

GESCHÄFTS- BERICHT 2022

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2023 – in Präsenz –



*SIE ALLE ALS GENOSSENSCHAFTS-
MITGLIEDER VERDEUTLICHEN ERNEUT,
DASS GESELLSCHAFT GENOSSENSCHAFT
BRAUCHT, UND DAFÜR SIND WIR DANKBAR.*

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

nun liegt das Jahr 2022 seit einigen Wochen hinter uns. Ein weiteres Jahr, welches durch die Corona-Pandemie geprägt war. Doch nahmen wir auch die endemische Lage wahr und empfanden dies als Erleichterung. Ein notwendiges Empfinden, gerade angesichts der schrecklichen Geschehnisse, welche uns seit Februar 2022 beschäftigen und dessen Auswirkungen auch auf unsere Gesellschaft Einfluss haben.

Der Angriffskrieg auf die Ukraine erschütterte uns. Unbedingt wollten auch wir helfen und so stellten wir im vergangenen Geschäftsjahr Wohnraum für geflüchtete Menschen aus der Ukraine zur Verfügung. Auch unterstützten wir Spendenaktionen und stellten unseren SBV-Treff für ehrenamtlich initiierte Willkommensangebote für die Ukrainerinnen und Ukrainer zur Verfügung.

Mit dem Angriffskrieg sahen wir uns zudem mit einer Energiekrise konfrontiert. Bereits im April 2022 begannen wir mit einer Informationsreihe zum Energiesparen. Die Anpassungen der Vorauszahlungen waren unverzichtbar und wie sich die Kosten weiterhin entwickeln bleibt abzuwarten.

Ständige, auch wechselnde sowie widersprüchliche Verordnungen erschwerten unser tägliches Handeln. Dennoch hatten unsere Mitglieder stets Verständnis und blieben zuversichtlich.

Dies lässt uns doch gemeinsam optimistisch in die Zukunft blicken. Vor allem, weil sich mit Blick auf die Ereignisse wieder einmal Rücksicht, Solidarität und enorme Hilfsbereitschaft unter unseren Mitgliedern feststellen ließen. Sie alle als Genossenschaftsmitglieder verdeutlichen erneut, dass Gesellschaft Genossenschaft braucht, und dafür sind wir dankbar.

Für das neue, hoffentlich gesunde Jahr 2023 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.

Auch in diesem Jahr widmen wir uns der Entwicklung unseres Wohnungsbestands und der Quartiersentwicklung mit den Wohnumfeldern sowie unseren Neubauplanungen. Für viele von Ihnen ist das Wohnen bei der Spar- und Bauverein Leichlingen eG ein Bedürfnis, welchem wir gerne entsprechen.



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

Wir freuen uns auf ein weiteres spannendes Jahr und laden Sie in diesem Jahr endlich wieder zu einer Mitgliederversammlung in Präsenz ein. Was das vergangene Jahr noch für uns bereithielt und welchen Herausforderungen und Aufgaben wir im Jahr 2023 begegnen, lesen Sie in unserem Geschäftsbericht 2022.

Wir wünschen eine gute Lektüre und viel Freude beim Lesen! Ihr Vorstand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG

OBJEKT

Geschäftsbericht für das Jahr 2022

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

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

LAYOUT

3PUNKTDESIGN. Studio für visuelle Kommunikation, Köln
www.3punktdesign.de

BILDNACHWEISE

- Ansprechpartner und SBV-Team: Lichtecht – www.lichtecht-foto.de
- Vorstand und Aufsichtsrat: eigene Aufnahmen
- Mietobjekte: Helmut Püllmanns – www.photohp.de
- shutterstock: Titel, Seite 30
- pexels: Titel
- Eigene Aufnahmen: Seiten 20, 21, 22

PRODUKTION

Färberdruck – faerberdruck.de

PAPIER

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



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2023 – in Präsenz –	6
Die SBV in Zahlen	10
Namen, Daten, Telefonnummern	13
Förderbericht Sozialbericht 2022	16
Aus unserer Genossenschaft	26
Gedenken an unsere verstorbenen Mitglieder	30
Dank des Vorstandes	31
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	32
Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022	35
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	45
1. Bilanz	46
2. Gewinn- und Verlustrechnung	48
3. Anhang des Jahresabschlusses	49

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN MITGLIEDER- VERSAMMLUNG 2023 – IN PRÄSENZ –

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

*am Donnerstag, 01. Juni 2023, um 18:30 Uhr
in der Stadthalle Bergisch Neukirchen
Wuppertalstraße 8,
51381 Leverkusen ein.*

*Ein kostenloser Shuttlebus fährt von unserem Mietercafé
um 17:30 Uhr und bringt Sie anschließend wieder zurück.*

Wir freuen uns auf Sie.

TAGESORDNUNG

1. • Eröffnung der Versammlung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates
 - Ernennung eines Schriftführers
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit und Annahme der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022
3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2022 durch den Vorstand
4. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz
6. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022
 - a) Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 90.442,08 €
 - b) Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2022
8. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstandes
 - b) des Aufsichtsrates
9. Satzungsänderung

Im Wesentlichen wollen wir unsere Satzung an den aktuellen gesetzlichen Stand anpassen:

 - Zulassung der Durchführung der Mitgliederversammlung sowie die Beschlussfassung unserer Gremien im digitalen Verfahren
 - Begrenzung der Aufsichtsratsmitglieder auf neun Mitglieder und Anpassungen zu den Wahlvorschlägen

Im Übrigen werden redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Eine Synopse wird im Rahmen der Versammlung präsentiert und liegt für Sie vorab in unserer Geschäftsstelle aus.
10. Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge

Leichlingen, im März 2023



Horst Wende

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

VOLLMACHT

§ 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:

VOLLMACHT

Hiermit bevollmächtige ich Herrn / Frau

.....

- ☐ Mitglied – Mitgliedsnummer
- ☐ Ehepartner
- ☐ Eingetragener Lebenspartner
- ☐ Eltern
- ☐ volljähriges Kind

mich bei der Mitgliederversammlung der Spar- und Bauverein Leichlingen eG am 01.06.2023 um 18:30 Uhr zu vertreten und für mich mein Stimmrecht auszuüben.

Name des Mitglieds:

.....

Leichlingen, den
(eigenhändige Unterschrift)

Die SBV in Zahlen

Unternehmensdaten

• Wohn- und Geschäftshäuser:	106
• Wohnungen:	881
• Garagen und Einstellplätze:	586
• gewerbliche Einheiten (Läden, Büros etc.):	3
• Wohn- und Nutzfläche:	62.909,31 m²
• Grundstücksfläche:	117.331 m²
• Genossenschaftsmitglieder:	1.677
• mit Geschäftsanteilen:	12.508
• ein Geschäftsanteil:	400,00 EUR
• Pflichtanteile:	3
• Geschäftsguthaben (verbleibender MG):	4.768.495,23 EUR

Mitgliedschaften

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

Beteiligungen

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

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden statt:

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

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung wurde coronabedingt als virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einer gemeinsamen Sitzung am 21.03.2022 beraten und aufgrund der anhaltenden Corona-Krise entschieden, die ordentliche Mitgliederversammlung 2022 nicht in Präsenzform abzuhalten. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte durch die Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren. Die Auseinandersetzungsguthaben wurden ausgezahlt. Die Mitglieder äußerten gegen diesen Verlauf im gesamten Geschäftsjahr keinerlei Einwände.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Horst Wende (Vorsitzender)
Leichlingen, Beigeordneter und Stadtkämmerer
- Michael Lintz (stellvertretender Vorsitzender)
Leichlingen, Handwerksmeister
- Jürgen Öxmann (Schriftführer)
Langenfeld, Pensionär
- Elke Päscher
Leichlingen, Rentnerin
- Iris Wehres
Leichlingen, Rechtsanwältin
- Ingo Denkhaus
Leichlingen, Versicherungskaufmann
- Ann-Kristin Bartholdy
Leichlingen, Ingenieurin
- Sebastian Lemmer
Leichlingen, Gastronom
- Marcus Bremer (seit 02.06.2022)
Leichlingen, Elektromeister

Vorstand

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

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 gemäß §§ 53 ff. GenG ist vom genossenschaftlichen Prüfungsverband in der Zeit vom 25. Oktober bis 15. November 2022 durchgeführt worden. Hierbei wurden keine wesentlichen Feststellungen angemerkt.

Steuerliche Verhältnisse

Unsere Genossenschaft ist seit dem 1. Januar 1991 als Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG partiell steuerpflichtig mit den Einnahmen aus der Vermietung von Gewerberäumen sowie Nichtmitgliedergeschäften. Das Kerngeschäft der Vermietung von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder bleibt von der Steuer befreit, sofern mit den Einnahmen aus Gewerberäumen und aus Nichtmitgliedergeschäften eine Höchstgrenze von 10 % der Gesamteinnahmen des Wirtschaftsjahres nicht überschritten wird. Auch im Berichtsjahr lagen diese Einnahmen unterhalb der Grenze.

Leichlingen, 28. Februar 2023

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Ihre Ansprechpartner

Empfang und Quartiersarbeit



Frau Lindau – Frau Gusowski – Frau Fink

Susanne Lindau

Empfang und Quartiersarbeit, Mahn- und Klagewesen, Mietschuldenberatung

Telefon 02175–89916-16

E-Mail lindau@sbv-leichlingen.de

Christiane Gusowski

Empfang und Assistentin des Vorstandes, Vermietung und Betreuung Gästewohnungen, Mietercafé, Sonderbauten, allgemeine Beratungen

Telefon 02175–89916-12

E-Mail gusowski@sbv-leichlingen.de

Jessica Fink

in Elternzeit

Wohnungsverwaltung und Vermietung



Frau Hermann – Herr Lück – Herr Koyun

Vanessa Hermann

Auszubildende

Telefon 02175–89916-13

E-Mail hermann@sbv-leichlingen.de

Christopher Lück

Technische Wohnungsverwaltung, Versicherungsschäden

Telefon 02175–89916-19

E-Mail lueck@sbv-leichlingen.de

Okan Koyun

Leitung - Wohnungsverwaltung und Vermietung

Telefon 02175–89916-10

E-Mail koyun@sbv-leichlingen.de

Mitgliederverwaltung und Finanzbuchhaltung



Frau Krieg – Frau Schildmann – Frau Scheffler

Yvonne Krieg (bis zum 30.09.2022)

Finanzbuchhaltung

Sandra Schildmann

Bilanzbuchhalterin

Telefon 02175–89916-11

E-Mail schildmann@sbv-leichlingen.de

Tanja Scheffler

Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung

Telefon 02175–89916-20

E-Mail scheffler@sbv-leichlingen.de



Aktuelle Kommunikationsdaten

Sie erreichen uns unter ...

- Telefon 02175-89916-0
- Telefax 02175-89916-17
- info@sbv-leichlingen.de
- www.sbv-leichlingen.de

Unsere Sprechzeiten

Unsere telefonischen Sprechzeiten sind Montag, Dienstag und Mittwoch von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr.

Donnerstags von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Am Freitag erreichen Sie uns von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Unsere offenen Sprechzeiten

Geöffnet ist unsere Geschäftsstelle dienstags von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 15:00 Uhr bis 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 Frau Henke, Frau Kolb-Schwenk und Herr Pfennigsdorf nach vorheriger Terminabsprache **in wichtigen Angelegenheiten** zur Verfügung.

Adressänderungen

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

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

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

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

ÜBRIGENS:

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

Wir freuen uns, unseren Mitgliedern und Mietern einen weiteren Service bieten zu können und legen Ihnen unsere Online-Formulare ans Herz.

So ersparen Sie sich Papier, Druck- und möglicherweise Portokosten.

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

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

Wir bieten Ihnen den größten Nutzen mit dem geringsten Aufwand.

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

NOTFALLNUMMERN –

Erreichbar auch an Sonn- und Feiertagen

Bei allen **wichtigen Notfällen** stehen die Vertragspartner des SBV Leichlingen für Sie zur Verfügung:

**Rohrbrüche
Sanitär- und Heizung**

- Bei Etagenheizungen
Firma Hilgers > Telefon 02175-2318
- Bei Zentralheizungen
Firma Siebers > Telefon 02171-47247

Elektroinstallation

- Firma Bremer > Telefon 02175-5238

Dachschäden, Sturmschäden

- Firma Linnesch > Telefon 02171-33111

**Schlüsseldienste zu normalen
Geschäftszeiten**

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

**Schlüsseldienste außerhalb der
normalen Geschäftszeiten**

- Herbertz Sicherheitstechnik >
Telefon 02173-13059

Kabelanschluss

- NetCologne > Telefon 0800-2222-800
oder 0221-2222-684

Rauchwarnmelder

- ISTA > Telefon 0201-50744497

**Hausmeister-Service
im Bestand**

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

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

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

Anrufbeantworter

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

Förder- und Sozialbericht

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

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.

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

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.

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.



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

I) Ökologische und ökonomische Förderleistungen:

Erhalt des sicheren Wohnens

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

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 Hephata werden die 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 generationengerechte** Vermietung von modernisierten Wohnungen, sondern auch die Berücksichtigung von Wünschen der Mitglieder, z. B. bei Bad- und Küchenmodernisierungen. Auch Grundrissänderungen können im Einzelfall mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder ermöglicht werden.

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

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

Kostenorientiertes Management

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

Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Nutzung günstiger Finanzierungsmittel. Ein weiterer 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 Mietern neben einem Dauernutzungsvertrag ein faires und verlässliches Preissystem „Wohnwertmiete als fairer Mietpreis“.

Rendite

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

II) Soziale und kulturelle Förderleistungen

Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

Wir stehen unseren Mitgliedern unterstützend in verschiedenen Bereichen zur Seite. Dies gilt bei Fragen zum Hausnotruf, Hausmeisterdiensten sowie für Vermittlungen von haushalts-nahen 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 Mieterinnen und Mietern **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 **nachbarschaft-lichem 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 118 Nächte vermietet und die Gästewohnung II 112 Nächte (meistens an mehrere Personen).

Unsere Mitglieder und Mitglieder anderer Genossenschaften haben zudem die Möglichkeit in mehr als 50 deutschen Städten bei über 70 Wohnungsbaugenossenschaften eine von rund 145 Gästewohnungen anzumieten.

Demnach haben auch Mitglieder anderer Genossenschaften Übernachtungen in unseren Gästewohnungen wahrgenommen; so übernachteten bei fünf Vermietungen im Berichtsjahr 28 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 dem neuen Marco Polo Reiseführer.

Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

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

Nachbarschaftsfeste, die durch unsere engagierten Mieterinnen und Mieter 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. Zudem wurden einige Wohnungen des Bestandes unter Zusammenarbeit mit Integrationshelfern an geflüchtete Menschen vermietet.



Nachbarschaftstreff

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.

Im Berichtsjahr wurde der Nachbarschaftstreff renoviert und umgestaltet und lädt somit wieder 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.

Auch im vergangenen Jahr schaute der Nikolaus wieder im Nachbarschaftstreff vorbei und überreichte unseren SBV-Kids ein kleines Nikolauspräsent.

Dank der engagierten acht ehrenamtlichen Damen, die den Nachbarschaftstreff führen, ist unser Treff wieder voll besucht.

Die Öffnungszeiten unseres beliebten Waffelnachmittages sind üblicherweise dienstags von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr. An jedem 1. Freitag im Monat wird von 14:00 Uhr bis 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 Ende 2021 gestaltet Helge Weber jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat einen musikgeragogischen Nachmittag für Senioren im Nachbarschaftstreff. Durch das gemeinsame Singen werden u. a. das Erinnerungsvermögen und die Feinmotorik verbessert und einer Demenzerkrankung vorgebeugt.

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



Das Angebot, welches ggf. durch die Pflegekasse bezuschusst wird, erfreut sich vieler Besucherinnen und Besucher und auch die Presse war schon vor Ort.

Ab 2023 wird dann jeden Donnerstag mit begeisterten Mitgliedern gesungen.

Unsere Genossenschaft hilft wo Hilfe benötigt wird

Im Berichtsjahr konnten wir einige geflüchtete Menschen aus der Ukraine mit Wohnraum versorgen und zu einem neuen Zuhause verhelfen.

Unser Nachbarschaftstreff wurde auch hier zu einer Anlaufstelle für Ukrainerinnen und Ukrainer.

Herzlichen Dank an dieser Stelle auch noch einmal an die freiwilligen Helferinnen und Helfer.

Seit einigen Jahren verzichten wir gemeinsam mit unseren uns verbundenen Unternehmen auf Weihnachtsgeschenke und bitten stattdessen zu spenden. Im vergangenen Jahr fiel unsere Spendenbitte auf den Ökumenischen Hospizdienst Leichlingen.

Diese Spenden sind wirklich angekommen, auch hier ein herzliches Dankeschön!

„(...) einen tiefempfundenen und herzlichen Dank für Ihre Spende, und dass wir Begünstigter Ihrer Aktion „Spenden statt Schenken“ sein durften. Ihre Geschäftspartner haben unseren Hospizdienst großzügig bedacht. Wir sind überwältigt und dankbar.

Wir als Koordinatorinnen und Ehrenamtliche des Ökumenischen Hospizdienstes bemühen uns gerade in dieser schwierigen Zeit, für sterbende und trauernde Menschen und für deren Angehörige da zu sein, zuzuhören und sie nicht alleine zu lassen. (...)

Corona hat auch im Berichtsjahr noch weitere Spuren hinterlassen und das Leben in vielen Bereichen eingeschränkt. So gab es keinen Karnevalsumzug und Veranstaltungen fanden nicht statt.

Gerne haben wir Leichlinger Schulen mit einer Gummibärchen-Spende unterstützt, die im Zuge einer freiwilligen Initiative „Kammelle auf dem Schulhof-Tour 22“ überrascht wurden.



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 2022 – 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 55,7 km





SBV Mietobjekte

- Peter-Bremer-Straße
- An der Ziegelei
- Lingemannstraße

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:

www.sbv-leichlingen.de



4KIDS



Wir verlosen 3 x 2 Tickets
für das neue Leichlinger
Schwimmbad

MACH
MIT



– Faxen –

„Wo wohnen Katzen?“
– Im „Miezhaus“ –

Rätsel
Spaß

- 🟡 Wo ist der neue Spielplatz mit Trampolin und Ballspiel entstanden?
- 🟡 Wer kam am 6. Dezember mit Geschenken für unsere Mitglieder-Kids vorbei?
- 🟡 An welchem Tag wird im Mietercafé gesungen?

Es passt übrigens auch gut hinter die Worte **Schwimm- und Frei- ...?**

A 3x15 grid representing a 1D lattice. The top row has 10 cells, the middle row has 10 cells, and the bottom row has 15 cells. The 7th cell in each row is highlighted in light blue.

ANSCHRIFT:

ALTER:

*Lösungen findest du auf der Rückseite

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

Beginnen wir mit einem ... Rückblick

Corona war auch in 2022 präsent, doch die endemische Lage ließ uns optimistisch sein und so konnten wir unsere Kräfte für die vielen Herausforderungen nutzen, die uns begegneten. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine versetzte uns einen Schrecken. Ein solch naher Kriegsausbruch war auch für uns und für unsere älteren Mitglieder ein schlimmes Ereignis. Nach wie vor ist der Krieg nicht vorbei und wir können nur hoffen, dass Frieden nicht allzu lange auf sich warten lässt. Die hieraus resultierende Energiekrise und die instabile Wirtschaftslage ließen uns rotieren.

Den Sommer haben wir hingegen nutzen können, um die Fertigstellung unserer Modernisierung an der Ziegelei zu feiern. Schließlich haben wir auch unseren Bolzplatz am Goldberg fertiggestellt und die weiteren Maßnahmen zur Verschönerung des dortigen Umfeldes geplant. Unseren SBV-Treff haben wir neugestaltet und dieser lädt nun im neuen Look ein.

Umgang mit Corona

Die endemische Lage ließ uns wieder zur Normalität finden. Unsere Geschäftsstelle wurde wieder zweimal die Woche für den Publikumsverkehr geöffnet und individuelle Termine vereinbarten wir gerne.

Für unsere Mitarbeitenden blieb die Möglichkeit der mobilen Arbeit bestehen.

Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine

Am 24. Februar brach der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine aus. Viele Menschen flüchteten von dort und fanden auch in Leichlingen ein neues Zuhause. Unsere Genossenschaft stellte im vergangenen Jahr rund zehn ukrainischen Familien ein Zuhause zur Verfügung. Hier waren wir wieder einmal sehr von der Solidarität und Hilfsbereitschaft von Vormietern und Nachbarn gerührt.

Zudem freuten wir uns über die Anlaufstelle in unserem SBV-Treff, welche durch Leichlinger Ehrenämter geschaffen wurde und mittwochs die Türen öffnete.

Energiekrise

Mit dem Krieg kam auch die Energiekrise ... Russisches Gas war nicht mehr zuverlässig verfügbar und so sahen wir uns mit einem neuen Bewusstsein konfrontiert. Für unsere Mieterinnen und Mieter sicherten wir die Versorgung im Voraus und starteten im April mit einer Informationsreihe.

Hier informierten wir über Energiesparen, die gesetzlichen Entwicklungen und die Notwendigkeit die Vorauszahlungen anzupassen. Dies wurde verstanden und akzeptiert, auch weil wir beratend zur Seite standen.

Mitgliederversammlung 2022

Im vergangenen Jahr haben wir erneut eine virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

Diese Vorgehensweise hat bereits im Vorjahr gut funktioniert. Mit 545 beteiligten Mitgliedern verzeichneten wir ein historisches Ergebnis, so haben rund 33 % aller Mitglieder teilgenommen und nahezu alle stimmten den Beschlussvorlagen zu und entlasteten die beiden Gremien.

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

Modernisierungen und Verbesserung der Wohnumfelder

Das Ziegeleifest stellte den Abschluss unserer Wohnumfeldverbesserung in diesem Quartier dar. Die Bewohnerinnen und Bewohner stießen mit uns bei sommerlichen Temperaturen auf die Fertigstellung an und freuten sich über ihr neues Gefühl des Nachhausekommens.

Am Goldberg wurde der Bolzplatz neugestaltet. Hier gehören nun der Ascheplatz und die notdürftigen Tore der Vergangenheit an. Wiese, Trampolin und Ballspiele laden nun Jung und Alt zum Spielen ein.

Wohnungssanierungen und -modernisierungen im Bestand fanden auch im vergangenen Jahr statt und schafften neuen Wohnkomfort für unsere Mitglieder.

Neubauvorhaben

Die Bauanträge für unsere Vorhaben in der Moltkestraße, Am Schraffenberg und Am Stoß / Brückenstraße wurden nun endlich genehmigt.

Die Realisierung der Neubauten rückte jedoch ein Stück in die Ferne, da die Karten der Förderpolitik zu Beginn des Jahres 2022 neu gemischt wurden und die daraus resultierenden Konditionen solide Neubaumaßnahmen nicht mehr begünstigten.

Zudem schossen sowohl die Baukosten wie auch die Finanzierungskosten in die Höhe. Gepaart mit den Unsicherheiten aus den sich aneinanderreihenden Krisen der vergangenen Jahre, bildeten diese Entwicklungen keine optimalen Bedingungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bilden es noch heute nicht. Zum irrationalen Ziel der Bundesregierung der Schaffung 400.000 neuer Wohnungen lesen Sie mehr in unserem Lagebericht.

Ausblick ...

Das Jahr 2023 hat zwar bereits begonnen und wir haben schon die ein oder andere Maßnahme umgesetzt, doch freuen wir uns auf die zweite Jahreshälfte. Unser Unternehmensdesign und unsere Website werden final umgestaltet und sind für Sie ab der zweiten Jahreshälfte unter www.sbv-leichlingen.de abrufbar.

Neben unserer regelmäßigen Bestandsbewirtschaftung und der Aufwertung der Wohnumfelder, werden wir uns mit der Erneuerung der Heiztechniken beschäftigen.

Auch steht unseren Mieterinnen und Mietern, die in ihren Wohnungen durch eine Zentralheizung mit Wärme versorgt werden, nun die unterjährige Verbrauchsinformation zur Verfügung.

Wir verfolgen die Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes und arbeiten unsere eigene Klimastrategie weiter aus.

Die Umsetzung unserer Neubauvorhaben mussten wir zunächst zurückstellen, da bei den vielen Kostentreibern eine bezahlbare Miete nun nicht mehr realisierbar ist.

Wir sind jedoch voller Zuversicht und begegnen alldem mit viel Motivation.

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



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

**Hiermit gedenken wir aller im Jahre 2022
verstorbenen Mitglieder.**



***„DAS EINZIG WICHTIGE IM
LEBEN SIND DIE SPUREN VON
LIEBE, DIE WIR HINTERLASSEN,
WENN WIR WEGGEHEN.“***

Albert Schweitzer

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

Ein besonderer Dank gilt unseren Ehrenamtlichen, die engagiert und mit viel Mühe und Hingabe unseren SBV-Treff in der Brückenstraße 33 betreut haben. Dank ihrer Mitwirkung hat Corona den tollen Veranstaltungen nicht die Mitglieder genommen. Ganz im Gegenteil; im neuen Look werden nun weitere Veranstaltungen angeboten.

Unserem Aufsichtsrat, welcher um einen Neuzugang bereichert wurde, danken wir von Herzen für die sehr vertrauensvolle, gute und engagierte Mitarbeit.

Das von dem Angriffskrieg und der Energiekrise bestimmte Jahr 2022 veranlasst uns auch dazu, uns bei unseren Mitgliedern zu bedanken, die uns unterstützt haben und Verständnis aufbrachten ...

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön all unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen! Durch ihre Motivation, ihre Kompetenz und ihr unermüdliches Engagement, stellen sie 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 nachhaltigen Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen.

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

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Dankeschön!

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Laufende Tätigkeiten

In Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung des Aufsichtsrates abgehalten.

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

Weitere Punkte der Beratung waren:

- die Corona-Pandemie und dessen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und dessen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- die Energiekrise,
- 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 2022

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand in Form einer virtuellen Versammlung im schriftlichen Verfahren statt. Der Versand aller Unterlagen erfolgte am 13.05.2022 und die Abgabefrist wurde auf den 01.06.2022 datiert. Ausgewertet wurde das Ergebnis am 02.06.2022. Die Beteiligung war mit rund 33 % noch höher als im Vorjahr und erfreute uns.

Jahresabschluss 2021

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Im Rahmen der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren wurde das Geschäftsjahr 2021 beraten und beschlossen.

Die Mitgliederversammlung beschließt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat genehmigt den Vorschlag des Vorstands, vom Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 236.720,50 € eine Dividende in Höhe von 4,00 % = 178.496,21 € auszuschütten.

Die Mitgliederversammlung stimmt diesem Ergebnisverwendungsvorschlag zu. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2020

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Prüfer am 03. Februar 2022 ausführlich behandelt. Beanstandungen wurden nicht erhoben, entsprechend hat der Verband den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt.

Aufsichtsrat 2022

Im Geschäftsjahr 2022 endete die 3-jährige Amtszeit von

- Iris Wehres

Frau Wehres stand zur Wiederwahl und zudem stellte sich das Mitglied

- Marcus Bremer
- zur Neuwahl.

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

Die Besetzung des Aufsichtsrates war jederzeit satzungskonform.



vlnr. Herr Lemmer, Herr Bremer, Frau Päscher, Herr Wende, Herr Öxmann, Frau Wehres, Frau Bartholdy, Herr Denkhaus, Herr Lintz

Vorstand

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

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

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

Ausblick auf 2023

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

- die Energiekrise und dessen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft,
- Neubau Am Schraffenberg 21,
- Neubau Moltkestraße 12,
- Neubauplanung Am Stoß und Brückenstraße 74,
- Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2021,
- Mitgliederversammlung 2023.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Leichlingen, 28. Februar 2023

Horst Wende
Aufsichtsratsvorsitzender

Gesetzlicher Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Aufgrund des Gegenstands der Genossenschaft ergeben sich die für die Spar- und Bauverein Leichlingen eG relevanten Rahmenbedingungen zunächst durch Angebot und Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt.

Zum Ende des Berichtsjahres haben in Deutschland 84,3 Millionen Menschen gelebt und damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Bevölkerungszahl somit um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau.¹

Bei einer ohnehin herrschenden Wohnungsknappheit und der damit einhergehenden starken Nachfrage nach Wohnraum steht auch im Berichtsjahr ein unzureichendes Angebot gegenüber.

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 280.000 Wohneinheiten wurde das gesteckte Ziel deutlich verfehlt und ein Abwärtstrend zeichnet sich mit -4,6 % im Berichtsjahr ab.²

Die Wohnungswirtschaft rechnet für Deutschland mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau auf insgesamt nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024.³

Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken.

Aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen, welche sich durch gestiegene Zinsen, erhöhte Baukosten sowie mangelnde Förderbedingungen ergeben, gaben die Mitgliedsunternehmen des GdW an, dass rund 32 % der geplanten neuen Wohnungen für die Jahre 2023 und 2024 nicht gebaut werden können. Hinzu kommen fehlende Bau- und Handwerks-

kapazitäten, Materialengpässe und gestiegene Energiekosten. Demnach werden von 61.000 Wohnungen knapp 20.000 Wohnungen weniger errichtet.⁴

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.⁵

Verdeutlicht wird diese Notwendigkeit durch die Baukonjunktur im Jahr 2022. Aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch gestiegene Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen ist diese auf Abwärtskurs.⁶ Der Fachkräftemangel beeinflusst diese Entwicklung ebenfalls negativ. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.⁷

Nach mehreren abrupten Förderstopps zu Beginn des Berichtsjahres, hat die Bundesregierung mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert. Das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung ist angekratzt.⁸

Im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen dürfte dies maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.⁹

Investitionen in den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände betrugen im Jahr 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.¹⁰

Mit Blick auf die Mietpreisentwicklung zeichnet sich bundesweit auch weiterhin eine steigende Tendenz ab. So sind die Angebotsmieten seit 2015 um rund 25 % gestiegen, von ca. 7,83 EUR / m² auf 9,95 EUR / m².¹¹

Anders sieht es bei den Wohnungsunternehmen des GdW aus. Hier belaufen sich die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen auf 6,76 EUR / m² und bei Erstvermietungen im Neubausegment auf 9,16 EUR / m². Damit unterbieten die GdW-Unternehmen die Mietpreise im Neubau um 20 % und im Bestand um 27 %.¹²

Bezahlbarer Wohnraum ist für unsere Gesellschaft notwendig und die Aufgabe der Schaffung dessen begegnet nun verstärkt der Hürde des im Jahr 2021 verschärften Klimaschutzgesetzes.¹³

Hierzu berichteten wir bereits im Lagebericht des Geschäftsberichtes 2021. Eine erneute Verschärfung kam im Berichtsjahr mit neuen Verordnungen und Gesetzen hinzu. Demnach stellen die Kurz- und Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung sowie das GEG, Vermieterinnen und Vermieter vor neue Herausforderungen. Die Aufteilung der CO₂-Steuer, die notwendige Umrüstung der Energieträger und vor allem die steigenden Nebenkosten, belasten schließlich beide Parteien und führen schließlich auch zu steigenden Mieten.

Unsere Bundesregierung steht nun verstärkt vor großen Herausforderungen. Die wohnungspolitischen Zielzahlen von 400.000 Wohnungen als jährliche Gesamtfertigstellungszahl und 100.000 zu schaffenden neuen Sozialwohnungen wurden definiert.¹⁴ Von diesem Ziel ist sie jedoch weit entfernt und dass die Diskrepanz jedes Jahr nach mehr Wohnraum verlangt, wird kaum thematisiert.

Eine Antwort auf die Wohnraumnachfrage kann – vor allem mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung – nicht zufriedenstellend ausfallen. Zudem könnte sich mit Blick auf die Ausgestaltung der zukünftigen Nachfrage eine erneute Angebotslücke ergeben.

Beispielsweise ist der Megatrend der Digitalisierung zu nennen, welcher nach Wohnraum mit sehr guter Internetverbindung verlangt.¹⁵ Auch die energetischen Ansprüche und Sicherheitsvorkehrungen werden zukünftig vorausgesetzt.¹⁶ Diese Themen lassen sich im Neubau oftmals leichter realisieren als im Bestand.

Da diese Entwicklungen schließlich auch unser Aktionsfeld beeinflussen, leiten wir mögliche Handlungskonzepte für unseren speziellen Markt in Leichlingen her.

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.¹⁷

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/E37.¹⁸

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

Zu Beginn des Berichtsjahres belief sich die Einwohnerzahl des Rheinisch-Bergischen-Kreises auf 283.429 Einwohner. In Leichlingen lebten 27.868 Einwohnerinnen und Einwohner.¹⁹

Für die Stadt Leichlingen wird bis zum Jahr 2035 mit einer Bevölkerungsprognose von bis zu + 0,1 – 2,5 % gerechnet.²⁰ Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,11 bis 2,20, hat sich der Anteil der Singlehaushalte an der Gesamtbevölkerung verringert, weshalb die durchschnittliche Haushaltsgröße gestiegen ist. Dafür hat sich der Anteil an Zwei- und Mehrpersonenhaushalten (Familien, Alleinerziehende mit Kindern) entsprechend erhöht. Dies deutet auf eine zunehmende Attraktivität Leichlingens bei Haushalten mit Kindern hin.²¹

Und dennoch spiegelt sich vor allem in Leichlingen der Megatrend einer alternden Gesellschaft wider. Leichlingen gilt als eine stark alternde Region, in welcher schon jetzt viele über 50-jährige Personen leben.²²

Diese Entwicklungen und auch die vermehrten Zuzüge, welche sich im Januar 2023 mit 551 Personen aus 26 Nationen darstellen,²³ bekräftigen uns in unseren Planungen zum generationengerechten Angebot von Wohnraum.

So beabsichtigt die Spar- und Bauverein Leichlingen eG auch weiterhin sich entsprechend der sich stets wandelnden und herausfordernden Rahmenbedingungen als ein Akteur am Leichlinger Wohnungsmarkt zu verhalten.

Daher ist auch davon auszugehen, dass bei weiteren konstanten und nachhaltigen Investitionen in den Bestand Risiken, welche sich beispielsweise aus erhöhter Fluktuation bzw. aus erhöhtem Leerstand ergeben könnten, nach wie vor gering bleiben.

Bestandsbewirtschaftung

Der gesamte Objektbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG befindet sich in der Stadt Leichlingen. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende 2022 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr. So wurden als aktivierungsfähige Kosten im Berichtsjahr TEUR 589 (Vorjahr: TEUR 877) in die Modernisierung von Beständen und in die Bauvorbereitungskosten für anstehende Neubauvorhaben investiert. Hierbei fällt ein Großteil des Betrages auf die Modernisierungsmaßnahme des Objektes An der Ziegelei 15 + 38.

Die Modernisierung des Objektes An der Ziegelei 7-13 wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Coronabedingt fanden die Restarbeiten schließlich im 1. Quartal des Jahres 2022 statt.

Im Übrigen richtet sich die Investitionstätigkeit auf die aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen.

Der Fokus lag im Berichtsjahr weiterhin auf Instandhaltungsmaßnahmen. Demnach belief sich der Erhaltungsaufwand, welcher sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, auf TEUR 698 (Vorjahr: TEUR 946).

Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. sowie von Erstattungen, ergab sich ein Instandhaltungskostensatz von EUR 9,92 (Vorjahr: EUR 14,64) je m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

Demzufolge investierte die Spar- und Bauverein Leichlingen eG im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 1.287 (Vorjahr: TEUR 1.823) in ihren Immobilienbestand.

Vermietung

Grundsätzlich weist unsere Genossenschaft eine gute Vermietungssituation auf, welche sich auch im Berichtsjahr 2022 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 52 auf TEUR 4.300. Mieterhöhungen erfolgten meist nach Wertverbesserungen bzw. bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete (Sollmiete vor Erlösschmälerungen) betrug in 2022 EUR 5,70 (Vorjahr: EUR 5,63) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 1,6 % (Vorjahr: 1,8 %) des Wohnungsbestandes. Demnach belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresende auf 14 (Vorjahr: 16). Hiervon sind jedoch 8 Wohnungen bewusst leerstehend, da das Objekt 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. Drei weitere Wohnungen sind bereits zum 01.01.2023 bezogen worden. 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 2022 fanden ferner 62 (Vorjahr: 70) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,0 % (Vorjahr: 7,9 %). Hiervon sind allerdings 9 Mieterwechsel durch die Genossenschaft unterstützend herbeigeführt worden, da ein Wohnungstausch innerhalb unseres Wohnungsbestands ermöglicht wurde. Hieraus folgt die bereinigte Fluktuationsquote von 6,0 %.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von TEUR -129) ab.

Die Ergebnisverbesserung um TEUR 730 ist insbesondere auf einen Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (- TEUR 306) zurückzuführen, da diese im Gegensatz zum Vorjahr keine außergewöhnlichen Vorgänge aufwiesen (vorzeitige Ablösung eines Swap-Geschäfts in 2021). Und auch im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere bei den Instandhaltungskosten, verzeichneten wir einen Rückgang um TEUR 248, da der Fokus im vergangenen Jahr auf Modernisierungsmaßnahmen lag.

Ferner reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- TEUR 160). Bedingt durch die fortschreitende Tilgung, aber auch durch die Prolongation von Darlehen zu zinsgünstigeren Konditionen lagen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen unter denen des Vorjahres.

Darüber hinaus erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 212 auf insgesamt TEUR 6.103, die Erlöse aus Umlagen (nach Erlösschmälerungen) von TEUR 1.641 auf TEUR 1.786 sowie die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) auf TEUR 4.277 (Vorjahr: TEUR 4.215).

Die Verwaltungskosten lagen mit EUR 1,10 je m² Wfl. / mtl. (Vorjahr: EUR 1,03) über denen des Vorjahres. Die Erhöhung ergab sich überwiegend aus gestiegenen Personalkosten (+ TEUR 17) und aus 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 2022 ca. 13,3 % der gesamten Verwaltungskosten.

Für Aus- und Weiterbildung gab unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 3,4 % der Verwaltungskosten aus. Unter Abzug der Kosten für die Dienstleistungen sowie der Aus- und Weiterbildungen verringert sich der Satz der Verwaltungskosten von EUR 1,10 m² je Wfl. / mtl. auf EUR 0,95 (Vorjahr: EUR 0,91).

Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen wirtschaftlichen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 332. Dieser kann jedoch ausgeglichen werden, sodass wir für die kommenden Jahre wieder eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwarten.

Die Ertragslage ist somit gesichert.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 686 auf TEUR 55.097 vermindert.

Wesentliche Ursachen hierfür waren auf der Aktivseite der Rückgang des Anlagevermögens um TEUR 818. Hierbei standen Investitionen von TEUR 600 Abschreibungen von TEUR 1.418 gegenüber. Auf der Passivseite ergaben sich überwiegend um TEUR 1.282 geringere Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln. Denen stand das erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 601 gegenüber.

Die Anlagenintensität (Anlagevermögen zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 93,3 % (Vorjahr: 93,6 %). Die langfristige Eigenkapitalquote per 31.12.2022 beläuft sich auf 30,0 % (Vorjahr: 28,9 %).

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

Am 31.12.2022 ergab sich eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund TEUR 110.

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 2023 und 2024.

Fußnoten / Literaturnachweise

- 1 Statistisches Bundesamt: Bevölkerung, URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html (letzter Zugriff: 02.02.2023).
- 2 Ebd.
- 3 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 13.
- 4 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 13.
- 5 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 14.
- 6 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 10.
- 7 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 10.
- 8 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 10.
- 9 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 10.
- 10 GdW (2023): „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 10.
- 11 GdW (2023): „Wohntrends 2040“, S. 19.
- 12 GdW (2023): „Wohntrends 2040“, S. 19.
- 13 Eduard Pestel Institut e.V. (2022): „Bezahlbarer Wohnraum 2022 - Neubau - Umbau - Klimaschutz“, S. 1.
- 14 Eduard Pestel Institut e.V. (2022): „Bezahlbarer Wohnraum 2022 - Neubau - Umbau - Klimaschutz“, vi.
- 15 GdW (2023): „Wohntrends 2040“, S. 22.
- 16 GdW (2023): „Wohntrends 2040“, S. 22.
- 17 Stadt Leichlingen (2022): > Leben in Leichlingen > Leichlingen stellt sich vor > Zahlen, Daten, Fakten, URL: www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrs-anbindungen (letzter Zugriff: 14.02.2023).
- 18 Stadt Leichlingen (2022): > Leben in Leichlingen > Leichlingen stellt sich vor > Zahlen, Daten, Fakten, URL: www.leichlingen.de/leben-in-leichlingen/leichlingen-stellt-sich-vor/zahlen-daten-fakten/ortslage-verkehrs-anbindungen (letzter Zugriff: 14.02.2023).
- 19 RBK (2022): Quelle: IT.NRW; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Abruf Januar 2023, URL: www.rbk-direkt.de/aktuelle-einwohnerzahlen.aspx (letzter Zugriff: 14.02.2023).
- 20 KSK Immobilien (2022), Marktbericht 2022, Soziodemografische Rahmenbedingungen, S. 7.
- 21 KSK Immobilien (2022), Marktbericht 2022, Soziodemografische Rahmenbedingungen, S. 8.
- 22 Immobilien (2022), Marktbericht 2022, Soziodemografische Rahmenbedingungen, S. 10.
- 23 Kölner Stadtanzeiger (2023), „Die Zahl der Geflüchteten ist erneut auf einem Höchststand“, von Hans-Günther Borowski, 13.02.2023.

3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018
Anlagenintensität	%	93,3	93,6	93,1	92,6	94,3
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	38,9	37,5	36,3	35,2	33,7
Eigenkapitalquote	%	30,0	28,9	28,6	27,6	27,4
Cashflow	TEUR	2.014	1.292	1.641	1.544	1.585
Gesamtrentabilität	%	2,5	1,5	2,6	2,2	2,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	-0,8	2,5	1,2	0,6
Instandhaltungskosten / m ²	EUR	9,92	14,64	10,28	9,51	8,63
Durchschnittliche Miete / m ² mtl.	EUR	5,70	5,63	5,60	5,52	5,49
Erlösschmälerungen (Miete)	%	0,5	0,8	1,0	0,5	0,4
Leerstandsquote	%	1,6	1,8	1,3	1,0	0,5
Fluktuationsquote	%	7,0	7,9	6,9	7,5	6,6

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagement und Compliance

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches die Geschäftsleitung bei der gezielten Handhabung der unternehmerischen Risiken unterstützt.

Als Bestandteil des Risikocontrollings wird ein ständiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungs-/Instandhaltungsplanes vorgenommen. Im Falle eintretender Entwicklungen, die zur Abweichung der geplanten Zielvorgaben führen könnten, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Die Ergebnisse des Controllings und die der Monats- und Quartalsreporte werden regelmäßig im Vorstand und im Aufsichtsrat besprochen und ausgewertet.

Mit Blick auf die Thematik Compliance ist die Genossenschaft gut aufgestellt und der Vorstand sensibilisiert. Aufgrund interner Vorgaben und Handlungsanweisungen behält der Vorstand gesetzeskonformes Agieren im Fokus.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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.

Doch haben wir uns durch den im Februar 2022 ausgebrochenen Krieg im Osten Europas intensiv mit den Themen rund um

- die Unterbringung geflüchteter Menschen sowie deren Unterstützung
 - eine verlässliche Energieversorgung
- sowie
- die „neuen“ Prioritäten im Bundeshaushalt für die Zukunft der Förderung der Wohnungswirtschaft
- auseinandergesetzt.

Mit Blick auf die bundesweiten Entscheidungen kristallisiert sich mehr und mehr heraus, zu welchem Anteil unsere Genossenschaft als Vermieterin klimaschädliches Verhalten subventionieren muss.

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 CO₂-Preises und die intensiven Investitionen in die Beheizungsarten sowie die damit einhergehenden Modernisierungen unser Budget und im Zweifel auch das unserer Mieterinnen und Mieter, allerdings sehen wir hierdurch keine bestandsgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft.

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

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.

5. Prognosebericht

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

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

Bei Mieterwechseln, 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.

Da für das Geschäftsjahr 2023 im Rahmen unseres Klimapfades Maßnahmen im Bereich der Heizungsoptimierung geplant sind und zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob diese zu aktivieren oder unsere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung zuzuordnen sind, müssen wir zunächst mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 332 rechnen.

In den Jahren 2024 und 2025 fallen diese Maßnahmen voraussichtlich nicht mehr in diesem Maße an, sodass wir dann wieder von einem deutlich positiveren Jahresergebnis ausgehen können. 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 den anhaltenden oder sogar ausbreitenden Krieg 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.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

1. Bilanz zum 31.12.2022
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2022 – 31.12.2022
3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Spar- und Bauverein Leichlingen eG
Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen
Telefon 02175-89916-0
Telefax 02175-89916-17
Gegründet am 18. April 1919
Eingetragen im Genossenschaftsregister
Nr.798 beim Amtsgericht Köln

Prüfungsverband

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

AKTIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
• Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.458,00	30.889,00
Sachanlagen			
• Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.532.235,27		51.398.092,24
• Grundstücke ohne Bauten	552.018,57		552.018,57
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.795,76		83.531,00
• Bauvorbereitungskosten	243.894,04	51.399.943,64	170.052,84
Finanzanlagen			
• Andere Finanzanlagen		850,00	850,00
Anlagevermögen insgesamt		51.417.251,64	52.235.433,65
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
• Unfertige Leistungen	1.764.546,22		1.732.759,04
• Andere Vorräte	760,40	1.765.306,62	760,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
• Forderungen aus Vermietung	112.910,76		42.639,10
• Sonstige Vermögensgegenstände	38.561,49	151.472,25	66.248,68
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
• Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	686.920,19		659.834,03
• Bausparguthaben	1.075.930,95	1.762.851,14	1.045.235,74
Bilanzsumme		<u>55.096.881,65</u>	<u>55.782.910,64</u>

PASSIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.789,34		55.251,64
• der verbleibenden Mitglieder	4.768.495,23		4.769.237,79
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.000,00</u>	4.819.284,57	10.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.845,38 EUR			(22.102,70)
Ergebnisrücklagen			
• Gesetzliche Rücklage	1.404.000,00		1.343.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 61.000,00 EUR			(0,00)
• Bauerneneruerungsrücklage	2.686.000,00		2.655.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 31.000,00 EUR			(0,00)
• Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.358.726,50</u>	11.448.726,50	7.299.284,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 59.442,08 EUR			(0,00)
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag	58.272,29		365.956,08
• Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	601.442,08		-129.235,58
• Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-151.442,08</u>	<u>508.272,29</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.776.283,36	16.368.894,35
Rückstellungen			
• Rückstellungen für Pensionen	157.277,00		164.667,00
• Sonstige Rückstellungen	<u>294.915,28</u>	452.192,28	241.287,00
Verbindlichkeiten			
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.086.987,74		36.339.313,53
• Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.566,84		634.559,23
• Erhaltene Anzahlungen	1.887.419,82		1.752.226,14
• Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.380,59		29.623,12
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.923,22		238.794,40
• Sonstige Verbindlichkeiten	<u>74.127,80</u>	37.868.406,01	13.545,87
davon aus Steuern: 1.816,51 EUR			(5.577,01)
Bilanzsumme		<u>55.096.881,65</u>	<u>55.782.910,64</u>

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung	6.080.786,25		5.869.383,87
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22.240,16</u>	6.103.026,41	<u>22.032,67</u>
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		31.787,18	214.668,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		15.111,88	22.424,14
Sonstige betriebliche Erträge		138.695,05	106.385,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.404.699,41</u>	<u>2.648.183,48</u>
Rohergebnis		3.883.921,11	3.586.710,99
Personalaufwand			
• a) Löhne und Gehälter	472.635,14		453.113,02
• b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>125.621,90</u>	598.257,04	<u>127.723,30</u>
davon für Altersversorgung: 28.554,16 EUR			(30.880,39)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.418.220,14	1.400.500,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.833,47	595.278,98
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	27,50		27,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>6.720,44</u>	6.747,94	<u>6.354,65</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		790.829,98	950.941,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2.923,25</u>	<u>4.833,90</u>
Ergebnis nach Steuern		791.605,17	60.701,39
Sonstige Steuern		<u>190.163,09</u>	<u>189.936,97</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		601.442,08	-129.235,58
Gewinnvortrag		58.272,29	365.956,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>151.442,08</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		<u>508.272,29</u>	<u>236.720,50</u>

Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein Leichlingen eG hat ihren Sitz in Leichlingen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln (Reg. Nr. 798).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

AKTIVA

Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen werden EDV-Programme und Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von 3 beziehungsweise 5 Jahren linear abgeschrieben werden.

Sachanlagevermögen

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

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und – bei Bauten und Modernisierungen – Kosten für kaufmännische Eigenleistungen (eigene Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Kosten für Modernisierung im Sinne von Herstellung, Erweiterung und wesentlicher Verbesserung wurden als Herstellungsaufwand gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Kosten für die begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfasst.

Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 70 Jahren linear abgeschrieben. Die während der Gesamtnutzungsdauer aktivierten Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Um- und Ausbau sowie bei Großmodernisierungen wurde die Restnutzungsdauer neu auf 50 Jahre festgelegt. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 1.000,00 betragen, wird ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

Reparaturmaterial und Heizöl sind 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.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

PASSIVA

Rückstellungen

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

Bei den Pensionsrückstellungen wurde ein Rechnungszins von 1,79 % (Vorjahr: 1,87 %) und ein Rententrend von unverändert 2,0 % zugrunde gelegt. Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Oktober 2022 veröffentlichten Zinssätze nach Maßgabe des in der Rückstellungsabzinsungsverordnung vorgegebenen Verfahrens bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich daher auf EUR 2.473,00 (Vorjahr: EUR 4.181,00).

Bei der Altersteilzeitrückstellung erfolgte die Berechnung mit einem Rechnungszins von 0,52 % (Vorjahr: 0,34 %) und einem Rententrend von 2,0 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2 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 (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	112.910,76 (42.639,10)	4.453,41 (2.738,40)
Sonstige Vermögensgegenstände	38.561,49 (66.248,68)	0,00 (0,00)
	<u>151.472,25</u> <u>(108.887,78)</u>	<u>4.453,41</u> <u>(2.738,40)</u>

4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen erfasst:

Rückstellungen für	EUR
Personal- und Sachkosten	166.159,27
Kosten der Hausbewirtschaftung	101.600,00
Prüfungskosten	17.000,00
Steuerberatungskosten	<u>10.156,01</u>
	<u>294.915,28</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 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	60.169,54	0,00	1.115,03	59.054,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.542.160,82	515.137,27	0,00	83.057.298,09
2. Grundstücke ohne Bauten	552.018,57	0,00	0,00	552.018,57
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.223,99	11.059,66	531,54	245.752,11
4. Bauvorbereitungskosten	170.052,84	73.841,20	0,00	243.894,04
	83.499.456,22	600.038,13	531,54	84.098.962,81
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	850,00	0,00	0,00	850,00
Anlagevermögen insgesamt	83.560.475,76	600.038,13	1.646,57	84.158.867,32

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022 EUR	Buchwert am 31.12.2022 EUR
29.280,54	14.431,00	1.115,03	42.596,51	16.458,00
31.144.068,58	1.380.994,24	0,00	32.525.062,82	50.532.235,27
0,00	0,00	0,00	0,00	552.018,57
151.692,99	22.794,90	531,54	173.956,35	71.795,76
0,00	0,00	0,00	0,00	243.894,04
31.295.761,57	1.403.789,14	531,54	32.699.019,17	51.399.943,64
0,00	0,00	0,00	0,00	850,00
31.325.042,11	1.418.220,14	1.646,57	32.741.615,68	51.417.251,64

**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	35.086.987,74	1.203.084,37 (1.252.325,78)	33.883.903,37 (35.086.987,75)	28.174.735,64	35.086.987,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.566,84	30.864,19 (29.992,51)	573.702,65 (604.566,72)	440.373,49	604.566,84
Erhaltene Anzahlungen	1.887.419,82	1.887.419,82 (1.752.226,14)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.380,59	84.380,59 (29.623,12)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.923,22	130.923,22 (238.794,40)			
Sonstige Verbindlichkeiten	74.127,80	8.587,58 (6.950,75)	65.540,22 (6.595,12)	6.277,08	
Gesamtbetrag	37.868.406,01	3.345.259,77 (3.309.912,70)	34.523.146,24 (35.698.184,93)	28.621.386,21	35.691.554,58

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 4) den Zinsanteil der Zuführung zu Personalrückstellungen.
2. Wesentliche außergewöhnliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine wesentliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.
3. Die Liquidität und die Zinsentwicklung werden im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Um die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen zu sichern, wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen u. ä.). Die nächsten Prolongationen sind für die Jahre 2026 und 2027 vorgesehen.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,25	2,75
Technische Mitarbeiter	1,00	0,00
Hauswarte etc.	0,00	2,00
	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>

6. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2022:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2022	1.666	12.478
Zugang 2022	75	455
Abgang 2022	64	425
Stand 31.12.2022	<u>1.677</u>	<u>12.508</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 742,56 vermindert. Die Mitglieder haben auch im Falle des Konkurses bzw. der Gesamtvollstreckung keine Nachschüsse zu leisten.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 2022 in Höhe von TEUR 601 einen Betrag von TEUR 61 in die gesetzliche Rücklage sowie im Rahmen der Vorwegzuweisung weitere TEUR 90 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 508 mit TEUR 190 an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

10. Mitglieder des Vorstands

- Laura Henke *geschäftsführendes Vorstandsmitglied*
- Christa Kolb-Schwenk *nebenamtliches Vorstandsmitglied*
- Hans-Ulrich Pfennigsdorf *nebenamtliches Vorstandsmitglied*

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

- Horst Wende *Vorsitzender*
- Michael Lintz *stellv. Vorsitzender*
- Ann-Kristin Bartholdy
- Marcus Bremer *(seit 02.06.2022)*
- Ingo Denkhaus
- Sebastian Lemmer
- Jürgen Öxmann
- Elke Päscher
- Iris Wehres

Leichlingen, 28. Februar 2023

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Der Vorstand

Laura Henke

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland



*... EINZIGARTIG, MODERN
UND SERVICEORIENTIERT*



Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland über 400 Genossenschaften mit knapp 800.000 Wohnungen zusammengeschlossen.

Die Genossenschaften unserer Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen.

Das Angebot der Wohnungsbaugenossenschaften ist einzigartig: Sie bieten zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Preisen, ihre Mieter und Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen. Service wird genauso großgeschrieben wie Treue und Identifikation mit dem Standort. Um das genossenschaftliche Wohnen noch bekannter zu machen, wurde deshalb im Jahr 2006 die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland gegründet.

Wir sind dabei! –

Ihre Spar- und Bauverein Leichlingen eG

LÖSUNGEN
Rätselspaß

-  Am Goldberg
-  Nikolaus
-  Donnerstag



www.sbv-leichlingen.de