwicklungen, agiert die SBV Leichlingen eG am Wohnungsmarkt und geht mit der Zeit. Sie ist innovativ – vergisst aber ihre Werte nicht – obwohl diese sehr traditionell sind. Beispielsweise sind für die Genossenschaft Solidarität und gegenseitiger Respekt wichtig. Ein wirtschaftliches Wachstum mit Augenmaß ist für unser Fortbestehen notwendig, wobei wir uns jedoch immer am Wohl unserer Mitglieder orientieren.

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf den maßgeblichen Begründer der genossenschaftlichen Bewegung in Deutschland, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der einst sagte: „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele“. Diese Worte sind nach wie vor sehr zeitgemäß.

Wir setzen auf ein starkes Miteinander. Mitglieder und Mitarbeiter sollen sich als Teil einer großen Gemeinschaft fühlen. Hierfür ist es wichtig, dass man sich respektvoll begegnet und füreinander einsteht.

Aus unserer Sicht verlief die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft im Berichtsjahr planmäßig und zufriedenstellend.

### Geschäftsergebnis

Die unverändert gesicherte Ertragslage führte zu einem Jahresüberschuss von TEUR 91 [Vorjahr: TEUR 266]. Der Bilanzgewinn belief sich auf TEUR 529 [Vorjahr: TEUR 617]. Er soll für die Ausschüttung der planmäßigen Dividende sowie zur Eigenkapitalstärkung verwendet werden.

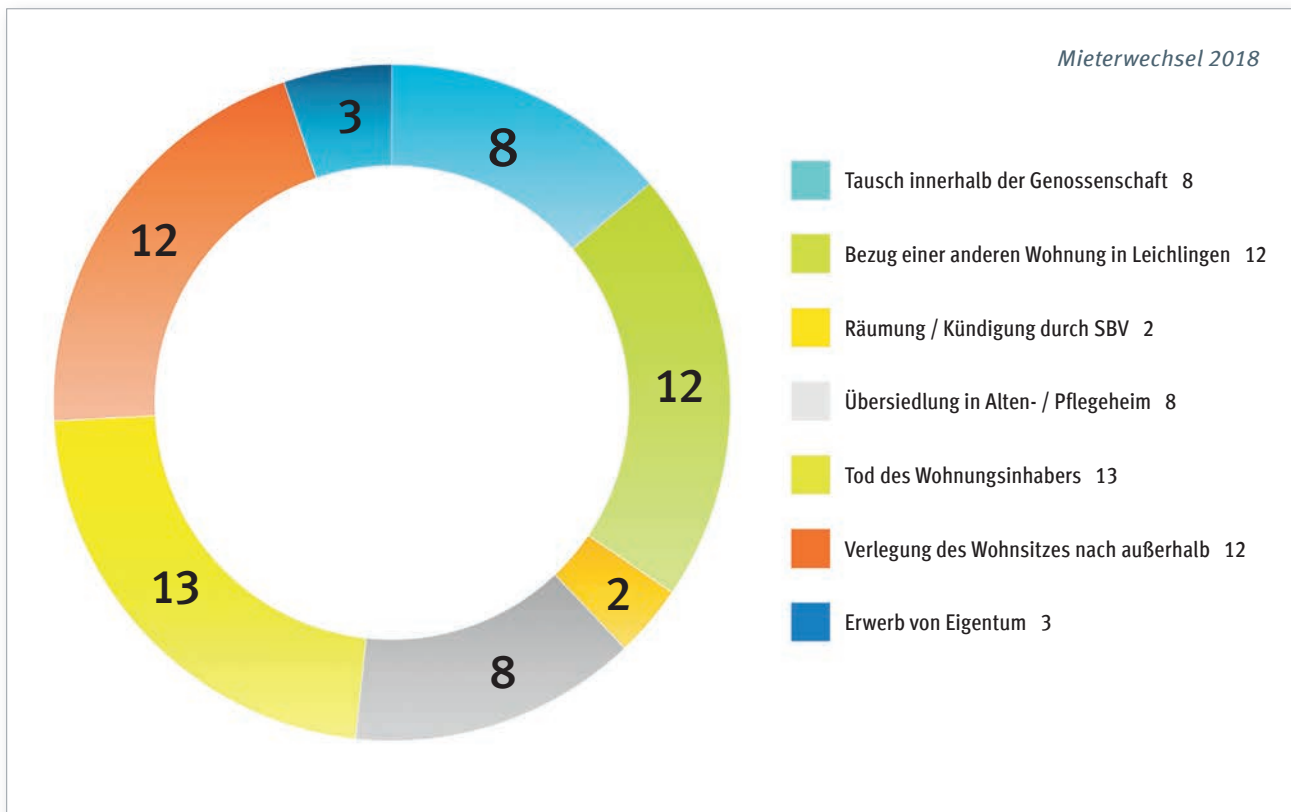
Die Zielsetzung der Genossenschaft, darüberhinausgehende Ertragsüberschüsse im eigenen Wohnungsbestand, insbesondere für energiesparende Maßnahmen, einzusetzen, konnte angesichts des hohen Volumens für Instandhaltung und Modernisierung in die Tat umgesetzt werden.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Spar- und Bauverein Leichlingen eG verfügte zum Jahresende 2018 über 880 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 586 Garagen bzw. Stellplätze.

Unsere gute Vermietungssituation setzte sich auch im Berichtsjahr 2018 fort. Die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresschluss belief sich auf 4 [Vorjahr: 2]. Hier handelte es sich um kurzfristigen fluktuationsbedingten Leerstand oder um Leerstand wegen Modernisierungsarbeiten. Die Wohnungen sind in der Regel weitervermietet und werden zwischenzeitlich instandgesetzt.

Die Fluktuation lag mit insgesamt 58 Bewohnerwechseln bei 6,6 % [Vorjahr: 7,0 %]. Hier sind auch die Umsetzungen bei Modernisierungen mit eingerechnet.



Bei den Erträgen aus Sollmieten – nach Erlösschmälerung – war ebenfalls eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. Insgesamt verbesserten sich die Erträge um TEUR 29 auf TEUR 4.138. Mieterhöhungen erfolgten nur nach Wertverbesserungen, gesetzlichen Vorgaben bzw. bei Neuvermietung.

### Forderungsmanagement

Wie bereits in den Vorjahren wurden die fachbereichsübergreifenden Maßnahmen zur Kundenbetreuung und -bindung auch im Rahmen des Forderungsmanagements kontinuierlich ausgebaut und optimiert. Dadurch ergaben sich im Berichtsjahr vergleichsweise geringe Erlösschmälerungen auf Sollmieten bzw. Umlagen von TEUR 22 [Vorjahr: TEUR 25] und Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 4 [Vorjahr: TEUR: 5].

### Grundstücksgeschäfte

Mit Besitzübergang in 2018 wurde das Objekt *Am Neulandkreuz 29* zu Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 193 erworben.

## Modernisierung und Instandhaltung

Über die weitreichenden Modernisierungsaktivitäten der Spar- und Bauverein Leichlingen eG haben wir in den früheren Geschäftsberichten bereits mehrfach berichtet. Die Jahre, in denen die Modernisierungen einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten bildeten, gehen langsam zu Ende. Doch die Tatsache, dass wir mit Art und Umfang unserer Modernisierungen Maßstäbe gesetzt haben, bleibt.

Im Geschäftsjahr 2018 investierte die SBV Leichlingen TEUR 1.446 [Vorjahr: TEUR 595] in ihren Immobilienbestand. 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.

Der Erhaltungsaufwand, der sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierten Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, belief sich auf TEUR 545 [Vorjahr: TEUR 542]. Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. ergab sich ein Betrag von rund EUR 8,63 [Vorjahr: EUR 8,67] je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Jahr. Diese Kennziffer liegt zwar im Branchenvergleich weit unter dem Durchschnitt, aber unterstreicht den niedrigen Bedarf aufgrund der jahrelangen Aktivitäten der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Modernisierung, Instandhaltung und Pflege sowie der energetischen Entwicklung des Immobilienbestandes.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 weitere TEUR 707 als aktivierungsfähige Kosten in die Modernisierung von Beständen investiert. Dabei lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit darin, den aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Modernisierungsmaßnahmen *An der Ziegelei 7-13* wurden im Berichtsjahr erfolgreich fortgeführt und stehen kurz vor dem Abschluss.

## Wohnungswechsel und laufende Instandhaltung

Bei Auszug eines Mieters wurde jede Wohnung durch die Genossenschaft begutachtet und erhielt – wenn nötig – eine zeitgemäße technische Ausstattung, bevor sie weitervermietet wurde. So wurden insgesamt bei 58 Wohnungswechseln im Berichtsjahr TEUR 64 [Vorjahr: TEUR 117] investiert. Für die laufende Instandhaltung wurden weitere TEUR 481 [Vorjahr: TEUR 425] investiert.

## Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Jahresende 2018 von TEUR 4.300 überstieg den Vorjahreswert von TEUR 4.178 um TEUR 122. Die Entwicklung im Berichtszeitraum ist vor allem der Anteilserhöhung zum 30.05.2018 geschuldet, welche zur weiteren Eigenkapitalstärkung unserer Genossenschaft beiträgt. Es existiert weiterhin der Aufnahmestopp von lediglich investierenden Mitgliedern zum Zwecke der Vermögensanlage.

## Interne Organisation

### ▶ Personal

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr 12 Mitarbeiter. Davon 7 kaufmännische Mitarbeiter, 2 Hauswarte und 3 Reinigungskräfte.

### ▶ Weiterbildung

Auch im Jahr 2018 besuchten alle Mitarbeiter zahlreiche Schulungen und Fortbildungs-Veranstaltungen.

### ▶ Ausbildung

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft nicht ausgebildet. In Zusammenarbeit mit weiterführenden Schulen werden Schülerpraktika angeboten.

### ▶ Qualitätsmanagement

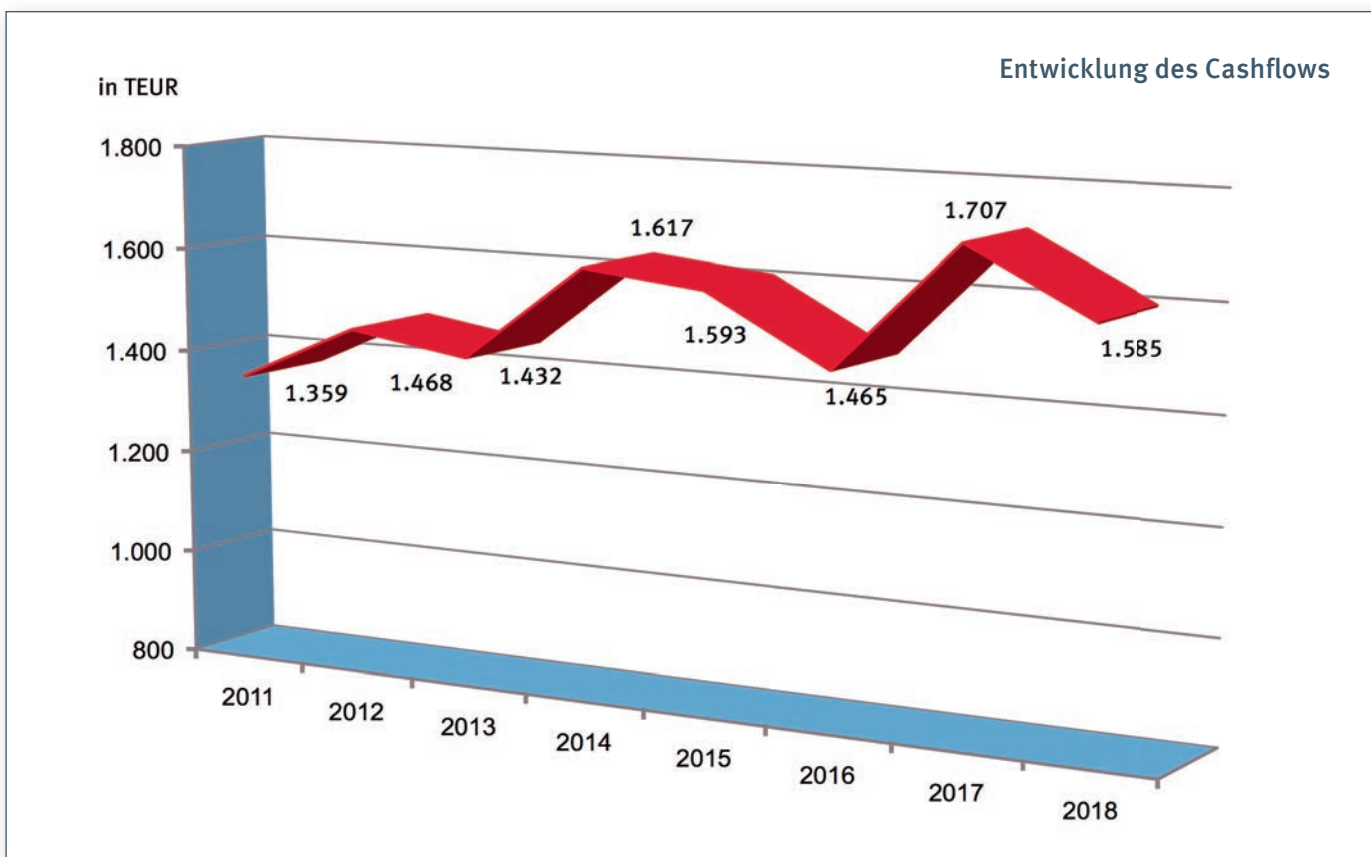
An unsere interne Unternehmensorganisation werden fortwährend neue Anforderungen gestellt, welche permanenten Veränderungen unterworfen sind. Gesetzliche Anforderungen, technische Innovationen, Wertewandel und sich ständig verändernde Kundenstrukturen sowie der Wettbewerb als solcher stellen uns immer wieder vor die Aufgabe, neue Lösungen zu entwickeln.

Unter Mitwirkung der Mitarbeiter werden die Kernprozesse der Kundenbeziehungen und der Geschäftstätigkeit kontinuierlich analysiert und angepasst. Im Rahmen von Prozessabläufen zu den einzelnen Kernprozessen zeigt sich die Organisation der Wohnungsbaugenossenschaft in einer klaren transparenten Struktur. Bei Analysen des Ist-Zustandes und in Auswertung der Hinweise und Kritiken unserer Mitglieder und Mieter werden mit dem Ziel einer möglichst hohen Kundenzufriedenheit ständig Schlussfolgerungen für eine weitere Verbesserung gezogen und umgesetzt.

## 1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2018	2017	2016	2015	2014
Anlagenintensität	%	94,3	93,8	94,7	94,7	94,6
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	33,7	32,6	30,9	29,5	28,1
Gesamtrentabilität	%	2,1	2,4	2,7	2,5	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	0,6	1,7	1,2	1,3	1,8
Eigenkapitalquote	%	27,4	26,9	26,5	26,1	25,7
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>	EUR	8,63	8,67	8,33	7,15	6,00
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> /mtl.	EUR	5,49	5,45	5,41	5,37	5,33
Erlösschmälerungen [Miete]	%	0,5	0,5	0,7	0,6	0,5
Leerstandsquote	%	0,5	0,2	0,2	0,5	0,6
Fluktuationsquote	%	6,6	7,0	5,6	8,9	8,5



# 2

## 2. DARSTELLUNG DER LAGE

### 2.1. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 91 [Vorjahr: TEUR 266] ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung.

#### Erträge aus Sollmieten

Die Erträge haben sich weiter gesteigert und betragen nach Abzug von Erlöschmälerungen TEUR 4.138 [Vorjahr: TEUR 4.109]. Sie spiegeln die Investitionen in den Bestand wider. Mieterhöhungen werden regelmäßig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen überwacht und durchgeführt. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete belief sich im Geschäftsjahr auf EUR 5,49 [Vorjahr: EUR 5,45] je m<sup>2</sup> Wfl./mtl. unseres gesamten Bestandes. Davon entfielen EUR 5,71 [Vorjahr: EUR 5,66] ausschließlich auf unseren Wohnungsbestand.

#### Abschreibungen auf Sachanlagen

Diese lagen in 2018 mit TEUR 1.437 um TEUR 4 unter dem Vorjahresniveau. Darin enthalten ist eine Sonderabschreibung auf die Gebäudekosten des Objektes *Am Schraffenberg 21* in Höhe von TEUR 115. Im Vorjahr waren insgesamt TEUR 142 außerplanmäßige Abschreibungen angefallen.

#### Kapitalkosten

Die Zinsaufwendungen nahmen geringfügig um TEUR 15 auf TEUR 1.140 zu.

#### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,20 je m<sup>2</sup> Wfl./mtl. [Vorjahr: EUR 1,04] über denen des Vorjahres. Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus der erstmaligen Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeit [TEUR 63] sowie Kosten im Zusammenhang mit dem bevorstehenden 100-jährigen Firmenjubiläum [TEUR 27].

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 2018 ca. 11,7 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 0,4 % der Verwaltungskosten aus.

Unter Abzug der Kosten für die Dienstleistungen sowie der Aus- und Weiterbildungen, verringert sich somit der Satz der Verwaltungskosten auf EUR 1,06 je m<sup>2</sup> Wfl. /mtl. [Vorjahr: EUR 0,88].

Die Ertragslage ist gesichert; für die kommenden Geschäftsjahre 2019 und 2020 wird aufgrund vorliegender Wirtschaftspläne eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 95.

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 831 auf TEUR 57.353 vermindert. Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite der Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 470. Hierbei standen Investitionen von TEUR 968 Abschreibungen von TEUR 1.437 und Buchwertabgänge von TEUR 1 gegenüber. Ferner reduzierten sich die flüssigen Mittel um TEUR 517. Auf der Passivseite ergaben sich überwiegend um TEUR 1.247 geringere langfristige Finanzierungsmittel [Darlehen]. Dem standen ein Anstieg der Geschäftsguthaben um TEUR 218 und das erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 91 gegenüber.

Die Anlagenintensität [Anlagevermögen zur Bilanzsumme] beträgt zum Bilanzstichtag 94,3 % [Vorjahr: 93,8 %]. Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2018 beläuft sich auf 27,4% [Vorjahr: 26,9 %].

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände, hauptsächlich Sachanlagen, sind weitestgehend fristgerecht finanziert. 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 2019 und 2020.





# 3

## 3. RISIKOBERICHT

### 3.1. Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt weiterhin über ein Risikomanagementsystem, das die Geschäftsleitung bei der gezielten Handhabung der unternehmerischen Risiken unterstützen soll. Als Bestandteil des Risikocontrollings wird ein ständiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungs- / Instandhaltungsplanes vorgenommen. Bei Eintritt von Entwicklungen, die zur Abweichung der geplanten Zielvorgaben führen können, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die Ergebnisse des Controllings und die der Monats- und Quartalsreporte werden permanent im Vorstand und im Aufsichtsrat besprochen und ausgewertet.

### 3.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

In den nächsten Jahren wird sich die zielgerichtete Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes zur kontinuierlichen Aufwertung unserer Bestände und des Wohnumfeldes weiterhin an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. Dieses dient dem zentralen Ziel, die Mitglieder der Genossenschaft nachhaltig mit gutem Wohnraum zu versorgen und die Vermietbarkeit zu sichern.

Zukunftschancen sehen wir ferner in der ständigen Qualitätsdienstleistung. Zudem stärkt unser Modernisierungs- und Neubauprogramm auf Produktebene unsere Marktstellung in Leichlingen und in der Region.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus Fluktuation und Leerstand. Wie aus dem Bericht zu entnehmen ist, trifft dies für unsere Genossenschaft nicht zu. Wir beobachten ständig den Wohnungsmarkt im Rheinisch Bergischen Kreis, um eventuellen Gefährdungen vorzubeugen. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht zu erwarten. Unsere Wohnungen werden unverändert stark nachgefragt.

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

### 3.3. 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. Forward-Darlehen, die in 2006 abgeschlossen wurden, wurden bis einschließlich 2018 in Anspruch genommen. Freie Liquidität aus neuen Zinsvereinbarungen wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Die nächsten Prolongationen sind für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 vorgesehen.

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



# 4

## 4. PROGNOSEBERICHT

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

Sich aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter ergebende Risiken entgegnet die Genossenschaft durch zeitgemäßes Auftreten am Markt und durch eine hohe 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.

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

Wir rechnen weiterhin mit positiven Ergebnissen, so dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fortgeführt werden kann und damit die Eigenkapitalquote gestärkt wird.

Die Genossenschaft hat für die Jahre 2019 bis 2023 langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne erarbeitet. Eine konstante Ertragslage ist Bestandteil der perspektivischen Planung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung widerspiegelt.

Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit zu angemessenen Mietpreisen, die hohe Arbeitsqualität zum Wohle der Mitglieder unserer Genossenschaft und das soziale Engagement stehen dabei weiterhin im Vordergrund.

Leichlingen, 28. Februar 2019

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

## 100 Jahre Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Es ist ein besonderes Jubiläum, das die Genossenschaft in diesem Jahr begeht und ein Grund zu feiern. Nicht nur, weil einhundert Jahre schon für sich eine beachtliche Zeit sind; und auch nicht nur, weil man dabei außerordentlich erfolgreich Bilanz ziehen kann. Ein Jubiläum nach einhundert Jahren ist auch etwas Besonderes, führt man sich im Rückblick vor Augen, wie zahlreich die Widerstände waren, die gemeinsam gemeistert wurden – und wie vielfältig die Gelegenheiten für ein Scheitern.

Denn gegründet wurde der Spar- und Bauverein in einer Zeit der geschichtlichen Brüche: fast unmittelbar nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und dem Untergang des Deutschen Kaiserreichs, hinein in die turbulenten ersten Jahre der Weimarer Republik. Ein Zusammenschluss Gleichgesinnter, von Menschen, Bürgern mit einem gemeinsamen Ziel: durch gemeinschaftliches Wirken die Wohn- und Lebenssituation möglichst vieler zu verbessern, als Genossenschaft nun auch rechtlich und finanziell unterstützt durch den neuen, den demokratischen Staat. Und über Jahrzehnte vor allem getragen vom ehrenamtlichen Engagement seiner Mitglieder und den Kräften der Selbsthilfe und des Gemeinsinns.

Gegründet hinein in eine Nachkriegszeit, geprägt von enormen wirtschaftlichen Problemen, politischen Unruhen und 1923 von einer der gravierendsten Geldentwertungen der Geschichte. Nach wenigen Jahren der Stabilisierung folgte bereits ab Herbst 1929 die Weltwirtschaftskrise. Und danach die Diktatur eines Regimes, das seine politischen Gegner verfolgte und das auch den Genossenschaften gegenüber feindlich eingestellt war. Zudem stürzte es die Menschheit bald in den Abgrund eines Zweiten Weltkrieges, und mit ihm fielen flächendeckende Zerstörung seiner Infrastruktur und Städte auf Deutschland zurück.

Es kamen Jahre des Mangels, Jahre einer provisorischen Existenz in Notquartieren für Unzählige. Es fehlte an Nahrung, Brennmaterial, an Kleidung, an allem, auch an über fünf Millionen Wohnungen in der jungen Bundesrepublik. Aber es folgte auch der Aufbau einer neuen Demokratie, ein Wiederaufbau, der zugleich mit enormen Anstrengungen im Wohnungsbau einherging.

Politische Katastrophen, Wirtschaftskrisen, Krieg und Zerstörung, Jahre später die staatliche Schwächung des sozialen Wohnungsbaus, und unablässig der Wandel des Wohnens und der Wohnbedürfnisse, dem man zu begegnen hatte. Umso größer darf unser Erstaunen sein, dass der Spar- und Bauverein Leichlingen bis heute, 100 Jahre nach seiner Gründung, besteht und zum Wohle seiner Mitglieder wie der Allgemeinheit wirkt. Und umso mehr ist dies ein Grund, nicht nur das Jubiläum selbst zu feiern, sondern vor allem das gemeinsam Erreichte.

– Auszug aus der Festschrift zum 100-jährigen Bestehen der SBV Leichlingen eG.











Spar- und Bauverein Leichlingen eG

# JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 01.01. - 31.12.2018

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen  
Telefon 02175-88916-0  
Telefax 02175-88916-17  
Gegründet am 18. April 1919  
Eingetragen im Genossenschaftsregister  
Nr. 798 beim Amtsgericht Köln

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





## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
· Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.073,00	1,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
· Grundstücke mit Wohnbauten	53.713.669,48		54.356.906,51
· Grundstücke ohne Bauten	234.510,78		102.810,78
· Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.821,00		69.108,00
· Bauvorbereitungskosten	<u>23.114,21</u>	54.082.115,47	23.114,21
<b>FINANZANLAGEN</b>			
· Sonstige Ausleihungen	1.400,00		2.600,00
· Andere Finanzanlagen	<u>850,00</u>	<u>2.250,00</u>	<u>850,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		54.085.438,47	54.555.390,50
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ANDERE VORRÄTE</b>			
· Unfertige Leistungen	1.665.496,90		1.579.556,73
· Andere Vorräte	<u>2.956,04</u>	1.668.452,94	4.124,74
<b>FORDERUNGEN U. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
· Forderungen aus Vermietung	39.110,96		28.253,09
· Sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.501,44</u>	80.612,40	26.167,65
<b>FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
· Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	222.118,94		739.355,52
· Bausparguthaben	<u>1.296.754,22</u>	1.518.873,16	1.251.435,94
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>57.353.376,97</u></u>	<u><u>58.184.284,17</u></u>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

### PASSIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.307,18		85.242,57
· der verbleibenden Mitglieder	4.300.285,96		4.178.649,88
· aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 281.402,64 EUR	<u>38.085,35</u>	4.536.678,49	55.120,00 [ 122.000,12 ]
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
· Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 EUR	1.283.000,00		1.273.000,00 [ 27.000,00 ]
· Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR	2.624.000,00		2.624.000,00 [ 14.649,26 ]
· Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR	<u>7.150.480,25</u>	11.057.480,25	7.150.480,25 [ 106.865,73 ]
<b>BILANZGEWINN</b>			
· Gewinnvortrag	448.257,50		500.031,20
· Jahresüberschuss	90.891,20		265.629,79
· Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-10.000,00</u>	<u>529.148,70</u>	<u>-148.514,99</u>
Eigenkapital insgesamt		16.123.307,44	15.983.638,70
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
· Rückstellungen für Pensionen	321.421,00		327.428,00
· Sonstige Rückstellungen	<u>158.518,72</u>	479.939,72	86.830,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
· Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.742.426,09		39.056.924,97
· Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	719.558,99		748.576,55
· Erhaltene Anzahlungen	1.786.606,35		1.723.602,96
· Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.966,84		50.665,00
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.633,74		179.807,74
· Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.937,80</u>	40.750.129,81	26.810,25
· davon aus Steuern: 869,15 EUR			[ 3.408,32 ]
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>57.353.376,97</u></u>	<u><u>58.184.284,17</u></u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
· aus der Hausbewirtschaftung	5.743.718,17		5.673.690,73
· aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22.610,73</u>	5.766.328,90	20.758,52
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		85.940,17	72.246,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.241,70	1.544,32
Sonstige betriebliche Erträge		65.643,79	65.183,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.074.862,58</u>	<u>1.974.669,41</u>
<b>ROHERGEBNIS</b>		3.863.291,98	3.858.754,14
Personalaufwand			
· Löhne und Gehälter	578.539,03		501.088,98
· soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>144.604,95</u>	723.143,98	128.850,83
davon für Altersversorgung: 42.012,79 EUR			[ 41.708,23 ]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.436.957,51	1.440.800,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.158,37	217.062,96
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	69,28		80,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>8.325,88</u>	8.395,16	8.130,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.140.126,06	1.125.340,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.278,07</u>	<u>829,34</u>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		280.023,15	452.992,12
Sonstige Steuern		<u>189.131,95</u>	<u>187.362,33</u>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		90.891,20	265.629,79
Gewinnvortrag		448.257,50	500.031,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>10.000,00</u>	<u>148.514,99</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<u><u>529.148,70</u></u>	<u><u>617.146,00</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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz [BilRUG].

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

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

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind insgesamt im Anhang aufgeführt.



## 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 Jahren linear abgeschrieben werden.

#### Sachanlagevermögen

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

#### Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2018 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 Sonstigen Ausleihungen sind mit der Restschuld, die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bilanziert.

## Unfertige Leistungen

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

## Vorräte

Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten [Fifo- Verfahren] bewertet.

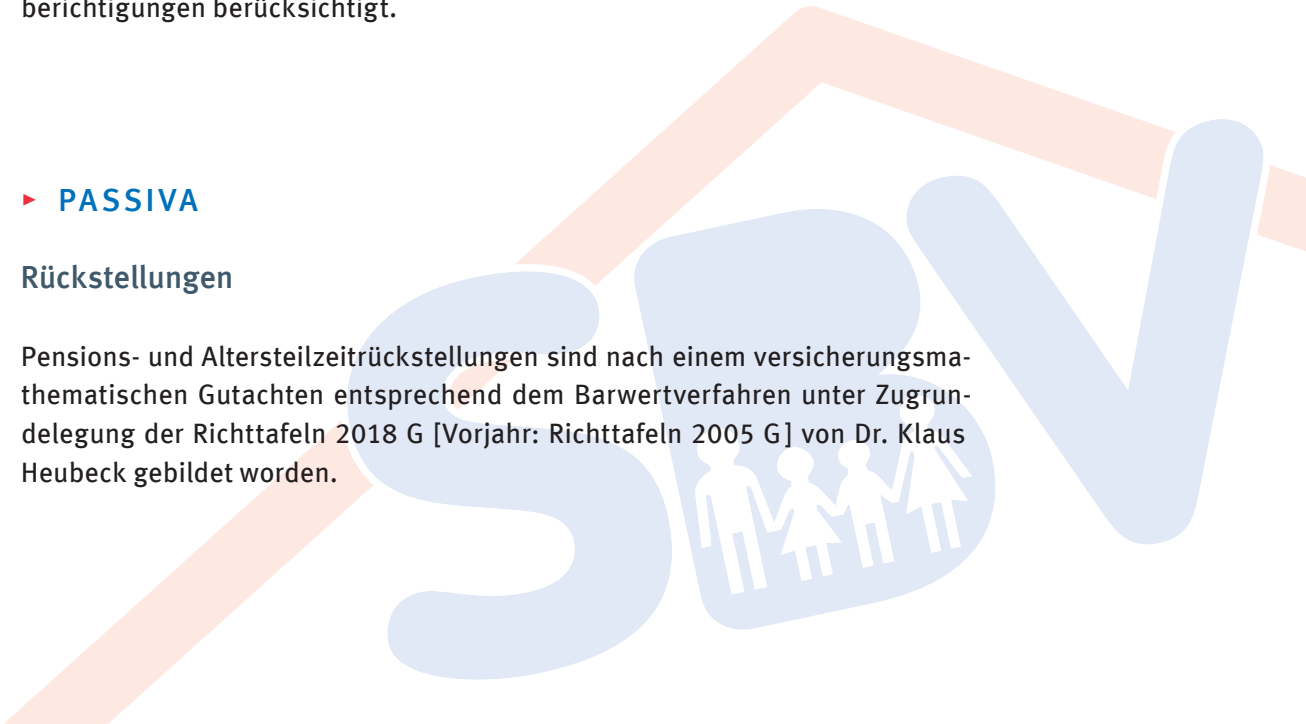
## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## ► PASSIVA

### Rückstellungen

Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem Barwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G [Vorjahr: Richttafeln 2005 G] von Dr. Klaus Heubeck gebildet worden.



Bei den Pensionsrückstellungen wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,21 % [Vorjahr: 3,68 %] und ein Rententrend von unverändert 2,0 % zugrunde gelegt. Der Rechnungszinsfuß entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des 7-jährigen und des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf EUR 14.113,00.

Bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgte die Berechnung mit einem Rechnungszins von 1,11 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 4 Jahren.

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

## **Verbindlichkeiten**

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens [siehe Anlage].
2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr ...

Forderungen	Geschäftsjahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	[Vorjahr]	[Vorjahr]
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	39.110,96	1.684,88
	[28.253,09]	[4.881,55]
Sonstige Vermögensgegenstände	41.501,44	0,0
	[26.167,65]	[0,00]
	80.612,40	1.684,88
	[54.420,74]	[4.881,55]

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	93.283,00
• Kosten der Hausbewirtschaftung	46.735,72
• Prüfungskosten	14.500,00
• Steuerberatungskosten	4.000,00
	<u>158.518,72</u>

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



## Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.320,09	1.115,03	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	80.494.177,01	900.444,43	-131.700,00	279.044,85
2. Grundstücke ohne Bauten	102.810,78	0,00	131.700,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.378,32	66.646,02	0,00	36.898,59
4. Bauvorbereitungskosten	23.114,21	0,00	0,00	0,00
	80.929.480,32	967.090,45	0,00	315.943,44
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Sonstige Ausleihungen	2.600,00	0,00	0,00	1.200,00
2. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	0,00
	3.450,00	0,00	0,00	1.200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>80.938.250,41</b>	<b>968.205,48</b>	<b>0,00</b>	<b>317.143,44</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 EUR	Abschreibungen [kumulierte] 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen [kumulierte] 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
6.435,12	5.319,09	43,03	0,00	5.362,12	1.073,00
80.983.876,59	26.137.270,50	1.411.981,46	279.044,85	27.270.207,11	53.713.669,48
234.510,78	0,00	0,00	0,00	0,00	234.510,78
339.125,75	240.270,32	24.933,02	36.898,59	228.304,75	110.821,00
23.114,21	0,00	0,00	0,00	0,00	23.114,21
81.580.627,33	26.377.540,82	1.436.914,48	315.943,44	27.498.511,86	54.082.115,47
1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00
850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00
<b>81.589.312,45</b>	<b>26.382.859,91</b>	<b>1.436.957,51</b>	<b>315.943,44</b>	<b>27.503.873,98</b>	<b>54.085.438,47</b>

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

	Insgesamt	— davon Restlaufzeit —				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.742.426,09	1.114.414,49 [1.374.714,89]	36.628.011,60	4.731.186,75	31.896.824,85	37.742.426,09 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	719.558,99	27.528,25 [29.031,05]	692.030,74	118.328,09	573.702,65	719.558,99 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.786.606,35	1.786.606,35 [1.723.602,96]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.966,84	65.966,84 [50.665,00]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.633,74	429.633,74 [179.807,74]				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.937,80	4.117,18 [6.182,35]	1.820,62	0,00	1.820,62	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.750.129,81</b>	<b>3.428.266,85</b> [3.364.003,99]	<b>37.321.862,96</b>	<b>4.849.514,84</b>	<b>32.472.348,12</b>	<b>38.461.985,08</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit TEUR 11 [Vorjahr: TEUR 12] den Zinsanteil der Zuführung zu Pensionsrückstellungen.
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende außergewöhnliche Aufwendungen enthalten ...

	TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	115
Erstmalige Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeit	63
Abbruchkosten	36
Kosten für das 100-jährige Firmenjubiläum	27

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 wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von TEUR 100. Sie betreffen Kosten für die in 2019 geplante EDV-Umstellung.  
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.]. Diese belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 797. Die nächsten Prolongationen stehen für die Jahre 2021 und 2022 an.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ...

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5,0	2,0
Hauswarte etc.	1,0	4,0
	6,0	6,0

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2018 ...

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2018	1.777	16.650
Zugang 2018	71	445
Abgang 2018	195	5.117
Stand 31.12.2018	1.653	11.978

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 121.636,08 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2018

## 7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 91 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 91, einen Betrag von TEUR 10 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 529 mit TEUR 167 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 Vorstandes

- Christa Kolb-Schwenk [geschäftsführendes Vorstandsmitglied]
- Hans-Ulrich Pfennigsdorf [nebenamtliches Vorstandsmitglied]

## 11. Mitglied der Geschäftsführung

- Laura Henke [seit dem 01.11.2018]

## 12. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Horst Wende – Vorsitzender [seit dem 30.05.2018]
- Heinrich Hendricks – Vorsitzender [bis zum 30.05.2018]
- Michael Lintz – stellvertretender Vorsitzender
- Heinz-Dieter Bremer
- Ingo Denkhaus
- Jürgen Öxmann
- Elke Päsch
- Iris Wehres – Schriftführerin
- Rolf Wolter

Leichlingen, 28. Februar 2019

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf



Alles hat seine Zeit:  
Winter und Sommer,  
Herbst und Frühling.  
Jugend und Alter,  
Wirken und Ruhe.

– Johann Gottfried Herder

*In diesem Sinne möchte ich mich zum 30. Juni 2019 bei allen Mitgliedern und Geschäftspartnern verabschieden. Ich danke Ihnen für 20 Jahre Vertrauen.*

*Ich bitte Sie, dieses Vertrauen an meine Nachfolgerin, Frau Laura Henke, weiterzugeben.*

*Aber – wie sagte schon Trude Herr: „Niemand geht man so ganz“. Ich werde der Genossenschaft erst einmal als nebenamtliches Vorstandsmitglied erhalten bleiben.*

*Vielen Dank! – Christa Kolb-Schwenk*

