

# GESCHÄFTS- BERICHT 2023



Einladung  
zur Mitgliederversammlung 2024



”

**DEN WUNSCH  
UNSERER MITGLIEDER  
NACH EINEM LEBENS-  
LANGEN ZUHAUSE,  
IN VERTRAUTER  
UMGEBUNG UND IN  
EINEM SCHÖNEN WOHN-  
UMFELD NEHMEN  
WIR SEHR ERNST.**

## LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nun liegt das Jahr 2023 auch schon wieder einige Wochen hinter uns. Ein weiteres Jahr, welches durch seine Schnelllebigkeit und durch viele verschiedene Ereignisse geprägt war.

Corona war hier kaum mehr ein Thema ... vereinzelt vernahmen wir Fälle, welche jedoch um einiges milder verliefen als in den Jahren zuvor. Das Maskentragen ist eher zur Seltenheit geworden und wir sind froh, dass wir unsere Mitglieder wieder persönlich begrüßen durften.

Während wir im Jahr 2022 vom Angriffskrieg auf die Ukraine erschüttert wurden, ereigneten sich im Jahr 2023 weitere schreckliche Dinge. Weltweit wurde von Erdbeben, Bränden und Klimakatastrophen berichtet und ein weiterer Krieg im schon lange brodelnden Nahost-Konflikt brach aus.

All das beschäftigt auch uns hier in unserer Genossenschaft in der Blütenstadt Leichlingen. Denn unsere Spielräume zum Handeln und unser Wirken werden beeinflusst. Neubau können wir nicht kostendeckend betreiben, günstige Energiekosten wird es nicht mehr geben und die Sorgen mancher Mitglieder nehmen zu.

Dennoch nahmen viele unserer Mitglieder unsere Hilfe und Unterstützungsangebote wahr und blieben doch recht zuversichtlich. Dies lässt uns auch weiterhin gemeinsam optimistisch in die Zukunft blicken.

Sie alle als Genossenschaftsmitglieder verdeutlichen erneut, dass Gesellschaft Genossenschaft braucht, und dafür sind wir dankbar.

Für das neue, hoffentlich gesunde Jahr 2024 wünschen wir Ihnen, dass es für Sie ein schönes Jahr wird und Sie zuversichtlich bleiben.

Den Wunsch unserer Mitglieder nach einem lebenslangen Zuhause, in vertrauter Umgebung und in einem schönen Wohnumfeld

nehmen wir sehr ernst. Wir agieren verantwortungsbewusst und entwickeln unseren Bestand im Sinne der Nachhaltigkeit stets weiter.

Dass Sie sich bei uns wohlfühlen, bestärkt uns und darüber freuen wir uns sehr.

In diesem Jahr widmen wir uns weiterhin der Entwicklung unseres Wohnungsbestands und der Quartiersentwicklung mit den Wohnumfeldern. Insbesondere wird in 2024 der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft mit Glasfaseranschlüssen versehen und wir tauchen in ein neues Design ein. Ende des Berichtsjahres informierten wir Sie über unseren neuen Look und über unsere neue informative Website.

Für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein Bedürfnis, welchem wir gerne entsprechen und welchem wir schließlich auch mit Modernität und digitalen Lösungen begegnen.

Wir freuen uns auf ein weiteres spannendes Jahr und auf ein Wiedersehen im Rahmen unserer Mitgliederversammlung.

Was das vergangene Jahr noch für uns bereithielt und welchen Herausforderungen und Aufgaben wir im Jahr 2024 begegnen, lesen Sie in unserem Geschäftsbericht 2023.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen und eine gute Lektüre


Ihr Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG





Daniel Berg, Christa Kolb-Schwenk, Laura Henke, Hans-Ulrich Pfnennisdorf

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2023 wurde im Mai 2024 für die Mitglieder der SBV Leichlingen eG erstellt und herausgegeben.

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

 Telefon 02175-89916-0

 info@sbv-leichlingen.de

 www.sbv-leichlingen.de

#### Telefonische Sprechzeiten

**Mo, Di & Mi:** 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00 Uhr

**Do:** 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00 Uhr

**Fr:** 09:00 – 12:00 Uhr

#### Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

**Di:** 09:00 – 12:00 Uhr

**Do:** 15:00 – 17:00 Uhr

Grundsätzlich gilt jedoch, dass Sie gerne telefonisch – während der genannten Sprechzeiten – oder per E-Mail mit uns einen persönlichen Termin vereinbaren können. Sie haben die Möglichkeit uns eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter zu hinterlassen. Nennen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen.

Wir rufen Sie gerne zurück. Vielen Dank.

#### Layout

3PUNKTDESIGN Studio für Gestaltung – [www.3punktdesign.de](http://www.3punktdesign.de)

#### Bildnachweise

Ansprechpartner und SBV-Team: Lichtecht – [www.lichtecht-foto.de](http://www.lichtecht-foto.de)

Vorstand und Aufsichtsrat: eigene Aufnahmen

pexels: Seite 30

#### Produktion

Färberdruck – [www.farberdruck.de](http://www.farberdruck.de)

#### Papier

Druck auf umweltschonendem Papier (zertifiziert)

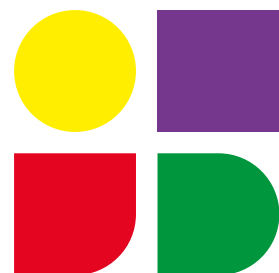
Umschlag: Römerturm „JUPP“ matt-weiß, Grammatur 250g / m<sup>2</sup>

Innenteil: Target Plus Preprint hochweiß, Grammatur 160g / m<sup>2</sup>



# GESCHÄFTSBERICHT 2023

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN MITGLIEDER- VERSAMMLUNG 2024 – IN PRÄSENZ –	6
<b>I DIE SBV eG IN ZAHLEN</b>	<b>10</b>
SBV eG TEAM, KONTAKT UND ÖFFNUNGSZEITEN	14
<b>II FÖRDERBERICHT   SOZIALBERICHT 2023</b>	<b>18</b>
<b>III AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT</b>	<b>26</b>
GEDENKEN AN UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER	30
DANK DES VORSTANDES	31
<b>IV BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023</b>	<b>32</b>
GESETZLICHER LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	35
<b>V JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023</b>	<b>44</b>
I. Bilanz	46
II. Gewinn- und Verlustrechnung	48
III. Anhang des Jahresabschlusses	49



# **EINLADUNG**

## **ZUR ORDENTLICHEN MITGLIEDER- VERSAMMLUNG 2024**

**– IN PRÄSENZ –**

**Hiermit lade ich die Mitglieder  
der Spar- und Bauverein  
Leichlingen eG zu der**

### **ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG**

**am Dienstag, 11. Juni 2024, um 18:30 Uhr**

**in der  
Stadthalle Bergisch Neukirchen  
Wuppertalstraße 8, 51381 Leverkusen  
ein.**

**Ein kostenloser Shuttlebus  
fährt von unserem Mietercafé um  
17:15 Uhr und 17:45 Uhr.**

**Wir freuen uns auf Sie.**

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

# TAGESORDNUNG

- (1) Eröffnung der Versammlung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates  
Feststellung der Beschlussfähigkeit und Annahme der Tagesordnung  
Ernennung des Schriftführers
- (2) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023
- (3) Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2023 durch den Vorstand
- (4) Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
- (5) Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz
- (6) Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023
  - a) Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 162.428,48 EUR
  - b) Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses
- (7) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2023
- (8) Beschlussfassung über die Entlastung
  - a) des Vorstandes
  - b) des Aufsichtsrates
- (9) Wahlen des Aufsichtsrates  
Turnusmäßig scheidet sieben Mitglieder aus und stehen gleichzeitig für die satzungsgemäße Besetzung zur Wiederwahl zur Verfügung; diese sind Frau Bartholdy, Herr Denkhaus, Herr Lemmer, Herr Lintz, Herr Öxmann, Frau Päscher und Herr Wende
- (10) Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge

Leichlingen, im März 2024



Horst Wende  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

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

# VOLLMACHT



## Übertragung des Stimmrechts

bitte abtrennen



§ 31 unserer Satzung –  
Stimmrecht in der Mitgliederversammlung

(1) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme.  
Das Mitglied soll sein Stimmrecht persönlich ausüben.

(2) „(...)“

(3) Das Mitglied oder sein gesetzlicher Vertreter können schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten. **Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern und volljährige Kinder des Mitgliedes sein.** Eine Bevollmächtigung der (...) genannten Personen ist ausgeschlossen, soweit an diese die Mitteilung über den Ausschluss abgesandt ist (§11 Abs. 4) oder sich diese Personen geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts erbieten.

(4) „(...)“

Entsprechend unserer Satzung können Sie Ihr Stimmrecht in der Mitgliederversammlung persönlich ausüben oder – bei einer Verhinderung – an eine andere Person übertragen:

Hiermit bevollmächtige ich Herrn / Frau,

\_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname\*

\_\_\_\_\_  
Mitgliedsnummer\*

\_\_\_\_\_  
Ehepartner:in\*

\_\_\_\_\_  
eingetragene Lebenspartner:in\*

\_\_\_\_\_  
Eltern\*

\_\_\_\_\_  
volljähriges Kind\*

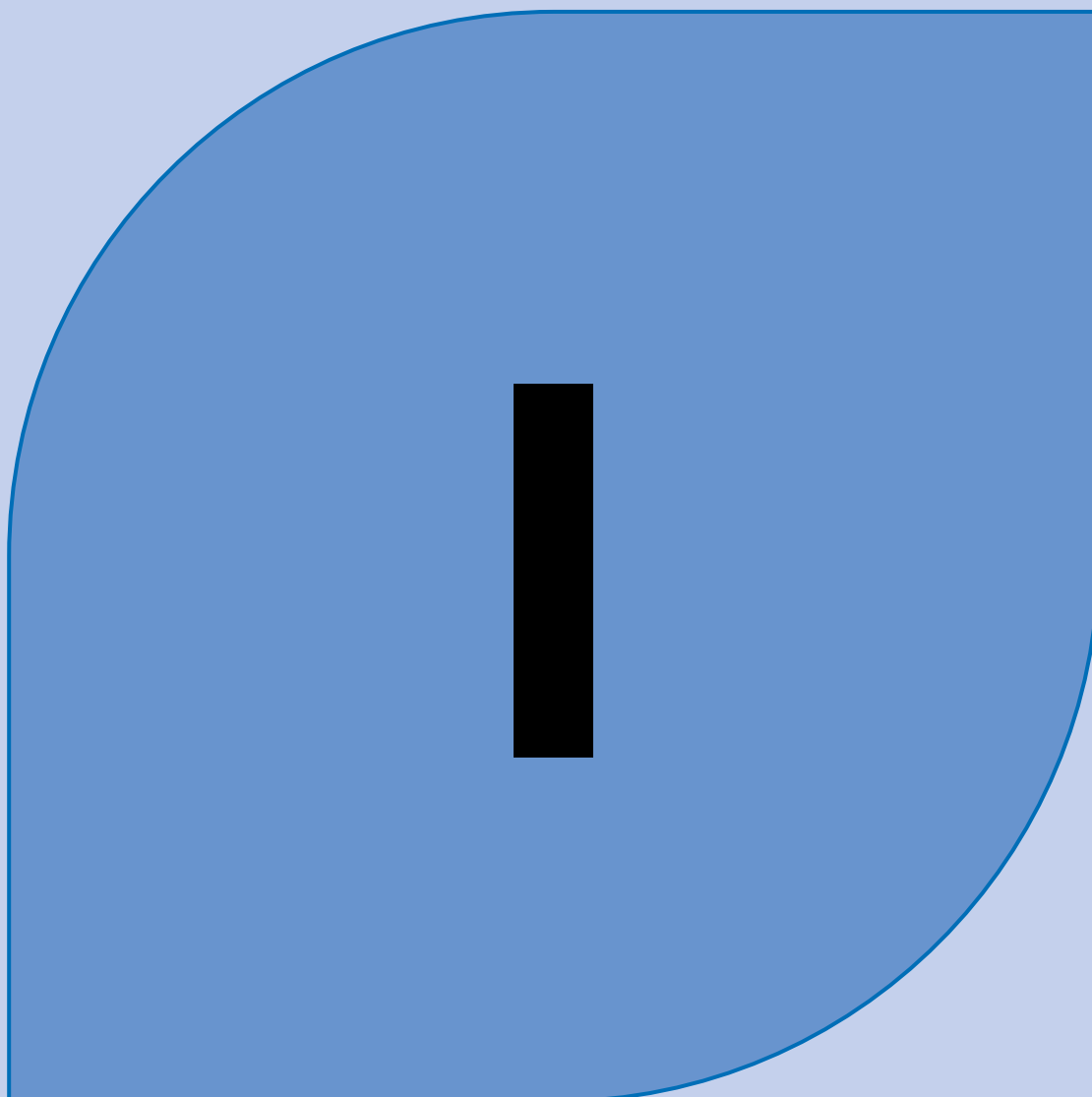
mich bei der Mitgliederversammlung der Spar- und Bauverein Leichlingen eG am 11.06.2024 um 18:30 Uhr, zu vertreten und für mich mein Stimmrecht auszuüben.

\_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname des Mitglieds\*

\_\_\_\_\_  
Leichlingen, den

\_\_\_\_\_  
eigenhändige Unterschrift\*

\*Pflichtfelder



# **DIE SBV eG**

# UNTERNEHMENS DATEN

ZUM 31.12.2023

**106**

Wohn- und Geschäftshäuser

**1.668**

Genossenschaftsmitglieder

**881**

Wohnungen

**12.449**

mit Geschäftsanteilen

**586**

Garagen und Einstellplätze

**400,00 EUR**

ein Geschäftsanteil

**3**

gewerbliche Einheiten  
(Läden, Büros etc.)

**3**

Pflichtanteile

**62.909,4 m<sup>2</sup>**

Wohn- und Nutzfläche

**4.838.837,48 EUR**

Geschäftsguthaben  
(verbleibender MG)

**117.331 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

# 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.
- Wirtschaftsförderverein Leichlingen e.V.

## Beteiligungen

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

## Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:

- 1 Sitzung des Aufsichtsrates
- 7 Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
- wöchentliche Sitzungen des Gesamtvorstandes

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand erstmalig seit 2019 wieder in Präsenzform am 01.06.2023 in der Stadthalle Bergisch Neukirchen statt. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 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 Denkhäus**  
Leichlingen, Versicherungskaufmann
- **Ann-Kristin Bartholdy**  
Leichlingen, Ingenieurin
- **Sebastian Lemmer**  
Leichlingen, Gastronom
- **Marcus Bremer**  
Leichlingen, Elektromeister

## Vorstand

- **Laura Henke**  
Köln, hauptamtliches geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- **Daniel Berg** (ab 15.01.2024)  
Frechen, hauptamtliches Vorstandsmitglied
- **Christa Kolb-Schwenk**  
Leverkusen, nebenamtliches Vorstandsmitglied
- **Hans-Ulrich Pfennigsdorf**  
Leichlingen, nebenamtliches Vorstandsmitglied

## Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 25. Oktober bis 25. November 2023 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, 29. Februar 2024



Laura Henke



Christa Kolb-Schwenk



Hans-Ulrich Pfennigsdorf



Daniel Berg

# IHR DIREKTER KONTAKT ZU UNS

## Empfang, Mietercafé, Gästewohnungen und Quartiersarbeit



**Christiane Gusowski**

Empfang und Assistentin des Vorstandes

02175 89916-12

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



**Susanne Lindau**

Empfang und Quartiersarbeit

02175 89916-0

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

## Wohnungsverwaltung und Vermietung



**Okan Koyun**

Leitung Wohnungsverwaltung und Vermietungen

02175 89916-10

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



**Christopher Lück**

Technische Wohnungsverwaltung

02175 89916-19

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

## Mitgliederverwaltung und Finanzbuchhaltung



**Jessica Fink**

Finanzbuchhaltung

02175 89916-0

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



**Lara-Mylen Kolb**

Mitgliederbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung

02175 89916-20

[lara.kolb@sbv-leichlingen.de](mailto:lara.kolb@sbv-leichlingen.de)



**Sandra Schildmann**

Bilanzbuchhalterin

02175 89916-11

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

## Ausbildung

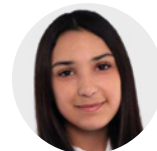


**Vanessa Hermann**

Auszubildende

02175 89916-13

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



**Carolina Schackmann**

Auszubildende

02175 89916-15

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

## Aktuelle Kommunikationsdaten

Sie erreichen uns unter ...  
Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

☎ Telefon 02175-89916-0

✉ info@sbv-leichlingen.de

🌐 www.sbv-leichlingen.de

## Telefonische Sprechzeiten

**Mo, Di & Mi:** 09:00 – 12:00 /  
13:00 – 15:00 Uhr

**Do:** 09:00 – 12:00 /  
13:00 – 18:00 Uhr

**Fr:** 09:00 – 12:00 Uhr

## Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

**Di:** 09:00 – 12:00 Uhr

**Do:** 15:00 – 17:00 Uhr

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

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

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

## Ihre Kontaktdaten haben sich geändert?

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

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

Alle Änderungsmitteilungen sind wichtig für uns, da wir Sie sonst vielleicht nicht mehr erreichen, was die Kommunikation mit Ihnen und unsere Arbeit sehr erschwert. Und letztlich hilft es auch Ihnen, unnötige Kosten zu vermeiden.

## ÜBRIGENS

Unsere neue Website ist online – hier haben Sie die Möglichkeiten sich wohnungssuchend zu melden oder uns einen Schaden in Ihrer Wohnung mitzuteilen.

# NOTFALLNUMMERN FÜR BESONDERE NOTFÄLLE

In Notfällen sind unsere Handwerksfirmen auch an Sonn- und Feiertagen für Sie erreichbar.

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

## Rohrbrüche, Sanitär- und Heizung

**Bei Etagenheizungen**  
Firma Hilgers  
Telefon 02175 2318

**Bei Zentralheizungen**  
Firma Siebers  
Telefon 02171 47247

## Schlüsseldienste zu normalen Geschäftszeiten

Herbertz Sicherheitstechnik  
Telefon 02173 13059

Eisen Kühler (für Notfälle)  
Telefon 02175 890487

## Schlüsseldienste außerhalb der normalen Geschäftszeiten

Herbertz Sicherheitstechnik  
Telefon 02173 13059

## Elektroinstallation

Firma Bremer  
Telefon 02175 5238

## Rauchwarnmelder

ISTA  
Telefon 0201 50744497

## Kabelanschluss

NetCologne  
Telefon 0800 2222-800 oder 0221 2222-684

## Dachschäden und Sturmschäden

Firma Linnesch  
Telefon 02171 33111

### HAUSMEISTER-SERVICE IM BESTAND

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

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

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



”

**DEN SOZIALEN  
GESICHTSPUNKTEN  
(SOCIAL) WERDEN WIR  
GERECHT, INDEM WIR  
FÜR UNSERE MITGLIE-  
DER SOZIALES MIT-  
EINANDER FÖRDERN,  
GLEICHBEHANDLUNG  
UND -BERECHTIGUNG  
LEBEN UND FÜR UNSE-  
RE MITARBEITERINNEN  
UND MITARBEITER EINE  
RUNDUM POSITIVE AR-  
BEITSKULTUR BIETEN.**



# FÖRDER- UND SOZIALBERICHT

# FÖRDER- UND SOZIALBERICHT

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

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

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

Das Bewusstsein aller drei Säulen und dass diese möglichst in Einklang zueinanderstehen, ist für unsere Genossenschaft wichtig.

Ökologische Aspekte (environment), wie zum Beispiel die Schaffung von Gründächern, versickerungsfähigen Flächen oder der Einsatz von erneuerbaren Energien werden bei uns umgesetzt.

Den sozialen Gesichtspunkten (social) werden wir zum Beispiel gerecht, indem wir für unsere Mitglieder soziales Miteinander fördern, Gleichbehandlung und -berechtigung leben und für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine rundum positive Arbeitskultur bieten.

Die wirtschaftliche Förderung unserer Mitglieder und unsere ordnungsgemäße Buchführung (governance) spiegeln sich in unseren Entscheidungen wider.

Global betrachtet sollte der Blick auf unsere Weltgemeinschaft gerichtet sein. Mit der Agenda 2030 hat diese sich 17 globale Ziele für eine nachhaltige Entwicklung gesetzt.

Wir tragen unseren Teil dazu bei und um das Erreichen dieser 17 Ziele messbar zu machen gliedern wir sie in ESG-Kategorien; welche sich in Umwelt (environment), Soziales (social) und Aufsichtsstrukturen (governance) ausdrücken. Die beschriebenen Säulen der Nachhaltigkeit werden dadurch noch präziser und bieten zusätzliche Indikatoren zur Messung der Ziele.

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

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



# ÖKOLOGISCHE UND ÖKONOMISCHE FÖRDERLEISTUNGEN

## Erhalt des sicheren Wohnens

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

Durch das Angebot von spekulationsfreiem Wohnraum für unterschiedliche Mitgliedergruppen können individuelle Bedürfnisse bzgl. Wohnungsgröße, Einkommensstruktur etc. entsprechend berücksichtigt werden.

## Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Mietergruppen

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

Unsere selbstverantwortete WG-Lisbeth bietet bspw. zehn Plätze für Demenzerkrankte und ermöglicht hier ein betreutes Wohnen in einer familiären Atmosphäre. Durch die Stiftung Hephata werden zwei Wohngruppen für Menschen mit Handicap betreut und entsprechend begleitet.

## Nachhaltige Bestandsentwicklung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

Nachhaltigkeit stellt eine Herausforderung mit großen Chancen für uns alle dar. Hierzu zählen nicht nur eine markt- und altersgerechte Vermietung von modernisierten Wohnungen, sondern auch die Berücksichtigung von

Wünschen der Mitglieder, z. B. bei Bad- und Küchenmodernisierungen. Auch Grundrissänderungen können im Einzelfall mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder ermöglicht werden.

Ziele des nachhaltigen Bauens bei der Errichtung von Neubauten und der Erschaffung von Genossenschaftswohnungen liegen in der Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen sowie in der Verwendung von umweltfreundlichen Materialien. Nicht zuletzt sind die gesetzlichen Vorgaben zu mehr Klimaschutz unter den gegebenen Umständen herausfordernd.

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

## Kostenorientiertes Management

**Ein optimiertes Finanzmanagement** zeichnet sich dadurch aus, die Existenz der Genossenschaft durch Erhaltung der **Liquidität** sicherzustellen.

Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Nutzung günstiger Finanzierungsmittel. Ein weiterer liegt in der Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten durch energieeffiziente Maßnahmen. Ziel ist es, unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum mit angemessenen Nutzungsgebühren zur Verfügung zu stellen.

Als Genossenschaft ermöglichen wir unseren Mitgliedern neben einem Dauernutzungsvertrag ein faires und verlässliches Preissystem „Wohnwertmiete als fairer Mietpreis“.

## Rendite

Unsere Genossenschaftsmitgliedern ermöglichen wir immer noch eine Dividendenaus-schüttung in Höhe von 4 %. Dies führt nicht zuletzt auf ein optimiertes Finanzmanagement zurück.

# SOZIALE UND KULTURELLE FÖR- DERLEISTUNGEN

## Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

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

## Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement

Durch die Mitglieder werden zusätzliche Angebote der Genossenschaft rund ums Wohnen seit Jahren dankend angenommen.

Bei finanziellen Engpässen erarbeiten wir gemeinsam mit den Mitgliedern individuelle Lösungen und geben somit ein sicheres Zuhause.

Um älteren und pflegebedürftigen Mitgliedern das Leben und den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, unterstützen wir hier gerne durch eine Wohnberatung. So kann z.B. unter Bezuschussung der Pflegekasse ein Umbau des Badezimmers ermöglicht werden. Auch das Angebot, den Rollator sicher und bequem vor der Haustür in einer Rollatorbox abzustellen wird gerne vermehrt angenommen. Genossenschaft lebt vom nachbarschaftlichem Miteinander und von der Gemeinschaft. Doch auch in einer Gemeinschaft kann es schonmal zu Konflikten oder unterschiedlichen Ansichten kommen. Hauptsächlich lagen im vergangenen Jahr Beschwerden in nachbarschaftlichen Konflikten, Verstößen

gegen die Hausordnung und Lärmbelästigungen. In den meisten Fällen gelang es, eine Lösung zu finden und den nachbarschaftlichen Frieden in den Quartieren zu wahren.

## Gästewohnungen

Als ergänzendes Angebot stehen sowohl unseren Mitgliedern als auch Mitgliedern anderer Genossenschaften zwei voll eingerichtete Gästewohnungen zur Verfügung. 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 vier 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 105 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 137 Nächte (meistens an mehrere Personen).

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

Demnach haben auch Mitglieder anderer Genossenschaften Übernachtungen in unseren Gästewohnungen wahrgenommen; so übernachteten bei 5 Vermietungen im Berichtsjahr 12 mal Gäste aus anderen angeschlossenen Genossenschaften in unseren Gästewohnungen.

Durchführbar wird dieser Service durch den deutschlandweiten Zusammenschluss von über 400 Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.** Sollten Sie Interesse haben, dieses Angebot einmal wahrzunehmen, schauen Sie gerne in unseren Gästewohnungskatalog oder fragen Sie uns nach den neuen Marco Polo Reiseführern.

## Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

Die Vermietung von freiwerdenden Wohnungen erfolgt nach verschiedenen Kriterien. So berücksichtigen wir die unterschiedlichen Mietergruppen und die hierfür zur Verfügung stehenden Wohnformen sowie das Wohnumfeld.

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

Für unsere älteren Menschen und jungen Menschen mit Handicap bietet unsere Genossenschaft spezielle Wohnformen an. Diese werden durch Serviceangebote unterstützt. Die SBV Leichlingen eG stellt dem Ökumenischen Arbeitskreis Migration mittwochnachmittags die Räume des SBV-Treffs kostenlos als Begegnungsstätte zur Verfügung.

# ” UNSER „SBV- TREFF“

## SBV-Treff

In unserem Nachbarschaftstreff in der Brückenstraße 33 haben unsere Mitglieder seit vielen Jahren die Möglichkeit, sich bei frischen Waffeln, Kaffee und Kuchen auszutauschen, Spiele zu spielen oder einfach nur die Zeit zu genießen.

Der renovierte und umgestaltete SBV-Treff lädt zu vielen Aktivitäten ein. Auch Veranstaltungen für unsere SBV-Kids sind weiterhin in Planung.

Die Palette der Angebote reicht von regelmäßigen Bingo-Nachmittagen bis hin zu einer alljährlichen Nikolausfeier.

Im vergangenen Jahr schaute der Nikolaus in unserer Geschäftsstelle vorbei. Unsere SBV-Kids haben im Vorfeld einen Stiefel abgegeben, welcher dann vom Nikolaus befüllt, übergeben wurde.

Dank der engagierten ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen, wird unser SBV-Treff gerne besucht.

Die Öffnungszeiten unseres beliebten Waffelnachmittages sind üblicherweise dienstags von 14:30 – 17:30 Uhr. An jedem 1. Freitag im Monat wird von 14:00 – 17:00 Uhr Bingo angeboten. Sonderevents finden nach vorheriger Ankündigung im Schaukasten und im Nachbarschaftstreff statt.

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

Unseren Nachbarschaftstreff stellen wir auch gemeinnützigen Organisationen zur Verfügung. So trifft sich u.a. mittwochnachmittags der Ökumenische Arbeitskreis Migration zum regelmäßigen Austausch und Kennenlernen. An jedem zweiten Montag im Monat tauscht sich nachmittags der Literaturkreis aus. Ein Treffen für Menschen mit Autismus (Beratung / Begleitung) findet unter fachlicher Begleitung jeden dritten Montag im Monat statt.

Seit 2023 gestaltet Helge Weber jeden Donnerstag mit begeisterten Musikfreunden einen musikpädagogischen Nachmittag für Senioren im Nachbarschaftstreff. Durch das gemeinsame Singen werden u.a. das Erinnerungsvermögen und die Feinmotorik verbessert und einer Demenzerkrankung vorgebeugt.

Anschließend lassen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Nachmittag bei einem gemeinschaftlichen Kaffeetrinken ausklingen.

Das Angebot, welches ggf. durch die Pflegekasse bezuschusst wird, erfreut sich vieler Besucherinnen und Besucher.

### Unsere Genossenschaft hilft wo Hilfe benötigt wird

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

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



So war auch der „DESWOS Marathon 2023 – alles ist möglich“ wieder ein voller Erfolg.

Engagierte Lauf- und Sport-Fans kamen zum diesjährigen DESWOS Marathon von September bis Oktober auf eine großartige Kilometerleistung und nahmen viele Spenden ein.

Wir beteiligten uns mit Wandern, Radfahren und Laufen und kamen so auf **53,5 km**

# Mach mit! 4Kids

**Wir verlosen  
3 x 2 Tickets**  
für das Leichlinger  
Hallenbad!





# Etwas zum Schmunzeln

„Wie nennt man Kaninchen im Fitnessstudio?“

– Pumpernickel –

„Wovon träumt die Katze nachts?“

– vom Muskelkater –

„Was machen Piraten mit einem Computer?“

– die Enter-Taste drücken –

Welcher Papa kann fliegen?

– Der Papagei –

## Rätsel-Spaß mit Gewinnchance

Wie lauten die beiden Lösungswörter?

### Rätsel 1

Ich bringe die Sonne ins Heim,  
aber ich muss völlig sauber sein.  
Die Leute mögen mich einbauen,  
um durch die Wand zu schauen.

**Tipp:**  
Die SBV eG hat ganz viele davon verbaut ...

### Rätsel 2

Summ, summ, summ, summ,  
fliegt sie um die Blumen herum.  
Danach trägt sie süßen Honig heim,  
kennst du das fleißige Tierlein?

**Tipp:**  
Die SBV eG hat für sie schöne Flächen geschaffen ...

\_\_\_\_\_  
Lösungswort Rätsel 1

\_\_\_\_\_  
Lösungswort Rätsel 2

\_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname\*

\_\_\_\_\_  
Straße und Hausnummer\*

\_\_\_\_\_  
PLZ und Ort\*

\_\_\_\_\_  
Alter\*

**\*Pflichtfelder**

Wir verlosen 3 x 2 Tickets für das Leichlinger Hallenbad. Einsendeschluss (einfach in den Briefkasten Deiner Genossenschaft einwerfen) ist der **30. Mai 2024**.



# AUS DER GENOS- SENSCHAFT

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

## Wir beginnen mit einem Rückblick

Eine Krise folgt der nächsten... Corona war in 2023 kaum noch präsent, der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine dauerte weiter an und viele Naturkatastrophen ereigneten sich. Schließlich brach ein weiterer Krieg rundum den Nahost-Konflikt aus.

Bei all dem den Optimismus zu behalten ist nicht immer leicht, aber wir sind der Meinung, dass uns das ganz gut gelang.

Wir machen einfach weiter und wir Genossenschaftler wissen ja, dass man gemeinsam schafft, was man alleine nicht schafft ...

## Mitgliederversammlung 2023

Im vergangenen Jahr haben wir endlich wieder eine Mitgliederversammlung in Präsenz durchgeführt.

Zwar war die Beteiligung nicht so hoch wie bei den schriftlichen Verfahren in den vorherigen Jahren, allerdings war der persönliche Austausch um Längen besser und wir haben uns über das persönliche Wiedersehen gefreut.

Alle anwesenden Mitglieder stimmten den Beschlussvorlagen zu und entlasteten die beiden Gremien. Außerdem haben wir im Rahmen der Versammlung unsere Satzung an neue gesetzliche Gegebenheiten angepasst.

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

## Modernisierungen und Verbesserung der Wohnumfelder

Die Wohnumfeldverbesserung in unseren Quartieren ist ein stetiger Prozess und so schaffen wir weitere Begegnungsräume vor den Haustüren.

Mit Beetpatenschaften an den Objekten An der Ziegelei und an der Elisabeth-Lindner-Straße schaffen wir ein Miteinander.

Mit der Schaffung neuer Stellplatzflächen Am Goldberg 30-36 wurde begonnen und weitere Wohnungssanierungen sowie Modernisierungen im Bestand fanden auch im vergangenen Jahr statt, sodass neuer Wohnkomfort für unsere Mitglieder gewährleistet werden konnte.

## Neues Logo und neue Website

Wir haben uns ein neues Logo gegeben. Die in diesem Logo verwendeten Formen und Farben, unter einem Dach vereint, verdeutlichen die Gemeinschaft, die wir in unserer Genossenschaft leben.

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Formen bildet eine Blüte, die symbolisch für unsere schöne Blütenstadt Leichlingen steht.

Mit diesem neuen Logo haben wir auch gleich unsere Website neu aufgesetzt.

Wir haben hier die neuen Farben eingebunden und den Kategorien Mehrwerte (gelb), Mitgliedschaft (lila), Vermietung (grün) und Aktuelles (rot) eine Farbe gegeben.

Unser ehemaliges SBV-Blau, bleibt uns in den allgemeinen Bereichen erhalten und drückt sich hier in einer ganz besonderen Form aus, welche die vier bunten Bausteine vereint.

## Ausblick

Das Jahr 2024 hat zwar bereits begonnen und wir haben schon die ein oder andere Maßnahme umgesetzt, doch freuen wir uns auf die zweite Jahreshälfte.

Unsere neue Website und unser neues Design begleiten uns nun seit einigen Monaten und das Feedback war und ist sehr positiv – vielen Dank dafür.

Der Glasfaserausbau findet in vollen Zügen statt und bietet unseren Mitgliedern in absehbarer Zeit schnelleres Internet.

Weiterhin verfolgen wir die Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes und bauen unsere Strategie hin zur Klimaneutralität weiter aus.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns auch weiterhin mit der möglichen Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen unserer Neubauprojekte.

Wir sind voller Zuversicht und begegnen all den Herausforderungen mit viel Motivation.

Abschließend noch einige persönliche Worte aus dem Genossenschaftsvorstand:

”

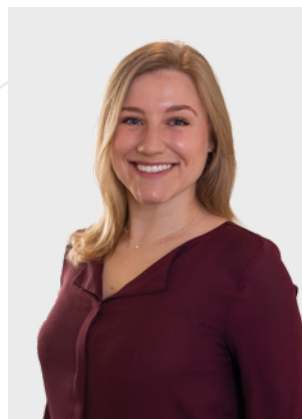
**LAURA  
HENKE**

**„Nun ist es an der Zeit mich von Ihnen zu verabschieden. Im März 2024 habe ich die Spar- und Bauverein Leichlingen eG verlassen um mich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.**

**Der Abschied fiel mir nicht leicht, da ich ein großartiges Team, einen sehr kooperativen Aufsichtsrat sowie viele weitere engagierte Mitglieder zurücklasse.**

**Als Mitglied bleibe ich unserer Genossenschaft erhalten und bin dankbar für die schöne Zeit und die sehr lieben Worte zum Abschied.**

**Mein Nachfolger Herr Daniel Berg wird auf mich folgen und ist selbst ein engagierter Genossenschaftler, der sich Ihnen persönlich in unserer Mitgliederversammlung vorstellen wird.“**



# ” KURZ VOR- GESTELLT

*„Mein Name ist Daniel Berg und seit über 20 Jahren bin ich in der Wohnungswirtschaft tätig. Meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolvierte ich von 2000 bis 2002 bei der GEWOG Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Nach Beendigung der Ausbildung wurde ich in der Wohnungsverwaltung als Mitarbeiter übernommen. Von 2005 bis 2007 absolvierte ich meine Weiterbildung zum Immobilienfachwirt und legte die Ausbildereignungsprüfung für Immobilienkaufleute ab. Von 2012 bis 2024 war ich als Abteilungsleiter der Wohnungsverwaltung bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG beschäftigt.*



*Nun werde ich zusammen mit den beiden nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern die Führung des Unternehmens und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes übernehmen. Dabei wird die bisherige Strategie der optischen sowie energetischen Sanierung und Optimierung des Wohnungsbestands weiterverfolgt und auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt angeboten.*

*Ich freue mich auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.“*

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

## HIERMIT GEDENKEN WIR ALLER IM JAHRE 2023 VERSTORBENEN MITGLIEDER



”

**WER EINEN  
FLUSS ÜBER-  
QUERT, MUSS  
DIE EINE SEITE  
VERLASSEN**

Mahatma Gandhi

Im Jahr 2023 haben wir zudem um drei Menschen trauern müssen, welche unserer Genossenschaft viele wichtige Impulse gegeben, aktiv im Aufsichtsrat beziehungsweise im Vorstand engagiert waren und dazu beigetragen haben unsere SBV Leichlingen eG so erfolgreich zu entwickeln.

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

# DANK DES VORSTANDS

Wir sagen herzlichen Dank an alle Beteiligten, die uns bei der Realisierung unserer Ziele unterstützt haben und uns mit Lob und konstruktiver Kritik zur Seite standen.

Ein besonderer Dank gilt besonders unseren Ehrenamtlichen, die engagiert und mit viel Mühe und Hingabe unseren SBV-Treff in der Brückenstraße 33 betreut haben. Dank Ihrer Mitwirkung ist unser SBV-Treff belebt und wird dankend von vielen Mitgliedern angenommen.

Unserem Aufsichtsrat danken wir von Herzen für die sehr vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

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

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitenden! Durch ihre Motivation, ihre Kompetenz und ihr unermüdliches Engagement, stellen sie dankenswerterweise auch zukünftig Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

Wir sind positiv gestimmt und sehen schließlich auch weiterhin mit Freude einer lobenswerten Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen.

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



Laura Henke



Daniel Berg



Christa Kolb-Schwenk



Hans-Ulrich Pfennigsdorf



# DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023



# BERICHT DES AUFSICHTS- RATES FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023

## Laufende Tätigkeiten

In Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung des Aufsichtsrates abgehalten.

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

- 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 2023

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand in Form einer Präsenz-Versammlung am 01. Juni 2023 statt. 62 anwesende Mitglieder mit 12 Vollmachten fassten die notwendigen Beschlüsse.

## Jahresabschluss 2022

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde das Geschäftsjahr 2022 beraten und beschlossen:

Die Mitgliederversammlung beschließt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat genehmigt den Vorschlag des Vorstands vom Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 508.272,29 EUR eine Dividende in Höhe von 4,00 % = 190.769,41 EUR auszuschütten.

Die Mitgliederversammlung stimmt diesem Ergebnisverwendungsvorschlag zu.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

## Prüfung des Vorvorjahres- abschlusses 2021

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 31. Januar 2023 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

## Aufsichtsrat 2023

Der Aufsichtsrat setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen. Im Berichtsjahr waren keine Wahlen erforderlich und die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

## Vorstand

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

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

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

Da Frau Henke auf eigenen Wunsch die Genossenschaft zum März 2024 verlassen wird, hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Nachfolge im vierten Quartal des Berichtsjahres befasst.

Leichlingen, 29. Februar 2024

Horst Wende  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Ausblick auf 2024

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

- die energetische Optimierung unseres Gebäudebestandes
- Neubau Am Schraffenberg 21,
- Neubau Moltkestraße 12,
- Neubauplanung Am Stoß und Brückenstraße 74,
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2022,
- Mitgliederversammlung 2024.

# GESETZLICHER LAGE- BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 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 am deutschen Immobilienmarkt.

Zum Ende des Berichtsjahres 2023 haben in Deutschland 84,6 Millionen Menschen gelebt. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung von Zu- und Abwanderung somit um 300.000 Personen

nochmals zu. Die Ursache dieses Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen).<sup>1</sup>

Bei bereits vorhandener Wohnungsknappheit geht so die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auch im Berichtsjahr 2023 noch weiter auseinander.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Mit einer Fertigstellungszahl von 242.000 Wohneinheiten (davon 22.000 Sozialwohnungen) wurde das gesteckte Ziel deutlich verfehlt und ein Abwärtstrend zeichnet sich weiter gegenüber dem Vorjahr 2022 (Fertigstellung 295.000 Wohnungen) im Berichtsjahr ab.<sup>2</sup>

Die Wohnungswirtschaft rechnet für Deutschland mit einem weiteren Rückgang der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf insgesamt nur noch 214.000 Wohnungen für 2024.<sup>3</sup> Damit lag die Zahl der neu auf den Markt gekommenen Wohnungen 2023 um 18 % und in 2024 um voraussichtlich nochmals 11 % jeweils unter dem Niveau des Vorjahres.

Das allgegenwärtige Thema in 2023 hieß Inflation. Die Teuerungsrate auf Lebensmittel, Benzinpreise, Energiekosten und auch Baukosten spielte in diesem Jahr eine entscheidende Rolle für Unternehmen und Verbraucher wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Bereits schon im Vorjahr lag die Inflationsrate bei 6,9 %, kamen in 2023 nochmals im Durchschnitt 5,9 % hinzu.<sup>4</sup> Gerade die Erhöhung der Ener-

giekosten, aufgrund der durch den Ukraine Krieg verhängten Wirtschaftssanktionen gegen Russland und des Zusammenbruchs der russischen Gas Lieferungen, führte zu einer Mehrbelastung der Unternehmen und Verbraucher in Deutschland, trotz staatlicher Eingriffe und Preisdeckelung beim Strom auf 40 Cent / kWh bzw. Gas auf 12 Cent / kWh. Gekoppelt an den Anstieg der Verbraucherpreise entwickelten sich entsprechend Löhne und Gehälter in den verschiedenen Branchen und Tarifvertragsabschlüssen um nominal 6,3 %.<sup>5</sup> Durch die hohen Verbraucherpreise ging das Konsumverhalten um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr zurück.<sup>6</sup> Das Bruttoinlandsprodukt lag zum Ende des Berichtsjahres preisbereinigt bei -0,3 %.<sup>7</sup> Der Arbeitsmarkt war zwar trotz höherer Kosten für die Unternehmen insgesamt robust, die Arbeitslosenquote stieg um 0,4 % auf 5,7 % (2,6 Mio. Erwerbslose).<sup>8</sup> Um dem Trend der Inflation und damit einhergehenden Geldentwertung entgegenzuwirken, erhöhte die EZB ihren Leitzins zuletzt zum 01.09.2023 auf 4,5 %, was zu einem Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt führte.<sup>9</sup> Gegenüber der allgemeinen Teuerung im Berichtsjahr wirkte sich die Entwicklung der Nettokaltmieten für Wohnraum mit + 2,1 % eher preisdämpfend aus.<sup>10</sup>

Für die Immobilienwirtschaft bedeuten diese Rahmenbedingungen eine Erhöhung der Bau- und Investitionskosten, seit 2019 um + 40 %. Mit einem Rückgang der Baukosten ist nicht zu rechnen. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr im Berichtsjahr 2023 durchschnittlich um 8,5 % gestiegen.<sup>11</sup> Hohe Standardanforderungen an den Wohnungsbau durch gesetzliche Veränderungen (GEG), Verordnungen und Normen sowie aufwendige Genehmigungsverfahren treiben die Baukosten zusätzlich in die Höhe von Mitte 2021 bis Ende 2023 um + 50 %. In den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten wurden so Baukosten auf bis zu 4.500 EUR / m<sup>2</sup> kalkuliert.<sup>12</sup>

Das Investitionsvolumen der dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen ging 2023 insgesamt um -8,9 % auf 17,8 Mrd. EUR zurück.<sup>13</sup> Die Zahl der Baugenehmigungen sank im Vergleich zum Vorjahr um -31,6 %.<sup>14</sup> Die Auftragsstornierungen lagen bei 20,7 %.<sup>15</sup> Die Zahl der noch öffentlich

geförderten Wohnungen im Bestand der GdW Unternehmen lag bundesweit bei 704.000.<sup>16</sup>

Die Neubaumaßnahmen mit einem Rückgang der Investitionen von -19,5 % auf 7,3 Mrd. EUR führten zu einer Verlagerung der Investitionen in Bestandsimmobilien (10 Mrd. EUR), wobei auch hier wiederum eine Verschiebung von ganzheitlichen Modernisierungen in die Instandhaltung erkennbar wurde. Nur noch 38 % des Investitionsvolumens floss in Modernisierungsmaßnahmen.<sup>17</sup> Die Zahl der modernisierten Wohnungen reduzierte sich in 2023 von 272.000 im Vorjahr auf 219.000 Wohnungen.<sup>18</sup>

Aufgrund der enormen Preisentwicklung der Energiekosten, verursacht durch den Russland- / Ukraine Konflikt, haben sich neben den kalten Nebenkosten mit + 5,7 % auf 1,74 EUR, vor allem die Heizkosten drastisch um 41,6 % auf 1,50 EUR / m<sup>2</sup> im Durchschnitt der GdW Unternehmen erhöht.<sup>19</sup>

Das durchschnittliche Mietniveau im Wohnungsbestand der dem GdW angeschlossenen Unternehmen lag bei 6,25 EUR / m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete)<sup>20</sup>, Mieten bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen bei 7,09 EUR / m<sup>2</sup> und im Bereich des Neubaus bei 9,51 EUR / m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (Vermietung Bestand: 9,78 EUR / m<sup>2</sup> / Neubau: 12,56 EUR / m<sup>2</sup>.)<sup>21</sup> Das Angebot von bezahlbarem Wohnraum ist für unsere Gesellschaft notwendiger denn je.

Dieser Notwendigkeit stehen den Vermieterinnen und Vermietern sowie Wohnungsgesellschaften als Herausforderung die klimapolitischen Maßnahmen und gesetzlichen Vorgaben gegenüber.

Auch wenn die Inhalte des GEG hinsichtlich der Umrüstung von Heizungsanlagen mit fossilen Energien (Gas oder Öl) Übergangsfristen bis 2026 (in Kommunen ab 100.000 Einwohner) bzw. bis 2028 vorsehen, bleibt es dennoch bei der Maßgabe Heizungsanlagen im Falle der Erneuerung so umzurüsten, dass diese zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Ob die örtlichen Energieversorger Fern- oder Nahwärmekonzepte planen und realisieren können, bleibt abzuwarten.

Auch die Übernahme der CO<sub>2</sub> Steuer durch die Vermieter bzw. Wohnungsgesellschaften führt zu einer zusätzlichen Belastung. Diese werden nun anteilig gemäß eines Stufenmodells bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen von Vermieterinnen und Vermietern sowie von den Wohnungsgesellschaften den Mieterinnen und Mietern gutgeschrieben. In 2023 lag der Preis bei 30 EUR pro Tonne CO<sub>2</sub> bzw. 65 Cent brutto / kWh. Je nach Höhe des Kostenanteils fehlen den Vermietungsgesellschaften dann Mittel für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Auch die Möglichkeit des mobilen Arbeitens verlangt nach einem besseren Angebot und Ausbau der Infrastruktur (Glasfasernetz), was durch die Netzbetreiber mittlerweile schon begonnen wurde umzusetzen und in den nächsten Jahren weiterhin notwendig sein wird.

Diese allgemeinen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft beeinflussen natürlich auch unseren Tätigkeitsbereich, sodass sich auch für unseren Markt in Leichlingen Handlungskonzepte ableiten lassen.

Zunächst blicken wir auf die Blütenstadt Leichlingen, welche geographisch betrachtet, zwischen den Ballungskernen Köln, Leverkusen und Düsseldorf, im nördlichen Zipfel des Rheinisch Bergischen Kreises, gelegen ist.<sup>22</sup>

Die natürliche und politische Stadtgrenze wird im Norden durch die Wupper gebildet. Im Süden wird das Stadtgebiet durch die Diepentalperre und den Murbach getrennt.

Die westliche und östliche Begrenzung erfolgt schließlich durch die Autobahnen A3 / E35 und A1 / E37.<sup>23</sup>

Diese geographische Lage führt zu einem eher angespannten Wohnungsmarkt, welcher auch für die zuwandernden Personen attraktiv sein könnte. Wohnungssuchende sollten jedoch bereit sein zu pendeln, da Leichlingen fast eine reine Wohnstadt ist. Den Leichlinger Wohnungsmarkt und damit die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage beeinflussende Größen lassen sich auch in soziodemografischen Rahmenbedingungen wiederfinden, welche sich mit der Bevölkerungsent-

wicklung oder der gesellschaftlichen Haushalts- und Altersstruktur beschreiben lassen.

Zu Beginn des Berichtsjahres belief sich die Einwohnerzahl des Rheinisch-Bergischen Kreises auf 286.213 Einwohner, davon in Leichlingen 28.048 Einwohnerinnen und Einwohner.<sup>24</sup>

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Stadt Leichlingen lag zu Beginn des Berichtsjahres ein Saldo aus Geborenen und Gestorbenen von -182 vor. Aus Zugezogenen und Fortgezogenen ergab sich ein Saldo von + 359.<sup>25</sup>

Der Anteil der Bevölkerung in Leichlingen der 18- bis 65-Jährigen lag bei 58,8 %, der Anteil der über 65-Jährigen machte 24,7 % aus.<sup>26</sup>

Die Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung liegt bis 2035 bei +0,14 %.<sup>27</sup> Diese Entwicklungen bekräftigen uns in unseren Planungen zum generationengerechten Angebot von Wohnraum, das sich nicht nur an die gesetzlichen Vorgaben, sondern vor allem an die Bedürfnisse unsere Mitglieder anpasst. Durch gezielte und nachhaltige Investitionen in den Bestand sollen Risiken, die sich beispielsweise aus erhöhter Fluktuation bzw. aus erhöhtem Leerstand ergeben könnten, vermieden werden.

## Bestandsbewirtschaftung

Der gesamte Objektbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende 2023 unverändert über 881 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 586 Garagen bzw. Stellplätze.

## Modernisierung / Instandhaltung

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

Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 589) in die Modernisierung Am Schraffenberg 8-12 investiert. Es wurden Gasetagenheizungen auf Gaszentralheizung umgerüstet, neue Fenster mit 3-fach Verglasung eingebaut und die Fassade gedämmt.

Im Übrigen richtet sich die Investitionstätigkeit auf die neben der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen, auf diese, welche sich aus den klimapolitischen Entwicklungen ergeben.

Neben der energetischen Modernisierung des Objekts Am Schraffenberg 8-12 sowie der Ertüchtigung der Heizungsanlagen im Bestand, lag der Fokus im Berichtsjahr weiterhin auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Demnach belief sich der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, auf TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 698).

Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u.ä. sowie von Erstattungen, ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 12,10 (Vorjahr: EUR 9,92) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

Demzufolge investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG im Geschäftsjahr 2023 insgesamt TEUR 990 (Vorjahr: TEUR 1.287) in ihren Wohnungsbestand.

## Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine gute Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2023 fortsetzte.

Die bewirtschafteten 881 Wohnungen der Spar- und Bauverein Leichlingen eG sind überwiegend langfristig vermietet.

Hier veranschlagt die Genossenschaft sozialverträgliche Mieten.

Bei den Erträgen aus Sollmieten – vor Erlösschmälerungen – war eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. So verbesserten sich diese gegenüber dem Vorjahr um TEUR 145 auf TEUR 4.445. Mieterhöhungen erfolgten nach Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Anpassungen der Kostenmieten im öffentlichen geförderten Wohnungsbau sowie nach Wertverbesserungen und bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug in 2023 EUR 5,89 (Vorjahr: EUR 5,70) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2023 1,2 % (Vorjahr: 1,6 %) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 11 (Vorjahr: 14). Hiervon sind jedoch 8 Wohnungen bewusst leerstehend, da das Objekt Am Stoß 14 / 16 zum Abbruch zwecks Neubaus bestimmt ist. Eine weitere Wohnung wird durch die Genossenschaft eigengenutzt und dient langfristig als Sozialraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers An der Ziegelei. Demnach beläuft sich die bereinigte Leerstandsquote auf 0,2 %.

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden ferner 48 (Vorjahr: 62) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,4 % (Vorjahr: 7,0 %). Hiervon sind allerdings 5 Mieterwechsel durch die Genossenschaft unterstützend herbeigeführt worden, da ein Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestands ermöglicht wurde. Hieraus folgt die bereinigte Fluktuationsquote von 4,9 %.

### III.

## DARSTELLUNG DER LAGE

### 3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss Höhe von TEUR 662 (Vorjahr: TEUR 601) ab.

Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr von TEUR 61 ist insbesondere auf einen Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (+ TEUR 116) zurückzuführen, da diese im Gegensatz zum Vorjahr um TEUR 185 höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Ferner erhöhten sich die Bestandsveränderungen (+ TEUR 243) und die Umsatzerlöse (+ TEUR 103). Des Weiteren reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aufgrund fortschreitender Tilgung und zinsgünstiger Prolongationen (- TEUR 63).

Bei den Aufwendungen verzeichneten die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – insbesondere die Betriebskosten (+ TEUR 373) – einen Anstieg um insgesamt TEUR 421 auf TEUR 2.826. Darüber hinaus erhöhten sich die Personalaufwendungen (+ TEUR 16).

Die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) verbesserten sich im Geschäftsjahr auf TEUR 4.426 (Vorjahr: TEUR 4.277), die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) verringerten sich hingegen von TEUR 1.786 auf 1.741.

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,14 je m<sup>2</sup> Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 1,10) über denen des Vorjahres. Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus gestiegenen Personalkosten (+ TEUR 16) und den sächlichen Verwaltungskosten (+ TEUR 22).

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 2023 ca. 16,5 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr EUR 0,95 / m<sup>2</sup> Wfl. aus, das entspricht dem gleichen Wert wie im Vorjahr 2022 (4,6 % der Verwaltungskosten).

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

Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem wirtschaftlichen Überschuss in Höhe TEUR 264.

Die Ertragslage ist gesichert.

### 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 19 auf TEUR 55.116 erhöht.

Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite ein Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände (+ TEUR 634), insbesondere bedingt durch Betriebskostenerstattungsansprüche aus Jahresabrechnungen gegenüber Versorgungsunternehmen. Ferner erhöhten sich die mit den Mietern noch abzurechnenden unfertigen Leistungen (+ TEUR 275) und die flüssigen Mittel (+ TEUR 218). Dagegen ergab sich eine Verminderung des Anlagevermögens (- TEUR 1.086); hierbei standen den Investitionen von TEUR 337 Abschreibungen von TEUR 1.423 gegenüber.

Die Passivseite erhöhte sich überwiegend durch das erwirtschaftete Jahresergebnis (+ TEUR 662) und durch gestiegene erhaltene Anzahlungen (+ TEUR 662). Diesen Veränderungen standen insbesondere geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln (- TEUR 1.236) gegenüber.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 91,3 % (Vorjahr: 93,3 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2023 beläuft sich auf 31,0 % (Vorjahr: 30,0 %).

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert.

Am 31.12.2023 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 199.

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 2024 und 2025.

### 3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2023	2022	2021	2020	2019
Anlagenintensität	%	91,3	93,3	93,6	93,1	92,6
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	40,4	38,9	37,5	36,4	35,2
Eigenkapitalquote	%	31,0	30,0	28,9	28,6	27,6
Cashflow	TEUR	1.898	2.013	1.292	1.641	1.544
Gesamtrentabilität	%	2,5	2,5	1,5	2,6	2,2
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	3,6	-0,8	2,5	1,2
Instandhaltungskosten / m <sup>2</sup>	EUR	12,10	9,92	14,64	10,28	9,51
Durchschnittliche Miete / m <sup>2</sup> mtl.	EUR	5,89	5,70	5,63	5,60	5,52
Erlösschmälerungen (Miete)	%	0,4	0,5	0,8	1,0	0,5
Leerstandsquote	%	1,2	1,6	1,8	1,3	1,0
Fluktuationsquote	%	5,4	7,0	7,9	6,9	7,5



## 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 Fokus.

### 4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Doch haben wir uns durch den im Februar 2022 ausgebrochenen Krieg im Osten Europas und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen intensiv 2023 mit den Themen rund um:

- angemessene Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen
- eine verlässliche Energieversorgung
- sowie freiwillige Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen laut GEG: erste Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes

auseinandergesetzt.

Mit Blick auf die bundesweiten Entscheidungen und das übergeordnete Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045, welche die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, daher auch uns, zu steigenden Investitionen drängt, gilt es zu berücksichtigen.

Zwar belasten die eingeschränkte Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises und die intensiven Investitionen in die Beheizungsarten sowie die damit einhergehenden Modernisierungen unser Budget und im Zweifel auch das unserer Mitglieder, allerdings sehen wir hierdurch keine bestandsgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft.

Durch den Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, führt dies in Zukunft möglicherweise zu einer höheren Zinslast. Dem gilt es vorausschauend entgegenzuwirken, indem Prolongationen und Umfinanzierungen gebündelt und Zinsen zu günstigen Konditionen im Vorfeld (Forward) zu finanzieren sind.

Die im Jahr 2024 für Leichlingen beschlossene Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer von 550 auf 750 Punkte wird sich ebenfalls als zusätzliche Belastung in den Nebenkosten für unsere Mitglieder bemerkbar machen.

Mögliche Risiken zukünftiger Entwicklungen 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 wird sich die zielgerichtete Modernisierung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes zur kontinuierlichen Aufwertung unserer Bestände und des Wohnumfeldes weiterhin an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten.

Begleitet wird dies durch die intensive Optimierung der Beheizungsarten und unserer Klimastrategie. Hiermit wird das zentrale Ziel, die Mitglieder der Genossenschaft nachhaltig mit gutem Wohnraum zu versorgen und die Vermietbarkeit zu sichern, verfolgt.

Wir sehen Zukunftschancen in der ständigen Qualitätsdienstleistung, welche sich neben Modernisierungs- und Neubauprogrammen auf Produktebene, auch im sozialen Management widerspiegelt. Unsere Marktstellung in Leichlingen und in der Region wird hiermit zunehmend gestärkt.

### 4.4 Finanzinstrumente

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

Freie Liquidität aus neuen Zinsvereinbarungen wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt.

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

## V. PROGNOSEBERICHT

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

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

Bei Mieterwechseln, welche auch einer nachhaltigen Flächennutzung zugutekommen, wird fortwährend geprüft, ob durch mögliche Grundrissverbesserungen, neue Bäder sowie Heizungsmodernisierung die voraussichtlichen Marktentwicklungen mit veränderten Standards und Wohnungsgrößen sowie der demografische Wandel Berücksichtigung finden, damit auch die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt weiterhin gewährleistet ist.

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

Im Hinblick auf die zukünftige Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen im Modernisierungsbereich ist verstärkt eine Nachhaltigkeitsprüfung der jeweiligen Investitionen notwendig.

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

Für 2024 liegt der Schwerpunkt unserer Investitionen weiter auf Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der energetischen Optimierung unserer Wohnungsbestände. Wir erwarten für das kommende Jahr einen Jahresüberschuss von TEUR 264. In den Jahren 2025 und 2026

sind energetische Maßnahmen weiter geplant, wobei der Neubau von Wohnraum dann auch wieder mehr in den Fokus unsere Tätigkeit rücken soll. Wir gehen dabei erneut von positiven Jahresergebnissen aus.

Wir streben auch zukünftig danach, nachhaltig und kostendeckend in den Wohnungsbestand zu investieren und zusätzlichen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

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

Den möglichen Risiken, welche sich beispielsweise durch anhaltende oder sogar ausbreitende Konflikte noch nachträglich ergeben könnten oder welche durch den vermehrten Eintritt von Klimakatastrophen zunehmen könnten, ist sich die Spar- und Bauverein Leichlingen eG nach wie vor bewusst.

#### Fußnoten / Literaturnachweise

- 1 Statistisches Bundesamt: Bevölkerung, URL: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html) (letzter Zugriff: 25.02.2024).
- 2 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 32
- 3 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 32
- 4 Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de) (letzter Zugriff: 08.02.2024)
- 5 Statistisches Bundesamt: Reallöhne und Nominallohne - Statistisches Bundesamt (destatis.de) (letzter Zugriff: 08.02.2024)
- 6 GdW Information 168: die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024, S. 6
- 7 GdW Information 168: die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024, S. 2
- 8 GdW Information 168: die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024, S. 5
- 9 statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999 (letzter Zugriff: 21.01.2024)
- 10 GdW Information 168: die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024, S. 7
- 11 GdW Information 168: die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024, S. 9
- 12 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 16
- 13 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 21
- 14 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 15
- 15 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 18
- 16 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 33
- 17 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 26
- 18 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 20
- 19 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 56
- 20 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 56
- 21 GdW (2023): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024“, S. 54
- 22 Stadt Leichlingen (2023): > Leben in Leichlingen > Leichlingen stellt sich vor > Zahlen, Daten, Fakten, URL: <https://www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsanbindungen> (letzter Zugriff: 19.01.2024).
- 23 Stadt Leichlingen (2023): > Leben in Leichlingen > Leichlingen stellt sich vor > Zahlen, Daten, Fakten, URL: <https://www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrsanbindungen> (letzter Zugriff: 19.01.2024).
- 24 rbk-direkt.de/aktuelle-einwohnerzahlen (letzter Zugriff: 21.01.2024)
- 25 IT NRW Kommunalprofil Leichlingen, S. 5 (letzter Zugriff: 21.01.2024)
- 26 IT NRW Kommunalprofil Leichlingen, S. 6 (letzter Zugriff: 21.01.2024)
- 27 Bevölkerungsvorausberechnung verschiedener Altersgruppen 2022 – 2045 für Leichlingen (letzter Zugriff: 29.02.2024)



# JAHRES- ABSCHLUSS

# JAHRESABSCHLUSS


ZUM 31. DEZEMBER 2023


**I. Bilanz  
zum 31.12.2023**

**II. Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023**

**III. Anhang des Jahresabschlusses  
zum 31.12.2023**

Spar- und Bauverein Leichlingen eG  
Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

 Telefon 02175-89916-0

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

**Jahresabschluss zum 31.12.2023**  
**1. Bilanz zum 31.12.2023**

<b>AKTIVSEITE</b>	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
• Entgeltlich erworbene Lizenzen		20.021,00	16.458,00
<b>Sachanlagen</b>			
• Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.375.626,39		50.532.235,27
• Grundstücke ohne Bauten	552.018,57		552.018,57
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.273,00		71.795,76
• Bauvorbereitungskosten	<u>308.452,34</u>	50.310.370,30	234.894,04
<b>Finanzanlagen</b>			
• Andere Finanzanlagen		<u>850,00</u>	<u>850,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		50.331.241,30	51.417.251,64
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
• Unfertige Leistungen	2.039.764,93		1.764.546,22
• Andere Vorräte	<u>760,40</u>	2.040.525,33	760,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
• Forderungen aus Vermietung	57.497,74		112.910,76
• Sonstige Vermögensgegenstände	<u>675.174,67</u>	732.672,41	38.561,49
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
• Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	904.839,63		686.920,19
• Bausparguthaben	<u>1.106.970,21</u>	2.011.809,84	1.075.930,95
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>55.116.248,88</u></u>	<u><u>55.096.881,65</u></u>

**PASSIVSEITE**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.286,12		48.789,34
• der verbleibenden Mitglieder	4.838.837,48		4.768.495,23
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.000,00</u>	4.905.123,60	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.541,18 EUR			(10.845,38)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
• Gesetzliche Rücklage	1.471.000,00		1.404.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 67.000,00 EUR			(61.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	2.761.000,00		2.686.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 75.000,00 EUR			(31.000,00)
• Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.379.154,98</u>	11.611.154,98	7.358.726,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.428,48 EUR			(59.442,08)
<b>Bilanzgewinn</b>			
• Gewinnvortrag	317.502,88		58.272,29
• Jahresüberschuss	662.428,48		601.442,08
• Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>162.428,48</u>	<u>817.502,88</u>	<u>151.442,08</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		17.333.781,46	16.776.283,36
<b>Rückstellungen</b>			
• Rückstellungen für Pensionen	0,00		157.277,00
• Sonstige Rückstellungen	<u>268.107,50</u>	268.107,50	294.915,28
<b>Verbindlichkeiten</b>			
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.882.096,68		35.086.987,74
• Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	573.702,65		604.556,84
• Erhaltene Anzahlungen	2.549.656,65		1.887.419,82
• Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.149,99		84.380,59
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.078,48		130.923,22
• Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.675,47</u>	37.514.359,92	74.127,80
davon aus Steuern: 771,74 EUR			(1.816,51)
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>55.116.248,88</u></u>	<u><u>55.096.881,65</u></u>

**Jahresabschluss zum 31.12.2023**
**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023**

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung	6.183.554,76		6.080.786,25
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>21.021,42</u>	6.204.576,18	22.240,16
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		275.218,71	31.787,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.768,91	15.111,88
Sonstige betriebliche Erträge		255.168,16	138.695,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.825.672,44</u>	<u>2.404.699,41</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.916.059,52</b>	<b>3.883.921,11</b>
Personalaufwand			
• a) Löhne und Gehälter	504.654,21		472.635,14
• b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>109.165,07</u>	613.819,28	125.621,90
davon für Altersversorgung: 12.258,98 EUR			(28.554,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.423.245,92	1.418.220,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.605,30	288.833,47
Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,50		27,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.426,76</u>	9.454,26	6.720,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		728.217,39	790.829,98
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-563,45</u>	<u>2.923,25</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>855.189,34</b>	<b>791.605,17</b>
Sonstige Steuern		<u>192.760,86</u>	<u>190.163,09</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>662.428,48</b>	<b>601.442,08</b>
Gewinnvortrag		317.502,88	58.272,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>162.428,48</u>	<u>151.442,08</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>817.502,88</u></b>	<b><u>508.272,29</u></b>



# 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.

# ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## I. BEI AUFSTELLUNG DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG WURDEN FOLGENDE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN ANGEWANDT:

### AKTIVA

#### Immaterielle Vermögens- gegenstände

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 2023 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 Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – unter Berücksichtigung von Leerständen, ausgewiesen.

### **Andere Vorräte**

Reparaturmaterial wird zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

## **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 1,00 % (Vorjahr: 0,52 %) 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.

## **II. DIE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN BLIEBEN GEGENÜBER DEM VORJAHR UNVERÄNDERT.**

# ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## 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:

<b>Forderungen</b>	<b>Geschäftsjahr (Vorjahr)</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr)</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Forderungen aus Vermietung	57.497,74 (112.910,76)	9.218,27 (4.453,41)
Sonstige Vermögensgegenstände	675.174,67 (38.561,49)	0,00 (0,00)
	<u>732.672,41</u> <u>(151.472,25)</u>	<u>9.218,27</u> <u>(4.453,41)</u>

4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen erfasst:

<b>Rückstellungen für</b>	<b>EUR</b>
Personal- und Sachkosten	131.805,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	90.100,00
Prüfungskosten	36.500,00
Steuerberatungskosten	9.702,50
	<u>268.107,50</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 2023

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2023 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	59.054,51	15.919,58	0,00	74.974,09
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.057.298,09	232.399,12	0,00	83.289.697,21
2. Grundstücke ohne Bauten	552.018,57	0,00	0,00	552.018,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.752,11	24.358,58	6.211,89	263.898,80
4. Bauvorbereitungskosten	243.894,04	64.558,30	0,00	308.452,34
	84.098.962,81	321.316,00	6.211,89	84.414.066,92
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	850,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>84.158.867,32</b>	<b>337.235,58</b>	<b>6.211,89</b>	<b>84.489.891,01</b>

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023 EUR	Buchwert am 31.12.2023 EUR
42.596,51	12.356,58	0,00	54.953,09	20.021,00
32.525.062,82	1.389.008,00	0,00	33.914.070,82	49.375.626,39
0,00	0,00	0,00	0,00	552.018,57
173.956,35	21.881,34	6.211,89	189.625,80	74.273,00
0,00	0,00	0,00	0,00	308.452,34
32.699.019,17	1.410.889,34	6.211,89	34.103.696,62	50.310.370,30
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
<u>32.741.615,68</u>	<u>1.423.245,92</u>	<u>6.211,89</u>	<u>34.158.649,71</u>	<u>50.331.241,30</u>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte EUR
		unter 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.882.096,68	1.849.680,77 (1.203.084,37)	32.032.415,91 (33.883.903,37)	26.752.195,16	33.882.096,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	573.702,65	80.529,71 (30.864,19)	493.172,94 (573.702,65)	421.945,64	573.702,65
Erhaltene Anzahlungen	2.549.656,65	2.549.656,65 (1.887.419,82)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.149,99	161.149,99 (84.380,59)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.078,48	329.078,48 (130.923,22)			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.675,47	11.123,11 (8.587,58)	7.552,36 (65.540,22)	6.161,98	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.514.359,92</b>	<b>4.981.218,71 (3.345.259,77)</b>	<b>32.533.141,21 (34.523.146,24)</b>	<b>27.180.302,78</b>	<b>34.455.799,33</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit EUR 632,00 (Vorjahr: EUR 3.244,00) 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 Erträge“ EUR 184.964,88 (Vorjahr: EUR 231,33) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen angefallen.

# 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 Finanzierungsbedingungen zu sichern, wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen u. ä.). Die nächste Prolongation ist für 2030 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
	<u>4,00</u>	<u>4,00</u>

## 6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2023:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2023	1.677	12.508
Zugang 2023	55	479
Abgang 2023	64	538
Stand 31.12.2023	<u>1.668</u>	<u>12.449</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 70.342,25 erhöht. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

## 7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 8. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 2023 in Höhe von TEUR 662 einen Betrag von TEUR 67 in die gesetzliche Rücklage sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung weitere TEUR 95 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 818 mit TEUR 191 an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

## 9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

## 10. Mitglieder des Vorstands

- Laura Henke  
hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Daniel Berg  
hauptamtliches Vorstandsmitglied (ab 15.01.2024)
- 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, 29. Februar 2024  
 Spar- und Bauverein Leichlingen eG

### Der Vorstand

Laura Henke

Daniel Berg

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

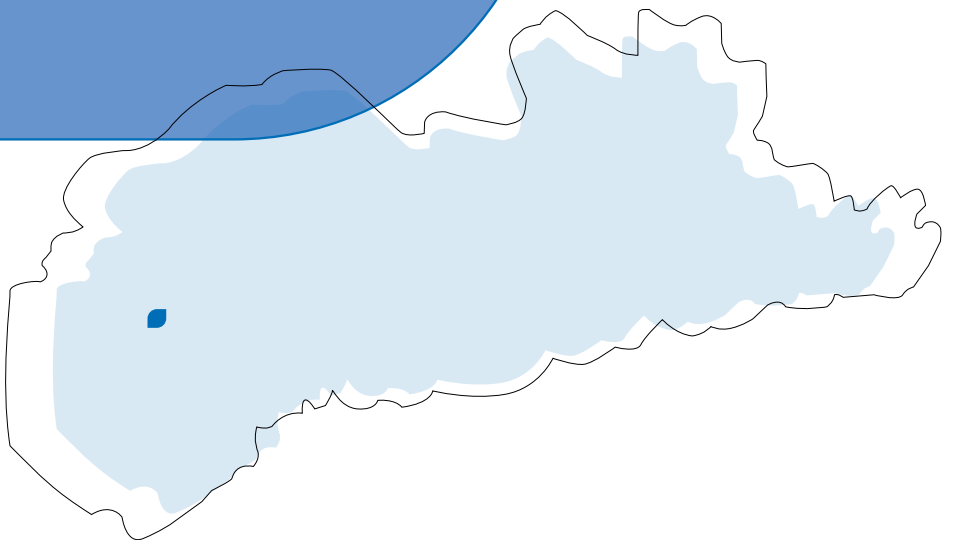


**HIER  
WOHNT  
DAS WIR**

Bei uns lebt das Miteinander  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



DAS MIT UNS  
HÄLT LÄNGER



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

Lösungen  
Rätselspaß  
Rätsel 1: Fenster  
Rätsel 2: Biene