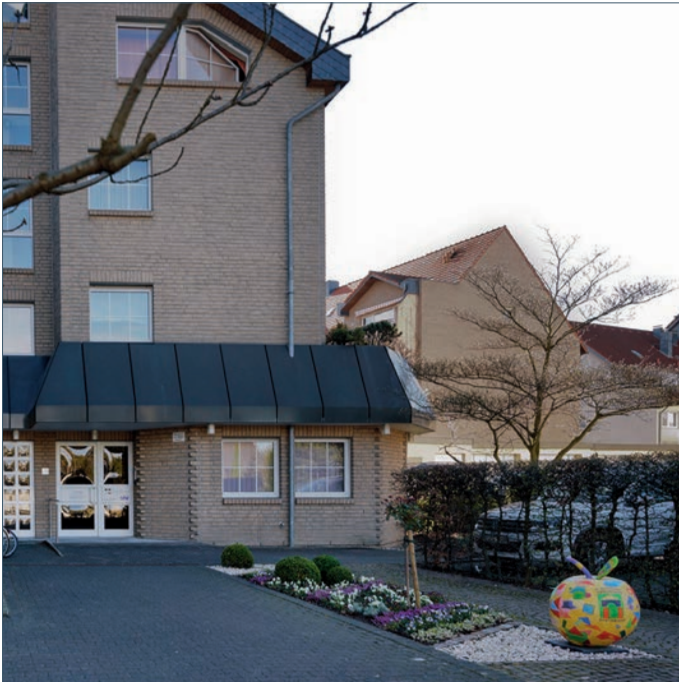


INTERN 16

Einladung zur Mitgliederversammlung und zur Jubiläumsfeier am 06. Juni 2019



Impressum

OBJEKT: Kundenzeitschrift mit Geschäftsbericht und Lagebericht des Vorstandes zur jährlichen Mitgliederversammlung. Auflage: 2.000 Stück

VERANTWORTLICH im Sinne des Presserechts und für den Inhalt: Spar- und Bauverein Leichlingen eG, Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen.

DAS UNVERMEIDLICHE: Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte wird nicht übernommen. Selbstverständlich freuen wir uns über jede Reaktion auf unsere Kundenzeitschrift und berücksichtigen auch gerne Ihre Themenvorschläge. Trotz aller Sorgfalt können Fehler nicht ausgeschlossen werden.

REDAKTION: Christa Kolb-Schwenk, Laura Henke, Christiane Gusowski

LAYOUT & PRODUKTION:
Helmut Püllmanns / pconsult [Köln]
www.pconsult.eu

DRUCK:
Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG,
Calbe (Saale) – Gedruckt im Ultra HD Print



Photo: Lichtechnik | www.lichtechnik-foto.de

Liebe Genossenschaftsmitglieder

Unsere diesjährige Ausgabe unserer Mitgliederzeitung steht ganz im Zeichen unseres 100-jährigen Jubiläums. Hierzu haben wir eine Chronik erstellt, die dieser Mitgliederzeitschrift beigelegt ist und bei deren Lektüre wir Ihnen ganz viel Freude wünschen.

Rückblicke sind sehr gut, denn nur wer seine Vergangenheit kennt, kann sich der Zukunft stellen. Also werden wir unseren eingeschlagenen Weg fortsetzen und ausbauen und unsere SBV weiter nach vorne bringen. So zum Beispiel die Umstellung unserer wohnungswirtschaftlichen Software, die uns in diesem besonderen Jahr zumindest im Innenverhältnis sehr stark begleiten wird. Als die Spar- und Bauverein Leichlingen eG vor 100 Jahren gegründet wurde, hätte man Server, Social-Media, Email und Digitalisierung wahrscheinlich für gefährliche Krankheiten gehalten. Heute kennt und benutzt sie jeder. Bits und Bytes unterstützen uns bei der Arbeit. Sie sind ein wichtiges Mittel zum Zweck. Aber Bits und Bytes sind nicht das Fundament unseres Unternehmens.

Denn unsere Genossenschaft ist genauso wenig virtuell wie unsere Produkte. Unser Unternehmen ist real. Wir haben eine feste Adresse. Und vor allem: Wir sind aus Fleisch und Blut. Bei uns leben und arbeiten lebendige Menschen. Das ist unser größtes, unser stärkstes Kapital. Anders ausgedrückt: Unser Unternehmen hat Substanz. Eine gute, eine feste Substanz. Diese Substanz wurde in 100 Jahren von uns allen auf- und ausgebaut. Und es geht weiter. Wir blicken sehr zuversichtlich in die Zukunft und freuen uns schon darauf.

Es werden jedoch personelle Veränderungen an der Spitze der Genossenschaft stattfinden. Frau Kolb-Schwenk wird zu Mitte dieses Jahres in den Ruhestand gehen – jedenfalls fast. Sie wird der Genossenschaft und somit auch Ihnen noch im nebenamtlichen Vorstand zur Verfügung stehen.

Demzufolge setzt sich der Vorstand ab 01. Juli 2019 wie folgt zusammen:

*Christa Kolb-Schwenk [nebenamtlich]
 Laura Henke [hauptamtlich]
 Hans-Ulrich Pfennigsdorf [nebenamtlich]*



Vorstand: Christa Kolb-Schwenk [hauptamtlich], Hans-Ulrich Pfennigsdorf,
 Geschäftsführung: Laura Henke [nebenamtlich]
 Telefon 02175-89916-0 ... Telefax -89916-17 ... iNet www.sbv-leichlingen.de
 Spar- und Bauverein Leichlingen eG, Moltkestraße 3, 42799 Leichlingen

Leichlingen, im April 2019

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2019

Hiermit lade ich die Mitglieder der Spar- und Bauverein Leichlingen eG zu der im Vorfeld der 100-Jahr-Feier stattfindenden **Ordentlichen Mitgliederversammlung** am **Donnerstag, den 06. Juni 2019, um 16.00 Uhr** in dem Zelt vor dem **Mitgliedercafé, Brückenstraße 33 / 35, 42799 Leichlingen** ein.

Eine rege Beteiligung ist erwünscht.

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 2018
3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2018 durch den Vorstand
4. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit
5. Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.
6. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018
 - a] Die Mitgliederversammlung billigt die Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 10.000 €
 - b] Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses



7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2018

8. Beschlussfassung über die Entlastung
a) des Vorstandes
b) des Aufsichtsrates

9. Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit dem heutigen Tag endet die 3-jährige Amtszeit von

- Heinz-Dieter Bremer [der sich nicht zur Wiederwahl stellt]
- Heinrich Hendricks [der sich nicht zur Wiederwahl stellt]
- Iris Wehres [die sich zur Wiederwahl stellt]

Durch die in 2018 durchgeführte Satzungsänderung muss der Aufsichtsrat nunmehr lediglich aus fünf Personen bestehen, die aber eine entsprechende Qualifikation nachweisen sollten. Also ist eine Ersatzwahl nicht notwendig.

Sollten Sie jedoch Interesse an einem Sitz in unserem Aufsichtsrat haben, melden Sie sich bitte rechtzeitig [mindestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung].

10. Beschlussfassung über rechtzeitig gestellte Anträge.

Leichlingen, im März 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Horst Wende

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

Namen, Daten, Nummern

Ihre Ansprechpartner



Christiane Gusowski
Assistentin des Vorstandes,
Vermietung Gästewohnung und
Mietercafé, Betreuerin Sonder-
bauten, allgemeine Beratungen
02175-89916-12
gusowski@sbv-leichlingen.de



Jessica Fink
Wohnungsverwaltung und
Vermietungen, Mietschuldenbe-
ratung, Versicherungsschäden
02175-89916-19
rzepka@sbv-leichlingen.de



Yvonne Krieg
Finanzbuchhaltung,
Finanzierungen,
02175-89916-14
krieg@sbv-leichlingen.de



Susanne Lindau
Empfang, Quartiersmanagement,
Interessentenberatung, Mahn-
und Klagewesen
02175-89916-0
lindau@sbv-leichlingen.de



Tanja Scheffler
Mitgliederbuchhaltung,
Betriebskostenabrechnung
02175-89916-20
scheffler@sbv-leichlingen.de



Denny Dobroc
Hausmeister
02175-89916-13
dobroc@sbv-leichlingen.de



Sandra Schildmann
Buchhaltung
02175-89916-11
schildmann@sbv-leichlingen.de



Okan Koyun
Wohnungsverwaltung und
Vermietungen, Mietschulden-
beratung, Versicherungsschäden
02175-89916-10
koyun@sbv-leichlingen.de

Adressenänderungen

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

- Namensänderung durch Heirat
- Änderung der Bankverbindung
- Änderung der Telefonnummer
- Änderung der eMail-Adresse

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

Sie erreichen uns unter Telefon 02175-89916-0 [Fax ... 89916-17] und per eMail unter: info@sbv-leichlingen.de.

Also: eine kurze Mitteilung an den SBV genügt und wir sagen an dieser Stelle schon einmal: Vielen Dank!

Aktuelle Kommunikationsdaten

Sie erreichen uns unter ...

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

Die Öffnungszeiten und persönliche Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle sind:

- Montag, Dienstag und Mittwoch
09.00 – 12.00 Uhr
- Donnerstag
16.00 – 18.00 Uhr

Außerhalb der persönlichen Sprechstunden sind unsere Mitarbeiter unter der Telefonnummer 02175-89916-0 zu den folgenden Zeiten erreichbar:

- Montag bis Donnerstag
09.00 – 12.00 Uhr + 13.00 – 15.00 Uhr
- Freitag
09.00 – 12.00 Uhr

Bei starkem Andrang in den Sprechstunden müssen wir den Anrufbeantworter einschalten, um uns um die Belange der anwesenden Mitglieder zu kümmern. Bitte sprechen Sie auf den Anrufbeantworter und teilen uns Name, Adresse, Telefonnummer mit. Wir rufen umgehend zurück!

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

NOTFALLNUMMERN – erreichbar auch an Sonn- und Feiertagen

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

Sanitär- und Heizung [bei *Etagenheizungen*], Rohrbruch

- Firma Hilgers › Telefon 02175-2318

Sanitär- und Heizung [bei *Zentralheizungen*], Rohrbruch

- Firma Siebers › Telefon 02171-47247

Elektroinstallation

- Firma Bremer › Telefon 02175-5238
- Firma Kellner für „Am Goldberg 37“
› Telefon 02171-30704

Dachschäden, Sturmschäden

- Firma Linnesch › Telefon 02175-33111

Schlüsseldienste [zu normalen Geschäftszeiten]

- Eisen Kühler [für Notfälle] › Telefon 02175-890487
 - Herbertz Sicherheitstechnik › Telefon 02171-13059
- Schlüsseldienste [ausserhalb der normalen Geschäftszeiten]
- Herbertz Sicherheitstechnik › Telefon 02171-13059
 - Schlüsseldienst Fritze › Telefon 0160-8464876

Hausmeister

- *Am Goldberg 37*
Herr Ali Bulut › 02175-4926
- *kompletter Wohnungsbestand*
Herr Denny Dobroc › 0151-27542006



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

In Notfällen / Störungen wenden Sie sich bitte an:

- NetCologne / Kabelanschluss
› 0800-2222-800 oder 0221-2222-684
- Rauchwarnmelder
› Brunata ... 01806-161616
› ISTA ... 0201-50744497

Einladung ...



EINLADUNG ZUM „100-JÄHRIGEN JUBILÄUM“

Wie Sie als Genossenschaftsmitglied mit Sicherheit wissen, begehen wir in diesem Jahr das 100-jährige Jubiläum unserer Genossenschaft. – Dies wollen wir natürlich mit unseren Mietern und Mitgliedern feiern. Wir laden Sie daher am:

Donnerstag, dem 06. Juni 2019, ab 17.00 Uhr

ein, mit uns und vielen netten Menschen bei Würstchen, Suppe, Bier und anderen Leckereien bei musikalischer Untermalung diesen Anlass vor unserem **Nachbarschaftstreff Brückenstraße 33** zu feiern.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Ihre **Spar- und Bauverein Leichlingen eG**



... 100 Jahre SBV !!!

7



Photo: Helmut Pülimanns | www.photohp.de

GANZ WICHTIG!

Damit wir einen Überblick bekommen, wer Lust hat, an dieser Veranstaltung teilzunehmen und um eine kleine Einlasskontrolle zu haben, können Sie sich als Erkennungszeichen bedruckte Buttons im SBV-Treff oder in der Geschäftsstelle abholen, die Sie dann anstecken und somit an allem teilnehmen können. Gerne schicken wir Ihnen auf Wunsch auch Buttons zu. Es genügt ein Anruf oder eine E-Mail.



EDV - Umstellung



Photo: Rainer Sturm | pixelto.de

Liebe Genossenschaftsmitglieder,

mit Blick auf die im Vorwort erwähnte EDV-Umstellung, welche in diesem Jahr auf uns zukommt, möchten wir noch ein paar erklärende Worte loswerden.

Die Möglichkeit unser derzeitiges EDV-System weiterhin nutzen zu können, neigt sich dem Ende zu, sodass wir nun auf ein neues System umstellen müssen. Für uns bleibt der Anbieter der gleiche, mit dem wir immer sehr gut zurechtgekommen sind. Somit gehen wir davon aus, dass wir recht schnell wieder effizient arbeiten und uns dann wie gewohnt um Ihre Anliegen kümmern können.

Dennoch bitten wir Sie schon jetzt um Verständnis, falls wir mal zu den gewohnten Öffnungszeiten aufgrund interner Schulungen die Geschäftsstelle geschlossen halten oder Ihre Belange mit etwas längeren Wartezeiten erledigen.

Die Umstellung nehmen wir zum Anlass, um zukünftig alle Mieten per SEPA-Lastschriftmandat einzuziehen. Hierfür benötigen wir von denjenigen, die uns bisher noch kein Lastschriftmandat erteilt haben, eine Zustimmung. Ein entsprechendes Formular erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle oder auf Anfrage auf dem Postweg.

Hinsichtlich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2019 könnte es dann im kommenden Jahr zu Verzögerungen kommen. Wir bitten auch hier um Ihr Verständnis.

Eine neue EDV bietet auch neue Chancen!

Hiermit werden unsere Prozessabläufe noch optimierter und digitalisierter. Schließlich möchten wir für Sie eine kompetente und moderne Genossenschaft bleiben, die mit der Zeit geht und trotz ihrer 100 Jahre [!] noch lange nicht verstaubt ist.

Bei Interesse oder Fragen zur Umstellung, sind Sie herzlich eingeladen, uns zu kontaktieren.



Übertragung Ihres Stimmrechts

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

§ 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. Die Bevollmächtigung von Personen, die sich geschäftsmäßig zur Ausübung des Stimmrechts anbieten, ist ausgeschlossen.



Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich Herrn / Frau mich bei

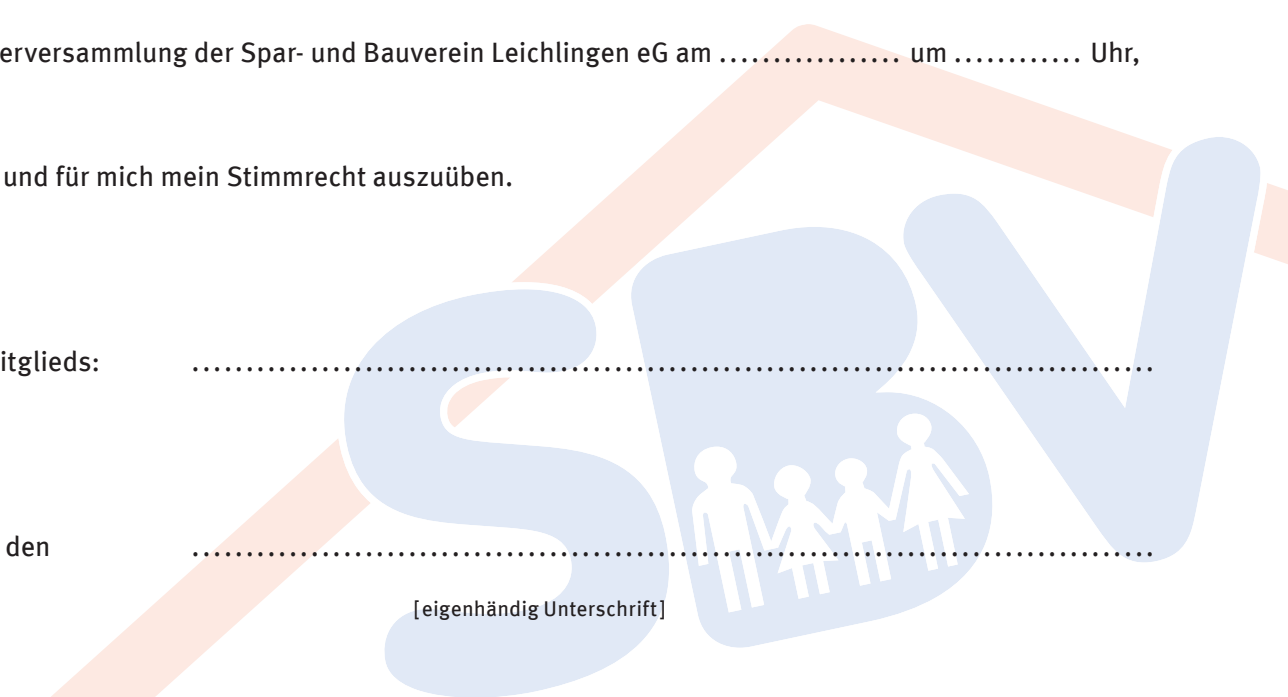
der Mitgliederversammlung der Spar- und Bauverein Leichlingen eG am um Uhr,

zu vertreten und für mich mein Stimmrecht auszuüben.

Name des Mitglieds:

Leichlingen, den

[eigenhändig Unterschrift]



Nikolaus komm in unser Haus ...

Photo: SBV Leichtlingen / Eigenproduktion



Getreu diesem Motto haben wir erstmalig eine Nikolausfeier am 06. Dezember 2018 in unserem Mietercafé veranstaltet.

Aufgrund der doch sehr positiven Resonanz dürfen wir dieses Event als gelungen und sehr gut angenommen beurteilen, so dass wir darin bestärkt wurden, diese Veranstaltung auch in diesem Jahr zu wiederholen.

Es war sehr schön, wie viele Mieter Groß und Klein der Einladung gefolgt sind und den Nikolaus mit leuchtenden Augen empfangen haben und dies trotz der relativ kurzen Ankündigung!

Ein besonderes Dankeschön möchten wir an dieser Stelle auch an unsere ehrenamtlichen Damen richten, ohne deren Unterstützung eine solche Veranstaltung gar nicht möglich wäre.

In diesem Zusammenhang würden wir uns natürlich auch über weitere Ehrenamtler freuen, die Spaß daran haben, in unserem Mietercafé mitzuwirken.

Gerne können Sie sich bei Interesse an unsere fleißigen Damen wenden oder sich einfach in unserer Geschäftsstelle melden.

- ▶ Das Café hat jeden Dienstag von 14.00 bis 17.00 Uhr geöffnet.
- ▶ Schauen Sie einfach mal herein!
- ▶ Jeden 1. Freitag im Monat ist Bingo-Nachmittag.

Wir freuen uns ferner über den seit November 2018 bestehenden Stricktreff, der jeden 1. Dienstag im Monat stattfindet. Hier treffen sich Strickfreunde in geselliger Runde ab ca. 19.00 Uhr.

Sollten wir auch hier Ihr Interesse geweckt haben, melden Sie sich bitte unter der Telefonnummer: 02175 / 1887110.

Mitmachen kann jeder, der Lust am Stricken hat oder vielleicht auch nur noch ein paar Anregungen sucht!

Wir freuen uns auf Sie!



Nachruf

Hiermit möchten wir aller im Jahre 2018 verstorbenen Mitglieder gedenken.



Photo: Helmut Püllmanns | www.photohp.de

*Wir sind vom gleichen Stoff,
aus dem die Träume sind und
unser kurzes Leben ist eingebettet
in einen langen Schlaf.*

– William Shakespeare –

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

Der Weg zum neuen Outfit » An der Ziegelei 7 bis 13 «

Von Februar bis August 2018 hat unser Mitglied, Frau Johanna Wimmer, die Modernisierung „hautnah“ dokumentiert und wir möchten Ihnen das Ergebnis hier vorstellen.

Vielen lieben Dank Frau Wimmer für Ihre Mühe!

Der Weg zum neuen Outfit
» An der Ziegelei 7, 11 + 13 «
von Februar bis zum August
2018



Der Weg zum neuen Dufkt, die die die die 7, 9, 11 + 13

- Nr. 1 - Abt. der Eröffnung der alten Fassade wurde der Originalzustand
rückbau. 7. 7. 18
- Nr. 2 - Die Kadial-Fassade erbaute bei der ersten Sanierung in den 80er Jahren
12. 3. 18
- Nr. 3 - Verlastenlaufung im Altbau ist wieder sichtbar
12. 3. 18
- Nr. 4 - die Aussicht ist zur Zeit ziemlich eingegrenzt
24. 5. 18
- Nr. 5 - die Pflanzung von Nr. 7 + Nr. 9 - die Stimmplatten sind bereits angebracht
7. 5. 18
- Nr. 6 - also - nun erfolgt der erste Anstrich
22. 5. 18
- Nr. 7 - Nr. 10 + Nr. 13 die Kacheln sind aufputz, danach folgt die neue Stimmung
22. 5. 18
- Nr. 8 - Ein riesiger Laster liefert die neuen Stimmplatten
27. 5. 18
- Nr. 9 - Der Giebelkörper ist probeweise am Anstricher aufgestellt
23. 5. 18
- Nr. 10 - das war! Baumontararbeit?
23. 5. 18
- Nr. 11 - Einen Tag später wird der Laster auf dem Aufstellung
30. 5. 18
- Nr. 12 - ... und gerichtet
24. 5. 18
- Nr. 13 - Das sieht ziemlich gefällig aus
15. 6. 18
- Nr. 14 - Ein experimenteller Anblick des Doppelraums Nr. 7 + Nr. 9
14. 7. 18
- Nr. 15 - In den Num. 11 + 13 sind bereits die Stimmplatten angebracht
14. 7. 18
- Nr. 16 - die Fassade-Anstrich ist fertig, die Fenster sind zur Abholung bestellt
31. 7. 18
- Nr. 17 - zum Abschluss noch ein Schreibrasch
24. 8. 18
- Nr. 18 - Alles ist aufgeräumt - ein gefälliger Anblick
21. 8. 18
- Nr. 21 - Der Standort der oberen Ebene war, ist auch und die Nr. 13 rückbau
7. 9. - 18. 8. 18
- Nr. 20 - also
24. 8. 18
- Nr. 21 - Vor dem Doppelraum Nr. 7 + 9 der blühende japanische Kirschbaum
21. 8. 18
- Nr. 22 - Eine ruhige Gegend, die die Punkte neben der Nr. 7 + 10, "aufbau"
ausstreifen
21. 8. 18
- Nr. 22 - Text auf den Fotokollt



Sehr geehrte Frau Kolb-Schweitz,

12. Okt. 2018

10. 10. 18

Gerne Nach Hof habe ich mich meine Berechnungen
zur nächtlichen Überwachung der nativen Wohnmaschine 100-
gefordert, für die ich Ihnen danke.

Ich hatte vorgesehen, Herrn Licht zu sagen, dass Sie
die Fotos gerne für Ihre Zwecke verwenden können.
Einige Nachfragen habe ich die Aussicht „Ihrer Haus“
bereits gemacht.

Sie Modernisierungarbeiten waren oftmals nicht
leicht anstragen, aber letztlich zählt das Ergebnis
und das ist gut gelungen.

Freundlichen Gruß
Johanna Wimmer



GESCHÄFTSBERICHT

für das Geschäftsjahr 01.01. - 31.12.2018

- ▶ Bericht des Aufsichtsrates
- ▶ Bericht des Vorstandes
- ▶ Bilanz
- ▶ Gewinn- und Verlustrechnung

Spar- und Bauverein Leichlingen eG

Moltkestraße 3 · 42799 Leichlingen

Telefon 02175-88916-0

Telefax 02175-88916-17

Gegründet am 18. April 1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister

Nr. 798 beim Amtsgericht Köln

Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29 · 40211 Düsseldorf



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Laufende Tätigkeiten

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

- Änderung der Genossenschaftssatzung,
- neues Datenschutzgesetz und Datenschutzgrundverordnung,
- Investitionsprogramm,
- Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung,
- mittelfristiger Wirtschafts- und Finanzplan,
- sowie die Entwicklungsperspektiven der Spar- und Bauverein eG.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat bei Anfragen jederzeit durch den Vorstand vollumfänglich informiert.

Mitgliederversammlung 2018

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Mai 2018 statt.

Jahresabschluss 2017

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

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

Die Mitgliederversammlung ist diesem Beschlussvorschlag einstimmig gefolgt.

Prüfung des Vorvorjahresabschlusses 2016

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

Aufsichtsrat 2018

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

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

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

01.01.2018 bis 31.12.2018

Geschäftsleitung / Vorstand

Ein Hauptthema der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und der Sitzungen des Aufsichtsrates war die Nachfolgeregelung für den geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand, Frau Kolb-Schwenk, die zum 30.06.2019 in den Ruhestand geht.

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

- Frau Laura Henke ist ab 01. November 2018 Geschäftsführerin der Genossenschaft; ab 01. Juli 2019 wird sie geschäftsführender hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft.
- Frau Christa Kolb-Schwenk ist bis 30. Juni 2019 geschäftsführender hauptamtlicher Vorstand der Genossenschaft; ab 01. Juli 2019 wird sie nebenamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft.
- Herr Hans-Ulrich Pfennigsdorf bleibt weiterhin für 5 Jahre nebenamtliches Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

Ausblick auf 2019

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

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

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

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

Durch die in 2018 durchgeführte Satzungsänderung muss der Aufsichtsrat nunmehr lediglich aus mindestens fünf Personen bestehen, die über eine entsprechende Qualifikation verfügen müssen. Also ist eine Ersatzwahl für die endgültig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Bremer und Hendricks nicht notwendig.

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

Leichlingen, 28. Februar 2019

Horst Wende

Aufsichtsratsvorsitzender

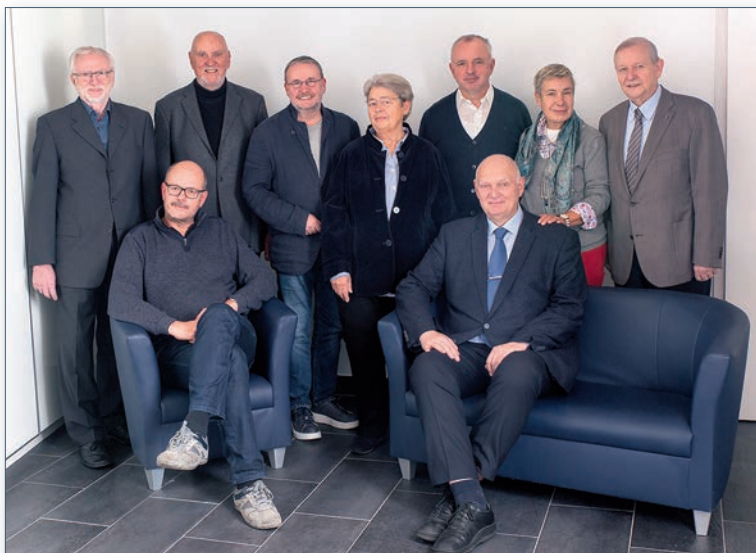


Photo: Lichtecht | www.lichtecht-foto.de



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ¹⁾

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

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

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

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

Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der

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

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

Arbeitsmarkt ²⁾

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

Kapitalmarkt ³⁾

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

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

01.01.2018 bis 31.12.2018

Immobilienmarkt ⁴⁾

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

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

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

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR / m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland [5,81 EUR / m²]. Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR / m².

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

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro / m² vorauszahlen und damit nur 4 Cent / m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent / m² gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro / m².

Weitere branchenspezifische Angaben

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

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

Soziodemografische Rahmenbedingungen: ⁷⁾

► Bevölkerungsprognose

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

► Haushaltsstruktur

Durchschnittlich liegt die Haushaltsgröße im Berichtsjahr bei 1,87 Personen pro Haushalt. Leichlingen lässt sich mit einer Haushaltsgröße von 2,01

bis 2,10 kennzeichnen, sodass sich hier durchschnittlich zwei Personen einen Haushalt teilen. Die Singularisierung der Gesellschaft lässt sich auf zwei Ausprägungen zurückführen. Zum einen sind es die älteren Menschen, die zunehmend allein leben. Zum anderen resultieren viele Single-Haushalte aus alleinlebenden Berufseinsteigern oder Studierenden.

► Veränderung der Altersstruktur

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

Im Mietsegment wird deutlich, dass hohe Preise vor allem in Lagen erzielbar sind, die eine geringe Distanz zu Köln aufweisen. Zum Beispiel bildet die größte Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis Bergisch-Gladbach ein „... großes, zusammenhängendes Hochpreisgebiet mit Mieten über 8,25 €/m² ...“ ab.

In Leichlingen ist eine Steigerung der Mieten mit 2,3 Prozent zu verzeichnen. Hier lässt sich die Mietenstruktur nach Wohnflächen- und Baujahresklassen strukturieren. Während Bestandswohnungen in Leichlingen bei durchschnittlich 7,40 €/m² bis 7,53 €/m² liegen, werden für Neubauwohnungen durchschnittlich 10,10 €/m² veranschlagt.

Auch die Segmente ‚Eigenheime‘ und ‚Eigentumswohnungen‘ erzielen sehr hohe Preise und die Stadt Leichlingen wird als hochwertiger Standort für kaufkräftige Familien gehandelt.

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft im Berichtsjahr

Mit Blick auf die genannten Entwicklungen, agiert die SBV Leichlingen eG am Wohnungsmarkt und geht mit der Zeit. Sie ist innovativ – vergisst aber ihre Werte nicht – obwohl diese sehr traditionell sind. Beispielsweise sind für die Genossenschaft Solidarität und

gegenseitiger Respekt wichtig. Ein wirtschaftliches Wachstum mit Augenmaß ist für unser Fortbestehen notwendig, wobei wir uns jedoch immer am Wohl unserer Mitglieder orientieren.

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

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

Wie wir das machen und was aus unserer Sicht dazu gehört, können Sie gerne unserem Förder- und Sozialbericht entnehmen.

1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

2] Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

3] http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

4] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

5] www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

6] Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

7] GdW: Pressemitteilung Nr. 35/18 vom 27.06.2018

8] Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2018, ergänzt durch SBV.

01.01.2018 bis 31.12.2018

Geschäftsergebnis

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

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

Bestandsbewirtschaftung

Unsere gute Vermietungssituation setzte sich auch im Berichtsjahr 2018 fort. Die Summe nicht vermieteter Wohnungen zum Jahresschluss beläuft sich auf 4 [Vorjahr: 2]. Hier handelt es sich um kurzen fluktuationsbedingten

Leerstand oder um Leerstand wegen Modernisierungsarbeiten. Die Wohnungen sind in der Regel weitervermietet und werden zwischenzeitlich instandgesetzt.

In dem Objekt *Am Stoß* stehen bereits, wie geplant, 2 Wohnungen leer, da hier in den nächsten Jahren eine Neubaumaßnahme nach Abriss erfolgt.

Der Wohnungsbestand der Spar- und Bauverein Leichlingen eG belief sich zum Jahresende 2018 auf 880 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze beläuft sich auf 586.

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

Bei den Erträgen aus Sollmieten – nach Erlöschmälerung – war ebenfalls eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. Insgesamt verbesserte sich das Vorjahresergebnis um TEUR 29 auf TEUR 4.138. Erhöhungen erfolgten nur nach Wertverbesserungen, gesetzlichen Vorgaben bzw. bei Neuvermietung.

Mieterwechsel 2018



Forderungsmanagement

Wie bereits in den Vorjahren wurden die fachbereichsübergreifenden Maßnahmen zur Kundenbetreuung und -bindung auch im Rahmen des Forderungsmanagements kontinuierlich ausgebaut und optimiert.

Dadurch ergeben sich im Berichtsjahr vergleichsweise geringe Erlösschmälerungen auf Sollmieten bzw. Umlagen von TEUR 22 [Vorjahr: TEUR 25] und Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 4 [Vorjahr: TEUR 5).

Grundstücksgeschäfte

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

Modernisierung und Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr 2018 investierte die SBV Leichlingen TEUR 1.446 in ihren Immobilienbestand. Damit das Unternehmen auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann, wurde der Wohnungsbestand weiterhin an die Anforderungen des Marktes entsprechend ausgerichtet und die Wohnqualität nachhaltig erhöht.



01.01.2018 bis 31.12.2018

Der Erhaltungsaufwand, der sich aus planbaren und unvorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie den nicht aktivierten Modernisierungstätigkeiten zusammensetzt, belief sich auf TEUR 545. Unter Berücksichtigung anteiliger Verwaltungskosten u. ä. ergibt sich ein Betrag von rund 8,63 EUR / m² Wohn- und Nutzfläche pro Jahr. Diese Kennziffer stellt im Branchenvergleich einen weit unter dem Durchschnitt liegenden Wert dar und unterstreicht damit die jahrelangen Aktivitäten der SBV Leichlingen, ihren Immobilienbestand instand zu halten, zu pflegen und energetisch zu entwickeln.

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

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

Wohnungswechsel und laufende Instandhaltung

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

Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung

Das Geschäftsguthaben 2018 der verbleibenden Mitglieder zum Jahresende 2018 von TEUR 4.300 überstieg den Vorjahreswert von TEUR 4.179 um TEUR 122. Es existiert weiterhin der Aufnahmestopp von lediglich investierenden Mitgliedern zum Zwecke der Vermögensanlage.

Die Entwicklung im Berichtszeitraum ist vor allem der Anteilserhöhung zum 30.05.2018 geschuldet, welche zur weiteren Eigenkapitalstärkung unserer Genossenschaft beiträgt.



AKTIVSEITE

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVSEITE

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.307,18		85.242,57
· der verbleibenden Mitglieder	4.300.285,96		4.178.649,88
· aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 281.402,64 EUR	<u>38.085,35</u>	4.536.678,49	55.120,00 [122.000,12]
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
· Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 EUR	1.283.000,00		1.273.000,00 [27.000,00]
· Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR	2.624.000,00		2.624.000,00 [6.350,74]
· Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR	<u>7.150.480,25</u>	11.057.480,25	7.150.480,25 [106.865,73]
BILANZGEWINN			
· Gewinnvortrag	448.257,50		500.031,20
· Jahresüberschuss	90.891,20		265.629,79
· Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-10.000,00</u>	529.148,70	<u>-148.514,99</u>
Eigenkapital insgesamt		16.123.307,44	15.983.638,70
RÜCKSTELLUNGEN			
· Rückstellungen für Pensionen	321.421,00		327.428,00
· Sonstige Rückstellungen	<u>158.518,72</u>	479.939,72	86.830,00
VERBINDLICHKEITEN			
· Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.742.426,09		39.056.924,97
· Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	719.558,99		748.576,55
· Erhaltene Anzahlungen	1.786.606,35		1.723.602,96
· Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.966,84		50.665,00
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.633,74		179.807,74
· Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.937,80</u>	40.750.129,81	26.810,25
· davon aus Steuern: 869,15 EUR			[3.408,32]
BILANZSUMME		<u><u>57.353.376,97</u></u>	<u><u>58.184.284,17</u></u>

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

Dank des Vorstands und der Geschäftsführung

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

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

Christa Kolb-Schwenk

Hans-Ulrich Pfennigsdorf

Laura Henke



Förderbericht- und Sozialbericht

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

„Die ökologische Nachhaltigkeit verfolgt das Ziel, dass Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen bestmöglich erhalten bleiben. Eine „... *dauerhaft tragfähige Wirtschaftsweise* ...“ wird bei der ökonomischen Nachhaltigkeit erfordert. Sowohl das Erreichen einer gesamtwirtschaftlichen Stabilität, als auch die Verwendung nachhaltiger Produkte spielen hierbei 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* ...“¹⁾

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

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

Ökologische und ökonomische Förderleistungen, – bedeutet gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsangebote



Erhalt des sicheren Wohnens

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



Verschiedene Wohnangebote für unterschiedliche Mietergruppen

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

Nachhaltige Bestandsentwicklung Modernisierung, Instandhaltung, Neubau

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



Energiesparendes Bauen und Wohnen

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



Kostenorientiertes Management

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

Senkung der Wohnnebenkosten durch:

- ▶ Betriebskostenmanagement
- ▶ Gemeinsamer Energieeinkauf

Rendite

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

Weitere Leistungen

- ▶ Möglichkeit zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter
- ▶ Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile zur Altersvorsorge

Soziale und kulturelle Förderleistungen



Dienstleistungen für unterschiedliche Mietergruppen

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



Förderung nachbarschaftlicher Strukturen und der Integration

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

Flüchtlingshilfe

Seit September 2015 stellt die SBV Leichlingen der Stadt Leichlingen ein Doppelhaus [ist nach Beendigung des Nießbrauchs in die Benutzung an uns gefallen] für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Zurzeit wohnen hier 15 Personen.

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

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



Nachbarschaftstreff

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

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

Das Mietercafé wurde im Berichtsjahr 16mal an Mitglieder für private Feiern vermietet. Auch finden hier in regelmäßigen Abständen Sprechstunden des Mietervereins Leverkusen / Leichlingen statt. An jedem ersten Montag im Monat findet hier auch ein Treffen [Beratung / Begleitung] für Menschen mit Demenz unter fachlicher Begleitung statt und – wie bereits erwähnt – mittwochnachmittags ein Treffen [Beratung] für Migranten.

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

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



Gästewohnungen

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

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

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

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



Soziale Beratung: Mietschuldenberatung, Wohnberatung, Beschwerdemanagement, Hausmeisterdienste

Seit einigen Jahren stellt unser Unternehmen den Mitgliedern und Mietern diese Hilfen anheim.

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

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

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



beide Photos: Wolfgang Ruppel, Berlin

Kreuzworträtsel

Rechenaufgabe: Wie viel ist $73 + 27$?

Kennst Du das Kölsche Sprichwort?

Was macht glücklich und was machst Du, wenn Dir jemand einen lustigen Witz erzählt?

Menschen brauchen ein Zuhause um zu ...

Wie löst man Streitereien am besten? Durch ...

Was schmeckt lecker und gibt es dienstags im Nachbarschaftstreff?

Das Treppenhaus in Deinem Zuhause ist

Was muss der SBV manchmal tun, um neue Wohnungen für Mitglieder zu schaffen?

Natur ist wichtig, denn wer findet zum Beispiel in Bäumen ein Zuhause?

Die Lösung lautet ...



Dein Zuhause.

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

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

Wir sind dabei! – Ihre Spar- und Bauverein Leichlingen eG.

Die Wohnungsbaugenossenschaften finden Sie im Netz unter
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

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

– Johann Gottfried Herder

In diesem Sinne möchte ich mich zum 30. Juni 2019 bei allen Mitgliedern als geschäftsführender Vorstand verabschieden. Ich danke Ihnen für 20 Jahre Vertrauen.

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

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

Vielen Dank! – Christa Kolb-Schwenk

