

Spar- und Bauverein Solingen eG  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Kölner Straße 47  
42651 Solingen



Tel.: 0212 2066-0 | Fax: 0212 1878-2  
info@sbv-solingen.de | www.sbv-solingen.de



# Mitgliedermagazin der Spar- und Bauverein Solingen eG, Sonderausgabe 2/23, Geschäftsbericht 2022





Wohnen im Licht

Mitgliedermagazin der Spar- und Bauverein Solingen eG

Sonderausgabe 2/23 | Mai 2023

# GESCHÄFTS BERICHT 2022



**14.309**

Mitglieder



**143**

Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter

**316,7 Mio.€**

Bilanzsumme

**6,6 Mio.€**

Bilanzgewinn

**6.902**

Wohnungen

**545**

Vermietungen in 2022

**5,96 €/m<sup>2</sup>**

monatliche  
Durchschnittsmiete

**43,2%**

Eigenkapitalquote

**24,4 Mio.€**

Investitionen in den Bestand

**98,8 Mio.€**

Spareinlagen

# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	2
Inhaltsverzeichnis	3
01 Die SBV eG im Jahr 2022	4
Investitionen	5
Baumaßnahmen 2022	6
Instandhaltung	6
Modernisierung	6
Neubau	8
Zusammenleben- Siedlungsleben	10
Siedlungsleben – Angebote und Einrichtungen	12
Weiteres soziales Engagement	17
Nachhaltiges Engagement in der Stadtgesellschaft	18
Wir im SBV	20
Mitglieder	21
Vertreterinnen und Vertreter	21
Vertreter:innenversammlung Stand 31.03.2022	22
Aufsichtsrat	25
Unsere Mitarbeitenden	25
Regiebetriebe und Siedlungsservice	26
Ausbildung	27
Betriebliches Gesundheitsmanagement	27
02 Bericht des Aufsichtsrates	28
03 Lagebericht	32
04 Bilanz	50
05 Gewinn- und Verlustrechnung	52
06 Anhang	53
07 Bestätigungsvermerk	64
08 Impressum	67



# 01

## Die SBV eG im Jahr 2022

*„Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“* (Molière)

Unsere Genossenschaft steht für ein nachhaltiges Geschäftsmodell und für Fairness gegenüber den Kunden, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Seit über 125 Jahren wird dieser Gedanke bei uns gelebt. Unser Handeln richtet sich nicht nach einer maximalen Rendite. Vielmehr verfolgen wir die Strategie, unseren Mitgliedern sicheres und gutes Wohnen zu fairen Mieten anzubieten. Ein freundlicher und konstruktiver Umgang mit unseren Mitgliedern und Partnern soll hier stets im Vordergrund stehen.

Es ist kein Zufall, dass Genossenschaften weltweit vermutlich das erfolgreichste Geschäftsmodell sind, dem sich mehr als eine Milliarde Menschen angeschlossen haben. Jeder siebte Mensch ist somit gemeinschaftlich aktiv und den demokratischen Grundsätzen ver-

pflichtet. Mitglieder sind Miteigentümer, haben damit Interesse an ihrem Unternehmen und somit auch an der Erfüllung des satzungsgemäß festgelegten Versorgungsauftrages.

Dieser Geschäftsbericht soll einen Überblick geben, wie wichtig uns die Förderung unserer Mitglieder ist und, in welchen Bereichen wir bestrebt sind, den Förderauftrag für unsere Mitglieder zu erfüllen. Dies machen wir in dem Bewusstsein, dass wir auch für kommende Generationen gute und bleibende Voraussetzungen schaffen wollen. Im Vordergrund unseres Handelns muss eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände stehen. Nachhaltig will bedeuten, dass wir die übernommenen und neu geschaffenen Werte erhalten und an die nachfolgenden Generationen weitergeben. Verantwortlich mit Blick in die Zukunft zu schauen, soll ebenso heißen, unsere Bestände unter ökologischen, sozialen und demo-



# Investitionen

kratischen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln und tragfähige Werte zu schaffen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 wurde wieder in großem Umfang in die Werterhaltung und Steigerung unseres genossenschaftlichen Immobilienbestandes investiert, vor allem in diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zunehmend im energetischen Bereich. Auch im vergangenen Jahr galt unser Hauptaugenmerk der Verbesserung der Wohnqualität unserer Siedlungen. Im Bereich der Instandhaltungen wurden 10,3 Millionen Euro investiert und für die Modernisierungen 9,1 Millionen Euro bereitgestellt. Die Kosten für Neubau umfassten 5,0 Millionen Euro.

Insgesamt wurden in den letzten 20 Jahren jährlich rund 20 Millionen Euro zur Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnwerte investiert, um die Qualität unserer Bestände zu verbessern.

Die Planungen orientieren sich an den technisch notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der Gebäude, den zukünftigen Klimaschutzanforderungen, dem Wohnumfeld sowie den finanziellen Rahmenbedingungen. Grundlage für sämtliche Investitionen ist eine mittelfristige Unternehmens- und Finanzplanung, die gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und den Führungskräften jeweils in einer Klausurtagung im November des Jahres besprochen wird.

## **Energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen**

Eine wesentliche Herausforderung in den nächsten Jahren wird für die Genossenschaften das Thema Nachhaltigkeit sein. Diese ökologische Orientierung verfolgen wir seit Jahren und sie ist auch Bestandteil unserer strategischen Ziele. Nicht zuletzt unterstreichen Bewegungen wie „Fridays for Future“ unser aller gesellschaftliche Verantwortung und auch die Verpflichtung gegenüber den zukünftigen Generationen.

Die Begrenzung des weltweiten Temperaturanstieges, die Sauberhaltung der Luft und unserer Meere, der Schutz und Erhalt der Erde insgesamt und der sparsame Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen sind überlebenswichtig für jetzige und nachfolgende Generationen. Ein nachhaltiges Wirtschaften schützt das Klima und ist ressourcensparend. Wir sind uns der hieraus entstehenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft bewusst, ebenso dessen, was auf unsere Mieter und Mieterinnen zukommen wird. Wir sehen auch, dass dies zu einem Zielkonflikt führen kann zwischen den energetischen sowie ökologischen Erfordernissen und den finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder.

Nicht alles, was notwendig wäre, ist ohne Weiteres bezahlbar. Niemand soll hier überfordert werden. Jeder von uns ist aufgerufen, tragfähige Kompromisse zu fördern. Es darf keine sogenannte „ökologische Gentrifizierung“ geben, dass durch kostspielige energetische Modernisierungen die Menschen gezwungen sind, aus ihren Wohnungen auszuziehen. Weil sie sich das Wohnen im bisherigen Quartier dann nicht mehr leisten können.

Ein wichtiger Beitrag für die Nachhaltigkeit stellt die Optimierung der Haustechnik in unseren Wohnanlagen dar. Hier sind wir bestrebt, Betriebskosten durch die Einbindung regenerativer Energien weitestgehend stabil zu halten und Umweltbelastungen zu verringern.

# 01 Baumaßnahmen 2022

## *Instandhaltung*

Neben den immer wieder anfallenden kleineren Instandhaltungen, generiert durch die täglichen Reparaturmeldungen, werden auch Großinstandhaltungen – oftmals in Kombination mit Modernisierungen – durchgeführt. Diese können sich aufgrund ihres Umfangs und der Größe der jeweiligen Siedlung in verschiedene Bauabschnitte über mehrere Jahre erstrecken. Hier wird von uns der Ansatz verfolgt, möglichst Einzelmodernisierungen zu vermeiden und den Wohnwert aller dort stehenden Häuser und des gesamten Wohnumfeldes nachhaltig zu verbessern. Gute Beispiele hierfür sind die Häuser Lortzingstraße 4-8. Hier wurden im Rahmen der Instandhaltung die Dachflächen und Fassaden saniert und die Kunststofffenster erneuert. Zudem erhielten die Häuser neue Hauseingänge, Müllstandplätze und Treppenhäuser wurden neugestaltet.

An den Häusern Dietrichstraße 4-22 wurden die Treppenhäuser, Hauseingänge, Zuwegungen und die Feuerwehrezufahrt erneuert. Bei den Häusern der Schwabenstraße 10-18 wurden die Freianlagen, Hauseingänge und Müllstandplätze neugestaltet, an der Hacketäuerstraße 80-84 die Hauszugänge. Für diese Maßnahmen der Großinstandhaltung gaben wir 2022 u.a. insgesamt rd. 1,7 Mio. Euro aus.



▲ Hacketäuerstr.

## *Modernisierung*

Insgesamt investierte die SBV eG in 2022 in ihren Siedlungen in energetische Maßnahmen und konnte dabei CO<sub>2</sub>-Einsparungen generieren.

### **Energetische Maßnahmen**

In 2022 wurden in SBV-Siedlungen Gebäudedämmungen mit naturbelassener, brandgeschützter Steinwolle für eine Wohnfläche von insgesamt 5.820 Quadratmetern durchgeführt. Diese Dämmung verringert den Energieverbrauch um ca. 1,0 Prozent. Ebenso konnten 9 weitere PV-Anlagen installiert werden, so dass dies zu einer Einsparung von 185.000 Kilowattstunden führte.

Mittlerweile sind 3.892 Wohnungen (56 %) des SBV-Gebäudebestandes mit einer Wärmedämmung versehen. An dieser Entwicklung halten wir fest, um weiter CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Weiterhin sollen alle Möglichkeiten geprüft werden, möglichst viele Gebäude mit regenerativer Energie zu versorgen.

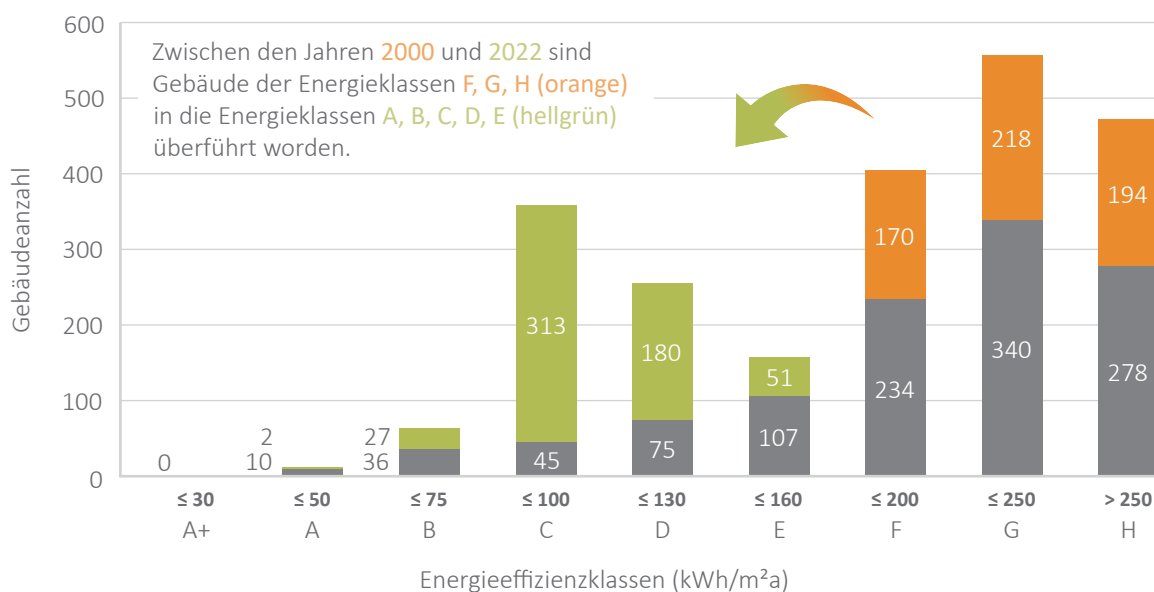
Durch diverse energetische Maßnahmen gelang es 2022, die Anzahl der Gebäude in den Siedlungen, die eine besonders schlechte CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen, zu reduzieren, und den Anteil der Gebäude, die vor allem zur Energieeffizienzklasse C zählen, zu erhöhen. Dennoch muss das Ziel bleiben, mehr Häuser mit einer besseren CO<sub>2</sub>-Bilanz im Bestand zu haben.

### **Energieeffizienzklassen im Bestand**

Um entsprechende Einsparungen zu erzielen, wird an einem Umsetzungsplan für diverse Wärmedämmmaßnahmen gearbeitet, werden Simulationen für Energieversorgungssysteme zur Realisation je nach verfügbarem Budget vorbereitet sowie eine PV-Strategie erarbeitet. Ebenso entsteht eine objektfokussierte Modernisierungsstrategie für die technische Infrastruktur / Ausstattung im Bestand sowie Leerstands-Strategie mit Umzugsmanagement.



### ▼ ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN IM BESTAND – Verlauf 2000-2022



Ziel ist es, den Energiebedarf der Bestandsgebäude zu minimieren, fossile Energieträger durch CO<sub>2</sub>-freie, sektorgekoppelte Stadt-Quartierslösungen für Bestand und Neubau (Strom, Wärme, Abwärme, ÖPNV, Mikromobilität) zu ersetzen sowie mittelfristig den Transformationsprozess „Klimaneutrales Wohnen in den Beständen der SBV Solingen eG“ zu durchlaufen.

#### Revitalisierung Hacketäuerstraße

Unter dem Motto: „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“ wurde in 2022 weiter im Siedlungsbereich Hacketäuerstraße 50 bis 66 und Klingenstrasse 157 modernisiert. Die Umsetzung erfolgte in drei Bauabschnitten. Einige Restarbeiten sind in 2023 noch zu erledigen. Durch die energetische Modernisierung der Gebäude sollen die Wohnnebenkosten nachhaltig gesenkt und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich reduziert werden.

Gleichzeitig wurde die Anzahl der Sozialwohnungen durch neue Bindungen erhöht. Zukünftig wird hier ein attraktives, differenziertes Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten zu angemessenen Mieten zur Verfügung stehen. Zur Reduzierung von Barrieren wurden auch Aufzüge installiert. Das gesamte Wohnumfeld wurde neu gestaltet, unter anderem entstanden auch Stellplätze für Elektroautos mit entsprechender Ladeinfrastruktur.



▲ Siedlung Hacketäuerstraße

#### Modernisierungsmaßnahmen im Hoffeld

In der Siedlung Hoffeld werden sukzessive die Gebäude gedämmt sowie Kratzputz aufgetragen. Mit einem Investitionsvolumen von 1,7 Millionen Euro wurde im ersten Bauabschnitt eine Gesamtwohnfläche von rund 3.000 Quadratmetern modernisiert. Unter anderem wurden die Fassaden und oberen Geschossdecken

# 01

gedämmt, die Balkone saniert und neue Vordächer sowie Briefkastenanlagen installiert. Bis 2028 sollen alle Häuser in den Straßen Maurer-, Damaschke-, Gärtner-, Schreiner- und Kotter Straße folgen.



▲ *Maurerstraße*

## **Modernisierungen: Ausblick auf die Maßnahmen in 2023**

In 2023 wird der 2. von insgesamt fünf Bauabschnitten in der Siedlung Hoffeld umgesetzt. Die Häuser in der Maurerstraße 15-17 und der Gärtnerstraße 5-15 erhalten neue Dächer mit Dämmung, die Fassaden werden gedämmt, die Kunststoffenster erneuert, Loggien saniert und die Hauseingänge und Freianlagen ansprechend gestaltet. 2,0 Millionen Euro werden diese Verbesserungen für die Bewohner:innen von insgesamt 51 Wohnungen voraussichtlich kosten.

Die gleichen Maßnahmen werden in einem ersten von insgesamt zwei Bauabschnitten in der Siedlung



▲ *Brühler Berg*

Brühler Berg realisiert. Einbezogen sind hiervon die Häuser Brühler Berg 2-10 und 10a. Diese Verbesserungen für die Bewohner:innen von insgesamt 33 Wohnungen werden voraussichtlich weitere 1,7 Millionen Euro kosten.

Für Photovoltaik-Anlagen steht ein Budget in Höhe von 800.000 Euro und für alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,6 Millionen Euro zur Verfügung.

Ebenfalls ab 2023 wird das Areal zwischen Neumarkt, Max-Leven-Gasse und Kölner Straße entwickelt. Nach intensiven Verhandlungen wurde Mitte März 2023 auch der Ankauf des benachbarten AOK-Gebäudes durch die Genossenschaft notariell besiegelt.

Ziel der Gesamtmaßnahme ist es, ein in sich geschlossenes Stadtquartier für generationsübergreifendes Wohnen mit wohnbegleitender Infrastruktur für alle Lebensphasen zu entwickeln.

## *Neubau*

### **„GenerationenWohnen Böckerhof“: Wohnen für alle**

Wohnen für alle Generationen bietet auch das bestandsersetzende Neubauprojekt in der SBV-Siedlung Böckerhof. Auf dem Eckgrundstück Argonner Weg/Wittekindstraße entstanden im 1. Bauabschnitt 33 Generationenwohnungen, davon neun öffentlich gefördert. Die Tiefgarage mit 39 Stellplätzen deckt den Bedarf für die Wohnungen und bietet zusätzliche Angebote für den Bestand. Alle Stellplätze sind für einen Stromanschluss für Elektroautos vorgerüstet.

Im 2. Bauabschnitt wurde für 2,5 Millionen Euro eine viergruppige Kindertagesstätte mit U3-Betreuung für maximal 80 Kinder gebaut, im April 2022 von der AWO bezogen und im Sommer 2022 offiziell eröffnet. Um das Angebot für jüngere Menschen und Familien komplett zu machen, folgten im Mittelbereich des Argonner Wegs drei weitere neue Häuser mit 27 barrierefreien Generationenwohnungen, die in das

parkartige Grün der Siedlung eingebettet wurden. Neun Wohneinheiten sind öffentlich gefördert. Alle Wohnungen erhielten große Balkone oder Terrassen plus Gartenanteil. Das Investitionsvolumen dieses 3. Bauabschnittes beträgt 6,7 Millionen Euro. Das Gesamtprojekt wurde Mitte Dezember 2022 bautechnisch abgenommen und im Januar und Februar 2023 bezogen.



▲ Argonner Weg

#### Neubau: Ausblick auf die Maßnahmen in 2023

In der Planung befindet sich ein bestandsersetzender Neubau eines öffentlich geförderten 6-Familien-Hauses mit Carports an der Raabestraße 5. Die Plankosten belaufen sich auf 2,1 Mio. Euro. Für 2023 sind anteilige Baukosten von 1,5 Mio. Euro vorgesehen. Dieses Pilotprojekt soll insbesondere durch eine hohe energetische Qualität Möglichkeiten bezüglich Klimaneutralität aufzeigen und so evtl. Vorbild für zukünftige Bauprojekte sein.

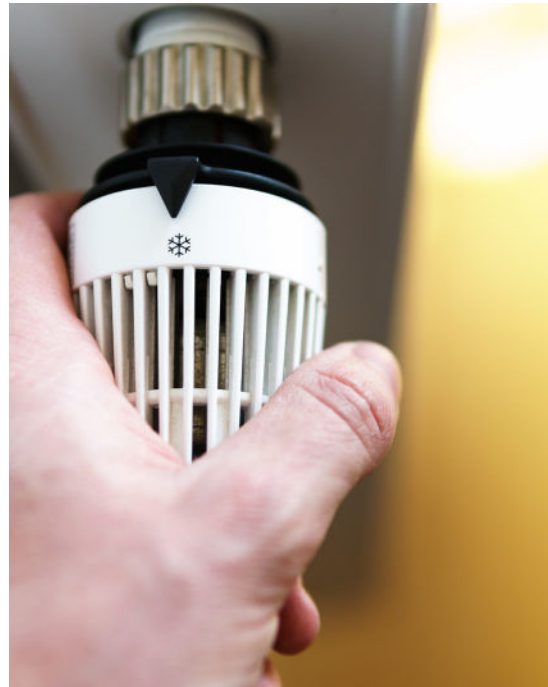
Des Weiteren wird eine bestandsersetzende Neubaumaßnahme in mehreren Bauabschnitten im Quartier Weyersberg an der Rudolf-Schwarz-Straße geplant. Hierfür werden Kosten für Planung und vorbereitende Maßnahmen in Höhe von 1,0 Mio. Euro angesetzt.

Bestandsersetzender Neubau ist auch für die Häuser an der Beckmannstraße sowie Kirberger Straße vorgesehen.

Durch die schwierige Bausubstanz der Gebäude, in denen aktuell die Regiebetriebe am Neumarkt und an der Max-Leven-Gasse untergebracht sind, ist eine Planung für einen Neu- oder Anbau oder eine Umnutzung bestehender Flächen für den Regiebetrieb notwendig. Es werden Planungskosten für 2023 von 0,3 Mio. Euro angesetzt. In der Investitionsplanung 2023 werden für diese Neubaumaßnahmen anteilig 3,3 Mio. Euro berücksichtigt.

#### Neuer Service für Mieter:innen: Energiekosten-Monitoring

Ende 2022 setzte die Spar- und Bauverein Solingen eG mit dem digitalen Monitoring der Heiz- und Warmwasserverbräuche ein Zeichen im Sinne der Nachhaltigkeit: Um es Mietern und Mieterinnen zu erleichtern, ihre aktuellen Energieverbräuche hinsichtlich der Heizung und des Warmwassers zu erkennen, begann man beim SBV damit, die monatlichen Verbrauchsinformationen im Vergleich mit dem Durchschnittsverbrauch, dem persönlichen Verbrauch im Vormonat sowie im Vorjahresmonat bereitzustellen. Durch diese verbesserte Vergleichbarkeit und Einordnung der Werte sollten die Mieter und Mieterinnen ihre Verbräuche besser erkennen und gegebenenfalls Einsparmaßnahmen ergreifen können.





# 01 Zusammenleben - Siedlungsleben

## Der soziale Förderauftrag

### Der SBV: eine starke Genossenschaft

Als größte Wohnungsgenossenschaft des Rheinlandes mit eigener Spareinrichtung tragen wir als Spar- und Bauverein Solingen eG eine hohe Verantwortung für unsere Mitglieder, deren Familien und für unsere Stadt. Das Team des SBV arbeitet täglich daran, dass sich unsere Mieter:innen in den ca. 7.000 Wohnungen sicher und zuhause fühlen und das zu fairen Bedingungen. Wir sind solidarisch, zukunftsfähig und weltoffen. Und als Genossenschaft gestalten wir seit über 125 Jahren leidenschaftlich ein Stück Solingen.

Eines unserer vorrangigen Ziele ist die langfristige Absicherung des Wohnens in jeder Lebenslage und in jedem Lebensabschnitt im Rahmen der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft. Das genossenschaftliche Wohnrecht ist ein lebenslanges Wohnrecht, eine Daseinsvorsorge von der Kindheit bis ins hohe Alter im Wohnungsbestand der SBV eG. Somit bieten wir allen Bevölkerungsschichten modernen und sicheren Wohnraum zu fairen Bedingungen.

Mitglieder der SBV eG haben viele Vorteile: Sie profitieren traditionell von einer Dividende sowie der Möglichkeit, in der Spareinrichtung Geld zu attraktiven Sparzinsen anzulegen. Diese Einlagen sind Teil der Finanzierung des Investitionsprogrammes, mit dem neue zeitgemäße Wohnungen geschaffen und die genossenschaftlichen Bestandswerte erhalten und gefördert werden. Mit ihren Spareinlagen investieren die Mitglieder und ihre Angehörigen in eine sichere, nachhaltige Vermögensanlage.

Mit der SBV-Mitgliedschaft verbunden ist ein lebenslanges Wohnrecht in den genossenschaftlichen Beständen zu fairen und günstigen Nutzungsgebühren und – neben vielem anderen – auch etwa die Möglichkeit eines hauseigenen, schnellen und zuverlässigen Reparaturservices. Als attraktives ergänzendes An-

gebot werden in vielen Geschäften und bei Dienstleistungen unter Vorlage des Mitgliedsausweises Rabatte gewährt. Besonders hervorzuheben sind hier die günstigeren Konditionen für Strom und Gas seitens der Stadtwerke Solingen sowie die Nutzung des Saals im Genossenschaftshaus, der Besucherwohnungen und der Bewohnertreffs.



### Unser Team Sozialarbeit

Aktive Sozialarbeit ist ein Bestandteil genossenschaftlichen Zusammenlebens. Mittelpunkt der Arbeit der beiden Sozialarbeiterinnen der SBV Solingen eG, Silke Giertz und Julia Horsch, ist die Förderung der Gemeinschaft und der Nachbarschaften. Insgesamt gestaltet sich dieser Aufgabenbereich vielfältig: So unterstützen sie die Bewohnerinnen und Bewohner in schwierigen Situationen und geben Tipps, an welche Beratungsstellen sich Betroffene wenden können.

So oft es ihnen möglich ist, sind die Sozialarbeiterinnen vor Ort in den Siedlungen – sei es bei Siedlungskonferenzen, Festen oder anderen Zusammenkünften, auch im kleineren Rahmen. So organisieren sie auch die Veranstaltung „Ehrung von Wohnjubilaren“ und das jährliche „Ehrenamtstreffen“ als Dankeschön für diejenigen, die sich im SBV ehrenamtlich engagieren. Ebenso gibt es, vor allem zur Freude von Kindern bzw.



▲ Ehrenamtstreffen

Familien, die Siedlungs-Rallyes in den Ferien, die knifflige Aufgaben für die Teilnehmer:innen bereithalten.

**Jubiläums-Aktionen**

Auch an der Planung und Durchführung verschiedener Aktionen im Rahmen des 125-jährigen Bestehens der Genossenschaft waren die Sozialarbeiterinnen maßgeblich beteiligt. Darüber hinaus gab es 2022 noch mehr Jubiläen zu feiern: Im August fand aus Anlass des 100-jährigen Bestehens der Siedlung Cäcilienstraße ein schönes Fest mit Unterhaltung für Groß und Klein statt. Hierfür wurde auch eine vom Spar- und Bauverein gesponserte Festschrift „Wir und unsere Siedlung“ gestaltet, die über die Geschichte, die Menschen und den Wandel der Siedlung berichtet.

In der Siedlung Börkhauser Feld kamen ebenfalls im August viele Bewohner:innen zusammen, um im Rahmen eines Siedlungsfestes das 20-jährige Bestehen der Kita Börkhauser Feld zu feiern.

Und auch in der Siedlung Böckerhof gab es Grund zu feiern: Den Bewohnertreff der Siedlung Böckerhof gibt es nun auch schon 25 Jahre. Und trotz der Pause durch die Corona-Pandemie und dem vorübergehenden Umzug in einen Übergangs-Behelf treffen sich die Aktiven nach wie vor in gemütlicher Runde zu ihrer Kaffee- und Spielerunde, nun im schicken Neubau Wittekindstraße 22.



▲ Fest Siedlung Cäcilienstraße



▲ Bewohnertreff Böckerhof

## Gemeinschaft in den Siedlungen

Im Dezember konnte in der Siedlung Wasserturm zum dritten Mal ein Weihnachtsbaum aufgestellt werden, der mit selbstgebastelten Anhängern von kleinen und großen Bewohner:innen geschmückt wurde. Im Rahmen einer schönen Adventsfeier in Kooperation mit dem Gemeinnützigen Hauspflegeverein Solingen „Teheim“ wurden Lieder gesungen, gab es Kaffee und Kuchen und sogar eine Aufführung der Line Dance-Gruppe.



▲ *Stele Siedlung Wasserturm Pflege*

Und auch in der Siedlung Börkhauser Feld wurde traditionell ein Weihnachtsbaum in der Siedlungsmitte aufgestellt. Und in der Siedlung Cäcilienstraße fand im Dezember 2022 der alljährliche Knuspertreff statt.



▲ *Knuspertreff*

Durch die verschiedenen kleinen und großen Aktionen entstanden 2022 Kosten in Höhe von 5.873,26 Euro.



▲ *Weihnachtsbaum Wasserturm*

## Quartiersmanagement

In Kooperation mit der Stadt Solingen unterstützen wir das Quartiersmanagement in der Siedlung Zietenstraße zusammen mit dem Verein „Rund um die Zietenstraße e.V.“ sowie in der Siedlung Hasseldelle zusammen mit dem Verein „Wir in der Hasseldelle e.V.“. Dieser betreibt auch den Genossenschafts-laden Beroma, der die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllt. Hier zeigt sich, dass eine bürgerschaftlich organisierte Versorgung – auch unter schwierigen Rahmenbedingungen – tragfähig sein kann.

Zudem nehmen die Sozialarbeiterinnen an den Quartierstreffen der Stadt Solingen teil, zu welchen unterschiedliche Akteure und Institutionen aus Solingen zusammenkommen.



▲ *Hasseldelle*



## *Siedlungsleben – Angebote und Einrichtungen*

### **Bewohnertreffs**

Immer wieder trifft man die beiden Sozialarbeiterinnen auch in den Bewohnertreffs an. Hier unterstützen sie etwa bei der Organisation von regelmäßigen Treffen unter Nachbarn. Denn gemeinschaftliches Miteinander und Kommunikation unter Nachbarn sind beim SBV ein wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Gedankens.

In den Bewohnertreffs soll es Raum für Begegnungen, Austausch und Kontakte geben. Neben geselligem Zusammensein können hier auch Veranstaltungen stattfinden, die der Bildung, der sportlichen Betätigung, der Beratung oder dem gemeinsamen Spielen dienen, etwa Skat oder andere Gesellschaftsspiele. Derzeit gibt es insgesamt zehn Bewohnertreffs in den Siedlungen.



▲ **Bewohnertreff Weegerhof**

### **Genossenschaftshaus**

Das Genossenschaftshaus am Unnersberg wird regelmäßig von den Mitgliedern für Familienfeiern wie Taufen, Geburtstage, Kommunion/Konfirmation oder das Henna fest genutzt. Die Räumlichkeiten bieten ein schönes, modernes Ambiente, denn sowohl der Veranstaltungsraum als auch der Eingangs- und Sanitärbereich und die Küche wurden komplett modernisiert und technisch auf den neusten Stand gebracht. Zur Ausstattung gehört auch eine große, komplett eingerichtete Küchenzeile mit Mikrowelle und Spülmaschine.



▲ **Genossenschaftshaus**

### **Museum Waschhaus Weegerhof**

Seit fast hundert Jahren steht im Herzen der Siedlung Weegerhof das Waschhaus. Mittlerweile hat das von der SBV eG betriebene Museum durch zahlreiche Veranstaltungen wie Lesungen, kleinere Konzerte und Ausstellungen einen Bekanntheitsgrad über Solingens Stadtgrenzen hinaus.

Meist am ersten Sonntag im Monat ist das Museum dank des Engagements der Ehrenamtlichen des „Freundeskreis Waschhaus“ von 11 bis 13 Uhr für die Allgemeinheit geöffnet. In Kooperation mit dem LVR-Industriemuseum Gesenkschmiede Hendrichs finden darüber hinaus weitere Veranstaltungen statt.



▲ **Waschhaus Weegerhof**

### **Gäste- und Besucherwohnungen – bundesweit für SBV-Mitglieder**

Für auswärtige Gäste gibt ein kleines Kontingent an Wohnungen, die für einen begrenzten Zeitraum von max. 14 Tagen angemietet werden können. Bettwäsche und Handtücher sollten mitgebracht werden. Haustiere und Rauchen sind nicht gestattet. Die Mietpreise gelten für Mitglieder des Spar- und Bauvereins Solingen bzw. für Genossenschaftsmitglieder der teilnehmenden Genossenschaften im Rahmen der Marketing-Initiative [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de).

Wie viele andere Wohnungsgenossenschaften ist die SBV eG Mitglied in der bundesweiten genossenschaftlichen Marketinginitiative, die insgesamt 400 Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen vereint. In der „Großfamilie der Genossenschaften“ können bundesweit Wohnungen und auch Gästewohnungen gesucht werden. 70 Genossenschaften mit mehr als 147 Gästewohnungen sind in der Datenbank abrufbar. So ist für unsere Mitglieder eine Deutschlandreise der besonderen Art möglich – in ansprechenden Gästewohnungen bei befreundeten Genossenschaften (Internetseite: [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)).

Der SBV hält folgende Wohnungen für die Besucher unserer Mitglieder vor:

1. Für 1 bis 6 Personen: Goudastrasse 42
2. Für 1 bis 6 Personen: Hermann-Meyer-Straße 20
3. Für 1 bis 4 Personen: Uhlandstraße 98.

### **Integration, Inklusion, Kindertagesstätten**

Gemeinsam mit Partnern ermöglichen wir Integration und Inklusion in unseren Siedlungen. Ebenso versuchen wir bestmöglich, eine gute Infrastruktur für Familien zu bieten, etwa durch Kindertagesstätten in unseren Siedlungen, aktuell sind dies:

- Kinderladen Solingen e.V., Hippergrund, Elterninitiative
- KiTa Pünktchen e.V., Weyersberg, Elterninitiative
- KiTa Zietenstraße, Verein für Kinderstuben e.V.
- KiTa Börkhauser Feld, Uhlandstr., Verein für Kinderstuben e.V.
- KiTa Argonner Weg, AWO Solingen



▲ *Wohnung Goudastrasse*



▲ *Wohnung Uhlandstrasse*



▲ *Wohnung Weegerhof*

- sowie Die Mütze e.V., Weegerhof, AWO, Familienzentrum seit 1992.



▲ **Kinderladen Hippergrund**



▲ **Fest Börkhauser Feld**

### **Wohnen im Alter**

Das Thema Demografie betrifft auch unsere Generation. Sukzessive wird die Babyboomer-Generation mit ihren geburtenstarken Jahrgängen aus den 1960er Jahren in Rente gehen. Daher sind Angebote für Senioren, wie die Schaffung altersgerechter Wohnungen und betreutes Wohnen, die Anpassung des Altbaubestandes an Wünsche zunehmend älter werdender Menschen sowie die Vermittlung wohnungsnaher Dienstleistungen von strategischer Bedeutung. Wir haben das Thema deshalb als sozialen Förderauftrag in die strategischen Ziele aufgenommen.

### **Beispiele von altersgerechtem / Generationenübergreifendem Wohnen und Leben:**

- Rund 100 ans Alter angepasste Seniorenwohnungen mit Service im SeniorenWohnen am Unnersberg
- Zwei Senioren-Wohngemeinschaften mit Be-

treuungsangebot im GenerationenWohnen Hasseldelle (Hasselstr. 111/218); schrittweise Entwicklung zu einem „Service-Haus für ältere Menschen“

- 79 alten- und teilweise behindertengerechte Wohnungen sowie 28 Wohnapartments in betreuten Wohngemeinschaften im SeniorenWohnen Weegerhof
- 41 öffentlich geförderte barrierefreie Zweiraumwohnungen, davon vier mit rollstuhlgerechter Ausstattung im SeniorenWohnen Wasserturm, eine vom Hauspflegeverein „Teheim“ betriebene Tagespflege für 15 Senioren sowie ein Nachbarschaftstreff für die Hausbewohner:innen und Nachbarn aus der Siedlung Wasserturm
- Betreuungsleistungen durch die Goudahof gGmbH im Service Wohnen Wasserturm
- 33 GenerationenWohnungen, 9 davon öffentlich gefördert, im GenerationenWohnen Böckerhof; in diese Einrichtung ist die Gemeinschafts-Initiative „Wohnen in Gemeinschaft“ eingezogen
- Seniorenberaterin im Weegerhof und am Unnersberg
- Angebote rund um das Thema „Wohnen im Alter“ durch Kooperationen mit externen Fachstellen als Teil unseres Versorgungskonzeptes
- 19 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen im Börkhauser Feld für Menschen, die selbstständig in der Familie wohnen können und nicht auf Dienstleistungen angewiesen sind.

Darüber hinaus:

- Individuelle Beratungsleistungen rund um das Thema „Wohnen im Alter“ durch Sozialarbeit
- Begleitung von Wohnraumanpassungen in Kooperation mit der Wohnberatungsstelle der Stadt Solingen
- Zusammenarbeit mit städtischer Seniorenkordinatorin, städtischen Beratungsstellen, der Initiative Zuhause Leben sowie Akteuren aus dem Pflege- und Seniorenbereich
- Teilnahme an Stadtteilkonferenzen
- Sitzungsmitglied in der Konferenz Alter und Pflege der Stadt Solingen



## Siedlungskonferenzen

Die Teilhabe der Bewohner und Bewohnerinnen an der Entwicklung der Genossenschaft ist eine wichtige Grundlage für die Genossenschaftskultur. So fanden im letzten Jahr zum Beispiel die ersten Siedlungskonferenzen in den Siedlungen Weegerhof und Kannenhof statt.

Die Anwesenden konnten auf einem Zettel die Themen definieren, die ihnen unter den Nägeln brennen. Zu den Themen, die die meisten Stimmen erhielten, wurden Arbeitsgruppen gebildet, etwa zur Mobilität, der Gestaltung der Grünanlagen und Veranstaltungen (Weegerhof) oder zur Modernisierung der Gebäude (Kannenhof). Und auch in der Siedlung Börkhauser Feld haben Menschen sich zusammengefunden, um gemeinsam Lösungen für die anstehende E-Mobilitätswende für ihre Siedlung zu finden. Gelebte Demokratie in der langen Tradition unserer Wohn-genossenschaft.



▲ Siedlungskonferenz Kannenhof

## Die Spielplatz- und Freiraumkommission

Traditionell kümmert sich die Spielplatz- und Freiraumkommission darum, in Bezug auf Neuanschaffungen von Spielgeräten sowie die Instandhaltung der Geräte für die insgesamt 65 Spielplätze der Siedlungen wertvolle Akzente zu setzen, so auch im letzten Jahr.

Dabei moderiert die Spielplatz- und Freiraumkommission die Projekte vor Ort, die stets mit den Bewohnern und Bewohnerinnen abgestimmt werden. In 2022 konnten etwa auf dem Spielplatz Ankerstraße ausgediente Altgeräte abgebaut sowie neue eingebaut werden, ebenso auf dem Spielplatz Schwabenstraße.

In der Siedlung Hasseldelle wurden Spielgeräte wiederhergerichtet. Weitere Kleingeräte und Schilder wurden in mehreren Siedlungen erneuert. Insgesamt wurde eine Summe von 106.752 Euro investiert. Ansprechpartner der Spielplatz- und Freiraumkommission ist Günter Klever.



▲ Der neue Spielplatz Ankerstraße / Jupiterweg

## Genossenschaftliches Marketing

Die Solinger Wohnungsgenossenschaften sind Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, der 400 Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen angehören. Die Initiative organisiert unter anderem gemeinsame Werbeaufträge. Auch die SBV eG nutzt die Werbemaßnahmen der Kampagne. In der „Großfamilie der Genossenschaften“ können bundesweit Wohnungen und auch Gästewohnungen gesucht werden.



▲ Fassade Haus Cronenberger Straße

### Unsere Kommunikationskanäle

Bereits seit Dezember 2019 nutzt der SBV das soziale Netzwerk „Instagram“, um vor allem mit jüngeren Zielgruppen in Kontakt zu treten. Der Account wird von den Auszubildenden des SBV eigenverantwortlich betreut. Regelmäßig veröffentlichen sie dort interessante Beiträge und beantworten Fragen der Follower:innen. Der Account ist unter @sbv\_solingen zu finden.

In 2022 haben wir die Aktualisierung unserer Website vorangetrieben, die nun in moderner, zeitgemäßer Aufmachung für Aufmerksamkeit sorgt. Neu ist auch das SBV-Portal, das vor allem dem Zweck dient, dass Mitglieder bequem Kontakt mit dem SBV aufnehmen und ihre Unterlagen jederzeit von zu Hause digital einsehen können. ([www.sbv-solingen.de/SBVPortal](http://www.sbv-solingen.de/SBVPortal))



▲ SBV-Portal für unterwegs

### Weiteres soziales Engagement

#### Sozial-Partnerschaften:

#### zehn Mal 1250 Euro für den guten Zweck

Integration und Inklusion wird gemeinsam mit Partnern in unseren Siedlungsbeständen ermöglicht, ebenso wie sicherheitsrelevante Angebote und Zusatzangebote im medialen Bereich. Die demografische Entwicklung begleiten heißt jedoch auch, den Nachwuchs nicht zu vergessen.

2022 erhielten zehn der engsten Kooperationspartner anlässlich des 125jährigen Bestehens unserer Genossenschaft eine Spende von 1.250 Euro, um ihren jeweiligen Aufgaben nachgehen zu können. Im Einzelnen waren dies:

- der Nachbarschaftsverein „Wir in der Hasseldelle e.V.“
- die Elterninitiative Kinderladen e.V.
- der Bürgerverein „Rund um die Zietenstraße e. V.“
- die Kindertagesstätte Zietenstraße,
- die Kindertagesstätte Borkhauser Feld
- die Kindertagesstätte Argonner Weg,
- Kindergarten und Kindertagesstätte Pünktchen e.V.
- das Familienzentrum Mütze e.V.
- die gemeinnützige EWFRa GmbH
- und die Beroma eG.



▲ Veranstaltung Waschhaus

### Flüchtlingsproblematik: Spenden und Wohnungen

Zur Aufnahme von Flüchtlingsfamilien besteht eine Kooperation mit den Stadtdiensten Gebäudemanagement sowie Soziales und Wohnen. Über 40 Wohnungen, verteilt im ganzen Bestand, wurden im Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Die SBV eG wird auch in Zukunft die gute Zusammenarbeit mit der Stadt fortsetzen und hier dem Anspruch des weltoffenen Agierens gerecht werden. Menschen, die auf der Flucht bei uns bleiben, wollen wir auch zukünftig mit Wohnraumangeboten eine Basis zur Integration ins Siedlungs- und Stadtleben bieten.

Im Rahmen einer Spendenaktion wurde 2022 die Ukraine-Hilfe des Vereins "Solingen hilft e.V." mit 6.000 Euro unterstützt. Es war uns wichtig, dass wir uns im Rahmen unserer Möglichkeiten für die Freiheit der Ukraine und Europas einsetzen und Hilfe leisten. Auch der Betriebsrat hat diese Maßnahmen voll und ganz unterstützt.

### Nachhaltiges Engagement in der Stadtgesellschaft

#### Förderung von Stadt- und Quartiersentwicklungen / Allianz für Wohnen

Gemeinsam mit anderen Genossenschaften beteiligen wir uns an der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen, dem Klimaschutzkonzept für Solingen sowie dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „City 2030“. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung innovativer Wohnkonzepte zur Förderung von Stadt- und Quartiersentwicklungen.

Der SBV engagiert sich in Kooperation mit der Stadtverwaltung auch in der „Allianz für Wohnen“, die unter anderem klimagerechtes Bauen zum Ziel hat. Um „Klimagerechtes Wohnen, Sanieren und Bauen“ ging es auch beim „1. Dialogforum der Solinger Wohnbauoffensive“, an dem im Oktober 2022 unter anderem SBV-Vorstandsmitglied Uwe Asbach teilnahm.

In 2022 wurde die Zusammenarbeit mit der Stadt Solingen etwa im Umfeld der Wohnraumförderung



▲ Dialogforum

weiter vertieft. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung hinsichtlich der Mietgestaltung und der Schaffung guter Rahmenbedingungen für Investitionen.

#### Konzepte für zukunftsfähiges, klimagerechtes Bauen und Wohnen

2022 wurde der SBV bzw. der Standort Weegerhof/Waschhaus auch vom „Stab OB Nachhaltigkeit und Klimaschutz“ der Stadt Solingen aufgenommen im Kreis der „Orte der Veränderung“ in Solingen. Im Rahmen der „Solinger Nachhaltigkeitstage 2022“ war der SBV Gastgeber einer „Ideenwerkstatt“ im



▲ Ideenwerkstatt Waschhaus



Museum Waschhaus Weegerhof, bei dem sowohl SBV-Auszubildende als auch Vorstandsmitglied Uwe Asbach mit Mitgliedern unterschiedlichen Alters sowie Vertretern der Zivilgesellschaft „Konzepte für zukunftsfähiges, klimagerechtes Bauen und Wohnen“ diskutierten.

### **Maßnahmen zum Artenschutz und für mehr Biodiversität**

Von Dezember 2022 bis März 2023 wurden anlässlich des 125-jährigen Jubiläums der Spar- und Bauverein Solingen eG im Rahmen eines Baumpatenprojekts sowie der Baumkampagne „Menschen brauchen Bäume – Bäume brauchen Menschen“ 125 Bäume in den Siedlungen des SBV gepflanzt. Die Kosten dafür übernahmen je hälftig die Stadt Solingen und der SBV.

Um die Zukunft des vor vielen Jahren angelegten und mittlerweile kaum noch erkennbaren „Baumlehrpfades“ in der Siedlung Böckerhof ging es bei einer Begehung zusammen mit Dr. Jan Boomers, Leiter der Biologischen Station Mittlere Wupper. Der Plan ist, das Gelände zwischen Drossel-, Bozener und Gabelberger Straße so weiterzuentwickeln, dass ein Naturraum entsteht, der Mensch, Tier und Pflanze gleichermaßen gute Möglichkeiten zur Entfaltung bietet.

Ebenfalls in der Siedlung Böckerhof wurden mit Unterstützung des NABU Solingen hoch oben in den Bäumen unterschiedlich große Nisthöhlen bzw.-kästen aufgehängt. Um diese soll sich die Anwohnerschaft in Kooperation mit den Regiebetrieben und dem Solinger NABU kümmern.



▲ **Fledertier-Ersatzquartier**

Die Integration von „Fledertier-Quartieren“ bei einer Fassadensanierung wird nun schon seit einigen Jahren in unseren Siedlungen praktiziert, in 2022 wurde mit der Montage solcher Ersatzquartiere an einigen Häusern unserer Siedlung Brühler Berg begonnen. Auch mit diesen Maßnahmen möchte der SBV helfen, die städtische Artenvielfalt zu erhalten.

### **Unterstützung für das „Max-Leven-Zentrum“ und das Bündnis „Bunt statt Braun“**

Aus der Initiative für eine Bildungs- und Gedenkstätte an der direkt an unser Verwaltungsgrundstück angrenzenden Max-Leven-Gasse hat sich der gemeinnützige Verein „Max-Leven-Zentrum Solingen e.V.“ herausgebildet. Im Neubau der Sparkassen am Neumarkt wird der Verein Räumlichkeiten erhalten. Die SBV eG hat die Einrichtung des Zentrums von Anfang an unterstützt und wird dies weiter tun. Mehrfach hatten sich die Aktiven in der Vergangenheit im Waschhaus zu Vereinsversammlungen und Vorträgen getroffen.



▲ **Mitglieder des Vereins „Max-Leven-Zentrum Solingen“ zeigen die Ausstellungsbanner am Bauzaun des Sparkassen-Neubaus, in den zukünftig auch das Max-Leven-Zentrum einziehen wird**

Ebenso fördert die SBV eG das parteiübergreifende Bündnis „Bunt statt Braun“ der Solinger Zivilgesellschaft, das sich seit 2007 für eine bunte und vielfältige Gesellschaft einsetzt. Die Initiative organisiert friedliche, kreative Proteste gegen Rassismus, Rechtsextremismus und Hass in Solingen.

# 01 Wir im SBV

Wir als Genossenschaft funktionieren nur, weil viele Menschen in unterschiedlichen Bereichen Verantwortung übernehmen.

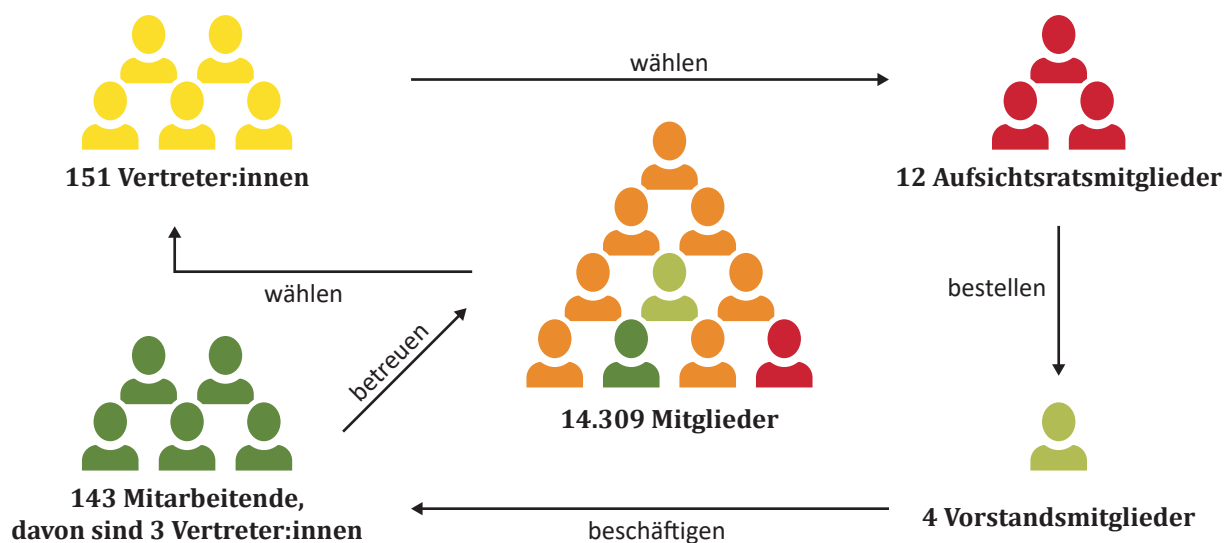
Unsere Mitglieder wählen ihre Vertreterinnen und Vertreter. Die Vertreterversammlung wählt dann wiederum den Aufsichtsrat, der für die Bestellung des

Vorstands verantwortlich ist. Der Vorstand beschäftigt die Mitarbeitenden, die sich um die Betreuung der Mitglieder kümmern.

In dem dadurch entstehenden Kreislauf der Verantwortung werden die demokratischen Prinzipien einer Wohnungsgenossenschaft deutlich.

## Organisation der Genossenschaft

Stand: 31.12.2022



## *Mitglieder*

Im Mittelpunkt der SBV eG stehen unsere 14.309 Mitglieder (Vorjahr: 14.182). Die Zahl der Sparkonten lag 2022 bei 11.798 und verteilte sich auf 8.170 Sparer.

Zum 31. Dezember 2022 lebten davon 6.926 Mitglieder in einer SBV-Wohnung (Vorjahr: 7.059), die anderen sogenannten Fördermitglieder unterstützen die Genossenschaft aus Überzeugung durch ihre Anteile und/oder ihr Sparkonto. Rund die Hälfte (46,9%) der Fördermitglieder unterhalten Sparkonten in unserer Spareinrichtung. Doch auch viele der bei uns wohnenden Mitglieder sind aktive Sparer: Knapp 24% (23,8%) von ihnen verfügen über Sparkonten.

Knapp 3.100 Sparer (3.060) sind keine Mitglieder unserer Genossenschaft. Denn es dürfen auch die in §15 der Abgabeordnung definierten Angehörigen von Mitgliedern in der SBV eG sparen.

## *Vertreterinnen und Vertreter*

Die im Frühjahr 2019 gewählten Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter befassen sich in der Wahlperiode 2019 bis 2022 mit den Geschäftsjahren 2018 bis 2022.

Nach der Corona-bedingten Pause konnte die Vertreter:innenversammlung wieder wie sonst üblich als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Daher fand die 97. Vertreter:innenversammlung am 11. Juni 2022 im Bürgersaal der Evangelischen Stadtkirche statt.

Es nahmen 67 Vertreter:innen (von 151) und 14 Ersatzvertreter:innen (von 42) an der Sitzung teil. Den Vertreterinnen und Vertretern wurde Gelegenheit gegeben, Rückfragen zu den Tagesordnungspunkten, zum Jahresabschluss und an die Kandidaten zur Aufsichtsratswahl zu stellen. Bei der Versammlung fassten sie die erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss, zur Entlastung der Organe und zu den Aufsichtsratswahlen, sodass die Dividende wie gewohnt im Juni ausgezahlt werden konnte.



## Vertreterversammlung Stand: 31.03.2022

Cronenberger Straße   01.01	
Phaphilom, Maria	Hugo-Schaal-Weg 10
Hasseldelle   01.02	
Friedrich, Doris	Hasselstraße 103
Thomas, Kurt	Dietrichstraße 20
Treßelt, Heide-Marie	Dietrichstraße 22
Schlemminger, Siegfried	Dietrichstraße 14
Schillerstraße   01.03	
Franz, Robert	Schillerstraße 74
Höfer, Angelika	Schillerstraße 80
Warneke, Alexandra	Margaretenstraße 48
Schweizer-/Untere Wernerstraße   01.04	
Polley, Willi	Schweizer Straße 5
Dressel, Birger	Schweizer Straße 7
Alter Botanischer Garten   02.01	
Drath, Nadine	Meigener Straße 15
Eggert, Wolfgang	Meigener Straße 23
Lehmann, Heinz Gerhard	Baumstraße 20
Flora-/Paulstraße   02.02	
Schuttemeier, Heinz-Günter	Paulstraße 22
Kannenhof   02.03	
Huber, Klaus	Am Kannenhof 30
Klever, Günter	Am Kannenhof 32
Rauhaus, Ralf	Am Kannenhof 5
Huber, Götz	Am Kannenhof 16
Klauberg/Wupperstraße   02.04	
Kohl, Eva-Maria	Wupperstraße 115
Setzer, Martina	Wupperstraße 149
Grams, Nadine	Klauberger Straße 85
Malteserstraße   02.05	
Pauseback, Christa	Malteserstraße 21
Gellner, Roswitha	Dorper Straße 36
Hacketäuerstraße   03.01	
Lo Iacono, Salvatore	Hacketäuerstraße 58
Mangiapane, Giuseppe	Hacketäuerstraße 62
Viertes Feld/Meigen   03.02	
Bell, Matthias	Pommernweg 29
Hörschgen, Bodo	Pommernweg 9
Karbe, Ursula	Sängerweg 6
Ott, Siegfried	Thüringer Straße 14
Supper, Andreas-Michael	Sängerweg 6
Kobylka, Marc	Pommernweg 27
Steinacker   03.03	
Krämer, Diana	Steinacker 48
Zietenstraße   03.05	
Schulz, Jutta	Zietenstraße 48
Böckerhof alt   04.01	
Wiegand, Jürgen	Schlicker Weg 7

Müller, Sabine	Schlicker Weg 7
Hermann-Meyer-Siedlung   04.02	
Brattig, Frank	Bozener Straße 5
Kirchhoff, Daniela	Wittekindstraße 22
Küll, Klaus	Drosselstraße 11
Möltgen, Roswitha	Bozener Straße 5
Schoer, Herbert	Gabelsbergerstraße 31
Thiemler, Dagmar	Bozener Straße 28
Lerchenstraße   04.03	
Herlinghaus, Andreas	Lerchenstraße 48
Kaiser, Markus	Lerchenstraße 48
Weegerhof   05.01	
Ebel, Jutta	Friedrich-Engels-Weg 14
Marczinski, Almut	Karl-Schurz-Weg 2
Peters, Hans Louis	Gottfried-Kinkel-Weg 16
Pickelein, Marlies	Gottfried-Kinkel-Weg 12
Pöppel, Kornelia	Friedrich-Engels-Weg 9
Rauh, Bert	Weinsbergtalstraße 29
Wittgens, Michael	Hermann-Meyer-Straße 10
Beckord, Heidemarie	Hermann-Meyer-Straße 23
Neuber, Günter	Georg-Herwegh-Straße 28
Hermannstraße   06.01	
Eret, Sven	Glockenstraße 22a
Herbst, Benjamin	Messerstraße 18
Dahmann, Cornelia	Winfriedstraße 16
Höhscheid   06.02	
Konradt, Hermann	Neuenkamper Straße 52
Rocker, Manuela	Erfer Straße 18
Köcherstraße   06.03	
Hopbach, Heinrich	Köcherstraße 19
Schreiber, Wolfgang	Köcherstraße 29
Krüger, Reinhard	Köcherstraße 45
Heidberg   07.01	
Jaenicke, Monika	Herderstraße 8
Hoffeld   07.02	
Mamone, Pino	Schreinerstraße 11d
Ohliger, Ursula	Schreinerstraße 11b
Todtenbier, Olaf	Damaschkestraße 16
Todtenbier, Judith	Damaschkestraße 13
Mangenberg   07.03	
Hoffmann, Manfred	Mangenberg Straße 166b
Balcerzak, Dirk	Mangenberg Straße 166b
Cäcilienstraße   08.01	
Hoffmann, Wolfgang	Cäcilienstraße 11
Mertins, Hildegard	Kurfürstenstraße 27
Koch, Susanne	Kreuzstraße 10
Lingmannstraße   08.02	
Ates-Soggia, Marina	Lingmannstraße 8

Cetin, Nurdane	Lingmannstraße 10
Neumarkt   08.03	
Grigoriadis, Christos	Max-Leven-Gasse 8
Menk, Elke	Peter-Hahn-Weg 15
Weyersberg   08.04	
Bick, Gabriele	Kotter Straße 30
de Haas, Frank	Ernst-Woltmann-Straße 31
Gehrke, Michaela	Kotter Straße 44
Irmer, Edeltraud	Rudolf-Schwarz-Straße 21
Demir, Metin	Kotter Straße 54
Engelmann, Martin	Rudolf-Schwarz-Straße 6
Bavert   09.01	
Köhler, Bettina	Nansenstraße 2
Ates, Riza	Nansenstraße 5
Börkhauser Feld   09.02	
Daute, Peter	Oskar-Rieß-Straße 6
Heider, Dirk	Oskar-Rieß-Straße 15
Müller, Petra	Birkhauser Busch 19
Paukert, Angelika	Karl-Haberland-Straße 11
Wiebenga, Dirk	Otto-Müller-Straße 11
Bonn, Denis	Uhlandstraße 97
Lefeber, Martin	Gerhard-Hebborn-Straße 5
Grillparzer Straße   09.03	
Baumann, Jan	Badstraße 76
Häusler, Angela Simona	Badstraße 86
Merscheid   09.04	
Drenker, Dunja	Jupiterweg 5
von Essen, Marion	Ankerstraße 2a
Mahek, Nasim	Jupiterweg 3
Wasserturm   10.01	
Grah-Deutzmann, Sylvia	Schlagbaumer Straße 151
Jaspert, Yvonne	Burgunderstraße 22
König, Dirk	Burgunderstraße 15
Scheer, Hans Peter	Burgunderstraße 14a
Vogel, Susanne	Normannenstraße 15
Brühler Berg   11.01	
Hahn, Dagmar	Brühler Berg 8
Habichthöhe   11.02	
Esslinger, Kai	Habichthöhe 5a
Hartmann, Inge	Habichthöhe 14
Frahm, Gabriele	Habichthöhe 9
Unnersberg   11.03	
Binder, Gerhard	Kiebitzweg 2
Döllz, Andreas	Goudastraße 42
Eßer, Vera Maria	Goudastraße 42
Hartmann, Margret	Goudastraße 56
Büsselmann, Werner	Goudastraße 75
Weih, Jürgen	Goudastraße 73
Fördermitglieder*   51	
Abe, Ursula	Remscheider Straße 12

Arbeiterwohlfahrt	Georg-Herwegh-Straße 25
Ausbüttel, Inge	Am Buschberg 29
Bensberg, Heike	Hackhauser Straße 22 c
Bertl, Maria	Körnerstraße 22
Birkholz-Schwahne, Barbara	Stahlstraße 20
Bortmann, Dirk	Degenstraße 9
Bredemann-Winterberg, Gabriele	Unnersberg 81
Buderer, Jürgen	Neuenhofer Straße 120a
Bürger, Jürgen	Müritzstraße 20
Diakonie Bethanien gGmbH	Neuenhofer Straße 130
Dinger, Bärbel	Rölscheider Straße 59
Dogan, Ali	Birkerstraße 32
Ebel, Tim	Austraße 2c 65549 Limburg an der Lahn
Ern, Sonja	Eichenstraße 39
Finke, Michael	Denise-Ligier-Weg 41
Friedrichshof Solingen e.V.	Friedrichstraße 1-3
Friege, Ingeborg	Westerwaldstraße 7
Gabriel, Jürgen	Olgastraße 49
Gein, Angelika	Hermelinstraße 44
Grob, Bernd	Katternberger Straße 259
Hartfels-Jedamski, Gabriele	Meigen 70
Heringhaus, Marita	Hübben 5c
Hoffmann-Badache, Martina	Blumentalweg 9
Kaiser, Klaus	Ritterstraße 47
Kartenberg, Manfred Günter	Abteiweg 43
Kastner, Christa	Landwehrstraße 8a
Klingel, Stefan	Büchnerstraße 20
Klopp, Heike	Schlicker Weg 22
Knoche, Frank	Friedrich-Ebert-Straße 52
Köller-Lesweng, Gisela	Hermann-Löns-Weg 102
Krebs, Bernd	Lindenbaumstraße 71
Krutwig, Volker	Severinstraße 25
Lauterjung, Ernst	Höhscheider Straße 46
Lehmann, Nina	n.lehmann@sbv-solingen.de
Lehmann, Dirk	Abteiweg 133
Leimküller, Thomas	Hübben 5c
Märkel, Sonja	Borchertstraße 9
Mbuyi, Bettina	Johännitgesbrucher Weg 80
Meis, Eleonore	Pfaffenberger Weg 134
Möthe, Hans-Jürgen	Schneppterter Straße 25
Möthe, Gabriele	Schwanenstraße 91
Möthe, Elke	Schneppterter Straße 25
Müller, Bernd	Pfaffenberg 55

# 01

Müller-Nimbach, Richarda Helga	Krahenhöher Weg 18
Neumann, Josef	Ketzberger Straße 10
Nied, Peter	Fontanestraße 4
Ollmann, Helgo	Dohlenweg 19
Picard, Kurt	Eggenweg 8
Pikzack, Michael	Kolumbusstraße 3a
Psychosozialer Trägerverein Solingen e.V.	Eichenstraße 105-109
Rennbaum, Barbara	Marienstraße 13
Rogi, Ilona	Martinstraße 65
Schachmann, Frank	Böckersberg 5
Schmidt, Gabriele	Unnersberg 9a
Schreiber, Heinz	Margaretenstraße 4
Stadt Solingen	Bonner Straße 100
Struck, Wolfgang	Klingenstrasse 119
Thom, Micha	Schaberger Straße 33
Thomas, Eva	Röpkestraße 63 40235 Düsseldorf
Uttermann, Ute	Birkenweg 9 42781 Haan
Villwock, Elisabeth	Am Neumarkt 11
vom Hofe, Dieter	Kasernenstraße 30
Weiß, Regine	Hacketäuerstraße 37
Wenzel, Klaus	Mangenberger Straße 183
Westeppe, Paul	Beckmannstraße 42
WIR in der Hasseldelle e.V.	Rolandstraße 3-5
Baum, Hans Gerd	Unionstraße 12
Behlau, Andreas	Untenhöhscheid 7
Evertz, Ulrike	Lindgesfeld 22

Gläßer, Edwin	Feldbergstraße 4
Hahn, Volker	Kirberger Straße 34
Herbster, Walter	Albertus-Magnus-Straße 20a
Kaszemek, Peter	Liebermannstraße 32
Kollbach, Rainer	Heribertweg 21
Kosciescha, Helga	Aachener Straße 22
Macykowski, Kerstin	Turmstraße 2
Mazanec, Gerlinde	Elisenstraße 22
Schlemminger, Harro	Aachener Straße 22
Schmeil, Heiderose	Eichendorffstraße 41
Schmitz, Stefan	Steinberg 36
Tschirge, Kurt	Hossenhauser Str. 144
Uhlhorn, Hans-Bernhard	Wachtelstraße 12
Weil, Bernd	Unnersberger Allee 15
Wieder, Kurt	Alexanderstraße 14

 Wahlbezirk

 Vertreter:in

 Ersatzvertreter:in

\*Ergänzende Angaben von PLZ und Adresse, wenn nicht in Solingen wohnhaft.



## Aufsichtsrat

Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen gab es 2021 sechs Kandidaten für vier zu besetzende Mandate. Jürgen Albermann, Rainer Birkendahl und Hans-Peter Harbecke wurden in ihren Ämtern bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Angelika Witoch gewählt.

In der konstituierenden Sitzung nach der Vertreter:innenversammlung wurden wieder Hans-Werner Bertl zum Vorsitzenden und Hans-Peter Harbecke zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Für die Vertreter:innenversammlung 2022 kandidierten die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Hans-Werner Bertl, Bernhard Müller, Heike Neundörfer und Claudia Rudolf.



## Unsere Mitarbeitenden

Eine wesentliche Grundlage für den Erfolg einer Genossenschaft ist der Wille und die Fähigkeit der Mitarbeitenden, Verantwortung zu übernehmen und Veränderungsprozesse mitzugestalten. Die Menschen im SBV sind der entscheidende Faktor, um den satzungsgemäßen Auftrag zu erfüllen und die strategischen Ziele im Zusammenhang mit der Mitgliederförderung zu erreichen. Dies ist die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mitgliedern und Bewohner:innen der Genossenschaft.

### ▲ Ein Teil unserer Teams Planen & Bauen, Sparen und Mieten

#### Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Die SBV eG zählt zu den größeren Arbeitgebern in Solingen. Es werden flexible Arbeitszeitmodelle und Teilzeitangebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglicht. Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehen jedoch in Einzelregelungen aufgrund der Zusammenführung der seinerzeit nach TVÖD und IG Bau ausgerichteten Verträge darüber hinaus.

„Lohngerechtigkeit“ zwischen Männern und Frauen ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

Die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Beschäftigten ist ein Indiz dafür, dass die SBV eG eine attraktive Arbeitgeberin mit fairen Anstellungsverhältnissen und partnerschaftlicher Tariftreue ist. Mütter, die von der Elternzeit Gebrauch machen, können durch die flexible Gleitzeit und Teilzeitregelungen im Anschluss an die Elternzeit wieder schnell ins Arbeitsleben zurückkehren. Auch Väter haben die Elternzeit vermehrt in Anspruch genommen. Dies entspricht unserer Zielsetzung, ein familienfreundliches Unternehmen zu sein. Ein maßgeblicher Faktor für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist die Möglichkeit, von Zuhause aus arbeiten zu können. Um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, Flexibilität zu bieten und durch das Wegfallen des täglichen Arbeitsweges die Umweltbelastung zu reduzieren, wurde im Dezember 2022 die Betriebsvereinbarung für das „Mobile Arbeiten“ beschlossen.

### **Onboarding-Prozess**

Seit 2020 werden neue Kolleginnen und Kollegen im Rahmen eines „Onboardings“ ins Unternehmen eingeführt. Anhand von Gesprächen, einem Rundgang sowie einer Präsentation erhalten sie alle wichtigen Informationen zu ihrem neuen Arbeitsfeld, den Arbeitsweisen des SBV sowie zu den Besonderheiten der Wohnungsgenossenschaft. Da uns ein abteilungsübergreifendes Denken und Handeln sowie ein kollegiales Miteinander am Herzen liegen, finden im Rahmen des Onboardings auch kurze Hospitationen in den verschiedenen Teams statt. Zum einen erhalten unsere neuen Kolleginnen und Kollegen dadurch bereits einen umfassenden Überblick über die verschiedenen Arbeitsbereiche und zum anderen dienen die Hospitationen auch dem gegenseitigen Kennenlernen und Kontakte-Knüpfen.

Um zu einer positiven und nachhaltigen Arbeitsplatzkultur beizutragen, haben wir uns im Jahr 2022 außerdem dazu entschieden, gemeinsam mit dem BGF-Institut und unseren Führungskräften einen Workshop zur Erarbeitung von Führungsleitlinien durchzuführen. Das daraus entstandene Führungs-

leitbild soll die Wertvorstellung in unserem Hause definieren und als Leitplanke dienen, welche Verhaltensweisen für ein erfolgreiches und wertschätzendes Miteinander erwünscht und erwartet werden.

### ***Regiebetriebe und Siedlungsservice***

Rund 50 Kollegen gehören zum Team von Abteilungsleiter Dirk Düben und seinem Stellvertreter Kevin Grimm. Die Aufgaben der Regiebetriebe umfassen, ausschließlich im Dienste der Genossenschaft, alle anfallenden handwerklichen Tätigkeiten mit Schwerpunkt Reparatur. So wurden ganzjährig, zuverlässig und umfassend Instandhaltungs- bzw. Reparaturleistungen durch die fünf genossenschaftseigenen Regiebetriebe sowie die Mitarbeiter im Siedlungsservice erbracht. Die Aufgaben im Bereich der Administration und der Gebäudereinigung wurden von den entsprechenden Mitarbeiterinnen übernommen.

Im Einzelnen handelt es sich um die Gewerke Tischlerei, Schlosserei, Heizungs- und Klimatechnik, Maler/Maurer, Gebäudereinigung sowie Grünpflege bzw. GaLaBau. Wobei die Außenanlagen sowohl von den rund 20 SBV-Gärtnern als auch ergänzend durch Mitarbeitende des Vereins Lebenshilfe Solingen e.V. gepflegt werden.

Im Jahr 2022 wurde damit begonnen, die Prozesse der Regiebetriebe zu analysieren, zu beschreiben und effizienter zu gestalten. Ziel ist es unter anderem, anfallende Instandhaltungsmaßnahmen möglichst nachhaltig umzusetzen sowie die Wirtschaftlichkeit



▲ **Regiebetriebe**

der Regiebetriebe zu steigern. Diese Entwicklung wird in 2023 weiter vorangetrieben. Die zu erledigenden Aufgaben und Maßnahmen in dieser Hinsicht sind vielfältig: So werden die Werkstätten und Unterkünfte neu überplant, die Lagerhaltung umgestellt, der Fuhrpark optimiert und die Digitalisierung vorangetrieben.

## Ausbildung

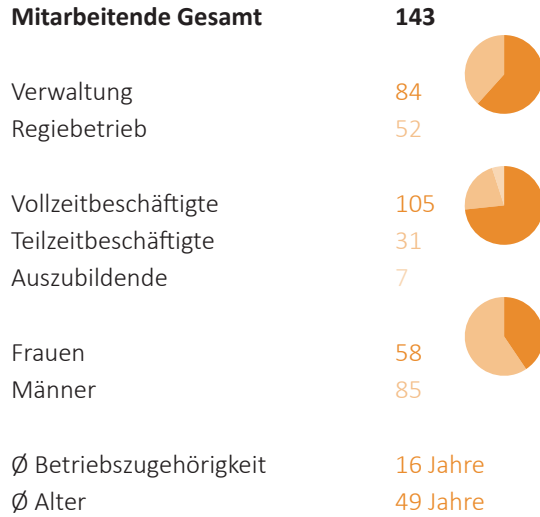
Die Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen haben für uns einen hohen Stellenwert. Die SBV eG bietet externe und interne Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten an, die gezielt auf die besonderen Herausforderungen der täglichen Arbeit zugeschnitten sind. Die SBV eG bildet kontinuierlich aus und bereitet junge Menschen hervorragend auf ihr Berufsleben vor. Um Kreativität und eigenverantwortliches Arbeiten schon während der Ausbildung zu fördern, wurde 2019 ein „Azubinachmittag“ eingeführt.



▲ **M. Müller (li.) vom Team Personal mit einem Teil unserer Auszubildenden**

Seitdem treffen sich die Auszubildenden wöchentlich am Montagnachmittag, um gemeinsam an verschiedenen Projekten zu arbeiten und sich gegenseitig bei der Klärung von auftretenden Fragen im Rahmen der Ausbildung zu unterstützen. Eines dieser Projekte ist beispielsweise die Gestaltung des Instagram Accounts von der SBV eG, welcher im Jahr 2023 die 1.000 Follower-Marke erreicht hat. Die Reaktionen unserer Follower:innen zeigen, dass die Inhalte unserer Auszubildenden gut ankommen und wir damit einen Zugang zu der jüngeren Generation

geschaffen haben. Erstmals haben wir im Jahr 2023 auch an einem Berufsinformationstag an der Alexander-Coppel-Schule in Solingen teilgenommen, bei dem sich zwei unserer Auszubildenden den Fragen interessierter Schülerinnen und Schüler stellten und über den beruflichen Alltag als Immobilienkauffrau/mann berichteten.



## Betriebliches Gesundheitsmanagement

Auch die Gesundheitsförderung gehört zu unserer Unternehmenskultur. Beim SBV gibt es sowohl ein betriebliches Gesundheitsmanagement als auch ein betriebliches Eingliederungsmanagement zur fürsorglichen Wiedereingliederung nach längerfristiger Arbeitsunfähigkeit. Im Jahr 2019 wurde zur Ausgestaltung des betrieblichen Gesundheitsmanagements der Arbeitskreis Gesundheit von Mitarbeitenden aus verschiedenen Abteilungen gegründet, der zunächst gemeinsam mit der AOK und dem Institut für Betriebliche Gesundheitsförderung im Rahmen der psychischen Gefährdungsbeurteilung eine Umfrage startete. Auf Grundlage der Ergebnisse wurden Ideenwerkstätten mit der AOK initiiert, um relevante Themen zu vertiefen und Lösungsansätze zu entwickeln.

Die Ergebnisse haben ein umfassendes Bild über bereits vorhandene, gesundheitsförderliche Maßnahmen und zukünftig zu behandelnde Themen geschaffen. Viele der Themen wurden umgesetzt oder sind in Planung, so auch ein Gesundheitstag für alle Mitarbeitenden.



# 02

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung unserer Genossenschaft weisen dem Aufsichtsrat ein breites Spektrum von Aufgaben zu. Der treuhänderischen Wahrnehmung der Interessen unserer Genossenschaftsmitglieder und dem Fortbestand der Genossenschaft verpflichtet, hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten, zu kontrollieren und die Gesamtsituation der Genossenschaft zu beurteilen.

Er bedient sich dabei der vorbereiteten Unterlagen des Bilanz- und Prüfungsausschusses sowie des Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschusses, die aus jeweils sechs Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie dem Vorstand bestehen.

### *Arbeitsschwerpunkte in 2022*

Der Aufsichtsrat hat den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess mitgestaltet und in Zusammenarbeit mit dem Vorstand seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Im Vordergrund standen in 2022:

- der Jahresabschluss 2021, Beurteilung der Unternehmenslage und Unternehmensführung in Erörterung mit Verbandsprüfern
- die Wirtschafts-, Investitions- und Budgetplanung 2022 und 2023
- Unternehmens- und Finanzplanung 2022 bis 2032
- Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2022
- die Analyse der Leerstände und Maßnahmen zu ihrer Begrenzung
- der Verkauf von Bestandsobjekten und die Sicherung der Mitglieder-/Bewohnerinteressen
- quartalsmäßige Bewertung des Berichtswesens und des Risikomanagements
- Einsicht in die Ergebnisse der Spareinrichtung sowie der Innenrevision
- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie in Zusammenarbeit mit dem Vorstand

- die Vorbereitung, Gestaltung und Durchführung der Vertreter:innenversammlung.

### *Weitere Themen*

Folgende Arbeits- und Themenschwerpunkte wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie in separaten Sitzungen des Aufsichtsrates bearbeitet:

- Umsetzung der Covid-19 Schutzmaßnahmen in Verwaltung, Regiebetrieben sowie bei der Umsetzung von Bau-, Modernisierungs- und Reparaturmaßnahmen, Analyse der daraus resultierenden Risiken
- Schlussfolgerungen aus erkennbaren Baukostensteigerungen
- Situationsanalyse und Überlegungen zur zukünftigen Ausrichtung der Unternehmensführung sowie zur zukünftigen Struktur des Vorstands.
- Verträge/Vertragsgestaltung mit Mitgliedern des Vorstandes
- Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der SBV-Liegenschaften im Rahmen der Innenstadtentwicklung
- Vorbereitung der Klausurtagung
- Vorbereitung der Vertreterwahlen 2022/2023
- Festlegung diverser Betriebsvereinbarungen
- Überarbeitung der Strategischen Ziele der SBV eG
- Beratungen und Beschluss über den Ankauf des AOK Gebäudes.

Die Geschäftsführung des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres begleitet und geprüft; dies erfolgte für das Geschäfts- und Berichtsjahr durch die Ausschüsse und die Arbeit des Aufsichtsrates im Rahmen von zwölf Sitzungen, davon sieben in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und fünf separaten Sitzungen des Aufsichtsrates. In diesen fünf Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit der Ausgestaltung von Vorstandsverträgen, mit Strukturfragen der Unternehmensführung, der zukünftigen personel-

len Entwicklung für den Aufsichtsrat und Kandidaturen für den Aufsichtsrat. Dem Anteil von Frauen im Aufsichtsrat wurde dabei besondere Beachtung verliehen.

### ***Gemeinsame Klausurtagung***

Ein jährlich wichtiger Termin ist die Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand unter Beteiligung der Führungskräfte der SBV Solingen eG.

Die Klausurtagung 2022 fand als zweitägige Präsenzveranstaltung von Aufsichtsrat, Vorstand und den Abteilungsleiter:innen statt. Themen waren hierbei insbesondere Überlegungen zur Erreichung der Klimaneutralität, die langfristige Planung für Modernisierung, Großinstandhaltung und Neubau sowie die mittel- und langfristige Unternehmensplanung mit alternativen Szenarien. Konzepte und Planungsvarianten, u.a. hinsichtlich der Innenstadtentwicklung, wurden einer kritischen und konstruktiven Bewertung unterzogen und fortgeschrieben.

### ***Bilanz- und Prüfungsausschuss***

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat gemäß § 21 (1) der Geschäftsordnung die Vorberatungen und Beschlussvorbereitungen für den Aufsichtsrat und die ihm obliegenden Prüfungen in fünf Sitzungen durchgeführt. Eine wesentliche Bedeutung in den Beratungen des Ausschusses haben die Quartalsberichte zur Lage und zum Risikomanagement. Vierteljährlich spiegeln diese Berichte die aktuelle Situation und erkennbare Tendenzen in allen wichtigen Teilbereichen der Genossenschaft wider.

Die Quartalsberichte versetzen Aufsichtsrat und Vorstand zeitnah in die Lage, den Ergebnissen und erkennbaren Trends entsprechend, angemessene Entscheidungen zu treffen. Gegenstand gemeinsamer Beratungen waren etwa die Situation der Baukostensteigerung und ihre Auswirkung auf die lfd. Neubaumaßnahmen, die Mitgliederentwicklung sowie der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplan. Ebenfalls werden sowohl die Unternehmensliquidität als auch die Mietenentwicklung und der Leerstand-Abbau regelmäßig überprüft. Die Fort-

schreibung des Wirtschaftsplans 2022 und der Innenrevisionsbericht sind weitere Bestandteile der regelmäßigen Berichterstattungen.

Des Weiteren befasste sich der Ausschuss mit der Zustimmungsfiktion Sparer, der Erteilung einer Prokura, der Musterrichtlinie Interessenskonflikte, den Betriebsvereinbarungen IT, dem Winterdienst sowie Themen aus dem Arbeitskreis Gesundheit. Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022 hat sich der Bilanz- und Prüfungsausschuss mit der Buchführung einschließlich des Zahlungsverkehrs und des Belegwesens, dem Inventar, dem Jahresabschluss, dem Vorschlag zur Verteilung des Gewinns und dem Lagebericht des Vorstandes befasst. Der Ausschuss gab zu den verschiedenen Bereichen Empfehlungen und Anregungen an den Aufsichtsrat und den Vorstand. Gleiches gilt für den Abschluss der Bau- und Betreuungs-GmbH.

### ***Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss***

Der Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss hat sich in vier Sitzungen u.a. mit der Baumpflanzaktion anlässlich des 125-jährigen Bestehens der Genossenschaft, der Erneuerung des Baumlehrpfads in der Siedlung Böckerhof, den Planungen für den Neumarkt, die Raabestraße sowie den Bereich Weyersberg West befasst. Weitere Themen waren die Investitionsplanung 2023, eine Portfolio-Analyse, die Bewohnerbeteiligung, der Wohnraum für Geflüchtete, Verfahren bei Modernisierungen und maßnahmenbedingte Leerständen in den Siedlungen.

### ***Beurteilung der wirtschaftlichen Lage***

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesund. Die Rentabilität und Liquidität sind sehr gut. Der Jahresabschluss 2022 wurde für richtig befunden und vom Aufsichtsrat bestätigt. Der Lagebericht des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

## *Empfehlung für die Vertreterversammlung*

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Genehmigung des Lageberichts des Vorstandes, des Berichtes des Aufsichtsrates sowie des Jahresabschlusses für das Jahr 2022
- Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2022
- Zuweisung des verbleibenden Restbetrages in „Andere Ergebnisrücklagen“
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 durch die Vertreter:innenversammlung.

## *Erfüllung fachlicher Anforderungen*

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben erneut erfolgreich an den Fortbildungsveranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen teilgenommen. Im Berichtsjahr waren dies eine zweitägige Informationsveranstaltung des VdW zum Thema „Treffpunkt Ehrenamt“ sowie eine Fortbildungsreihe für Aufsichtsräte, bei der u.a. Themen der Quartiersentwicklung in den Siedlungen, die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung in Genossenschaften und weitere Aspekte des Klimaschutzes behandelt wurden. Dabei wurden Konzepte zur Anlage von Wohngärten, die Steigerung der Wohnqualität und Mieterstrom-Modelle an Beispielen von Genossenschaften aufgezeigt und als wichtige Impulse mitgenommen.

Alle Mitglieder unseres Aufsichtsrates erfüllen aufgrund ihrer beruflichen Erfahrungen und/oder der erfolgreichen Teilnahme an qualifizierenden Lehrgängen die fachlichen Anforderungen, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) von den Mitgliedern eines Aufsichtsrates einer Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung gefordert werden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich gemäß ihrer Selbstverpflichtung zum Corporate Governance Kodex verhalten und entsprechend Auskünfte erteilt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, unseren Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern in der Bewohnerbeteiligung unserer Genossenschaft für ihr Engagement im Geschäftsjahr 2022.

Solingen, 27. März 2023

Für den Aufsichtsrat im Auftrag



Hans-Werner Bertl (Vorsitzender)





# 03

## Lagebericht

### *Gegenstand des Unternehmens*

Die am 11. Juli 1897 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV) Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft und hat ihren Sitz in Solingen. Der Hauptzweck der Genossenschaft besteht in der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch die Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung an die Mitglieder zu angemessenen Preisen. Nach Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 darf die SBV eG jedoch grundsätzlich nur die Tätigkeiten einer von der Körperschaftsteuer befreiten Genossenschaft durchführen, verhält sich also weiter gemeinnützig, auch wenn ihr Handlungszweck eingeschränkt ist.

### *Geschäftsverlauf*

#### **Rahmenbedingungen**

Die Stadt Solingen bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In unserer Region ist Solingen eine der wenigen Städte, in der auch langfristig ein erhöhter Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Leerstandsrisiko verringern und dauerhaft gering bleiben wird. Die Einwohnerzahl ist von 2012 bis 2018 angestiegen und blieb ab 2019 konstant.

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Solingen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca.+3,8% wachsen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen.

#### **Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses im Berichtsjahr**

Die Geschäftspolitik der Genossenschaft der vorsichtigen Schritte und als zuverlässige Partnerin hat sich bewährt. Genossenschaftliches Wohnen und Investieren ist ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor für die ganze Stadt.

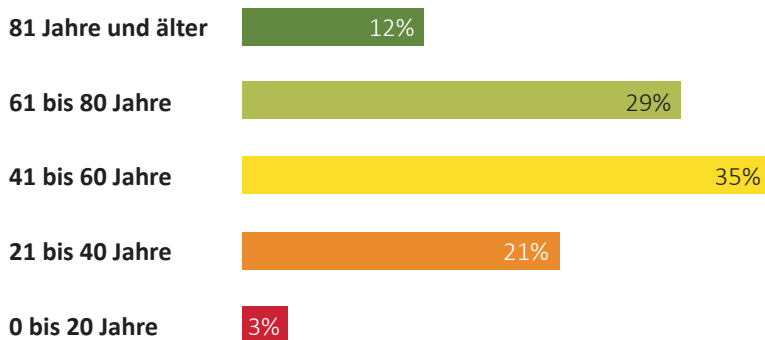
Die Entwicklung im abgelaufenen Jahr war wieder positiver als die Ansätze des Wirtschaftsplans 2022. Insbesondere hatte die weiter andauernde Corona-Pandemie in Kombination mit den Auswirkungen des Ukrainekrieges in Form von Lieferkettenstörungen dazu beigetragen, dass ca. 0,7 Mio. Euro weniger Instandhaltung verausgabt wurden als ursprünglich geplant. Das Jahresergebnis in Höhe von 7,31 Mio. Euro ermöglicht entsprechend der im SBV verfolgten langfristigen Strategie eine Gewinnausschüttung von 4 % sowie eine Einstellung des verbleibenden Betrages in die Ergebnisrücklagen.

#### **Mitgliederentwicklung**

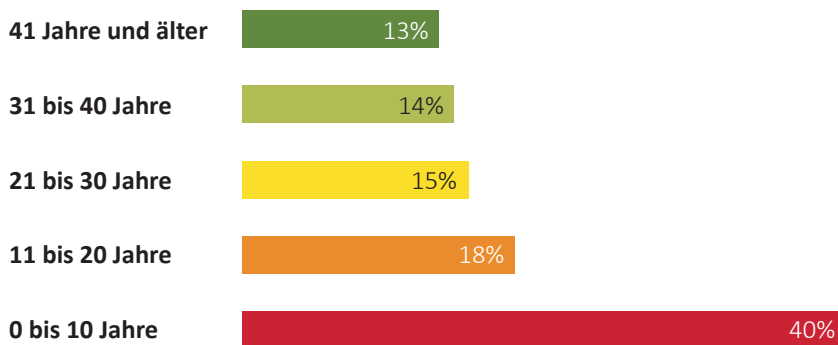
Im letzten Jahr hat sich die Mitgliederzahl um 127 erhöht (Vorjahr: plus 150) von 14.182 auf 14.309 und der Anteilsstand um 149 verringert (Vorjahr: +271) von 35.586 auf 35.437.

Die Zeichnung zusätzlicher Anteile ist derzeit aufgrund finanzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Überlegungen nicht mehr möglich. Enkelmitgliedschaften, Babymitgliedschaften sowie Geschenkgutscheine für die Mitgliedschaft können weiterhin gezeichnet werden. Damit wird ein frühzeitiges Heranführen junger Menschen an die Genossenschaftsidee gefördert. Diese haben damit eine gute Ausgangsbedingung bei einer zukünftigen Wohnungsbewerbung.

#### Altersstruktur der Mitglieder:



#### Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder:



#### Entwicklung der Spareinrichtung

Das Sparvolumen der SBV-Spareinrichtung ist im Berichtsjahr um 510.622,52 Euro von 99.296.054,09 Euro auf 98.785.431,57 Euro gesunken. Die Zahl der Sparkonten liegt mit 11.798 unter der Zahl des Vorjahres (12.004). Für das laufende Jahr wird eine ähnliche Entwicklung der Spareinlagen erwartet.

Als Genossenschaft mit Spareinrichtung gehen wir einen besonderen Weg, um Werte zu schaffen und ein finanzielles Gleichgewicht zu gewährleisten. Die Finanzierung ist mitgliederorientiert. Das ermöglicht mehr Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern, setzt aber ein Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft voraus.

Eigenkapital und Spar-Fremdkapital der Mitglieder machen mit 74,7 % der Bilanzsumme einen fundamentalen Anteil an der Innenfinanzierung aus.

In diesem Jahr konnte die Genossenschaft einen Anteil von 25 % der rund 9,1 Mio. Euro Modernisierungsbaukosten durch die Spareinrichtung finanzieren.



# 03

Zur Sicherung der Spareinlagen dient das nicht mit Fremdmitteln beliehene Anlagevermögen. Darüber hinaus ist die Spar- und Bauverein Solingen eG Mitglied des Sicherungsfonds der Wohnungswirtschaft.

## Entwicklung von Sparvolumen TEUR:

2022	98.785
2021	99.296
2020	96.011
2019	94.293
2018	92.111
2017	92.148
2016	93.071
2015	87.977
2014	83.538
2013	80.229

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Miet- häuser	Wohnun- gen	gewerbl. Einheiten		Garagen/Stellplätze		Wohnnutz- fläche in m <sup>2</sup>	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>
			fremd- genutzt	eigen- genutzt	fremd- genutzt	eigen- genutzt		
<b>01.01.2022</b>	<b>1.716</b>	<b>6.878</b>	<b>37</b>	<b>48</b>	<b>1.738</b>	<b>47</b>	<b>489.815</b>	<b>1.020.084</b>
Verkauf	-1	-1	-	-	-1	-	-89	-
Zusammen- legung	-	-2	-	-	-	-	-	-
Aufteilung		-	-	-	-	-	-	-
Neubau	4	27	1	-	67	-	3.672	8.074
Abriss	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrekturen	-	-	-1	-	-1	-	262	-
<b>31.12.2022</b>	<b>1.719</b>	<b>6.902</b>	<b>37</b>	<b>48</b>	<b>1.803</b>	<b>47</b>	<b>493.660</b>	<b>1.028.158</b>

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Solingen.

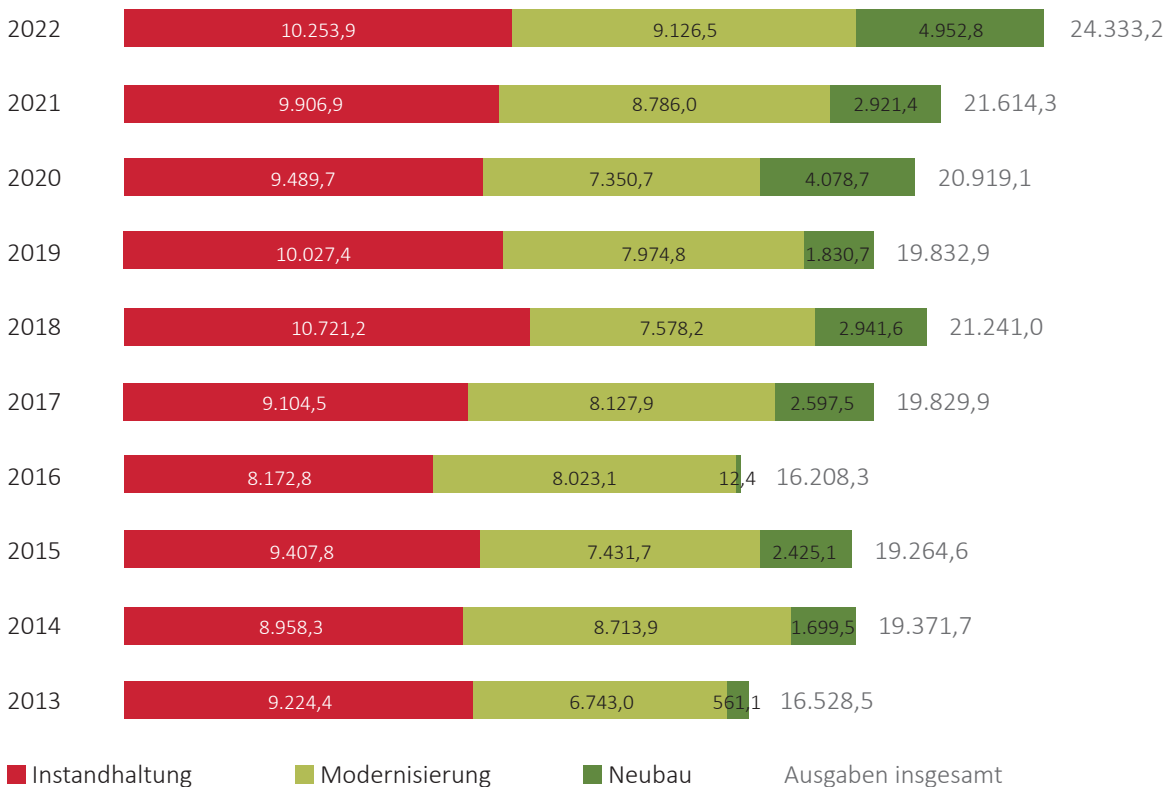
Am 31.12.2022 unterliegen 743 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

### Grundstücksverkäufe gehen zurück

Dieser Teil der SBV-Gesamtstrategie wird an Bedeutung verlieren. Nur weitgehend abbeschriebene Objekte mit Buchgewinnen werden veräußert, die am Ende des wohnungswirtschaftlichen Lebenszyklus stehen, aus Sicht der Genossenschaft langfristig keine Amortisation von Investitionen sichern und auf Dauer unwirtschaftlich sind. Mit der Veräußerung werden Leerstände abgebaut, laufende Kosten und unwirtschaftliche Investitionen vermieden und Liquidität für andere Investitionen zur Qualitätssteigerung in Kernbeständen erzielt.

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung in einer Eigentumsanlage zzgl. Tiefgaragenstellplatz mit einem Buchgewinn von 120,0 TEuro an der Regerstraße veräußert.

### Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2022



Das Gesamtbudget für Investitionen in 2023 beträgt 23,1 Mio. Euro.

### Neubautätigkeit

In der Siedlung Böckerhof wurde im Jahr 2019 mit dem bestandsersetzenden Neubauprojekt GenerationenWohnen begonnen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme entstanden auf dem Grundstück der Gebäude Argonner Weg 30-40 und Wittekindstraße 22-32 im 1. Bauabschnitt ein Gebäude (2 Hauseingänge) mit 33 Generationenwohnungen, davon 9 öffentlich gefördert, sowie 39 Tiefgaragenstellplätzen und ein Bewohnertreff. Dieser Bauabschnitt wurde in 2020 fertiggestellt und bezogen.

Im 2. Bauabschnitt wurde in 2021 mit dem Neubau einer 2-geschossigen, 4-gruppigen Kindertagesstätte und einem Investitionsvolumen von rd. 2,5 Mio. Euro begonnen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 0,8 Mio. Euro verbaut. Fertigstellung und Bezug erfolgten im April 2022.

# 03

Parallel wurde in 2021 mit dem 3. Bauabschnitt begonnen. Hier entstehen drei neue Gebäude mit insgesamt 27 barrierefreien Wohnungen. Davon sind 9 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 6,7 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 4,2 Mio. Euro verbaut. Das Gesamtprojekt ist seit Mitte Dezember 2022 fertiggestellt. Der Bezug erfolgte bis Mitte Februar 2023. Für das Jahr 2023 werden Nachtragskosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro kalkuliert.

In Planung befindet sich zum Bilanzstichtag ein bestandsersetzender Neubau eines öffentlich geförderten 6-Familien-Hauses mit Carports an der Raabestraße 5. Die anteiligen Plankosten belaufen sich auf 2,4 Mio. Euro. Für 2022 sind anteilige Bauvorbereitungskosten von 0,1 Mio. Euro angefallen.

Des Weiteren wird eine bestandsersetzende Neubaumaßnahme in mehreren Bauabschnitten im Quartier Weyersberg an der Rudolf-Schwarz-Straße geplant. Hierfür werden Planungskosten in Höhe von 1,0 Mio. Euro angesetzt.

Durch die baufälligen Gebäude, in denen aktuell die Regiebetriebe am Neumarkt und an der Kölner Straße untergebracht sind, ist eine Planung für einen Neu- oder Anbau oder eine Umnutzung bestehender Flächen für den Regiebetrieb notwendig. Es werden Planungskosten von 0,3 Mio. Euro angesetzt.

In der Investitionsplanung 2023 werden für diese Neubaumaßnahmen anteilig 3,7 Mio. Euro berücksichtigt.

## **Instandhaltung – 10,3 Millionen Euro für die Werterhaltung des Bestandes**

Die Instandhaltungsmaßnahmen 2022 umfassen insgesamt 10,3 Mio. Euro, einschließlich der Leistungen, die durch die fünf Regiebetriebe und den Siedlungsservice erbracht wurden. Die laufende Instandhaltung für tägliche Kleinreparaturen und Arbeiten wie z.B. Treppenhäuseranstriche, einfache Fassadenerneuerungen, die Sanierung von Kellern sowie die Herrichtung von Wohnungen nach einem Wohnungswechsel machen den größten Anteil aus.

Für sogenannte Großinstandhaltungsmaßnahmen gaben wir insgesamt rd. 1,7 Mio. Euro aus. Dazu gehörten u.a. folgende Maßnahmen: Lortzingstraße 4-8 (Wärmedämmung, Fenster, Dachdeckung, Hauseingänge, Müllstandplätze und Treppenhäuser), Dietrichstraße 4-22 (Treppenhäuser, Hauseingänge, Zuwegungen, Feuerwehrezufahrt), Schwabenstr. 10-18 (Neugestaltung Freianlagen, Hauseingänge, Müllstandplätze) und Hacketäuerstr. 80-84 (Erneuerung der Hauszugänge).

Große Teile der Contractinggebühren für Heizungsanlagen und vereinzelt Wärmedämmungen (Goudastraße, Schreiner-/Kotter Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße, Untere Wernerstraße, Brühler Berg, Hassel-/Dietrichstraße, Hacketäuerstraße, Habichthöhe, Badstraße und Ankerstraße/Jupiterweg) sind den jährlichen Instandhaltungsleistungen zuzuordnen. In der Investitionsplanung 2023 werden hierfür 0,63 Mio. Euro berücksichtigt.

Für 2023 sind diverse Großinstandhaltungen mit einem Volumen von 2,7 Mio. Euro geplant.

Das Budget für Instandhaltungen in 2023 beträgt 11,7 Mio. Euro.



### Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen – 9,1 Mio. Euro für Qualitätsverbesserung

Bei Mieterwechseln wurden 88 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von rund 4,2 Mio. Euro modernisiert und an zeitgemäße Standards angepasst, z.B. durch Grundrisskorrekturen in Bad und Küche.

In den Siedlungsbereichen Beckmann-, Weinsbergtal-, Goethe-, Köcher- und Wupperstraße sowie „Am Kannenhof“ und „Hippergrund“ wurden 9 Häuser für rund 1,3 Mio. Euro umfassend modernisiert (ohne Fassadendämmung).

Seit der Jahrtausendwende werden Siedlungen energetisch modernisiert und dies meist mit anderen Maßnahmen verbunden, um die Quartiere wohnlicher und lebenswerter zu machen.

Im Geschäftsjahr wurden weitere 8 Häuser im Bereich Maurerstraße 1-11 und 4 Häuser im Bereich Hacketäuerstraße 60-66/Klingenstraße 157 für insgesamt 3,3 Mio. Euro wärmegeklämt.

Im Rahmen des Modernisierungsbudgets wurden für rund 0,3 Mio. Euro 9 weitere eigene Photovoltaik-Anlagen errichtet.

Aktuell erbringen alle PV-Anlagen im Bestand eine max. Gesamtleistung von ca. 715 kWp mit einer Ertragsprognose von ca. 625.750 kWh/Jahr. Damit können durchschnittlich 209 Haushalte mit je 2 Personen versorgt werden. Jahr für Jahr werden im Rahmen der Einspeisung in die öffentlichen Versorgungsnetze rd. 351 Tonnen CO<sup>2</sup> eingespart.

Das Budget für Modernisierungen in 2023 beträgt 11,1 Mio. Euro.

### Vermietungen / Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Mitglieder haben eine Wohngarantie: Die Spar- und Bauverein Solingen eG schließt Dauernutzungsverträge statt Mietverträge ab, die nur in Ausnahmefällen kündbar sind. Eigenbedarfskündigungen seitens der Vermieterin oder ein sogenanntes ordentliches Kündigungsrecht sind ausgeschlossen. Die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht in Wohnungen der Genossenschaft.

#### Vermietungen und Kündigungen 2022

##### Vermietungen:



##### Kündigungen:



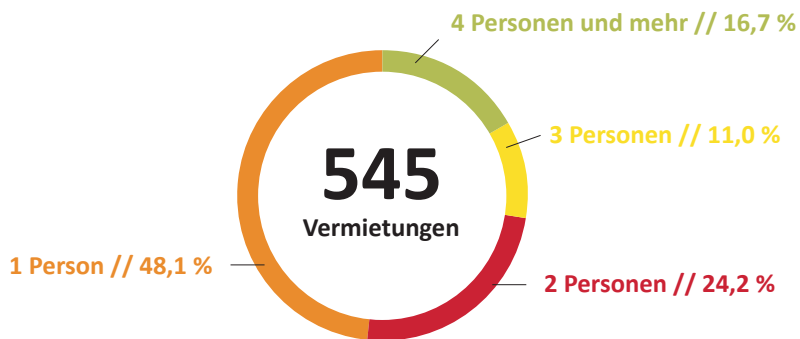
Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,7 % (Vorjahr: 7,7 %) des Wohnungsbestandes.

# 03

## Vermietung nach Finanzierungsart (zum 31.12.2022):



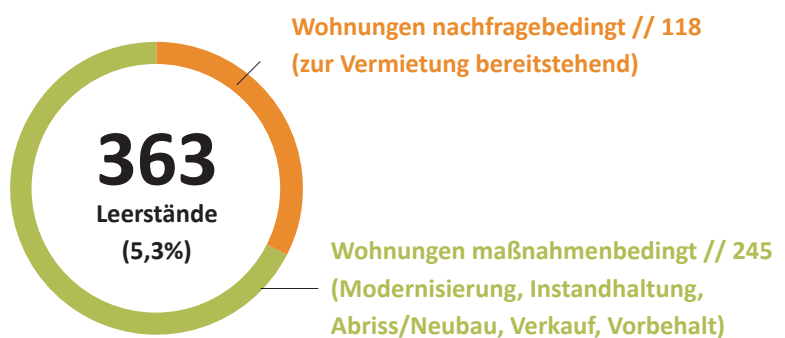
## Vermietungen nach Haushaltsgrößen:



In ca. 43 % der Solinger Haushalte wohnte in 2021 laut Statistikstelle der Stadt Solingen nur eine Person.

Der Trend zu kleineren Haushalten bestätigt sich auch bei der SBV eG: Ca. 72 % der im Jahr 2022 vermieteten Wohnungen gingen an eine oder 2 Personen.

## Leerstände (zum 31.12.2022):



Die nachfragebedingte Leerstandsquote betrug zum Stichtag 1,7 %.

Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und Angemessenheit waren immer die ausschlaggebenden Kriterien bei der Festlegung von Nutzungsgebühren.

Für allgemeine Mieterhöhungen besteht bereits seit Jahren eine Obergrenze, die unter dem Solinger Mietpreisspiegel liegt.

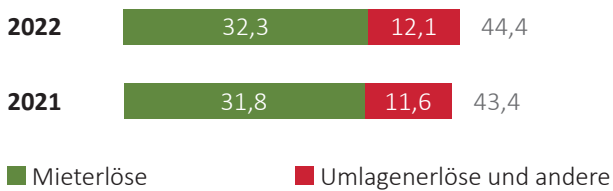
Bei Modernisierungen bleibt die SBV eG bis auf wenige Ausnahmen mit den Mieterhöhungen unter den gesetzlich möglichen Ansätzen.

Von Anfang 2013 bis Ende 2018 galt in der Spar- und Bauverein Solingen eG eine eigene Mietpreisgarantie. Dennoch hat die Genossenschaft auch in den Jahren 2019 bis 2022 auf allgemeine Mietpreiserhöhungen nach dem Mietpreisspiegel verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in der Strategieklausur 2022 auf eine behutsame Mietentwicklungsstrategie geeinigt, deren Umsetzung ab dem Jahr 2023 erfolgt. Eine erste Mieterhöhung soll dabei zum 01. Juli 2023 wirksam werden.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der gesamten SBV-Wohnungen, auch unter Berücksichtigung der Neubau- und modernisierten Bestandswohnungen, liegt bei 5,96 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,89 Euro/m<sup>2</sup>).

Die Wiedervermietungsmieten in 2022 lagen im Durchschnitt bei 6,42 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,38 Euro/m<sup>2</sup>).

#### Umsatzerlöse (in Mio. Euro)





# 03

## Darstellung der Lage

### Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Sollmieten sind trotz Sollmietenfortfall durch Verkauf und Abriss gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Modernisierungsmaßnahmen, Mietanpassungen an die Vergleichsmiete sowie bei Mieterwechsel und der ganzjährigen Auswirkung von Mietveränderungen aus dem Vorjahr angestiegen.

**Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:**

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	45.488	43.517	1.971
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.288	1.131	157
<b>Gesamtleistung</b>	<b>46.776</b>	<b>44.648</b>	<b>2.128</b>
Andere betriebliche Erträge	306	277	29
<b>Betriebsleistung</b>	<b>47.082</b>	<b>44.925</b>	<b>2.157</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.292	16.928	1364
Personalaufwand	8.779	8.320	459
Abschreibungen	8.040	7.813	227
Andere betriebliche Aufwendungen	2.086	1.633	453
Zinsaufwand	1.227	1.433	-206
Gewinnunabhängige Steuern	1.513	1.531	-18
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>39.937</b>	<b>37.658</b>	<b>2.279</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.145</b>	<b>7.267</b>	<b>-122</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-65</b>	<b>-87</b>	<b>22</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>226</b>	<b>470</b>	<b>-244</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.306</b>	<b>7.650</b>	<b>-344</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.306</b>	<b>7.650</b>	<b>-344</b>

**Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:**

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	7.369	7.534	-165
Bautätigkeit	-287	-369	82
Sonstige betriebliche Tätigkeit	63	102	-39
	<b>7.145</b>	<b>7.267</b>	<b>-122</b>

Im Hausbewirtschaftungsergebnis in Höhe von 7,4 Mio. Euro haben sich Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 7,8 Mio. Euro ausgewirkt; sie wurden unter Zugrundelegung einer 2%igen Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude bis Baujahr 2000 bzw. für neuere Baujahre unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ermittelt. Die Instandhaltungskosten beliefen sich im Jahr 2022 auf 10,3 Mio. Euro = 20,77 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20,23 Euro/m<sup>2</sup>).

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen sowie der Auflösung von Rückstellungen, denen insbesondere Spenden gegenüberstehen.

# 03

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022	Anteil	31.12.2021	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0%	47	0,0%	-27
Sachanlagen	280.795	88,7%	274.279	87,4%	6.516
Finanzanlagen	389	0,1%	389	0,1%	0
	281.204	88,8%	274.715	87,5%	6.489
<b>Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
langfristig					
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	522	0,2%	509	0,2%	13
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	12.700	4,0%	11.554	3,7%	1146
Forderungen	512	0,1%	306	0,1%	206
Flüssige Mittel	21.795	6,9%	26.838	8,5%	-5.043
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0%	0	0,0%	0
	35.007	11,0%	38.698	12,3%	-3.691
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>316.733</b>	<b>100,0%</b>	<b>313.922</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.811</b>

Die Bilanzsumme ist um 2,8 Mio. Euro auf 316,7 Mio. Euro gestiegen. In das Anlagevermögen wurden 14,6 Mio. Euro investiert. Die Abschreibungen belaufen sich auf 8,0 Mio. Euro. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 6,5 Mio. Euro erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Abfluss der flüssigen Mittel um 3,7 Mio. Euro reduziert.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Spareinlagen, Bankdarlehen und dem langfristigen Eigenkapital, das sich um 6,5 Mio. Euro erhöhte.

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 mit 281,7 Mio. Euro (89,0 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf flüssige Mittel entfallen 21,8 Mio. Euro (6,9 %) und auf das übrige Umlaufvermögen entfallen 13,2 Mio. Euro (4,1 %).

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	Anteil %	T€	Anteil %	
<b>Eigenkapital</b>					
langfristig					
Geschäftsguthaben	17.679	5,6%	17.753	5,7%	-74
Rücklagen	113.147	35,7%	106.228	33,8%	6.919
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	5.858	1,9%	6.178	2,0%	-320
	136.684	43,2%	130.159	41,5%	6.525
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	443	0,1%	277	0,1%	166
Bilanzgewinn (Dividende)	708	0,2%	702	0,2%	6
	1.151	0,3%	979	0,3%	172
<b>Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
langfristig					
Rückstellungen	1.675	0,5%	1.841	0,6%	-166
Verbindlichkeiten	59.305	18,7%	63.922	20,3%	-4.617
Spareinlagen 90 %	88.906	28,1%	89.366	28,5%	-460
Rechnungsabgrenzungsposten	862	0,3%	901	0,3%	-39
	150.748	47,6%	156.030	49,7%	-5.282
kurzfristig					
Rückstellungen	644	0,3%	610	0,2%	34
Spareinlagen 10 %	9.879	3,1%	9.930	3,2%	-51
Erhaltene Anzahlungen	13.416	4,2%	12.630	4,0%	786
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.211	1,3%	3.584	1,1%	627
	28.150	8,9%	26.754	8,5%	1.396
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>316.733</b>	<b>100,0%</b>	<b>313.922</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.811</b>

Die Kapitalstruktur weist 150,7 Mio. Euro (47,6 %) langfristige und 28,2 Mio. Euro (8,9 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 136,7 Mio. Euro (43,2 %) langfristiges und 1,2 Mio. Euro (0,3 %) kurzfristiges Eigenkapital aus. Langfristiges Eigenkapital und Pensionsrückstellungen haben einen Anteil von 138,36 Mio. Euro (43,7 %) am Gesamtkapital.



# 03

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	281.726	275.224	6.502
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 90 %	88.906	89.366	-460
übrige Finanzierungsmittel	198.526	196.823	1.703
	287.432	286.189	1.243
Überdeckung	<b>5.706</b>	<b>10.965</b>	<b>-5.259</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	21.795	26.838	-5.043
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	13.212	11.860	1352
	35.007	38.698	-3.691
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 10 %	9.879	9.930	-51
übrige Finanzierungsmittel	19.422	17.803	1619
	<b>29.301</b>	<b>27.733</b>	<b>1.568</b>
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>5.706</b>	<b>10.965</b>	<b>-5.259</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben. Auch die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel und durch noch ausstehende langfristige Finanzierungsmittel finanziert.

Die Liquidität und die Zahlungsbereitschaft sind unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2023 gesichert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren dienen in der Branche als Betriebsvergleich und sind Ausdruck von Leistungsfähigkeit und Ertragskraft der berichtenden Unternehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 ergeben sich folgende Kennziffern:

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapital (Mio €)	137,8	131,1	124,1	117,6	111,6
Eigenkapitalrendite (Prozent)	5,30	5,83	5,71	5,58	5,15
Cash-Flow (Mio €)	15,18	15,40	14,63	13,76	12,66
Umsatzerlöse (Mio €)	44,4	43,4	42,7	42,1	41,1
Leerstandsquote (Prozent)	5,3	5,3	5,2	5,0	5,7
Nettokaltmiete - preisfreie WE (Euro/m <sup>2</sup> /Monat)	6,06	5,98	5,94	5,88	5,81
Nettokaltmiete - öffentlich gefördert (Euro/m <sup>2</sup> /Monat)	5,21	5,17	5,17	5,08	5,06
Nettokaltmiete - gesamt (Euro/m <sup>2</sup> /Monat)	5,96	5,89	5,86	5,79	5,73

## Risikobericht

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden als Teil des Risikomanagements über das systematische innerbetriebliche Berichtswesen hinaus seit 2004 Quartalsberichte mit wesentlichen Kennzahlen und Entwicklungstrends erstellt und mit Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat wird im Rahmen regelmäßiger Sitzungen über die wichtigsten Bereiche des Unternehmens, deren Verläufe und Trends informiert.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

Der Immobilienbestand wurde im Rahmen einer Portfolio-Analyse nach strategischen Geschäftseinheiten und hinsichtlich seiner Risiko- und Erfolgspotentiale untersucht und erfolgsorientiert nach Marktaussichten und Wettbewerbsvorteilen ausgerichtet. Die planmäßigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes sichern die nachhaltige Vermietbarkeit.

Mit einem hausintern entwickelten Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung können wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Auswirkungen auf Basis der Bilanz und GuV über einen Betrachtungszeitraum von 10 und mehr Jahren dargestellt und in Form einer rollierenden Planung jährlich fortgeschrieben werden.

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen zeigt auf, dass Solingen eine wachsende Stadt ist. Bezogen auf den Zeitraum 2012 bis 2018 sind wachsende Bevölkerungszahlen dokumentiert und ab 2019 kann

die Bevölkerungszahl als konstant angesehen werden. Der Einwohnerboom entlang der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sorgt in diesem Gebiet für steigende Mietpreise, sodass sich Solingen zunehmend als zentral gelegene Wohnalternative etabliert. Vor diesem Hintergrund sind im gesamten Stadtgebiet, bei einer vorsichtigen Prognose, bis 2040 mindestens 2.500 Wohnungen neu zu bauen. Hierin sind auch zwingend notwendige öffentlich geförderte Wohnungen enthalten, um den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen.

Die Unternehmensform der Genossenschaft grenzt sich durch ein mitgliederorientiertes Handeln von anderen Unternehmensformen ab. In Zeiten der Wohnraumverknappung und einer inflationären Wirtschaftslage steigt der finanzielle Druck auf Haushalte, sodass sich die Genossenschaft nicht nur durch monetäre Aspekte, sondern durch ihr mitgliederorientiertes Handeln (member-value) positiv von anderen Wohnraumanbietern abgrenzt.

Umfassende Wohnungs- und Siedlungsmodernisierungen bieten die Möglichkeit nachfrageorientierte Wohnraumversorgung zu ermöglichen. Dazu können energetische Maßnahmen umgesetzt werden, sodass im Hinblick auf die Attraktivität von klimaneutralem Wohnraum weitere Zielgruppen erschlossen werden können. Außerdem sorgen die Modernisierungen für einen Abbau der nachfrage- und maßnahmenbedingten Leerstandsquote.

Des Weiteren bestehen durch unbebaute Grundstücke Reserven, um Wohnraum zu schaffen und damit einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung zu leisten.

Zur Abmilderung des Zinsänderungsrisikos und dem derzeit existierenden Trend der zurückgehenden Spareinlagen bieten sich durch die Nutzung des CRM-Portals Möglichkeiten (unter Einbezug notwendiger Satzungsänderungen etc.), die Spareinrichtung digitaler zu gestalten und damit eine jüngere Zielgruppe zu erschließen. Hierdurch können potenziell neue Spareinlagen generiert werden, welche die bankenunabhängige Finanzierung der Genossenschaft stärken.

### **Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Der demografische Wandel zeigt sich in der Entwicklung der Altersstruktur unserer Mitglieder, Sparer und Bewohner. Aktuell sind bereits 41% unserer Mitglieder 61 Jahre und älter, bzw. 76% unserer Mitglieder 41 Jahre und älter. Der vorhandenen Altersstruktur soll durch Marketingmaßnahmen entgegengewirkt werden. Zusätzlich soll ein Teil des Wohnungsbestandes seniorengerecht ausgerichtet werden, um nachfrageorientierten Wohnraum anzubieten.

Durch das durchschnittliche Baujahr unserer Objekte (1955) sind, auch unter Einbeziehung bereits erfolgter Modernisierungen, im Hinblick auf die anstehenden Ziele der Klimaneutralität entsprechende Modernisierungs- und Sanierungsstrategien zu entwickeln. Neben dem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand sind generell im Rahmen der Bauleistungen als Risiken die rasanten Baupreissteigerungen identifiziert worden, welche sich in Kombination mit den durch den Russland-Ukraine Krieg ausgelösten Lieferkettenstörungen negativ auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft auswirken. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Hierbei sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sowie dem Anstieg der Mietausfälle nicht auszuschließen.

Die schrittweise Erhöhung des EZB-Leitzinses, die eine Zinssteigerung im Markt hervorgerufen hat, sorgt dafür, dass Darlehen zu einem höheren Zinssatz aufgenommen werden müssen. Auch auslaufende Festzinsvereinbarungen der kommenden Jahre werden nicht zu den bestehenden Konditionen fortgeführt werden können. Um die kurzfristigen Folgen des Zinsänderungsrisikos abzumildern sind die auslaufenden Prolongationen für 2023 bereits per Forward-Kondition mit dem bestehenden Zinssatz im Jahr 2022 abgesichert worden. Bei Neuaufnahmen von Darlehen für Neubau, Modernisierung oder zur Unternehmensfinanzierung wird sich

der Zinsanstieg jedoch bemerkbar machen.

Der Zinsanstieg im Markt wirkt sich auch auf die Spareinrichtung aus. Der positive Trend des stetigen Mittelzuflusses in den vergangenen Jahren hat sich gekehrt und es sind aktuell Mittelabflüsse zu verzeichnen. Um weiteren Mittelabflüssen entgegenzuwirken, sind stetige Anpassungen der Zinskonditionen der Sparprodukte notwendig, welche wiederum Auswirkungen auf die Rentabilität der Spareinrichtung haben.

Den Anforderungen der ab Mai 2018 wirksam gewordenen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) begegnet die SBV Solingen eG durch ein Datenschutz-Management-System zur Einhaltung relevanter gesetzlicher Vorgaben. Zudem wurde bereits seit 2009 eine Datenschutzbeauftragte bestellt. Im Fokus stehen die Abwehr von Datenschutzrisiken und die Sicherheit der EDV-Systeme.

Soweit die erkennbaren Risiken die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage belasten könnten, sind sie im Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt. Wesentlich i. S. des § 289 Abs. 1 HGB sind diese Risiken für die Genossenschaft nicht. Berichtspflichtig i. S. des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB stellen die aufgezeigten Risiken keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

## *Prognosebericht*

### **Langfristige Unternehmens- und Finanzplanung**

Die Spar- und Bauverein Solingen eG wird auch in Zukunft den Wohnungsbestand modernisieren. Ziel ist es, moderne, energiesparende, zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, den Genossenschaftsbestand angesichts der demografischen Entwicklungen zu bewahren und für breite Schichten der Bevölkerung sozialverträglich zu stabilisieren. Der bestandsersetzende Neubau wird weiter eine wesentliche Rolle spielen. Wertverbesserungen und Instandhaltungen werden zur Erhaltung des Bestandes und zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen. Konkret geplante Maßnahmen sind bereits in Punkt 2 – Geschäftsverlauf dargestellt. Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird mit Eigen- und Fremdkapital durchgeführt. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes ist langfristig zu gewährleisten, damit die notwendigen finanziellen Mittel für Bestandsinvestitionen erbracht werden können.

Für die langfristige Unternehmens- und Finanzplanung gelten folgende Eckpunkte:

- Die Geschäftsguthaben werden, unter Berücksichtigung der Entwicklungstendenz der letzten Jahre, in den nächsten 10 Jahren konstant bleiben.
- Die Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % ist auch in Zukunft grundsätzlich zu gewährleisten.
- Bestandsverbesserungen vor allem durch Modernisierung und Instandhaltung sind sicherzustellen, um den in die Jahre gekommenen Altbaubestand der Genossenschaft fit zu machen, den Leerstand abzubauen und den Bestand nachhaltig vermietbar zu halten.
- Steigerung der Mieteinnahmen durch Anpassung bestehender Mietverträge an die ortsübliche Vergleichsmiete.
- Investition für die Schaffung der Klimaneutralität für den Bestand sind eingeplant.
- Ebenso sind ergänzende oder bestandsersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen, insbesondere dort, wo die Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich bzw. nachhaltig darstellbar ist. Im Sinne einer Quartiersentwicklung für alle Generationen sollen weitere Konzepte für SeniorenWohnen und integrierte Quartierslösungen verfolgt werden.
- Rückgang der Quote der Erlösschmälerungen (Mietausfall durch Leerstand) durch nachhaltige Modernisierung und bestandsersetzenden Neubau bei gleichzeitiger Optimierung der Geschäftsprozesse und der Vermarktung

Die Portfolio-Untersuchung, d. h. eine Analyse zur Bewertung des Bestandes, soll durch weitere Siedlungsanalysen ergänzt werden. Die 5-Jahresplanung für Bestandsverbesserung und Neubau wird regelmäßig



# 03

fortgeschrieben.

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2023 werden Umsatzerlöse von rund 48,3 Mio. Euro erwartet. Das Planergebnis in Höhe von 4,4 Mio. Euro liegt bei Instandhaltungsaufwendungen von 8,5 Mio. Euro somit unter dem Ergebnis von 2022. Nach den Planannahmen wird auch für 2023 die Dividendenzahlung gesichert sein.

## Dank


Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft Dank und Anerkennung aus. Ebenso dankt er den in der Bewohnerbeteiligung ehrenamtlich Tätigen, den Vertreterinnen und Vertretern, den Aufsichtsrats- und Ausschussmitgliedern, dem Betriebsrat und den zahlreichen Geschäftspartnern der Genossenschaft. Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit aller ermöglicht und sichert das genossenschaftliche Wohnen auch in Zukunft in Solingen.

Solingen, 27. März 2023

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Erwin Kohnke



Manfred Krause



# 04

## Bilanz

Aktiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	<b>19.727,02</b>	<b>47.036,02</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	271.895.043,89	265.097.344,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.996.632,27	2.708.563,41
Grundstücke ohne Bauten	2.453.851,74	2.453.851,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	143.489,62
Technische Anlagen und Maschinen	766.063,65	542.251,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.020,67	373.467,20
Anlagen im Bau	0,00	2.949.717,15
Bauvorbereitung	107.448,76	10.397,92
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>280.794.550,60</b>	<b>274.279.083,01</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	381.129,19
Beteiligungen	7.251,00	7.251,00
Andere Finanzanlagen	600,00	600,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>388.980,19</b>	<b>388.980,19</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>281.203.257,81</b>	<b>274.715.099,22</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	12.588.524,72	11.463.279,57
Andere Vorräte	111.414,67	91.004,74
<b>Andere Vorräte insgesamt</b>	<b>12.699.939,39</b>	<b>11.554.284,31</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderung aus Vermietung	346.027,60	228.781,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.346,30	43.935,30
Sonstige Vermögensgegenstände	156.256,90	73.045,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>572.630,80</b>	<b>345.762,84</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>21.794.668,76</b>	26.838.564,85
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>35.067.238,95</b>	<b>38.738.612,00</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>462.332,97</b>	468.640,84
<b>BILANZSUMME</b>	<b>316.732.829,73</b>	<b>313.922.352,06</b>

Passiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	443.310,65	267.500,00
der verbleibenden Mitglieder	17.679.038,08	17.753.393,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	9.000,00
<b>Geschäftsguthaben insgesamt</b> Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.147,51 Euro (2021: 7.716,15 Euro)	<b>18.122.348,73</b>	18.029.893,85
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 740.000,00 Euro (2021: 770.000,00 Euro)	15.760.000,00	15.020.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.138.807,98	5.138.807,98
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.178.784,63 Euro (2021: 5.677.169,71 Euro)	92.247.894,87	86.069.110,24
<b>Ergebnisrücklagen insgesamt</b>	<b>113.146.702,85</b>	106.227.918,22
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuß	7.306.352,79	7.650.474,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	740.000,00	770.000,00
<b>Bilanzgewinn insgesamt</b>	<b>6.566.352,79</b>	6.880.474,20
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>137.835.404,37</b>	131.138.286,27
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.674.761,00	1.840.784,00
Sonstige Rückstellungen	643.692,71	609.737,10
<b>RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT</b>	<b>2.318.453,71</b>	2.450.521,10
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.367.117,38	56.122.950,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.937.756,79	7.799.218,40
Spareinlagen	98.785.431,57	99.296.054,09
Erhaltene Anzahlungen	13.415.956,89	12.629.850,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.047.712,52	761.676,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.394.180,78	1.988.272,67
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 138.783,12 Euro (2021: 142.581,08 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.449,15 Euro (2021: 25,54 Euro)	763.197,10	829.460,36
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>	<b>175.711.353,03</b>	179.427.482,35
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>867.618,62</b>	906.062,34
<b>BILANZSUMME</b>	<b>316.732.829,73</b>	313.922.352,06



# 05

## Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.132.304,19	43.249.228,03
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	231.287,92	140.512,99
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>44.363.592,11</b>	<b>43.389.741,02</b>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.125.245,15	126.501,50
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.287.882,52	1.131.225,23
Sonstige betriebliche Erträge	541.772,95	819.178,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.292.168,20	16.927.627,27
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	252,00	252,00
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	6.835.219,84	6.401.028,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 508.816,38 Euro (2021: 598.201,51 Euro)	1.943.801,84	1.918.767,54
<b>Personalaufwand insgesamt</b>	<b>8.779.021,68</b>	<b>8.319.795,87</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.039.568,89	7.813.125,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.095.300,67	1.705.207,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.292,65	21.580,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 32.217,00 Euro (2021: 41.128,00 Euro)	1.319.724,97	1.540.877,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.819.748,97</b>	<b>9.181.340,19</b>
Sonstige Steuern	<b>1.513.396,18</b>	<b>1.530.865,99</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.306.352,79</b>	<b>7.650.474,20</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<b>740.000,00</b>	<b>770.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>6.566.352,79</b>	<b>6.880.474,20</b>

## *Allgemeine Angaben*

Die am 11. Juli 1897 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV) Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Wuppertal Nr. 252- vormals Amtsgericht Solingen Nr. 110) und hat ihren Sitz in Solingen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach dem HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wurden nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen herausgegebenen Anwendungsformblättern für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich gegenüber 2021 keine Veränderungen.

## *Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

Die in 2022 und in den Vorjahren entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 25 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Bei Neubauten, Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen wurden zusätzlich Kosten für eigene Architekten-, Verwaltungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Leistungen des Regiebetriebes angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf der Basis der Gebührensätze der HOAI und II.BV sowie den ermittelten Stundensätzen für den Regiebetrieb bewertet.

Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Objektbezogene Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

# 06

Planmäßige lineare Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden bei Grundstücken mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten bei Objekten mit Herstellungsjahr ab 2000 (2019: ab 1980) auf die Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Dabei wird grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen. Vor 2000 (2019: Vor 1980) errichtete Bauten werden mit 2 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Bei separaten Garagen werden jährlich 5 % der Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden planmäßig zwischen 5 % und 25 % linear abgeschrieben, soweit sie nicht mit Merkposten fortgeführt werden. Seit 2021 werden die Photovoltaikanlagen und das Kabelnetz unter den Technischen Anlagen und Maschinen und nicht unter Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesen.

Andere Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 7,7% und 33,3 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert zwischen € 150,00 und € 1.000,00 werden als Sammelposten im Zugangsjahr aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben und anschließend im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag mit einem Abschlag für Leerstände ausgewiesen. Darin sind neben den bezogenen Lieferungen und Leistungen, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, Leistungen der eigenen Regiebetriebe in Höhe von € 1.341.933,25 zu Herstellungskosten bewertet.

Heiz- und Reparaturmaterial sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips entweder mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Geleistete Baukostenzuschüsse, für die von den Stadtwerken Solingen errichtete Wärmeerzeugungsanlage in den Siedlungen Weegerhof und Zietenstraße, werden aktiv abgegrenzt. Die Abgrenzung wird anteilig für die jeweils in Betrieb genommenen Blöcke bis zum Jahr 2035 aufgelöst.

Im Rahmen der eigenen Abrechnungsdienstleitung gekaufte Messtechnik wird entsprechend der Nutzungsdauer (5 Jahre bei Funkwasseruhren, Wärmemengenzählern und Netzwerktechnik sowie 10 Jahre bei Funkheizkostenverteilern) aktiv abgegrenzt. Die Abgrenzung wird entsprechend der Nutzungsdauer anteilig aufgelöst.

Für den partiell steuerpflichtigen Bereich bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen ausschließlich den Immobilienbestand. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern

gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Rückstellungen für Pensionen sind mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G ermittelt und in voller Höhe passiviert worden. Der Erfüllungsbetrag wurde mit einem Rechnungszinsfuß von 1,78 %  $\emptyset$  10 Jahren (Vorjahr: 1,87 %  $\emptyset$  10 Jahren) sowie einem Rententrend von 1,00% für die handelsbilanzielle Darstellung (gem. BilMoG) errechnet.

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Verpflichtungen aus einer in 2010 abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung in Höhe von € 250.000,00 wurden zum 31. Dezember 2022 mit dem Zeitwert von € 280.968,26 angesetzt und mit an den Anspruchsberechtigten verpfändeten Ansprüchen aus einer Rückdeckungsversicherung in gleicher Höhe saldiert ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bei der Aufnahme von öffentlichen Mitteln gewährte Tilgungszuschüsse werden passiv abgegrenzt und über die Dauer der Belegungsbindung anteilig über die Umsatzerlöse aufgelöst.

Gegenüber 2021 ergaben sich in 2022 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.



# 06

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz, Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	(+/-) EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände	508.870,64	0,00	0,00	0,00	0,00	508.870,64
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	428.503.001,94	9.126.546,93	101.166,00	5.377.226,46 0,00	0,00	442.905.609,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.953.576,48	0,00	0,00	2.428.238,73	0,00	8.381.815,21
Grundstücke ohne Bauten	2.468.417,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.468.417,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	0,00	0,00	0,00	0,00	143.489,62
Technische Anlagen und Maschinen	2.937.533,98	296.162,86	2.494,45	0,00	0,00	3.231.202,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.762.169,91	207.202,71	22.080,87	0,00	0,00	2.947.291,75
Anlagen im Bau	2.949.717,15	4.855.748,04	0,00	-7.805.465,19	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.397,92	97.050,84	0,00	0,00	0,00	107.448,76
	445.728.304,34	14.582.711,38	125.741,32	-7.805.465,19 7.805.465,19	0,00	460.185.274,40
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	381.129,19
Beteiligungen	28.138,76	0,00	0,00	0,00	0,00	28.138,76
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
	409.867,95	0,00	0,00	0,00	0,00	409.867,95
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>446.647.042,93</b>	<b>14.582.711,38</b>	<b>125.741,32</b>	<b>-7.805.465,19</b> <b>7.805.465,19</b>	<b>0,00</b>	<b>461.104.012,99</b>

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
EUR	EUR	EUR	EUR	(+/-) EUR	EUR	EUR	EUR
461.834,62	27.309,00	0,00	0,00	0,00	489.143,62	<b>19.727,02</b>	47.036,02
163.405.657,62	7.651.096,45	0,00	46.188,63	0,00	171.010.565,44	<b>271.895.043,89</b>	265.097.344,32
3.245.013,07	140.169,87	0,00	0,00	0,00	3.385.182,94	<b>4.996.632,27</b>	2.708.563,41
14.565,60	0,00	0,00	0,00	0,00	14.565,60	<b>2.453.851,74</b>	2.453.851,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>143.489,62</b>	143.489,62
2.395.282,33	72.348,86	0,00	2.492,45	0,00	2.465.138,74	<b>766.063,65</b>	542.251,65
2.388.702,71	148.644,71	0,00	22.076,34	0,00	2.515.271,08	<b>432.020,67</b>	373.467,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	2.949.717,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>107.448,76</b>	10.397,92
171.449.221,33	8.012.259,89	0,00	70.757,42	0,00	179.390.723,80	<b>280.794.550,60</b>	274.279.083,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>381.129,19</b>	381.129,19
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	<b>7.251,00</b>	7.251,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>600,00</b>	600,00
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	<b>388.980,19</b>	388.980,19
<b>171.931.943,71</b>	<b>8.039.568,89</b>	<b>0,00</b>	<b>70.757,42</b>	<b>0,00</b>	<b>179.900.755,18</b>	<b>281.203.257,81</b>	274.715.099,22

# 06

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ gezeigt.

In den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

<b>Forderungen</b>	<b>Insgesamt €</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Geschäftsjahr €</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Vorjahr €</b>
Forderungen aus Vermietung	346.027,60	58.483,04	38.961,87
Sonstige Vermögensgegenstände	156.256,90	1.456,00	624,00
	<b>502.284,50</b>	<b>59.939,04</b>	<b>39.585,87</b>

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,78 % und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,44 % beträgt 35.801,00 € und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	<b>T€</b>
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	172,9
Urlaubsreste u. a.	175,6
Jubiläumsrückstellung	295,2
	<b>643,7</b>

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

Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft der Genossenschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2022 insgesamt rd. T€ 6.306.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon						Art der Sicherung*
		Restlaufzeit				gesichert		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.367.117,38 (56.122.950,02)	5.703.806,93 (6.299.348,38)	46.663.310,45 (49.823.601,64)	21.421.920,33 (21.938.703,58)	25.241.390,12 (27.884.898,06)	52.367.117,38 (56.122.950,02)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.937.756,79 (7.799.218,40)	875.556,51 (861.461,61)	6.062.200,28 (6.937.756,79)	3.278.122,00 (3.442.086,73)	2.784.078,28 (3.495.670,06)	6.937.756,79 (7.799.218,40)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	13.415.956,89 (12.629.850,60)	13.415.956,89 (12.629.850,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.047.712,52 (761.676,21)	1.047.712,52 (761.676,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.394.180,78 (1.988.272,67)	2.394.180,78 (1.988.272,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	763.197,10 (829.460,36)	763.197,10 (829.460,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.925.921,46 (80.131.428,26)</b>	<b>24.200.410,73 (23.370.069,83)</b>	<b>52.725.510,73 (56.761.358,43)</b>	<b>24.700.042,33 (25.380.790,31)</b>	<b>28.025.468,40 (31.380.568,12)</b>	<b>59.304.874,17 (63.922.168,42)</b>		

**\*GPR – Grundpfandrecht**

Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt (in Euro):

	2022	2021
<b>a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten</b>	98.689.686,64	99.215.857,63
<b>b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten</b>	95.744,93	80.196,46
	<b>98.785.431,57</b>	<b>99.296.054,09</b>

# 06

## *Gewinn- und Verlustrechnung*

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<b>Erträge</b>	<b>T€</b>
Auflösung von Rückstellungen	80,6
Auflösung von Wertberichtigungen	30,0
Vereinnahmung verjährter Guthaben u.a.	82,7
Anlagenverkäufe	119,9

## *Sonstige Angaben*

Zur Sicherung der Spareinlagen besteht ein Selbsthilfefond. Die Eventualverpflichtung gegenüber dem Sicherungsfond des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. beträgt € 670.689,96 (Vorjahr: € 670.689,96).

Es bestehen weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB in Höhe von € 671.871,03 (Vorjahr: € 947.688,20) mit grundbuchlicher Sicherung, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 178.424,36 (Vorjahr: € 231.586,55). Aufgrund langjähriger Erfahrungen schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme aus vorgenannten Haftungsverhältnissen als gering ein.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus KFZ-Leasingverträgen in Höhe von € 40.085,98 (Vorjahr: € 100.351,14) mit Vertragslaufzeiten von 4 Jahren, sowie aus Contractingverträgen in Höhe von € 1.319.253,25 (Vorjahr: € 1.931.191,54) für Vertragsrestlaufzeiten von 1 bzw. 11 Jahren, welche nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind.

Darüberhinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Das Bestellobligo für vergebene Neubau- und Modernisierungsaufträge beträgt zum Stichtag T€ 4.571 und ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an einer unternehmenseigenen Tochter, die 1989 gegründet wurde. Sie firmiert als SBV Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH in 42651 Solingen, Kölner Straße 47 und wird unter der Handelsregister Nr. B 15442 beim Amtsgericht Wuppertal geführt. Der letzte festgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist bei einem Jahresfehlbetrag von € 4.462,21 ein Eigenkapital in Höhe von € 335.525,02 aus.

An anderen Unternehmen besitzt die Genossenschaft nur Kapitalanteile von untergeordneter Bedeutung.



Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeitende</b>	38	22
<b>Technische Mitarbeitende</b>	19	5
<b>Mitarbeitende Regiebetrieb</b>	48	4
	<b>105</b>	<b>31</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

### **Mitgliederbewegung**

	<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b>
<b>Anfang 2022</b>	14.182	35.586
<b>Zugang 2022</b>	587	1.239
<b>Abgang 2022</b>	460	1.388
<b>Ende 2022</b>	14.309	35.437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 74.345,77 auf € 17.679.038,08 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 127.000,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 14.309.000,00.

### **Ergebnisverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen § 28 Buchstabe q in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 6.566.352,79 wie folgt zu verwenden:

- 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2022 auszuschütten
- und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

## Prüfungsverband

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

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand:

Jürgen Dingel                      Vorsitzender  
Uwe Asbach  
Erwin Kohnke  
Manfred Krause


### Aufsichtsrat:

Hans-Werner Bertl                      Vorsitzender  
Hans-Peter Harbecke                      stellvertretender Vorsitzender  
Jürgen Albermann  
Andreas Becker  
Rainer Birkendahl  
Dietmar Gaida  
Bernhard Müller  
Heike Neundörfer  
Claudia Rudolf  
Heike Rüdiger  
Michael Schmiedel  
Angelika Witoch

Solingen, 27. März 2023

SPAR- UND BAUVEREIN SOLINGEN EG  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Erwin Kohnke



Manfred Krause



# 07

## Bestätigungsvermerk

### *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

#### **An die Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen**

##### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen,- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden- geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

##### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

##### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen- beabsichtigten oder unbeabsichtigten- falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher- beabsichtigter oder unbeabsichtigter- falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches



Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 28. April 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V.

Köhler

Wirtschaftsprüfer

Engbert

Wirtschaftsprüfer

# 08

## Impressum

### Herausgeber:

Spar- und Bauverein Solingen eG  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Kölner Straße 47 · 42651 Solingen  
Postfach 10 09 23 · 42609 Solingen  
Tel.: 0212 2066-0  
Internet: [www.sbv-solingen.de](http://www.sbv-solingen.de)

### Redaktion:

Jürgen Dingel (verantwortlich)  
Uwe Asbach, Liane Rapp

Alle Informationen, Beiträge und Anregungen fließen in die redaktionelle Arbeit ein. Aus inhaltlichen und gestalterischen Gründen behält sich die Redaktion eine Bearbeitung des gelieferten Materials vor.

### Fotos:

Christian Beier (Titel + Rückseite, Seiten 4, 10, 14, 15, 27, 28, 29, 30) + Liane Rapp, SBV Solingen eG

### Auflage:

14.500

### Gestaltung:

camalot  
Alexander Gerstmann & David Lucas GbR  
Schleddenhofer Weg 14B · 58636 Iserlohn  
Tel.: 02371 78965-30  
Mail: [post@camalot.de](mailto:post@camalot.de)  
Internet: [www.camalot.de](http://www.camalot.de)

### Druck und Verarbeitung:

Blömeke Druck SRS GmbH  
Resser Straße 59  
44653 Herne

