



Wohnen im Licht
Mitgliedermagazin der Spar- und Bauverein Solingen eG
Sonderausgabe 2/24 | Mai 2024

GESCHÄFTS BERICHT 2023



14.404

Mitglieder



146

Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter

320,6 Mio.€

Bilanzsumme

3,1 Mio.€

Bilanzgewinn

6.895

Wohnungen

497

Vermietungen in 2023

6,19 €/m²

monatliche
Durchschnittsmiete

43,5 %

Eigenkapitalquote

21,5 Mio.€

Investitionen in den Bestand

94,4 Mio.€

Spareinlagen



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4
01 Nachhaltigkeitsbericht	6
Strategie	6
Prozessmanagement	12
Umwelt	20
Gesellschaft	28
02 Bericht des Aufsichtsrates	38
03 Lagebericht	46
04 Bilanz	64
05 Gewinn- und Verlustrechnung	66
06 Anhang	67
07 Bestätigungsvermerk	77
08 Impressum	81

Vorwort

„Es ist nicht schwer, das Gute zu erkennen, aber wohl, es in die Tat umzusetzen“ (Konfuzius, chinesischer Philosoph, vermutlich 551 v. Chr. – 479 v. Chr.).

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

Wie schon in den Vorjahren möchten wir, trotz einiger Neuerungen im Geschäftsbericht, mit einem Zitat starten, mit dem wir auf unsere Anstrengungen hin zu nachhaltigen, genossenschaftlichem Handeln Bezug nehmen. Wir finden, dass diese über 2.500 Jahre alte Weisheit nichts an ihrer Wahrhaftigkeit eingebüßt hat.

Die Genossenschaft, und damit meine ich uns alle, die Gemeinschaft der Mitglieder, steht vor riesigen Herausforderungen, und das abgelaufene Geschäftsjahr und das Geschäftsergebnis spiegeln dies ganz klar wider: Willkommen im Hier und Jetzt. Trotz Anpassungen bei den Nutzungsgebühren ist der Bilanzgewinn zurückgegangen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Gestiegene Zinsen, gestiegene Preise, Auswirkungen der CO₂-Umlage sowie Verzögerungen bei den Baumaßnahmen durch Lieferengpässe sind nur ein paar Stichworte aus dem Strauß an Faktoren, die das Ergebnis negativ beeinflusst haben.

Wir müssen uns dieser Realität stellen. Und wir müssen aufhören, durch die ungehemmte Nutzung fossiler Brennstoffe den Klimawandel weiter zu befeuern. Die Auswirkungen der Klimaänderungen werden jährlich massiver und bedrohlicher und werden uns zukünftig noch intensiver beschäftigen. Wenn wir unser Gut „Wohnen“ für unsere Kinder und Enkel erhalten wollen, müssen wir jetzt handeln und schnellstens „klimaneutral“ werden.

Es ist leicht, mit dem Finger auf andere zu zeigen, nach dem Motto: Was sollen wir uns denn hier anstrengen, wenn die anderen nicht

mitmachen? Aber, wenn nicht jeder bereits jetzt im Kleinen seinen Beitrag leistet, werden wir als Menschheit diese Aufgabe nicht schaffen. Wir müssen uns bewusst werden, dass ein „weiter so“ keine Option ist. Und dass wir alle mit weniger auskommen müssen, um das Überleben unserer Spezies zu ermöglichen. Wir müssen unser Verhalten ändern. Etwa beim Heizen, beim Konsum, bei der Mobilität und bei unserem Hunger auf tierische Nahrungsmittel. Wahrscheinlich werden wir die Kippunkte zur Klimakatastrophe kaum noch verhindern können. Aber vielleicht schaffen wir eine Verlangsamung des Prozesses und begreifen, dass wir nicht im Mittelpunkt der Natur stehen, sondern ein Teil dieser sind.

Wie gehen wir als Genossenschaft mit dieser Situation um? Seit Jahren schon versuchen wir durch Dämmung der Gebäude und effiziente Heizsysteme die Verbräuche zu reduzieren. Das war und ist eine richtige Entscheidung und wir müssen diesen Weg weitergehen. Den großen Wurf werden wir aber erst erreichen, wenn wir unsere Heizsysteme CO₂-neutral umbauen, z.B. durch den Einbau von Wärmepumpen und den Bezug erneuerbarer Energie. Unser erklärtes Ziel ist es, von 2020 bis 2045 jedes Jahr mindestens 1.000 Tonnen CO₂ einzusparen. Dieses Ziel spiegelt sich auch in unserer Maßnahmen-Planung für die nächsten fünf Jahre wider, welche u.a. Heizungsumstellungen und den Bau von Photovoltaikanlagen vorsieht. Für jedes Jahr, in dem wir unser 1.000 Tonnen-Ziel verfehlen, müssen wir im darauffolgenden Jahr doppelte Anstrengungen leisten. Zurzeit sammeln wir Erfahrungen mit dem Aufbau von ersten Wärmepumpen-Anlagen, etwa an der Burgunder Straße, am Stockkamp oder dem Neubau-Projekt an der Raabestraße und stoßen hierbei schnell an unsere Grenzen, weil bei der Transformation alle Akteure mitspielen müssen. Dem wachsenden Strombedarf durch Wärmepumpen und E-Mobilität muss zum Beispiel auch mit einem

entsprechenden Netzausbau Rechnung getragen werden, sonst kann es nicht funktionieren. Dass dies alles auch enorme Investitionen nach sich zieht, dürfte jedem klar sein. Es sollte aber in einem wirtschaftlich starken Europa gemeinsam zu schaffen sein, denn schließlich sind die Industrienationen auch die Hauptverursacher der Klimakrise.

Zu dem diesjährigen Geschäftsbericht 2023 möchte ich erläutern, dass wir den bisherigen Teil 01 durch einen neuen Nachhaltigkeitsbericht ersetzt haben. Dieser Bericht greift viele Themen des bisherigen Teil 01 auf, ist aber nach den Regelungen des „Deutschen Nachhaltigkeitskodex“ (DNK) strukturiert. Daher beginnen die jeweiligen Kapitelüberschriften mit den thematischen Erläuterungen des DNK (kursiv dargestellt). Die Offenlegung und Vergleichbarkeit der getätigten und noch notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Ich hoffe, wir können Ihnen auf diese Weise viele wichtige Informationen liefern. So dass Sie das gute Gefühl haben können, dass Ihre Genossenschaft den zukünftigen Herausforderungen gewachsen ist. Zum Abschluss möchte ich mich noch bei allen bedanken, die bei der Erstellung dieses Geschäftsberichtes und der Erreichung des Geschäftsergebnisses mitgewirkt haben.

Ihr Jürgen Dingel



01

Nachhaltigkeitsbericht

1. Strategie

1.1 Strategische Analyse und Maßnahmen

DNK 1: Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Nicht erst seit dem Jahresauftakt 2023 steht die Wohn- und Baubranche vor großen Herausforderungen. Die Energiekrise, die durch den Ukrainekrieg ausgelöst wurde, ist zeitgleich der Treiber der Inflation. Und zunehmend wird deutlich, dass die Energiewende sowohl zur Aufrechterhaltung der Volkswirtschaft als auch als Beitrag zum Klimaschutz erforderlich ist, und Nachhaltigkeit kein Nischenthema ist.

Doch das schwierige Marktumfeld bremst die Transformation der Wohnungswirtschaft: Neue Bauvorhaben sowie anstehende Modernisierungen geraten durch den Anstieg der Leitzinsen, Lohnkosten- und Materialpreissteigerungen wirtschaftlich in Grenzbereiche. Eine unkoordinierte Regulatorik sowie politisch getriebene Unsicherheiten hinsichtlich auslaufender und neu aufgelegter Förderprogramme stellen für strategische Investitionsentscheidungen weitere Hürden dar. Operativ erschweren auch der anhaltende Fachkräftemangel und weltpolitisch bedingte Lieferkettenstörungen die Umsetzung geplanter Maßnahmen.

Doch Wohnungsgenossenschaften haben sich bereits am Ende des 19. Jahrhunderts als eine großartige Lösung für die Bewältigung von Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung herauskristallisiert, denn ihr Grundauftrag orientiert sich an der nachhaltigen Förderung

der eigenen Mitglieder, ohne von einer ökonomischen Gewinnmaximierung getrieben zu sein.

So auch in Solingen mit der Gründung der Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV eG) im Jahr 1897 – und das genossenschaftliche Prinzip gilt bis heute:

„Die Besonderheit der Spar- und Bauverein Solingen eG liegt in der Ausfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages, nach dem es die Aufgabe der Genossenschaft ist, die Mitglieder in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern, die bestehenden demokratischen Unternehmensstrukturen zu sichern sowie unter Berücksichtigung der umwelt- und gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen fortzuentwickeln. Dabei ist auch in Zukunft darauf zu achten, dass die Spar- und Bauverein Solingen eG ihre wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit bewahrt.“

Wir handeln auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sowie unserer Satzung und setzen dabei auf den genossenschaftlichen Gedanken der unternehmerischen Selbsthilfe, unter Einhaltung demokratischer Voraussetzungen und Prinzipien der Gemeinnützigkeit sowie insbesondere in der Verantwortung für den Klimaschutz. Wir sind in großen Teilen regional tätig und handeln langfristig, um die genossenschaftliche Prämisse der Förderung unserer Mitglieder zu erfüllen. Dies bezieht sich vor allem auf unser zentrales Handlungsfeld: die Zurverfügungstellung von Wohnraum durch

- den Bau und den Erwerb von Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder,

- die ständige nachhaltige Qualitätsverbesserung des genossenschaftlichen Hausbesitzes, ausgerichtet an der sich verändernden Bedarfsstruktur,
- die zukunftsorientierte (klimagerechte) Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes. Als Unternehmen tragen wir die Verantwortung, auch für die kommenden Generationen, eine gleichwertige Lebensgrundlage zu erhalten, und sorgen für die Bereitstellung von bezahlbaren, klimagerechten Wohnungen in lebenswerten Quartieren mit bedarfsgerechter Infrastruktur.

Die SBV eG arbeitet derzeit an einem Konzept für ihre Nachhaltigkeitsstrategie, das im Jahr 2024 in die übergreifende Unternehmensstrategie integriert wird. Dabei legen wir besonderen Wert darauf, dass wir uns an Regelwerke halten, die uns auf dem Weg zu einem nachhaltigen Klimaschutz unterstützen. Dazu gehören insbesondere das deutsche Klimaschutzgesetz sowie der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK), der durch den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) branchenspezifisch ergänzt wurde.

Für die dauerhafte Erfüllbarkeit unseres Förderauftrages und die Stabilität unserer Genossenschaft ist es wichtig, dass wir uns betriebswirtschaftlich effizient verhalten, jedoch gleichzeitig unser soziales Engagement und die ökologischen Grundsätze im Sinne der Mitgliederförderung nicht vernachlässigen. Denn das entspricht unserem genossenschaftlichen Verständnis von Nachhaltigkeit.

1.2 Wesentlichkeit

DNK 2: Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftsfähigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und

welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

Der Vorstand der SBV eG hat im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse fünf zentrale Förderaufträge identifiziert, die ihre Geschäftsprinzipien und langfristigen Ziele maßgeblich bestimmen:

I. Wirtschaftlicher Auftrag:

Ein zentraler Aspekt für die SBV eG ist die Sicherstellung einer nachhaltig wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Dies beinhaltet nicht nur die Erwirtschaftung von Erträgen, sondern auch die gerechte Verteilung von erwirtschafteten Ergebnissen an die Mitglieder. Hierunter wird die Ausschüttung auf Genossenschaftsanteile der Mitglieder und die Bereitstellung von Wohnraum mit Dauernutzungsverträgen für eine breite Schicht der Bevölkerung zu bezahlbaren Konditionen verstanden. Damit verfolgt die Genossenschaft das Ziel, langfristig förderfähig für ihre Mitglieder zu bleiben und gleichzeitig ihre Marktposition in Solingen zu behaupten. Eine bedeutende Maßnahme zur Sicherung dieser Ziele ist die gesetzliche Begrenzung der Gewinnausschüttung auf die Mitgliedsanteile zugunsten der Stärkung der Eigenkapitalbasis, um Investitionen in Genossenschaftswohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen zu finanzieren. Mit angemessenen Investitionen aus Eigen- und Fremdkapital verfolgt die Genossenschaft die Werterhaltung des Immobilienbestandes, der das wesentliche Anlagevermögen des Unternehmens darstellt.

II. Ökologischer Auftrag:

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen hat sich die SBV eG dazu verpflichtet, aktiv zum Schutz der natürlichen Umwelt beizutragen. Dies beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, wie die energetische Erneuerung bestehender Bausubstanz, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Verwendung umweltverträglicher Materialien bei Bau- und Renovierungsprojekten.

Besondere Beachtung findet hierbei auch die Schaffung und Pflege naturnaher Freiräume in den Siedlungen der Genossenschaft sowie die Förderung ökologischer Initiativen und Aktivitäten seitens der Bewohnerschaft.

III. Sozialer Auftrag:

Ein zentrales Anliegen der SBV eG ist es, ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht in einem sozialen Umfeld zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird von einem Dauernutzungsrecht der angemieteten Wohnung ausgegangen. Neben der Bereitstellung von Wohnraum umfasst dieser Auftrag auch die Förderung eines aktiven und solidarischen Gemeinschaftslebens. Die Genossenschaft unterstützt daher Selbsthilfemaßnahmen, Nachbarschaftshilfen und den Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen, um das genossenschaftliche Wohnen und Leben mit einem sozialen Qualitätsmerkmal auszustatten.

IV. Kultureller Auftrag:

Mit ihrer über 125-jährigen Geschichte ist die SBV eG identitätsstiftend für die Stadt Solingen. Diese Tradition zu bewahren und weiterzuentwickeln, ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Auftrags der Genossenschaft. Dabei spielt auch die Integration von Menschen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen eine wichtige Rolle, um ein vielfältiges und inklusives genossenschaftliches Gemeinschaftsleben zu fördern. Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ist wesentlich für die Bewerkstelligung der gesellschaftlichen Herausforderungen hinsichtlich eines weltoffenen Siedlungslebens.

V. Demokratischer Auftrag:

Als demokratische Unternehmensform legt die SBV eG großen Wert auf die aktive Beteiligung ihrer Mitglieder an Entscheidungsprozessen. Durch die Bewohnerbeteiligung und die regelmäßige Wahl der Vertreterversammlung als höchstes Genossenschaftsorgan wird die demokratische Mitbestimmung gewährleistet. Die Genossenschaft strebt

danach, die Mitwirkungsmöglichkeiten ihrer Mitglieder kontinuierlich zu erweitern, um ein selbstbestimmtes Wohnen für alle zu ermöglichen und eine starke, demokratische Gemeinschaft zu fördern.

1.3 Ziele

DNK 3: Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

Unser vorrangiges Ziel ist es, den Unternehmenszweck zu erfüllen und dabei die Prinzipien der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Die Förderung unserer Mitglieder steht im Mittelpunkt unserer unternehmerischen Aktivitäten, insbesondere mit der Bereitstellung von angemessen bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus verfolgen wir das Ziel, unsere ökologische Effizienz kontinuierlich zu verbessern. Wir bekennen uns zu den Klimazielen der Bundesregierung und streben an, bis 2045 unseren Gebäudebestand klimaneutral zu bewirtschaften. Die Umsetzung und Verankerung dieser Ziele erfolgt auf Basis einer strategischen Mittelfristplanung, die die Grundlage für die operative Steuerung bildet. Mittels unserer Planungsinstrumente wird die Zielerreichung jährlich überprüft und Maßnahmen werden bei Bedarf angepasst.

I. Ziele zum wirtschaftlichen Auftrag:

Die Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen zu angemessenen Preisen und Leistungen ist dauerhaft zu gewährleisten; dabei ist die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes stets sicherzustellen. Es ist unser Ziel, die jährliche Dividendenausschüttung von 4 Prozent zzgl. einer 10prozentigen Rücklagenzuführung zu gewährleisten. Wohnungsneubau, Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und die Wohnungsverwaltung sind nach nachhaltig

wirtschaftlichen Grundsätzen durchzuführen. Die finanziellen Auswirkungen sind auf die Mietzahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter abzustimmen, sodass ausreichend Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Dabei wird das Dauernutzungsentgelt nach dem „Wohnwert“ der Wohnung ausgerichtet, die neben der kalkulatorischen Unternehmensmiete individuelle Bewertungsmerkmale enthält. Öffentliche Fördermittel sollen auch künftig zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei Wohnungsneubau und Wohnungsmodernisierungen berücksichtigt werden.

II. Ziele zum ökologischen Auftrag:

Vor dem Hintergrund knapper werdender Ressourcen, zunehmender Umweltbelastung durch fossile Energien und deren politisch motivierten als auch marktbedingten Preissteigerungen gilt es, den Wohnungsbestand der Genossenschaft möglichst umfassend energetisch zu sanieren. Unser wesentliches Ziel besteht darin, in den nächsten Jahren den Energiebedarf für die Genossenschaftsimmobilien zu reduzieren und auf eine emissionsfreie Versorgung der Wohnungen umzustellen. Es ist ein CO₂-Reduktionsziel von ca. 1.000 t/a auf Basis der Energiebedarfsausweise angestrebt. Dadurch sichern wir unser Geschäftsmodell und bewahren einen lebenswerten Wohnraum für künftige Generationen.

Wohnungsneubau sollte nur noch an integrierten Standorten innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen oder als bestandersetzender Neubau realisiert werden. Neubaumaßnahmen sind grundsätzlich nach den Prinzipien des ressourcenschonenden Bauens und eines klimaneutralen Betriebs zu realisieren. Bauprodukte sollen umweltverträglich sein; schadstoffhaltige Substanzen sind zu vermeiden. Der Einsatz langlebiger Baumaterialien und die damit einhergehende grundsätzliche Reduktion der Treibhausgase über den Gesamtlebenszyklus eines Gebäudes ist eine nachhaltige Investition in den eigenen Bestand.

Die Siedlungsfreiräume sind naturnah zu gestalten; Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickern oder zur Bewässerung genutzt werden können. Es ist ein integriertes Umweltmanagement als Bestandteil aller operativen Handlungsfelder aufzubauen.

III. Ziele zum sozialen Auftrag:

Ziel der Genossenschaft ist es, weite Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Es wird weiterhin als Aufgabe angesehen, auch diejenigen Interessierten mit Wohnraum zu versorgen, die sich selbst unter den Bedingungen des Marktes nicht hinreichend helfen können. Öffentliche Wohnungsbaufördermittel sollen auch künftig in Anspruch genommen werden. Dabei ist es der Genossenschaft ein Anliegen, eine öffentliche Förderung ggfs. auch nach den differenzierten Fördergruppen in Anspruch zu nehmen und einer heterogenen Bevölkerungsschicht eine gesellschaftliche Repräsentanz innerhalb der Bewohnerschaft zu ermöglichen. Stabile Sozial- und Nachbarschaftsstrukturen stehen dabei im Fokus des Handelns der Genossenschaft. Die Verwendung öffentlicher Fördermittel gilt es kontinuierlich zu überprüfen. Weiterhin werden die Bemühungen fortgesetzt, den mittleren Einkommensgruppen zuzurechnende Bevölkerungskreise für die SBV eG zu interessieren und diesen Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen.

Die Ziele der künftigen Vermietungspraxis bestehen darin, die nachhaltige Dauervermietung der Häuser und Wohnungen zu sichern und die Fluktuation durch intakte Nachbarschaften gering zu halten. Die Genossenschaft strebt eine höhere Identifizierung der Mieterinnen und Mieter mit ihrem Wohnquartier an. Zur Förderung des sozialen Wohnens und Miteinanders in den Siedlungen sollen Möglichkeiten für nachbarschaftliche Kontakte weiterentwickelt und das genossenschaftliche, von Solidarität und Toleranz getragene Zusammenleben unterstützt werden. Dazu sind Modelle zur Aktivierung von Nachbarschaften zu entwickeln und zu

erproben. In den Siedlungen sind sich bildende Nachbarschaftstreffs zu fördern, soweit diese in Eigeninitiative mitentwickelt und getragen werden.

Ziel ist es auch, Eigenständigkeit solange wie möglich in vertrauter Umgebung sowie Hilfe- und Pflegeleistungen in erforderlichem Umfang zu gewährleisten. Hierzu sollen Kooperationen auch mit Wohlfahrtsverbänden ausgebaut werden. Der demografische Wandel erfordert eine stärkere Diversifizierung der Wohnungsangebote. Insbesondere sind alten- und betreuungsgerechte Wohnformen verstärkt in das Wohnungsangebot aufzunehmen. Das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Bestand soll, soweit unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit möglich, erhöht werden.

IV. Ziele zum kulturellen Auftrag:

Die über 125-jährige Baukultur der Genossenschaft hat ein attraktives Siedlungsleben mit aktiver Freizeitgestaltung und Nachbarschaftshilfe ermöglicht. An dieser Tradition wird die Genossenschaft festhalten und sie weiter ausbauen. Mängel und Fehlentwicklungen sind zu korrigieren; dabei sind bestandsersetzende Neubaumaßnahmen, Abrisse und Objektverkäufe im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung zu planen. Die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Siedlungen gilt es auch mithilfe kultureller oder sozialer Einrichtungen und Projekte, wie beispielsweise Kindertageseinrichtungen, zu stärken. Menschen mit Migrationshintergrund sind in das genossenschaftliche Gemeinschaftsleben zu integrieren, wobei die Wahrung ihrer kulturellen Biographien genauso zu tolerieren ist, wie die vorhandenen sozialen Strukturen der örtlichen Gemeinschaft. Vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Wandlungsprozesse ist es die Aufgabe der Genossenschaft, mit dafür Sorge zu tragen, dass dieser Prozess solidarisch für alle Bewohner in intakten Nachbarschaften sozialverträglich gestaltet wird, so dass jeder sein ihm zustehendes Recht auf Selbstbestimmung

eigen- und gemeinschaftsverantwortlich verwirklichen kann. Die Integrationsarbeit in den Siedlungen ist zu unterstützen.

V. Ziele zum demokratischen Auftrag:

Die demokratischen Strukturen der Genossenschaft sind zeitgemäß fortzuentwickeln und die aktive Beteiligung der Mitglieder im Wahlverfahren zur Vertreterversammlung ist in ausreichender Zahl zu gewährleisten. Wir müssen auch zukünftig sicherstellen, dass Vertreterinnen und Vertreter an wichtigen Entscheidungsprozessen beteiligt werden. Hierfür sind der Informationsfluss und die Kommunikation sowie die Fortbildung und Teilhabe der Organe, der Bewohnerbeteiligung und der Verwaltung weiter zu entwickeln. Unterjährige Siedlungskonferenzen und Vertreter-/Mieterinformationen zum Transformationsprozess werden Bestandteil des demokratischen Auftrags. Im Zusammenhang mit der Optimierung des Energieverbrauchs fanden 2023 erste Siedlungskonferenzen im Kannenhof/ Wupperstraße/ Alter Botanischer Garten und im Weegerhof statt, bei denen Tipps zum Thema „Energiesparen für private Haushalte“ von Dipl. Ing. Florian Bublies, Energieberater der Beratungsstelle Solingen der Verbraucherzentrale NRW, gegeben wurden. Ziel war es, den Bewohnern und Bewohnerinnen ihre Eigenverantwortung beim Energieeinsparen näherzubringen.

Die mitgliederorientierte Unternehmenspolitik der SBV eG wird im Wesentlichen durch die Organe und die Belegschaft umgesetzt. Zufriedene und motivierte Beschäftigte sind eine Voraussetzung für Mitgliederorientierung, Qualität und Produktivitätssteigerungen.

1.4 Tiefe der Wertschöpfungskette

Arbeitsbedingungen wird daher als gering eingeschätzt.

DNK 4: Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und, bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

Die SBV eG bewirtschaftet, baut und modernisiert ausschließlich Wohnungen im eigenen Bestand. Wir sind uns unserer über 125-jährigen Kompetenz und Expertise in diesem Bereich sicher und praktizieren den gesamten Lebenszyklus von der Planung über die Errichtung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung bis hin zum Abriss, für die wir auch externe Unternehmen bedarfsabhängig heranziehen. Als lokale Wohnungsgenossenschaft arbeiten wir bevorzugt mit regionalen Unternehmen zusammen und pflegen beständige Beziehungen, indem wir langfristige Verträge abschließen. Unser eigener Regiebetrieb deckt verschiedene Handwerksleistungen für unseren Wohnungsbestand ab und wird im Geschäftsjahr 2024 weiter ausgebaut, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und mit unterschiedlichen Ausbildungen den Handwerkernachwuchs in Solingen nachhaltig im eigenen Interesse zu bewahren und auch zu fördern.

Als Bauherrin/Auftraggeberin übernimmt die Genossenschaft die Verantwortung für die Umsetzung von Projekten und die Einhaltung von sozialen und ökologischen Qualitätsstandards. Allerdings haben wir keine direkte Kontrolle über die gesamte Wertschöpfungskette der eingesetzten Bauprodukte, einschließlich der Rohstoffgewinnung. Dennoch werden die beauftragten Unternehmen vertraglich dazu verpflichtet, bestimmte ökologische und soziale Standards einzuhalten. Bisher sind der Genossenschaft keine Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder interne Regelungen bekannt. Das Risiko der Nichteinhaltung von Umweltschutzrichtlinien und kritischen

2. Prozessmanagement

2.1 Verantwortung

DNK 5: Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung für eine ordnungsgemäße und nachhaltige Unternehmensführung liegt beim Vorstand; dieser leitet die Genossenschaft nach den Grundsätzen unserer Satzung sowie unseres Leitbilds und nach Vorgaben des Gesetzes (§ 27 Abs. 1 GenG).

Der Vorstand ist für das strategische Nachhaltigkeitsmanagement verantwortlich, legt die Nachhaltigkeitsziele fest und definiert relevante Projekte in enger Abstimmung mit Leitungsfunktionen und Stabsstellen. Deren Umsetzung wird auf operativer Ebene den Abteilungsleitungen und Prokuristen übertragen. Unterstützung wird gewährleistet durch den „Arbeitskreis Nachhaltigkeit“, der sich neben kaufmännischen und technischen Verantwortlichen aus Mitarbeitenden der Stabsstellen „Unternehmensentwicklung“ und „Compliance“ zusammensetzt.

Der Aufsichtsrat kontrolliert den Vorstand im Rahmen der Unternehmensführung und stellt sicher, dass die nachhaltige Geschäftsstrategie umgesetzt wird. Hierfür wurde ein iterativer Strategieprozess entwickelt:

Es findet jährlich eine gemeinsame Strategieklausur statt, an der neben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch die Abteilungsleitungen und Stabsstellen teilnehmen. Im Rahmen dieser Zusammenkunft werden die Fortschritte in den einzelnen Bereichen vorgestellt und Zukunftsperspektiven aufgezeigt. Zusätzlich gibt es einen kurz- bis mittelfristigen Ausblick unter Beachtung der aktuellen Marktgegebenheiten und erkennbaren Risiken der künftigen Entwicklung sowie eine kurze Rückschau zur Überprüfung wesentlicher Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß §23 Abs. 3 der Satzung informiert der Vorstand den Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik sowie andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung.



2.2 Regeln und Prozesse

DNK 6: Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Die Nachhaltigkeitsgrundsätze sind von der SBV eG nicht als separate Nachhaltigkeitsstrategie ausgewiesen, sondern reihen sich in die genossenschaftlichen Förderaufträge ein. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird konzeptionell in die übergreifende Unternehmensstrategie eingegliedert. Ziel ist eine ganzheitliche Unternehmensausrichtung, in der die Nachhaltigkeit als fester Bestandteil verankert ist.

Daraus ergibt sich, dass vorhandene Regeln und Prozesse in der operativen Umsetzung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Beispielhaft sind zu nennen:

- Geschäfts- und Risikostrategie
- Unternehmens- und Finanzplanung (UFP) der nächsten 5 Jahre
- Operative Umsetzung der UFP in einem detaillierten Wirtschaftsplan
- Monats- und Quartalsberichte
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- CO₂-Bilanz
- Führungsleitlinien
- Abstimmungstermine zwischen Vorstand und Betriebsrat
- Betriebsvereinbarungen zur Sicherstellung der Compliance
- Betriebliches Gesundheitsmanagement inkl. eines betrieblichen Eingliederungsmanagements und der betrieblichen Gesundheitsförderung sowie dem Arbeitssicherheitsausschuss
- Ausschreibungs- und Vergaberichtlinien
- Freiraumrichtlinien
- Unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI) als Monitoring für die Mitglieder

- Investitionen durch Spareinrichtung / Einlagengeschäft Spareinrichtung.

Zusätzlich dient ein digitales Organisationshandbuch als umfassender Überblick über die Strukturen und Prozesse der Genossenschaft. Es bietet der Belegschaft Zugriff auf Arbeitsabläufe, Informationen und Regeln, wodurch Schnittstellenprobleme reduziert und eine effektive und effiziente Vorgehensweise gewährleistet wird.

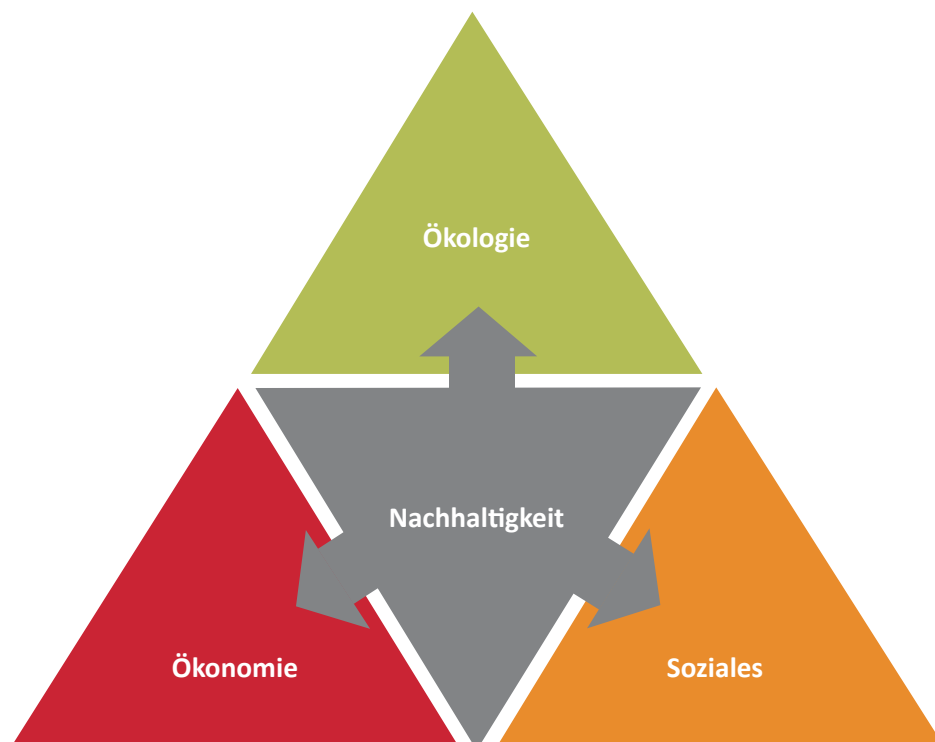
2.3 Kontrolle

DNK 7: Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Die Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit werden sukzessive in die vorhandenen internen Kontroll- und Planungssysteme implementiert. Beispielhaft ist 2023 bereits der Aufbau des Wirtschaftsplans sowie der Soll-Ist-Vergleich des Jahresabschlusses angepasst worden, sodass hieraus eine verbesserte Erkenntnisgewinnung erfolgen kann, die auf eine zielführende Steuerung der Genossenschaft abzielt.

Um den Dreiklang der Nachhaltigkeit aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten aufzeigen zu können, überarbeitet die Genossenschaft aktuell die vorhandenen Kennzahlen, um eine Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsziele zu ermöglichen. Dabei erfolgt eine Anwendung branchenspezifischer Standards, wie beispielsweise der GdW-Arbeitshilfen.

Hinzu kommt die zunehmende Bedeutung der Datenerfassung, um die Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zu gewährleisten. Der Großteil der Daten wird von den einzelnen Abteilungen erhoben und über unser ERP-System in einer Datenbank zusammengeführt. Dabei sind die Abteilungsleitungen für die konsistente Datenerhebung und -auswertung in ihrem Bereich verantwortlich. Ergänzend sind die Unternehmensentwicklung und das Controlling als Stabsstelle direkt beim Vorstand angesiedelt, um als zweite Ebene der Datenerhebung frei von persönlichen Interessen der Führungsebene zu ermitteln. Zur Sicherung der Datenqualität ist darzulegen, dass die erhobenen Daten zu einem großen Teil in den Jahresabschluss einfließen, der wiederum der jährlichen externen Pflichtprüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) unterliegt. Regelmäßig werden dabei folgende Kennzahlen als Leistungsindikatoren erhoben:



I. Ökonomisch

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2023	31.12.2022
Instandhaltung je m ² [€]	24,44	20,77
Modernisierung je m ² [€]	15,10	18,49
Gesamtinvestition inkl. Neubau je m ² [€]	43,24	49,29
Zinsdeckung [%]	2,49	2,33
Kapitaldienstdeckung [%]	24,87	25,05
Tilgungskraft [-]	1,58	2,07
Mietenmultiplikator [-]	8,41	8,56
Anteil der Erlösschmälerungen [%]	4,33	3,76
Anteil der Mietforderungen [%]	0,1	0,1
EK-Rentabilität [%]	2,5	5,3
Sollmietenentwicklung [€]	34.786.429,88	33.591.172,60
Fluktuation [%]	7,0	7,7
Leerstandsquote [%]	5,1	5,3
Stichtagsliquidität [T€]	3.537	5.706

II. Ökologisch

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2023	31.12.2022
Versorgte Wohnungen Etagenheizungen	2.188	2.202
Anzahl Sammelheizungen	455	452
Versorgte Wohnungen Sammelheizungen	2.173	2.166
Versorgte Wohnungen über Contracting	2.534	2.534
Gesamtenergiebedarf	67.802.092 kWh/a	68.739.684 kWh/a
Energiebedarf je m ²	148 kWh/a	150 kWh/a
CO ₂ – Emission [to]	21.936	23.107
CO ₂ – Emission [kg/m ²]	48,00	50,50
Wohnungen mit Wärmedämmung	3.841	3.764
Wohnungen ohne Wärmedämmung	3.054	3.138

III. Sozial

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Wohnungen öG	762	743
Quote Wohnungen öG	11,05 %	10,76 %
Anzahl Kindergärten/Gewerbe für sozialen Faktor	14 von 44 Gewerbeeinheiten	13 von 42 Gewerbeeinheiten

2.4 Anreizsysteme

DNK 8: Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Bestandteil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand / Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

Die SBV eG richtet die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anhand des Tarifvertrages für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Dabei ist, um eine mitgliederorientierte Dienstleistung erbringen zu können, die Wochenarbeitszeit abweichend der tarifvertraglichen Vereinbarungen auf 38,5 Stunden in Vollzeit festgelegt. Die Vergütung von Führungskräften (Abteilungsleitungen, Stabsstellen) erfolgt auf Basis des Tarifvertrages mit einer der Stelle angemessenen Zulage. Zusätzlich besteht eine betriebliche Altersversorgung, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neben der gesetzlichen Rentenversicherung im Alter absichern soll.

Vor dem Hintergrund, dass ein nachhaltiges Handeln bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Wertekompass fest definiert ist, verzichtet die Genossenschaft auf variable Vergütungen in Abhängigkeit der Zielerreichung der Nachhaltigkeit.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates steht nach § 24 unserer Satzung ein angemessener Auslagenersatz zu, ergänzt um die Option der Gewährung einer Vergütung. Über die Höhe der Vergütung entscheidet die Vertreterversammlung.

Die Vergütung der außertariflichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorstand) wird frei mit dem Aufsichtsrat vereinbart. Die Genossenschaft verzichtet bewusst auf finanzielle Anreize zur Verfolgung der

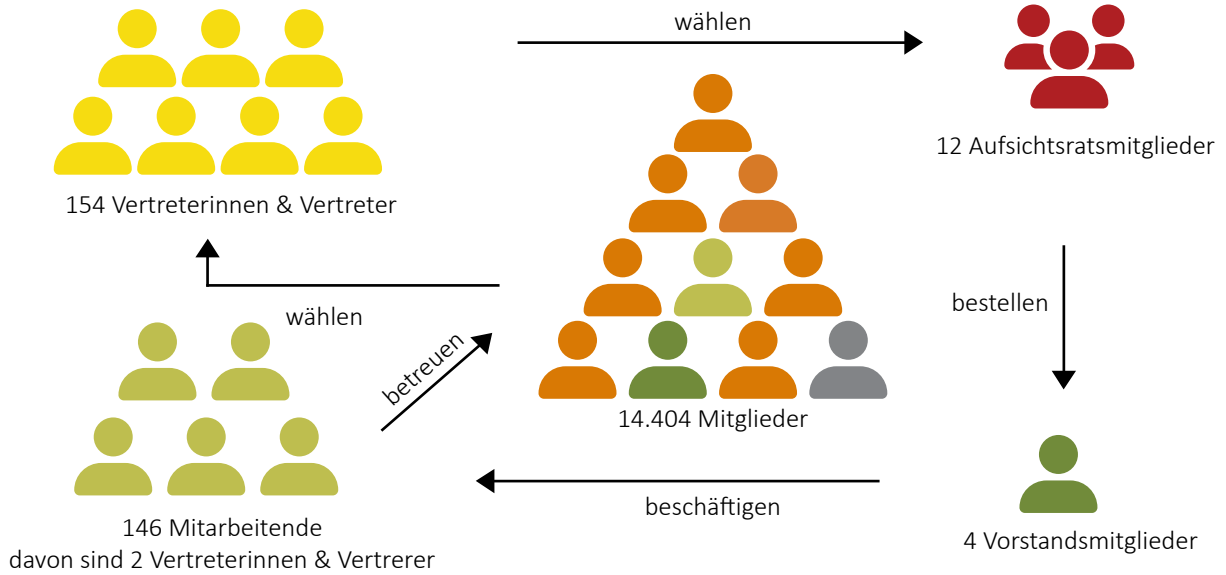
Unternehmens- bzw. Nachhaltigkeitsziele, um Fehlsteuerungen aufgrund von Interessenskonflikten zu vermeiden. Die Besetzung des Vorstandes aus kaufmännischem, haustechnischem, bautechnischem und verwaltungstechnischem Fachpersonal, das sich mit dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell und mit den satzungsmäßigen Förderaufträgen identifiziert, wurde vom AR bewusst zusammengestellt, um das Unternehmen für die künftigen Herausforderungen aufzustellen. Die Verantwortlichkeit für das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele liegt beim Vorstand, der regelmäßig dem Aufsichtsrat über die genossenschaftliche Klimastrategie und den Klimapfad Bericht erstattet. Dies erfolgt im Rahmen der mindestens viermal jährlich stattfindenden gemeinsamen Sitzungen, in den Beratungen des Bilanz- und Prüfungsausschusses, des Planen-/Bauen- u. Nachbarschaftsausschusses sowie der Strategieklausur.

2.5 Beteiligung von Anspruchsgruppen

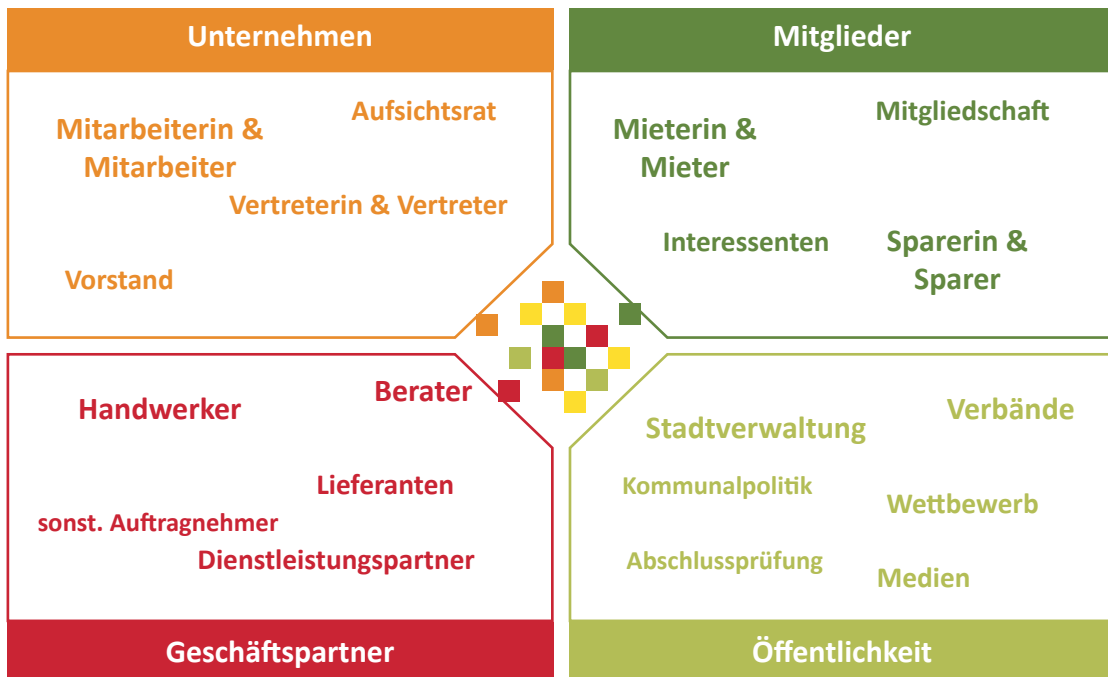
DNK 9: Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Die Genossenschaft zeichnet sich durch eine mitgliederorientierte und mitgliedergesteuerte Unternehmensform aus. Insofern ist zwischen Shareholdern (Mitgliedern als Teilhaber der Genossenschaft) und Stakeholdern (allen weiteren relevanten Anspruchsgruppen der Genossenschaft) zu differenzieren und der Dialog mit den Anspruchsgruppen aufzuzeigen.

Die Organisation der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:



Im Rahmen einer Stakeholderanalyse wurden vier Anspruchsgruppen definiert.



Die Genossenschaft steht in einem kontinuierlichen und proaktiven Austausch mit ihren Stakeholdern über folgende Kommunikationskanäle:

- Aufsichtsratssitzungen & Strategieklausuren
- Veranstaltungen für Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft (inkl. VertreterWorkshops)
- Mitarbeiterversammlungen
- Informationsveranstaltungen für Mieterinnen und Mieter
- Regelmäßige Mitgliederzeitschrift „Wohnen im Licht“
- SBV-Homepage
- SBV-Portal über die Web-Oberfläche oder als App
- Soziale Medien (Instagram, LinkedIn)
- Nachbarschaftsfeste/Nachbarschaftsarbeit.

Mit dem im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsmanagement und dessen Weiterentwicklung sollen zukünftig die Ergebnisse des regelmäßigen Stakeholderdialogs sowie die Bedürfnisse, Lösungs- und Verbesserungsvorschläge der jeweiligen Stakeholder noch stärker berücksichtigt werden.

2.6 Innovations- und Produktmanagement

DNK 10: Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern und Nutzerinnen verbessert werden. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Der unternehmenseigene Anspruch ist es, stets in allen Bereichen den neuesten Stand zu halten

und ggfs. in einigen Bereichen als Vorreiter zu agieren.

Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Fachunternehmen sowie Fachhandwerkern des eigenen Regiebetriebes durchgeführt. Die Planung der Maßnahmen erfolgt in Teilen anhand der gesetzlichen Vorgaben der Förderrichtlinien, wodurch deren Aktualität gewährleistet wird. Auch im Bereich des Neubaus setzt sich die Philosophie fort. Unter Einbezug von innovativen Fachplanern werden Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit vorangetrieben. Beispielhaft kann der Neubau Raabestraße angeführt werden, bei dem die Gebäudetechnik auf einer Erd-Wärmepumpe für Heizung und Kühlung sowie einem Niedrigenergiestandard beruht.

Im Rahmen der Klimaschutzmaßnahmen wurde eine PV-Machbarkeitsanalyse über alle Bestände erstellt. Auf der Basis dieser Ergebnisse wird an einer PV-Umsetzungsstrategie gearbeitet. Zusätzlich werden für ausgewählte Objekte Sanierungsfahrpläne als Blaupause für den Gesamtbestand angefertigt. Für die Umstellung auf regenerative Energieträger werden Pilotprojekte im Bestand auf die Beheizung und Warmwasserversorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen realisiert. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Solingen (Auftragnehmer für die kommunale Wärmeplanung) wurden Fokussiedlungen definiert, in denen die Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung und Mobilitätseinbindung für die Realisierung simuliert werden. In der Siedlung Weegerhof wird gemeinsam mit einer Bewohnergruppe in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung an einem integrierten Mobilitätskonzept gearbeitet. Alle Maßnahmen dienen der Erreichung des übergeordneten Zieles der klimaneutralen Wohnungsbestände bis 2045.

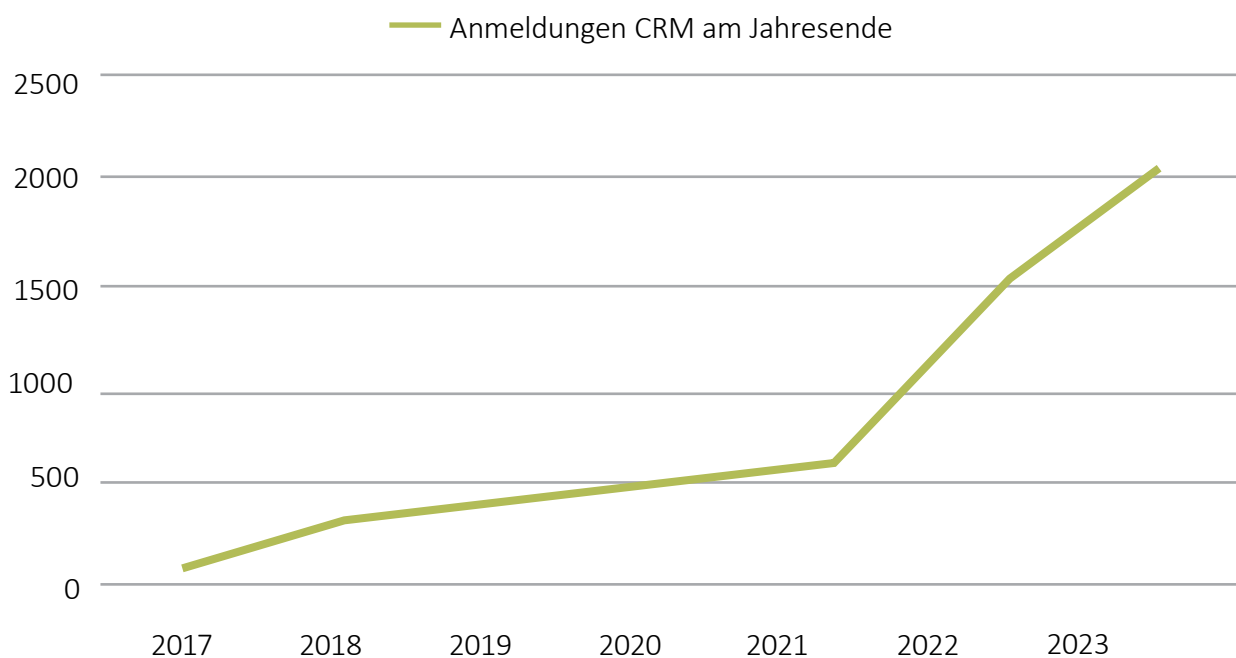
In der Kundenbetreuung wird, neben den herkömmlichen Kommunikationswegen von Telefon, E-Mail und Brief, die Ausweitung unseres CRM-Portals (Customer Relationship Management) vorangetrieben. Unter dem Branding „SBV-Portal“ wird unseren Mitgliedern die Möglichkeit geboten, für bestehende Miet- und/oder Sparverträge sowie über die

Mitgliedschaft Informationen zu erhalten, Dokumente einzusehen und mit den jeweils zuständigen Sachbearbeiterinnen oder Sachbearbeitern zu kommunizieren. Neben der Möglichkeit der Kontaktaufnahme „rund um die Uhr“, bietet sich ein Mehrwert in der Reduktion der Druck- und Versandkosten sowie der entsprechenden Ressourcen, da die Dokumente sicher auf digitalem Wege in der CRM-Umgebung zugestellt werden können. Das „SBV-Portal“ kann nach erfolgter Registrierung entweder über die Weboberfläche oder über die Apps für Android und iOS genutzt werden.

Durch intensive Kommunikation mit unseren Mitgliedern haben sich die Anmeldungen für die Nutzung des CRM-Portals seit 2022 positiv entwickelt (s. nachfolgende Grafik):

Neben dem Fortschritt bei unternehmenseigenen Projekten und Zielsetzungen engagiert sich die Genossenschaft in Arbeitskreisen und Verbänden, um stets in allen Bereichen einen Branchenaustausch sicherzustellen. Beispielhaft sind folgende Mitgliedschaften zu nennen:

- Bundesarbeitsgemeinschaft der Genossenschaften beim GdW
- Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften“ Rheinland Westfalen
- ARGE der Wohnungsunternehmen in Solingen
- Verein DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V
- Bundesarbeitsgemeinschaft Spar beim GdW
- Teilnahme an diversen Arbeitskreisen und Tagungen u.a. des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ Akademie) oder Akademie der Genossenschaften Montabaur
- Initiative Wohnen 2050 (IW.2050): Ein Zusammenschluss von Wohnungsbauunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. BürgerEnergieSolingen eG
- beroma eG.



3. Umwelt

3.1 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

DNK 11: Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien bzw. der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen ist uns ein wichtiges Anliegen. Dabei spielt insbesondere der in Anspruch genommene Boden mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.029.135 m² eine große Rolle.

Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist der Energieverbrauch durch das Heizen und die Warmwasserbereitung der Mieterinnen und Mieter in unserem Immobilienbestand, bei dem in großem Umfang natürliche Ressourcen in Anspruch genommen werden. Um diesen zu minimieren, liegt ein Schwerpunkt unserer Arbeit auf der energetischen Sanierung unserer hauptsächlich aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammenden Wohngebäude. Hierbei prüfen wir fortlaufend den Einsatz erneuerbarer Energien sowie im Rahmen einer quartiersbezogenen Energieversorgung auch die Nutzung von Blockheizkraftwerken und unternehmenseigener Nahwärmenetze. Auch auf die Verwendung von nachhaltigen und umweltschonenden Baustoffen wird bei unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten geachtet.

I. Öko-Strom:

Die Verwaltung der SBV eG in der Kölner Straße 47 wird von den Stadtwerken Solingen ausschließlich mit Ökostrom versorgt. Seit nunmehr über zwanzig Jahren profitieren die Mitglieder der Solinger Genossenschaften von einem Rahmenabkommen mit günstigen Konditionen für die Strom- und Gaslieferung. Seit dem 1. Januar 2020 wird darüber hinaus von den Solinger Stadtwerken das gesamte über das

Rahmenabkommen abgedeckte Stromportfolio aus zertifiziertem „Ökostrom“ bereitgestellt.

II. Elektroautos und Fahrradboxen:

Seit 2019 umfasst der Fuhrpark der SBV eG insgesamt 13 Elektro-Smarts EQ fortwo. Günstiger Verbrauch, günstige Leasingraten, die Reduzierung von Stellplätzen und der Umweltaspekt gaben den Ausschlag für diese Entscheidung. Sechs Pedelecs als Erweiterung des Fuhrparks sind noch hinzugekommen. Im Neubau Böckerhof sind fast alle Stellplätze für E-Autos vorgerüstet. Ebenso wurden die Voraussetzungen für Lademöglichkeiten bei der Sanierung der Stellplätze an der Immobilie Hacketäuerstraße geschaffen. In den Siedlungen Weegerhof und Cäcilienstraße wurden auf Antrag anmietbare Fahrradboxen aufgestellt. Im Quartier Wasserturm wurde eine Carport-Box als Fahrradhaus eingerichtet: Bikeport statt Carport. Dies sind weitere Schritte in Richtung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements.

III. Oberflächenentwässerung und Rigolen-Systeme:

Diese Form der ökologischen Entwässerung durch Sanierung der Abwasserleitungen und Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers in vorhandene Bäche zur Entlastung der Klärwerke wurde in den Quartieren Börkhauser Feld, Weegerhof, Böckerhof, Botanischen Garten, Kannenhof und Wasserturm als Oberflächenentwässerung und Kanalsanierung durchgeführt. Insgesamt werden damit ca. 2.500 Wohnungen – ca. 36 % des Bestandes – umweltfreundlich und nachhaltig entwässert.

IV. Nutzung von Regentonnen:

Geplant ist die Aufstellung von circa 2.000 Regentonnen, die in unserem Bestand auf circa 1.700 Objekte verteilt werden. Diese sollen der Bewässerung der Vorgärten und Nutzung als Reinigungswasser für Treppenhäuser und Keller dienen. Die gesamte Füllmenge bei Starkregen beträgt ca. 430 Liter je Tonne. Insgesamt entspricht dies einer Rückhaltung von 860.000 Litern, die der Kanalentlastung und zeitversetzten Abgabe auf unseren Flächen nützen.

V. Baumpflanzung:

Bis März 2023 wurden auf ausgesuchten Flächen in unseren Siedlungen 125 circa drei Meter hohe Bäume gepflanzt. Diese Aktion wurde anlässlich des 125-jährigen Gründungs-Jubiläums der SBV eG angestoßen und ist Teil des städtischen Baumpatenprojekts sowie der Baumkampagne „Menschen brauchen Bäume – Bäume brauchen Menschen“.

VI. Wildblumenwiesen / Grünanlagengestaltung:

Um für Bienen und Insekten Lebensräume zu schaffen, haben sich unsere Mitglieder schon auf unserer „Wir kommen wieder“-Tour 2018 ausdrücklich für Wildblumenwiesen und Insektenhotels ausgesprochen. Deshalb wurde im Innenhof des Neubaus Wasserturm eine Wildstaudenpflanzung gewählt, um insbesondere Bienen einen Lebensraum bieten zu können. Auch auf weiteren Grünflächen in unseren Siedlungen Am Kannenhof und der Maurerstraße wurden Wildblumenwiesen angelegt, um einen Beitrag zur Artenvielfalt und zum Artenschutz zu leisten. Aktive Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Weegerhof werden durch den Gärtnereibereich des Regiebetriebes bei der Gestaltung von Artenvielfalt in den Grünanlagen unterstützt.

3.2 Ressourcenmanagement

DNK 12: Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und, wo es Risiken sieht.

„Die Verantwortung für den Schutz der natürlichen Umwelt“, wie es in der Präambel unserer Satzung definiert ist, erfordert einen behutsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen auf allen Ebenen. Das bedeutet,

dass in Zukunft die energetische Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz, die ökologische Ausrichtung neuer Baumaßnahmen, die Verwendung umweltverträglicher Produkte sowie die umweltfreundliche Nutzung der Freiräume zu optimieren sind.

Folgende Ziele zum ökologischen Förderauftrag wurden 2022 von Vorstand und Aufsichtsrat formuliert:

- Treibhausgasneutrale/ klimaneutrale Bewirtschaftung der Bestände bis 2045 bei einem jährlichen Reduktionsziel von mindestens 1.000 Tonnen CO₂ p.a.,
- Freiräume und deren Oberflächen in den Siedlungen sind im Sinne von Klimaausgleichsflächen naturnah zu gestalten,
- Versiegelungen sind zu vermeiden und Regenwasser sollte im Sinne einer ‚blau-grünen‘ Quartiersgestaltung möglichst auf den Grundstücken versickern,
- Betriebsprozesse der Verwaltung und des Regiebetriebes sind bis 2045 klimaneutral,
- Neubauten sind für den klimaneutralen Betrieb zu errichten oder mindestens vorzurichten.

Folgende Maßnahmen sollen zur Zielerreichung beitragen:

- Fortführung der energetischen Modernisierung der Gebäudehüllen,
- Berücksichtigung von Energieversorgungssystemen mit mind. 65 % regenerativem Anteil bis 2030 und 95 % bis 2045,
- kontinuierlicher Ausbau von PV-Anlagen unter Berücksichtigung der Deckung der Errichtungsselbstkosten (ggf. unter Berücksichtigung von E-Speichern),
- Berücksichtigung von Gründächern in Verbindung mit PV-Anlagen im Neubau,
- Elektromobilität / Ausbau der Ladeinfrastruktur in den Siedlungen unter Berücksichtigung der

- Mieterbedarfe und der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit,
- Reduzierung von Betriebswege-Emissionen,
 - Erstellung von energetisch möglichst klimaneutralen Gebäude- / Quartierskonzepten unter Berücksichtigung von neuen Geschäftsmodellen (Mieterstrom, E-Mobilität, Wärmelieferung) im Kontext der Mitgliederförderung,
 - Aufbau eines CO₂-Monitorings unter Berücksichtigung der Realemissionen,
 - Anlegen von Wildblumenwiesen und Insektenhabitaten sowie Baumpflanzmaßnahmen nach Pflanzkonzept als CO₂-Senke und mit positiven Effekten für das Stadtklima/ Wohnklima,
 - Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie mit Ausrichtung auf eine „digitale Unternehmenskultur“ nach dem „State of the Art“,
 - Aufbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung zur Darstellung der ökologischen Unternehmenswerte.

Ausgehend von diesen Zielen und Maßnahmen ist es unser Bestreben, die qualitativen und quantitativen Ziele für Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen festzulegen. Darüber hinaus soll aufgezeigt werden, welche Maßnahmen und Strategien hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und, wo die Risiken zu sehen sind.

3.3 Klimarelevante Emissionen

DNK 13: Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

Rückblick

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baualtersklassen verfügt die SBV eG über ein umfangreiches „Portfolio“ von Energieerzeugungsanlagen in ihren Beständen. Seit 2002 hat die Genossenschaft systematisch ältere Bestände energetisch saniert und in diesem Zusammenhang – sofern technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar – auch die Energieerzeugung sowie Verteilung erneuert. Beispielhaft seien die Siedlungen Hasseldelle, Habichthöhe, Weegerhof, Glockenstraße, Viertes Feld, Niedersachsen-/Zietenstraße, Hacketauerstraße sowie Weyersberg-West genannt.

Dabei wurden projektbezogen Energiekonzepte mit unterschiedlichen Wärmeerzeugungsanlagen wie Blockheizkraftwerk, Pelletkessel, Holzhackschnitzelkessel, Gas-Niedertemperaturkessel bzw. Gas-Brennwertkessel entwickelt. Zielsetzung war es, den Energieverbrauch der Objekte durch Dämmung der Gebäudehülle wesentlich zu senken und die Energie-Erzeugung und -Verteilung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Belange sowie von Förderbedingungen zu optimieren. Charakteristisch für alle Projekte ist, dass bei Erneuerung der Energieerzeugung die zentrale Heizungsanlage – ob nun objektweise oder als Nahwärme – der dezentralen Anlage mittels Etagenheizungen der Vorzug gegeben wurde.

Durch diese Vorgehensweise ergeben sich naturgemäß Vorteile in der Betriebsführung und Wartung der Anlagentechnik sowie mittelfristig deutliche Einsparungen in der Instandhaltung. Weiterhin bieten zentrale Anlagen und hier insbesondere Nahwärmekonzepte die Option, zu einem späteren Zeitpunkt neue Technologien

eher umzusetzen als es bei dezentralen Anlagen der Fall wäre.

Gesetzliche Anforderung

Der Gebäudesektor gilt als einer der größten Verursacher für CO₂-Emissionen in Deutschland. Das Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 3 Abs. 2 KSG) fordert daher einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045. Gebäude (ca. 18,8 Millionen Wohngebäude und ca. 2,7 Millionen Nichtwohngebäude) sind für 36 % des gesamten Endenergieverbrauchs verantwortlich. Über 90 % entfällt auf die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser. Wohngebäude, die vor 1977 errichtet wurden (rd. 12 Millionen), verbrauchen das Drei- bis Vierfache an Heizenergie im Vergleich zu einem KfW-Effizienzhaus⁷⁰.

Erstellung einer CO₂- Bilanz

Je genauer das Problem definiert ist, desto einfacher kann dem entgegengewirkt werden.

Die Erstellung einer – auf realen Verbräuchen basierten – CO₂-Bilanz wird kurzfristig angestrebt. Im ersten Schritt hat die SBV eG eine CO₂-Bilanz auf Basis der Energieausweise erstellt, die veranschaulicht, wo der Handlungsbedarf am größten ist (s. nachfolgende Tabelle).

	Gebäudebestand		Anteil Mietfläche %	Endenergiebedarf		CO ₂ -Ausstoß		
	Anzahl WE	Mietfläche qm		kWh/a	kWh/a/ qm	to/ a	kg/qm a	to/ WE
EIGENVERSORGTER BESTAND								
Gas- und Sammelheizung	2.137	132.832,88	29,1 %	22.202.300	167	6.777	51,0	3,17
Sammelheizung Pellets / Gas	36	2.225,22	0,5 %	212.526	96	56	25,0	1,54
EIGENVERSORGTER BESTAND SUMME / DURCHSCHNITT	2.173	135.058,10	29,6 %	22.414.826	166	6.832	50,6	3,14
FREMDVERSORGTER BESTAND								
Zentrale Versorgung								
Gas-Sammelheizung	823	57.037,24	12,5 %	6.390.387	112	2.569	45,0	3,12
BHKW	1.711	126.610,41	27,7 %	11.516.482	91	3.898	30,8	2,28
Dezentrale Versorgung	2.188	138.332,84	30,3 %	27.480.396	199	8.637	62,4	3,95
FREMDVERSORGTER BESTAND SUMME / DURCHSCHNITT	4.722	321.980,49	70,4 %	45.387.266	141	15.104	46,9	3,20
WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT	6.895	457.038,59	100,0%	67.802.092	148	21.936	48,0	3,18

01

Sammelanlagen

Wo es sinnvoll und möglich ist, werden dezentrale Einzelheizungen durch effiziente Sammelanlagen ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung und Heizanlagen werden soweit es geht zusammengelegt. Während im Jahr 2004 noch 66 % der Wohnungen mit Einzelheizungen ausgestattet waren, ist der Anteil mittlerweile auf 30 % gesunken.

Blockheizkraftwerke

Ca. 28 % unserer 1.711 Wohnungen im SBV werden über Blockheizkraftwerke (BHKW), zum Teil in Kombination mit Photovoltaik, versorgt.

Pellet-Heizanlage

Umwelt- und klimaschonendes, regeneratives Holz wird in einer Pellet-Anlage am Maltesergrund (36 WE) und an der Kölner Straße (Verwaltungsgebäude und Regiebetrieb) eingesetzt.

Energieeffizienzklassen im Bestand

	Gebäudebestand		Anteil Mietfläche %	Endenergiebedarf		CO ₂ -Ausstoß		
	Anzahl WE	Mietfläche qm		kWh/a	kWh/a/ qm	to/a	kg/qm a	to/ WE
ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN								
Effizienzklasse A+	0	0,00	0,0%	0	0	0	0,0	0,00
Effizienzklasse A	164	9.999,92	2,2 %	442.500	44	135	13,5	0,83
Effizienzklasse B	234	17.578,57	3,8 %	1.145.193	65	353	20,1	1,51
Effizienzklasse C	1.381	100.426,94	22,0%	9.071.791	90	3.246	32,3	2,35
Effizienzklasse D	1.337	96.756,70	21,2 %	10.969.853	113	3.746	38,7	2,80
Effizienzklasse E	917	58.438,38	12,8 %	8.333.279	143	2.509	42,9	2,74
	4.033	283.200,51	62,0%	29.962.615	106	9.990	35,3	2,48
Effizienzklasse F	961	60.406,23	13,2 %	10.782.657	179	3.183	52,7	3,31
Effizienzklasse G	1.165	69.349,72	15,2 %	15.379.756	222	4.760	68,6	4,09
Effizienzklasse H	736	44.082,13	9,6 %	11.677.063	265	4.003	90,8	5,44
	2.862	173.838,08	38,0%	37.839.477	218	11.946	68,7	4,17
WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT	6.895	457.038,59	100,0%	67.802.092	148	21.936	48,0	3,18

Stand 31.12.2023

Dekarbonisierung bis 2045

Bis zum Jahr 2045 sollen die Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand der SBV eG so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Zum Zwecke der Zielerreichung werden folgende – erste – Stufen durchlaufen:

Stufe 1:

Energiebedarf der Bestandsgebäude minimieren

Stufe 2.1:

Fossile Energieträger durch CO₂-freie, sektorgekoppelte Stadt-Quartierslösungen für Bestand und Neubau (Strom, Wärme, Abwärme, ÖPNV, Mikromobilität) ersetzen

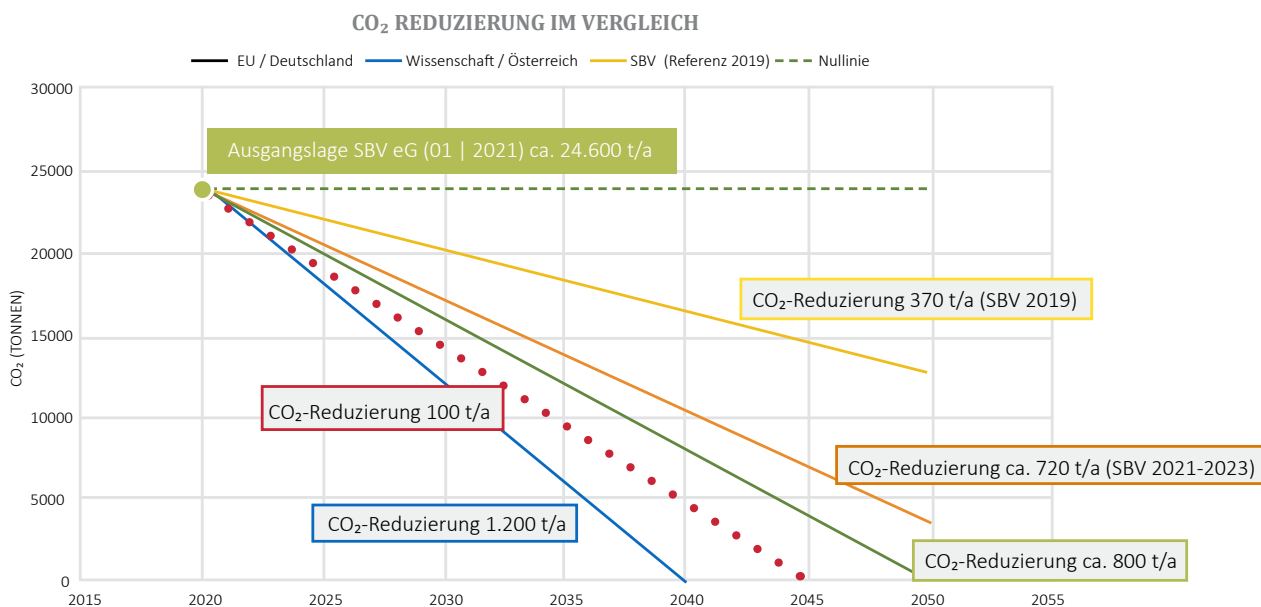
Stufe 2.2:

Interner und externer Dialog zum Transformationsprozess

„Klimaneutrales Wohnen in den Beständen der SBV eG“

CO₂-Reduzierungminimum von 1.000 t/a

Zur Erreichung des angestrebten Zieles der Klimaneutralität in 2045 sollen durchschnittlich mindestens 1.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden



01

In der Planung sind bis 2028 umfassende Investitionen zum Klimaschutz vorgesehen:

Klimaschutzmaßnahmen 2023-2028

Projekte	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
Energetische Sanierung Siedlung Hoffeld 2.-6. BA	2.000	2.200	2.000	2.400	1.300		
Energetische Sanierung Brühler Berg 2 – 12a, Dohlenweg 11 – 15, rd. 3,4 Mio. € 2 BA	1.700	1.700					
Energetische Sanierung Siedlung Weyersberg Ost, rd. 10,0 Mio. € 5 BA			2.000	2.000	2.000	2.000	
Energetische Sanierung Siedlung Bavert, rd. 1,5 Mio. € 1 BA			1.500				
Energetische Sanierung Siedlung Cronenbergerstraße, rd. 3,0 Mio. € 2 BA				1.500	1.500		
Summe energetische Sanierung der Gebäudehülle	3.700	3.900	5.500	5.900	4.800	2.000	
PV-Anlagen in diversen Siedlungen	350	800	800	800	800	800	
Umstellung auf regenerative Wärmeerzeugung (Instandhaltungsbudget)	500	500	500	500	500	500	
Gesamtinvestition „Klimaschutz“ in T€	4.550	5.200	6.800	7.200	6.100	3.300	33.150

Umsetzung PV-Strategie:

Diverse Ereignisse der letzten Jahre haben uns gezeigt, wie wichtig es ist, von fossilen Energieträgern unabhängig zu werden. Zu einer klimagerechten, energieautarken Gebäudeausstattung gehört neben dem Einsatz von Wärmepumpen auch die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen zur Sonnenenergie-Ernte. Die SBV eG setzt viel daran, gerade im Rahmen von baulich ohnehin notwendigen Maßnahmen überall da, wo es sinnvoll

und wirtschaftlich möglich ist, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Bestände anbringen zu lassen. Hierzu wurde in 2022/2023 eine PV-Realisierungsstrategie auf Basis eines von uns neu aufgebauten Solarkatasters entwickelt.

Seit 2015 wird Sonnenwärme für 24 Wohnungen am Neubau Schlicker Weg für die Warmwasseraufbereitung genutzt. Im Quartier Wasserturm befinden sich mittlerweile neun von

der SBV eG, zwei von der BürgerEnergie Solingen eG und eine von den Stadtwerken Solingen (SWS) betriebene Photovoltaik-anlage(n). Bei der Modernisierung der Objekte Hacketäuerstraße 50 – 66 und Klingenstraße 157 wurden bisher sechs Anlagen installiert. Zu den bestehenden Anlagen Kirschbaumer Straße und Kasinostraße aus 2019 kamen in 2021 zwei neue in den Gebäuden der Schwabenstraße 16/18 und der Dietrichstraße 16/18 hinzu. 2022 wurden noch fünf Anlagen in der Siedlung Hoffeld und zwei Anlagen in Gebäuden der Dietrichstraße, 2023 zwei Anlagen in den Gebäuden Brühler Berg, über welche die Objekte Brühler Berg 2 – 10a versorgt werden, ergänzt.

2023/2024 werden wir den Strategieprozess „PV für SBV-Immobilien“ weiter voranbringen und verfolgen dabei das Ziel, den auf unseren Dächern erzeugten Strom – in Zusammenarbeit mit energiewirtschaftlichen Spezialisten –

mittelfristig unseren Mieterinnen und Mietern als SBV-Mieterstrom anzubieten.

Für den weiteren Ausbau werden in den nächsten Jahren ca. 800 T€ pro Jahr zur Verfügung gestellt.

Einstellung Fachpersonal für Energie:

2022 wurde die Stelle „Mitarbeiter Energiemanagement“ geschaffen. In dieser Stelle sind folgende zentrale Aufgaben angesiedelt:

- Erstellung eines übergeordneten Masterplans für die sukzessive Umstellung unseres Energieerzeugungs- und Wärmeverteilsystems auf die Nutzung regenerativer Energien im Bestand,
- Planungsbegleitung, Koordinierung, operative Umsetzung und Steuerung der Projekte aus dem Masterplan und der Haustechnik im Neubau,
- Einführung eines Monitoringsystems zur Erfassung, Auswertung und Dokumentation von klimaschutzrelevanten Daten sowie Fortschreibung der CO₂-Emissionsentwicklung.

4. Gesellschaft

4.1 Arbeitnehmerrechte

DNK 14: Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und, wo es Risiken sieht.

Da die SBV eG ausschließlich regional tätig ist, unterliegt sie dem deutschen Arbeitsrecht. Die Genossenschaft verfolgt fortlaufend das Ziel, die Einhaltung gemäß den aktuellen gesetzlichen arbeitsrechtlichen Bestimmungen sowie Arbeitnehmerrechten jederzeit sicherzustellen.

Die SBV eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband und im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e. V. Über alle nationalen gesetzlichen Neuerungen und Änderungen des Arbeitsrechts werden wir durch diese Mitgliedschaften regelmäßig informiert.

Ein siebenköpfiger Betriebsrat vertritt ergänzend die Interessen der Mitarbeitenden und gewährleistet die Wahrung der Mitbestimmungs- und Informationsrechte. Dazu kommt er mit dem Vorstand in einen regelmäßigen und offenen Austausch und nimmt an verschiedenen Arbeitskreisen teil. Aktuelle gesetzliche und soziale Anforderungen werden in gemeinsamen Betriebsvereinbarungen berücksichtigt.

Eine Kontrollmaßnahme zur Wahrung der Arbeitnehmerrechte stellt die Bestellung von Beauftragten/Vertretern in der Organisation dar, die die Mitarbeiter, aber auch den Vorstand beraten. Diese sind u.a.:

- Sicherheitsbeauftragte
- Koordinator Arbeitssicherheit
- BEM-Beauftragte (Betriebliches Eingliederungsmanagement)
- Brandschutz- und Evakuierungshelfer

- Datenschutzbeauftragte / Informationssicherheitsbeauftragte
- Schwerbehindertenvertretung
- Inklusionsbeauftragte
- Jugend- und Auszubildendenvertretung
- Hinweisgeberstelle.

Um eine sichere Arbeitsumgebung zu schaffen und die Gesundheit der Mitarbeiter zu gewährleisten, erhalten wir externe Unterstützung durch eine Betriebsärztin und eine Fachkraft für Arbeitssicherheit. Es finden regelmäßige Arbeitssicherheitsunterweisungen statt und je nach Gefährdungsbeurteilung des Arbeitsplatzes auch weitreichende Lehrgänge, um arbeitsbedingte Gefährdungen zu beseitigen. Zusätzlich leisten drei Sicherheitsbeauftragte in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat Unterstützung für Führungskräfte und Mitarbeiter, um Unfälle und berufsbedingte Krankheiten zu vermeiden. Alle Anliegen des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung werden in regelmäßigen Arbeitssicherheitsausschusssitzungen überprüft und diskutiert.

Alle Mitarbeitenden tragen wesentlich zum nachhaltigen Wirtschaften der Genossenschaft bei. Im Unternehmen herrschen flache Hierarchien und ein fairer und motivierender Umgang miteinander. Zusätzlich sind viele Mitarbeitende selbst Mitglied der Genossenschaft und betätigen sich sogar in unserem höchsten Gremium, der Vertreterversammlung.

Risiken hinsichtlich der Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften oder der Verletzung von Arbeitnehmerrechten bestehen aufgrund der umgesetzten Maßnahmen nicht.

Zukünftig ist geplant, die Mitarbeitenden am Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen eines Vorschlagwesens stärker zu beteiligen, wie bspw. durch die Implementierung regelmäßiger Ideen- und/oder Zukunftswerkstätten.

4.2 Chancengerechtigkeit

DNK 15: Das Unternehmen legt offen, wie es nationale und internationale Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, und, wie es diese umsetzt.

Im Zuge einer nachhaltigen Personalentwicklung schaffen wir optimale Rahmenbedingungen, um die gesamte Belegschaft gezielt zu fördern und einzubeziehen. Chancengerechtigkeit

und Gleichstellung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben für uns einen hohen Stellenwert. Wir behandeln alle Mitarbeitenden gleich, unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft, Religion und sexueller Ausrichtung. Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, wie dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz, wird dabei selbstverständlich gewährleistet.

Besonders hervorzuheben ist dabei das Führungsleitbild, welches 2023 in Zusammenarbeit zwischen den Führungskräften der Genossenschaft und dem Institut für Betriebliche Gesundheitsförderung BGF GmbH erarbeitet wurde:



Das Führungsleitbild wurde fest in unserer Unternehmenskultur verankert und bildet die Grundlage für eine vertrauensvolle und wertschätzende Zusammenarbeit.

Unsere Mitarbeiter werden gemäß dem Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft vergütet. Der Tarifvertrag orientiert sich an Faktoren wie Qualifikation, Art der Tätigkeit im Unternehmen und Beschäftigungsdauer. Geschlechtsmerkmale oder andere irrelevante Aspekte werden nicht berücksichtigt, um eine faire Vergütung und Gleichbehandlung der Mitarbeiter sicherzustellen.

Durch flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle sowie der Möglichkeit des mobilen Arbeitens wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützt. Zusätzlich fördern wir Modelle, die den Mitarbeitenden eine Entgeltumwandlung oder Langzeitwertkonten ermöglichen.

Mit einer Richtlinie zur Sicherstellung der Eignung und Diversität von Mitgliedern des Aufsichtsrats wird eine überobligatorische Ausweitung der Ansprüche der Genossenschaft an Transparenz und verantwortungsvolle Unternehmensführung zum Ausdruck gebracht. Dementsprechend geht die Genossenschaft, unter Beachtung des gesetzlichen Diskriminierungsverbots, auf folgende Diversitätsaspekte bei der Bestellung von Gremienmitgliedern ein: Bildungs- und beruflicher Hintergrund, Geschlecht, Alter und geografische Herkunft.

Sowohl zum Zwecke der Reduzierung von Fehlzeiten durch eine erneute Erkrankung, der Überwindung von Arbeitsunfähigkeit, als auch der Wiedereingliederung eines Mitarbeiters wurde ein betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) eingerichtet. Zusätzlich beschäftigt sich der „Arbeitskreis Gesundheit“ einmal monatlich mit gesundheitsförderlichen Maßnahmen der Themenfelder psychische Gesundheit, Bewegung und Entspannung. Direkt im Unternehmen setzen dabei verhältnisorientierte Maßnahmen (z. B. die Arbeitszeitgestaltung) an. Mit verhaltensorientierten Maßnahmen ist die auf Individuen bezogene Gesundheitsförderung (z. B. Stressbewältigung) gemeint.

Folgende gesundheitsförderliche Strukturen und Maßnahmen werden regelmäßig angeboten:

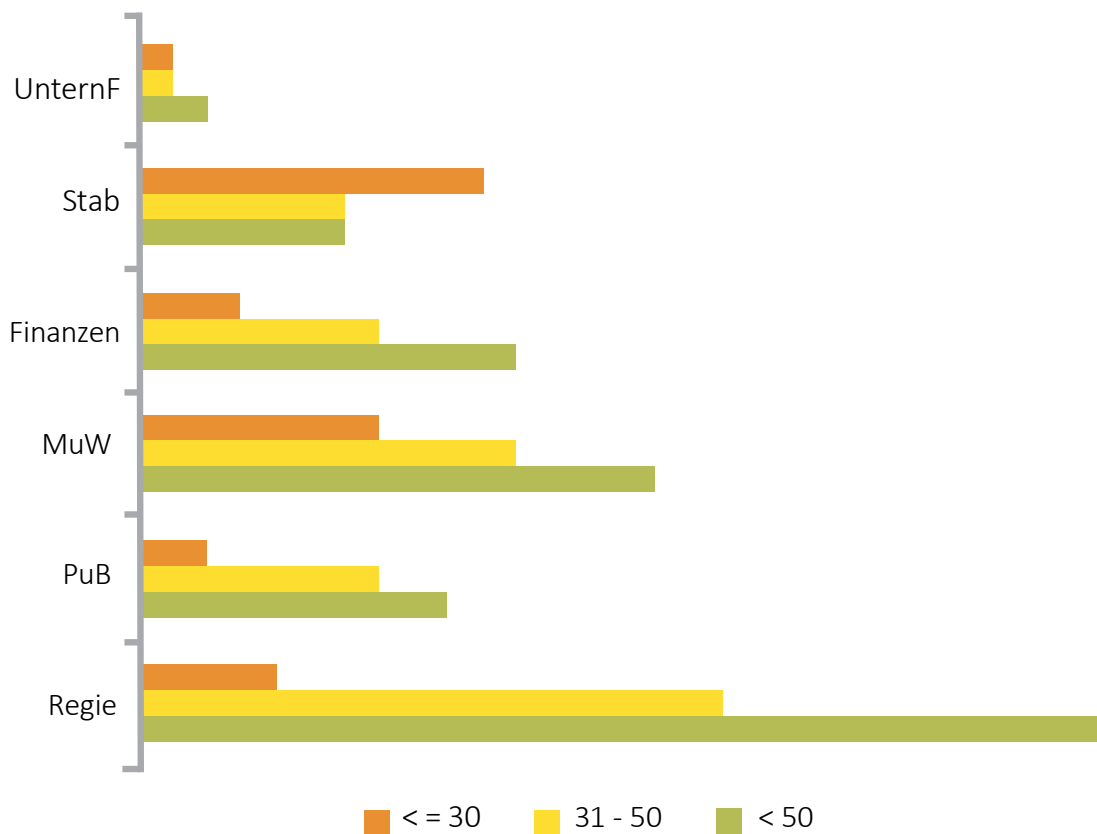
- Medizinische Vorsorgeuntersuchungen (unter anderem Seh- und Hörtests / Impfungen) durch unsere Betriebsärztin,
- Organisation eines Firmenlaufs oder gemeinsame Wandertage zur Förderung der Gesundheit und des Teambuildings,
- Aktionen zur Mobilitätsförderung wie die Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“ oder „Stadtradeln“; dabei werden E-Pedelecs bereitgestellt, die auch für private Zwecke genutzt werden dürfen. Zusätzlich wurde 2023 ein Jobticket eingeführt, um die Mobilitätswende zu fördern,
- Einrichtung einer persönlichen und kostenlosen Mitarbeiterberatung für alle Lebenslagen mit einem umfangreichen Beratungsangebot zu den Themenfeldern Persönlichkeit & Psyche, Beruf, Familie sowie Soziales und Recht über einen externen Dienstleister,
- Ergonomisch eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze, die wir 2023 zusätzlich in vielen Arbeitsbereichen mit höhenverstellbaren Schreibtischen und modernen Schallschutzelementen ausgestattet haben,
- jährlich wiederholter „Gesundheitsaktionstag“, durchgeführt durch die AOK mit Gesundheitschecks und Bewegungs- und Ernährungsberatung.

Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit beträgt 17 Jahre, was die geringe Fluktuation der Mitarbeitenden und die langfristigen Beschäftigungsverhältnisse widerspiegelt. Es ist das Ziel, die Fluktuationsrate von derzeit 6,6 % zu senken und die Mitarbeiterbindung zu fördern

4.3 Qualifizierung

DNK 16: Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und, wo es Risiken sieht.

Auf der Basis zufriedener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsteht der Erfolg unserer Genossenschaft. Als wesentliche Risiken in Bezug auf Qualifizierung identifizieren wir den demografischen Wandel sowie den Fachkräftemangel. Die Genossenschaft hat das Ziel, Mitarbeitende langfristig zu binden, da qualifizierte Fachkräfte für die Zukunftssicherung unseres Unternehmens von zentraler Bedeutung sind.



Wir legen daher großen Wert auf die Nachwuchsförderung sowie die Aus- und Weiterbildung aller Mitarbeitenden und bieten jährlich zwei Ausbildungsplätze zum/zur Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau an, ab 2024 zusätzlich Ausbildungsplätze in unseren Regiebetrieben. Wir bieten auch im Rahmen einer Ausbildung eine attraktive Vergütung nach dem Tarif für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie zusätzlich eine betriebliche Altersversorgung und vermögenswirksame Leistungen, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit, im 2. Lehrjahr an einem zweiwöchigen Azubi-Austausch in einer

anderen Stadt teilzunehmen. Außerdem initiieren wir Azubi-Projekte, in denen eigenverantwortlich Projekte durchgeführt werden, die über die Anforderungen der Ausbildung hinausgehen. So wurde 2023 das Parkdeck unseres Betriebsgeländes unter dem Arbeitstitel „LunchBox“ umgestaltet, sodass ein einladender Ort für alle SBV-Mitarbeitenden entstanden ist, der sowohl Raum für entspannende Pausen als auch für aktive Erholung bietet.

Auch Schülerpraktikanten sind stets in unserer Genossenschaft willkommen, um in handwerkliche oder kaufmännische Berufsbilder „hineinzuschnuppern“.

Um unseren eigenen Arbeitskräftebedarf auch durch Bestandsmitarbeitende zu decken und Führungskräfte aus eigenen Reihen zu entwickeln, setzen wir auf eine Vielzahl individueller Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, um nicht nur die Fach- sondern auch Methodenkompetenzen beständig auszubauen. Wir bieten unseren Mitarbeitenden regelmäßig externe Schulungen und Seminare an und führen bedarfsgerecht auch Inhouse-Schulungen durch. Darüber hinaus fördern wir berufsbegleitende Qualifikationen durch finanzielle Unterstützung und ggf. eine Freistellung. Dank unseres Angebotes sichern wir für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein hohes Qualifikationsniveau.

Das Budget für Personalentwicklung (Weiterbildung und Qualifizierung) betrug im Geschäftsjahr 2023 circa 90.000 €.

Wir planen nach der erfolgreichen Einführung eines digitalen Personalmanagementsystems die Optimierung und vollständige Digitalisierung des Bewerbungsprozesses, den Aufbau eines integrierten web-basierten Training-Systems zur besseren Koordination der Mitarbeitenden-Qualifikationen sowie die Einführung jährlicher strukturierter und vergleichbarer Mitarbeitergespräche zur Stärkung der Mitarbeiterentwicklung und -bindung.

Das Ziel ist es, die Mitarbeitenden bei der Bewältigung von Herausforderungen bedarfsgerecht zu unterstützen, sodass neue Lösungsansätze entwickelt und die Innovations- wie auch Feedback-Kultur in der Genossenschaft gefördert werden. Ein Zeitpunkt der Zielerreichung wird nicht festgelegt; wir erachten die Qualifizierung von Mitarbeitenden als kontinuierlichen Prozess.

4.4 Menschenrechte

DNK 17: Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Die SBV eG ist mit ihrem Sitz in Solingen eine lokale Wohnungsgenossenschaft, die den Bestimmungen des deutschen und europäischen Rechts unterliegt. Unser Unternehmen verpflichtet sich ausdrücklich, Ausbeutung, Korruption und Kinderarbeit in all ihren Formen zu vermeiden. Bei der Auswahl unserer Geschäftspartner bevorzugen wir das Prinzip der Regionalität, um potenzielle Risiken wie Zwangs- und Kinderarbeit sowie Ausbeutung zu minimieren. Ethik und Moral stehen im Mittelpunkt unserer Geschäftsprinzipien. Daher haben wir mit unseren Geschäftspartnern einen Verhaltenskodex vereinbart. Dies gilt insbesondere für jene, die im Rahmen von Neubauten oder Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Genossenschaft tätig sind. Es bedarf keiner weiteren Zielsetzungen in diesem Bereich, da diese Grundsätze integraler Bestandteil unserer sozialen und genossenschaftlichen Ausrichtung sind und keiner zeitlichen Begrenzung unterliegen.

Die soziale Ausrichtung unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells ist tief in seiner Rechtsform verankert. So findet sich auch in der Präambel unserer Satzung unser Leitbild, das der Ausrichtung unserer täglichen Arbeit eine besondere Bedeutung gibt:

„...dies umfasst gleichfalls das klare Bekenntnis, dass in der SBV eG Solingen menschenverachtende, rassistische und gegen die freiheitlich-demokratische Grundordnung gerichtete Verhaltensweisen nicht toleriert werden.“

4.5 Gemeinwesen

DNK 18: Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

Konzeptionell ist das genossenschaftliche Handeln in der Theorie an den Mitglieder der Genossenschaft ausgerichtet. Die Mitgliederorientierung kann konzeptionell im „Member-Value“ erfasst werden. Hierbei handelt es sich um ein mehrdimensionales Konzept, das zwischen unmittelbarem, mittelbarem und nachhaltigem Wert für die Mitglieder einer Genossenschaft unterscheidet. Der unmittelbare Wert ist dabei leistungsbezogen, der mittelbare Wert eigentumsbezogen und der nachhaltige Wert investitionsbezogen. Einzubeziehendes ist, dass die Genossenschaft das Erbringen der Werte nicht ausschließlich für Mitglieder vornimmt, sondern durch ihr Handeln auch struktur- und standortstärkend für die Region Solingen wirkt. Dabei ist zu beachten, dass die Freiheiten der SBV eG in ihrem genossenschaftlichen Handeln eingeschränkt sind, da die strategische Orientierung lediglich im definierten Förderzweck der Genossenschaft stattfinden kann. Das genossenschaftliche Handeln ist hierauf auszurichten und hat mit dem Förderzweck unmittelbar oder mittelbar übereinzustimmen.

Der unmittelbare Member-Value entsteht durch eine direkte Leistungsbeziehung, die zwischen dem Mitglied und der Wohnungsgenossenschaft besteht. In der Hauptsache handelt es sich hierbei um den Bezug der gemeinsam organisierten Leistungen. Bei der SBV eG ist dies die dauerhafte Gebrauchsüberlassung von Wohnraum zu angemessenen Preisen. Zu diesem Hauptzweck gehören auch Serviceleistungen/-angebote wie Quartiersplätze, Gemeinschaftseinrichtungen und das großflächige Siedlungsensemble. Als weiteren Leistungsbestandteil kann das Angebot der Spareinrichtung benannt werden, das es den Mitgliedern und Verwandten der Mitglieder ermöglicht, die Vermögensbildung zu fördern.

Der mittelbare Member-Value generiert sich durch die genossenschaftliche Zusammenarbeit. Die Wertschöpfung entsteht dabei mit der Eigentümerfunktion der Mitglieder und drückt sich in sämtlichen monetären Vergütungsleistungen (z.B. Dividendenzahlungen oder SBV-Bonus bei Mietpreisfindung) der Genossenschaften aus.

Mit dem nachhaltigen Member-Value wird die Investitionsbeziehung zum Ausdruck gebracht. Wohnungsgenossenschaften wenden viele Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand auf. Beispielsweise sind hier Neubaumaßnahmen zu nennen, genauso wie Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungs- und Instandhaltungs-



nachhaltiger Member Value

mittelbarer Member Value

unmittelbarer Member Value

aufwendungen. Der Wert für die Mitglieder ist dabei der Optionsnutzen durch die zukünftige gesicherte Existenz der Genossenschaft. Dabei wird die Höhe des Wertes durch Investitionen in Produkte, Prozesse und Institutionen geprägt und beeinflusst damit die langfristige Ausrichtung der Genossenschaft. Der Wert für die Region ergibt sich aus den Vergaberichtlinien der SBV eG, nach der möglichst regionale Geschäftspartner die vorgenannten Wertschöpfungen erbringen sollen.

4.6 Politische Einflussnahme

DNK 19: Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Die SBV eG ist als Genossenschaft unabhängig und unterstützt weder Regierungen noch andere politische Institutionen; sie leistet keine Zahlungen an politische Parteien und hat keinen direkten Einfluss auf Gesetzgebungsverfahren.

Unsere Genossenschaft ist in verschiedenen branchenspezifischen Verbänden und Gremien aktiv, die sich mit den Themengebieten Bauen, Wohnen, Klimaschutz, Ausbildung und Soziales beschäftigen.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht über unsere Kooperationspartner, Mitgliedschaften und Engagements:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) Düsseldorf
- Industrie- und Handelskammer (IHK)
- EBZ Service GmbH, Bochum
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum e. V., Bochum
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS), Köln
- Allianz für Wohnen
- Förderverein Ittertal e.V.
- Nachbarschaftshilfeverein „Wir in der Hasseldelle e.V.“
- Elterninitiative Kinderladen e.V.
- Bürgerverein „Rund um die Zietenstraße e.V.“
- Kindertagesstätten Zietenstraße, Börkhauser Feld, Argonner Weg
- Kindergarten und Kindertagesstätte Püntchen e.V.
- Familienzentrum Mütze e.V.
- Gemeinnützige EWFRA GmbH
- Beroma eG
- BürgerEnergieGenossenschaft eG
- SBV Nachbarschaftshilfeverein e.V.
- Rheinisches Industriemuseum Gesenkschmiede Hendrichs

4.7 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

DNK 20: Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Um die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und interner Richtlinien sicherzustellen, hat die Genossenschaft die notwendigen organisatorischen Grundlagen geschaffen, die Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße zu verhindern helfen. Ziel ist, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsverhaltens mit allen gesellschaftlichen Richtlinien und Wertvorstellungen, Integrität und Ethik zu gewährleisten.

Die SBV eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband und im VdW bzw. GdW. Über alle nationalen gesetzlichen Neuerungen und Änderungen werden wir durch diese Mitgliedschaften regelmäßig informiert.

Zusätzlich sind wir gemäß dem Genossenschaftsgesetz verpflichtet, Mitglied bei einem Prüfungsverband zu sein und unterliegen einer Pflichtprüfung des Jahresabschlusses.

Die SBV eG unterliegt aufgrund ihrer eigenen Spareinrichtung dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG). Demnach sind wir zur Einrichtung interner Kontrollverfahren mit einem internen Kontrollsystem sowie zu einer internen Revision verpflichtet. Das interne Kontrollsystem umfasst dabei ein Compliance-Management und eine Risikocontrolling-Funktion, die wir als Stabsstellen intern eingerichtet haben. Alle Funktionen sollen den Fortbestand des Unternehmens und eine ordnungsgemäße Geschäfts- und Unternehmensführung gewährleisten.

Die Identifizierung der wesentlichen rechtlichen Regelungen und Vorgaben, deren Nichteinhaltung

zu einer Gefährdung des Vermögens des Instituts führen kann, erfolgt unter Berücksichtigung von Risikogesichtspunkten in regelmäßigen Abständen durch die Compliance-Funktion, die der Geschäftsleitung unmittelbar unterstellt und mindestens jährlich sowie adhoc berichtspflichtig ist. In rollierenden Zyklen überprüfen sie und die interne Revision die Einhaltung wesentlicher Richtlinien, Geschäftsanweisungen und Vorgaben. Außerdem steht die beauftragte Compliance-Mitarbeiterin in engem Austausch mit den Beschäftigten der Genossenschaft, um diese bei Bedarf mit Handlungsempfehlungen zu unterstützen. Hierzu wurde eine Betriebsvereinbarung getroffen, die Situationen vorbeugen soll, welche die Integrität in Frage stellen und dem guten Ruf des Unternehmens schaden können. Des Weiteren werden regelmäßig Schulungen durchgeführt, um die Werte Transparenz, Ehrlichkeit und Fairness fest in der Unternehmensstruktur zu verankern. Ein Ethikkodex ist bisweilen nicht formuliert, eine Implementierung ist jedoch für das Geschäftsjahr 2024 geplant. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zusätzlich zum Deutschen Corporate Governance-Kodex. Weitere Sicherungsmaßnahmen finden sich ergänzend in unserem digitalen Unternehmens-Organisationstool (Qwiki), wie beispielsweise Regelungen zur Vergabe von Zahlungsermächtigungen oder Aufträgen.

Zur Förderung ethischen Verhaltens und einer Unternehmensumgebung, in der Mitarbeitende auch sensible Themen offen und ohne Angst vor negativen Konsequenzen kommunizieren können, wurde ein Hinweisgeber-System implementiert, um Verstöße gegen geltendes Recht sowie gegen genossenschaftsinterne Regeln frühzeitig erkennen und betriebliche Reaktionen auf erkannte Verstöße ermöglichen zu können. Wichtiges Ziel ist dabei der Schutz von Hinweisgebenden vor persönlichen oder beruflichen Benachteiligungen und die Schaffung einer Kultur, in der Fehlverhalten frühzeitig und sicher gemeldet werden kann.

Die Genossenschaft identifiziert und bewertet potenzielle Risiken jährlich in einer Risikoinventur. Die entsprechenden Feststellungen werden

01

unmittelbar im Risikofrüwarnsystem erfasst. Es wurden nur sehr geringe Risiken aus der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit identifiziert, die sich negativ auf die Korruptionsbekämpfung auswirken könnten. Im Jahr 2023 wurden von unserer Genossenschaft keine Compliance-Sachverhalte gemeldet oder angezeigt. Es wurden auch keine Geldbußen oder Strafen aufgrund von Rechtsverstößen verhängt.

Solingen, 11. April 2024

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke

02

Bericht des Aufsichtsrates

Als Aufsichtsrat einer Genossenschaft stehen wir in treuhänderischer Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern. Das Genossenschaftsgesetz und darauf basierend unsere Satzung geben uns die Funktion und Instrumente, um den genossenschaftlichen Fördergrundsatz für unsere Mitglieder sicherzustellen.

Das heißt für uns als Aufsichtsrat eine gute, sichere und verantwortliche Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder sicherzustellen.

Und das heißt, in Fortführung der über 125 jährigen Leistung unserer Vorgängergenerationen den Bestand der Spar- und Bauverein Solingen eG für die Zukunft und die nächsten Generationen zu sichern.

Die im Genossenschaftsgesetz festgeschriebene Überwachungs- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrates liegt, auch durch das Recht der Selbstorganschaft von Genossenschaften begründet, deutlich über der Überwachungsaufgabe bei Kapitalgesellschaften.

Die Werterhaltung unserer Siedlungen, Häuser und Wohnungen, eine verantwortliche Gebäude- und Wohnungsmodernisierung stehen auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Maßgabe, bezahlbaren Wohnraum für die unterschiedlichen Lebenssituationen unserer Mitglieder zu sichern.

Die konstruktive Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand - unter Wahrung der Zuständigkeiten und Verantwortung - ist Grundlage genossenschaftlichen Handelns und wird von Aufsichtsrat und Vorstand verantwortlich erfüllt.

Das Genossenschaftsgesetz verlangt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung berät, kontrolliert und die Gesamtsituation der Genossenschaft beurteilt.

Er bedient sich dabei der vorbereitenden Arbeit

des Bilanz- und Prüfungsausschusses sowie des Planungs-, Bau und Nachbarschaftsausschusses, die aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und dem Vorstand bestehen.

Arbeitsschwerpunkte in 2023

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

Im Vordergrund standen in 2023:

- Jahresabschluss 2022, die Unternehmenslage und Unternehmensführung in Erörterung mit Verbandsprüfern
- Wirtschafts-, Investitions- und Budgetplanung 2023 und 2024
- Leerstände und Maßnahmen zu ihrer Begrenzung
- Unternehmens- und Finanzplanung
- Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2023
- Die quartalsmäßige Bewertung des Berichtswesens und des Risikomanagements
- die Spareinrichtung und Ergebnisse der Innenrevision
- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Befassung mit den Themen und angeregten Projekten aus der Klausurtagung und dem Qualitätsmanagement

Weitere Themen

Weitere Arbeits- und Themenschwerpunkte, die in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und in separaten Sitzungen des Aufsichtsrates bearbeitet wurden sind unter anderem:

- Zukünftige Neubaukonzepte
- Erkennbare Baukostensteigerung und Entwicklung der energetischen Anforderungen
- Situation und zukünftige Entwicklung der Unternehmensführung
- Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrates zur zukünftigen Struktur im Vorstand. Verträge/Vertragsgestaltung mit Mitgliedern des Vorstandes
- Organisationsentwicklung des Unternehmens
- Die Innenstadtentwicklung und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der SBV- Liegenschaften
- Vorbereitung der Klausurtagung
- Beschluss über den Ankauf AOK Gebäude
- 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 vierzehn Sitzungen, davon zehn in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und vier Sitzungen des Aufsichtsrates. In diesen vier Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit Fragen der Ausgestaltung von Vorstandsverträgen, mit Strukturfragen der Unternehmensführung, der zukünftigen personellen Entwicklung für den Aufsichtsrat und Kandidaturen für den Aufsichtsrat in der Vertreterversammlung.

Gemeinsame Klausurtagung

Besonderen Stellenwert hat die Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand unter Beteiligung der leitenden Angestellten.

Die Klausurtagung 2023 fand als zweitägige Präsenzveranstaltung statt. Themen waren hierbei insbesondere Überlegungen zur Erreichung der Klimaneutralität, die langfristige Rahmenplanung für Modernisierung, Großinstandhaltung und Neubau sowie die mittel- und langfristige Unternehmensplanung mit alternativen Szenarien. Außerdem wurden Konzepte und Planungen u.a. hinsichtlich der Innenstadtentwicklung gemeinsam einer kritischen und konstruktiven Bewertung unterzogen und fortgeschrieben.

Bilanz- und Prüfungsausschuss

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat gemäß § 21 (1) der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die ihm obliegenden Prüfungen in sieben Sitzungen durchgeführt.

Wesentliche Bedeutung in den Beratungen des Ausschusses nehmen die Quartalsberichte zur Lage und zum Risikomanagement ein. Diese Berichte bilden die aktuelle Situation in allen wichtigen Teilbereichen der Genossenschaft wieder. Das ermöglicht Aufsichtsrat und Vorstand, zeitnah und den Ergebnissen und erkennbaren Trends entsprechend, angemessene Entscheidungen zu treffen. Die Situation der Baukostensteigerung und ihre Auswirkung auf die lfd. Neubaumaßnahmen, die Mitgliederentwicklung sowie der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplan waren Gegenstand gemeinsamer Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand.

Des Weiteren befasste sich der Ausschuss mit der Zustimmungsfiktion Sparer, der Erteilung einer Prokura, der Musterrichtlinie Interessenskonflikte, den Betriebsvereinbarungen IT.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023 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 Entwurfsvorstellung des Neubaus für die Regiebetriebe befasst. Der Stand Neubau Weyersberg und die Situation Beckmannstraße sowie die Modernisierung alter Bestände wurden beraten. Ein weiterer Punkt betraf die Entwicklung des Beschwerdemanagements und der Stärkung der Mitbestimmungsstrukturen, sowie die Situation der erhöhten Energiekosten für unsere Mitglieder. Die Investitionsplanung 2024 und Konzepte zum Thema Kommunikation in den Siedlungen bei Modernisierungsmaßnahmen wurden vorbereitend für die Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand bearbeitet.

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 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 2024 gesichert.

Die im Lagebericht unter Punkt 4.1 und unter 4.2 aufgeführten Hinweise zu Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung verlangen von Vorstand und Aufsichtsrat eine sorgfältige Einschätzung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Empfehlung für die Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Genehmigung des Lageberichts des Vorstandes, des Berichtes des Aufsichtsrates und des Jahresabschlusses 2023
- Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2023
- Zuweisung des verbleibenden Restbetrages in „Andere Ergebnismittel“
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Erfüllung fachlicher Anforderungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben erneut erfolgreich an mehreren Fortbildungsveranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen teilgenommen.

Im Berichtsjahr war das eine zweitägige Informationsveranstaltung des VdW, einer jährlichen Fortbildungsreihe für Aufsichtsräte in Wohnungsbaugenossenschaften.

Alle Mitglieder des 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.

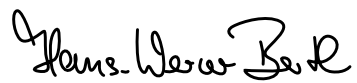
Aufsichtsrat und Vorstand haben sich gemäß ihrer Selbstverpflichtung zum Corporate Go-

vernance Kodex verhalten und entsprechend
Auskünfte erteilt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, unseren
Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlich tätigen
Mitgliedern in der Bewohnerbeteiligung für ihren
Einsatz im Geschäftsjahr 2023.

Solingen, 11. April 2024

Für den Aufsichtsrat im Auftrag

A handwritten signature in black ink, reading "Hans-Werner Bertl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Hans-Werner Bertl (Vorsitzender)

Wir im SBV - eine bunte Vielfalt!



▲ *Mietergarten im Weegerhof*



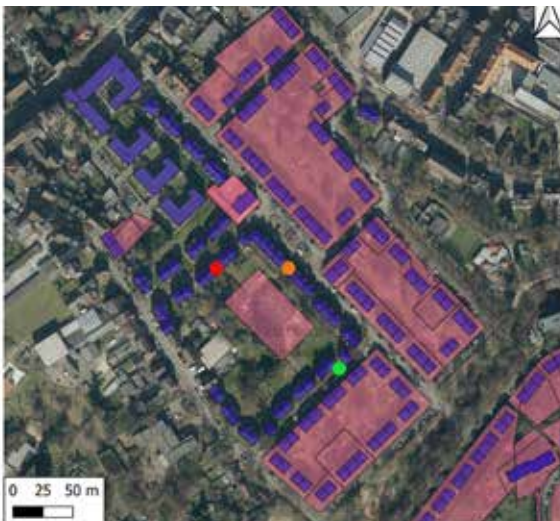
▲ *Spielgerüst in der Siedlung Ankerstr.*



▲ *Renovierte Häuser im Hoffeld*



▲ *Sommerfest am Wasserturm*



0 25 50 m

Legende

- Gebäude SBV
- Grundstücke gruppiert SBV

Regentonnen

- Reinigung und Funktionsprüfung länger als 1 Jahr
- Reinigung und Funktionsprüfung weniger als 1 Jahr
- Reinigung länger als 1 Jahr Funktionsprüfung weniger als 1 Jahr
- Reinigung weniger als 1 Jahr, Funktionsprüfung länger als 1 Jahr

▲ *Beispiel für ein Regentonnenkataster*



▲ *Ostereier-Suche in der Siedlung Cäcilienstraße*



▲ *Gemeinsam den Baum schmücken am Wasserturm*



▲ *Beispiel für die neuen SBV-Regentonnen*



▲ *Nistkästen anbringen im Böckerhof*



▲ *Runderneuert: SBV-Häuser an der Hacketäuerstraße*



▲ *Hans-Werner Bertl bei der Vertreterversammlung 2023*



▲ Dirk Düben und ein Teil seines Teams der Regiebetriebe



▲ Einer von 125 neuen Bäumen



▲ Ehrenamtlich engagiert bei der Stimmen-Auszählung



▲ PV-Anlagen auf den Dächern am Brühler Berg



▲ Umbau der Siedlung Hoffeld



▲ Spatenstich beim Neubau Raabstraße



▲ Vor Ort-Termin zum Thema Mobilität



▲ Vortrag von Manfred Krause zur Historie



▲ Energieberater Florian Bublies bei der Siedlungskonferenz



▲ Viola Mybes erläutert Ideen für eine grüne Siedlung



▲ Der Trend zu insektenfreundlichen Blumen

Spar- und Bauverein Solingen eG

WOHNEN ZU FAIREN KUNDENKONDITIONEN

Unsere Genossenschaft steht für selbstverwaltete Wohnkultur. In der Spar- und Bauverein Siedlung „Weggehor“ lässt sich die Entwicklung des Wohnens von 1908 bis heute besonders gut aufzeigen. Hier wurde in den 1920er Jahren eine weibliche Arbeitsbevölkerung entlang mit Wohnungen, die über ein Bad sowie einen Frühstückstisch verfügten, mit einem zentralen Wäschraum, einem Kindertagesheim sowie eigenen Selbstversorgungsflächen. Vor wenigen Jahren wurde die Siedlung modernisiert und energieeffizient saniert, der ursprüngliche Charakter des Quartiers aber beibehalten. Bei feuch-kaltem gemeinsamen Frisch- und Innensport sowie im Wäschraum sowie Nachbarschaftsfläche zum sozialen Miteinander der Genossinnen und Genossen. Die Bewohnerinnen der Siedlung waren und sind zukunftsorientierten Vorhaben im Sinne des Genossenschaftsgedankens aufgeschlossen. In Siedlungskonferenzen haben sie anschließend, sich in Zukunft noch intensiver den Themenfeldern Material und Grünflächen-Erhaltung zu widmen, und Arbeitspläne gebildet, die engagiert die Projekte angehen.

Die über Veränderung seit 2022:
 SCHWARTZBUCH, Zugang zu Behinderten, guten Wohnraum und nachhaltiger Erstzinsvereinbarung.
 Zielgruppe: Mitglieder, Mieterinnen der SBV und sowie die Stadtgenossenschaft
 Adresse: Föhler Straße 41, 42699 Solingen
 Website: www.sbv-solingen.de

„Wir als Genossenschaft stehen für dauerhaften, guten Wohnraum – modern, fair und sicher. Zusammen mit unseren circa 14.000 Mitgliedern wollen wir Wohnen in klimagerechten Siedlungen bezahlbar halten.“

Uwe Asbach
 Vorsitzungsmitglied der SBV eG

▲ Der SBV: ein „Ort der Veränderung“

03

Lagebericht

1. 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.

2. 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.+ 1,8 % 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 ist um 0,3 Mio. Euro schlechter ausgefallen, als die Ansätze des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans 2023. Insbesondere die Einführung des Kohlendioxidaufteilungsgesetzes und sowie die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) erforderten Rückstellungszuführungen von insgesamt 1,0 Mio. Euro.

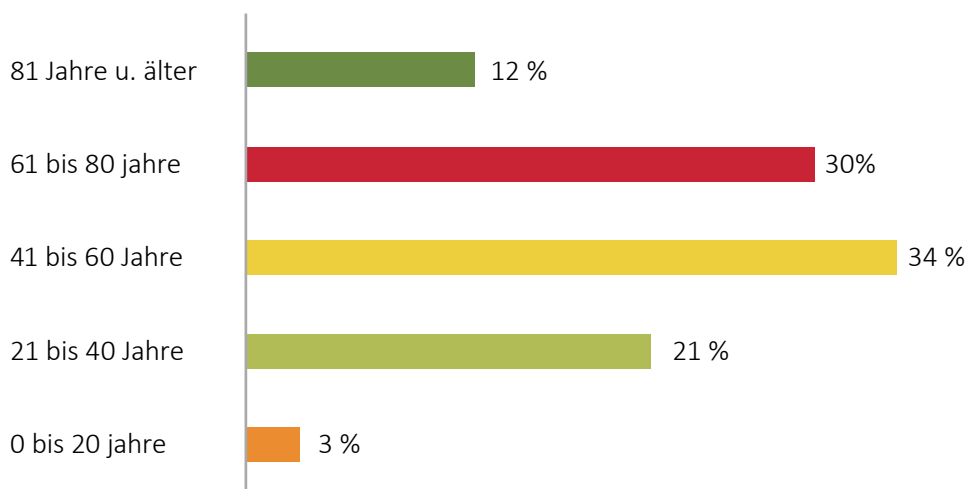
Des Weiteren ist festzustellen, dass sich die Inflation durch Preissteigerungen bei Baukosten, Sachkosten, Löhnen und Zinsaufwand negativ auf das Jahresergebnis ausgewirkt hat. Obwohl durch das zur Verfügung gestellte Budget bis auf ca. 0,4 Mio. Euro weniger Instandhaltung verausgabt wurde, ist die dahinterstehende Leistung zurückgegangen. Das Jahresergebnis in Höhe von 3,5 Mio. Euro ermöglicht, entsprechend der im SBV verfolgten langfristigen Strategie, eine Gewinnausschüttung von 4 % sowie eine Einstellung des verbleibenden Betrages in die Ergebnismrücklagen.

Mitgliederentwicklung

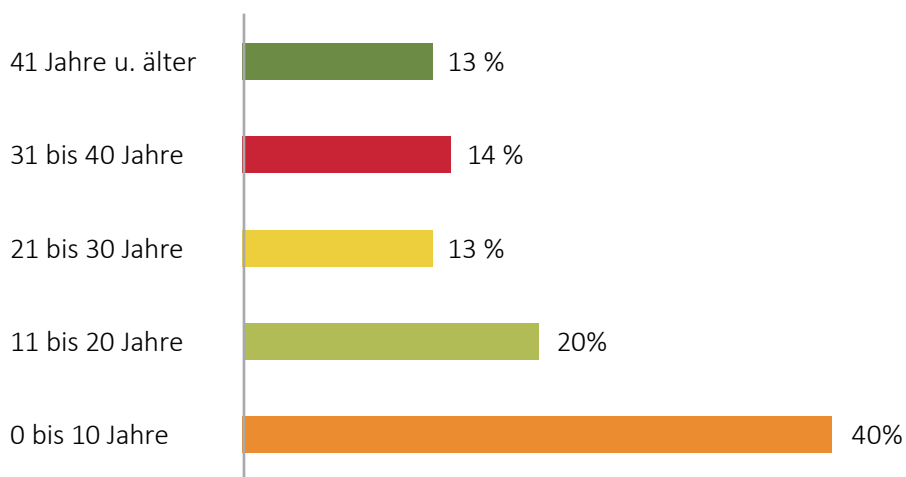
Im letzten Jahr hat sich die Mitgliederzahl um 95 erhöht (Vorjahr: 127) von 14.309 auf 14.404 und der Anteilsstand um 171 erhöht (Vorjahr: -149) von 35.437 auf 35.608.

Die Zeichnung zusätzlicher Anteile ist derzeit aufgrund finanzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und zur Stützung der Spareinrichtung nicht mehr möglich. Enkelmitgliedschaften, Babymitgliedschaften, 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 der zukünftigen Wohnungsbewerbung.

Alterstruktur der Mitglieder



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder



03

Entwicklung der Spareinrichtung

Das Sparvolumen der SBV-Spareinrichtung ist im Berichtsjahr um 4.421.127,57 Euro von 98.785.431,57 Euro auf 94.364.304,00 Euro gesunken. Die Zahl der Sparkonten liegt mit 11.679 unter der Zahl des Vorjahres (11.798). Für das laufende Jahr wird weiter ein leichter Rückgang der Spareinlagen erwartet, der jedoch mit einer Stabilisierung des Zinsniveaus abgefedert wird.

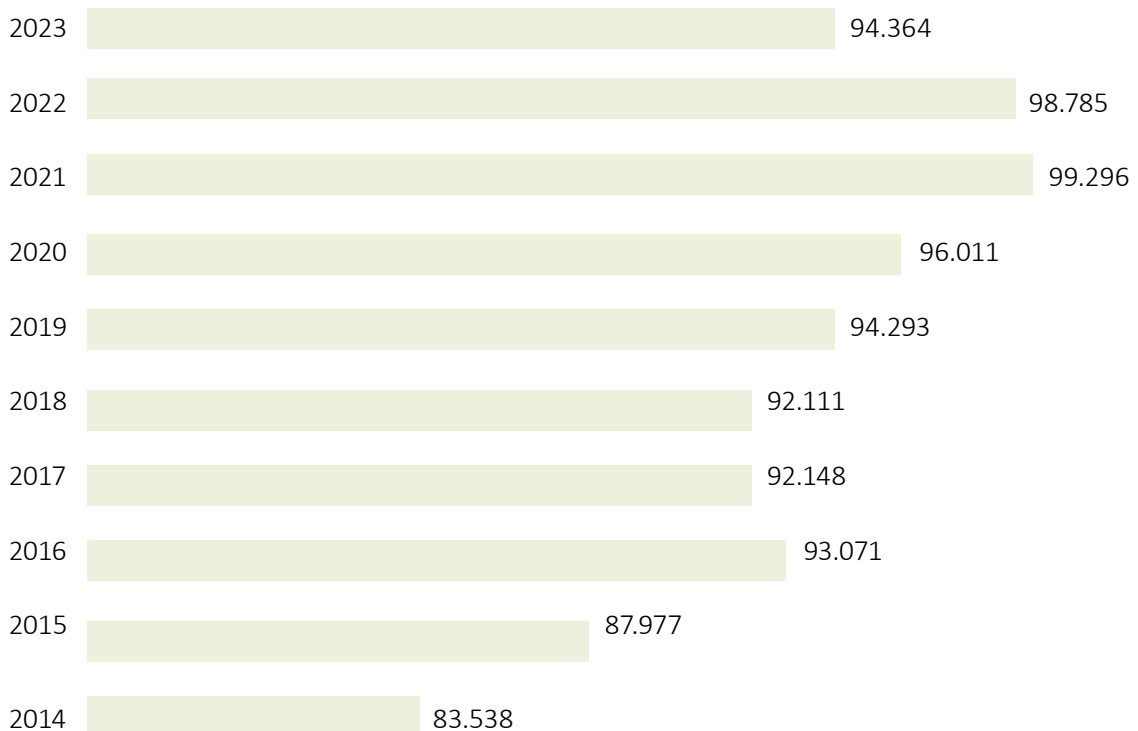
Als Genossenschaft mit Spareinrichtung gehen wir einen besonderen Weg, um Werte zu schaffen und ein finanzielles Gleichgewicht zu gewährleisten. Die Finanzierung ist mitgliederorientiert. Das ermöglicht mehr Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern, setzt aber ein Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft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

Eigenkapital und Spar-Fremdkapital der Mitglieder machen mit 73,2 % der Bilanzsumme einen fundamentalen Anteil an der Innenfinanzierung aus.

In diesem Jahr konnte die Genossenschaft einen Anteil von 10 % der rund 7,5 Mio. Euro Modernisierungsbaukosten durch die Spareinrichtung finanzieren.

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 Sparvolumen in T EUR



Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Miethäuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten		Garagen/ Stellplätze		Wohn-Nutzfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
			fremdgenutzt	eigen-genutzt	fremdgenutzt	eigen-genutzt		
01.01.2023	1.719	6.902	37	48	1.803	47	493.660	1.028.158
Verkauf	-1	-1					-129	-672
Zusammenlegung		-6					-20	
Aufteilung								
Neubau					49		790	
Abriss								
Ankauf	1		1			3	2.724	1.649
31.12.2023	1.719	6.895	38	48	1.852	50	497.025	1.029.135

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Solingen. Am 31.12.2023 unterliegen 762 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

Grundstücksverkäufe gehen zurück

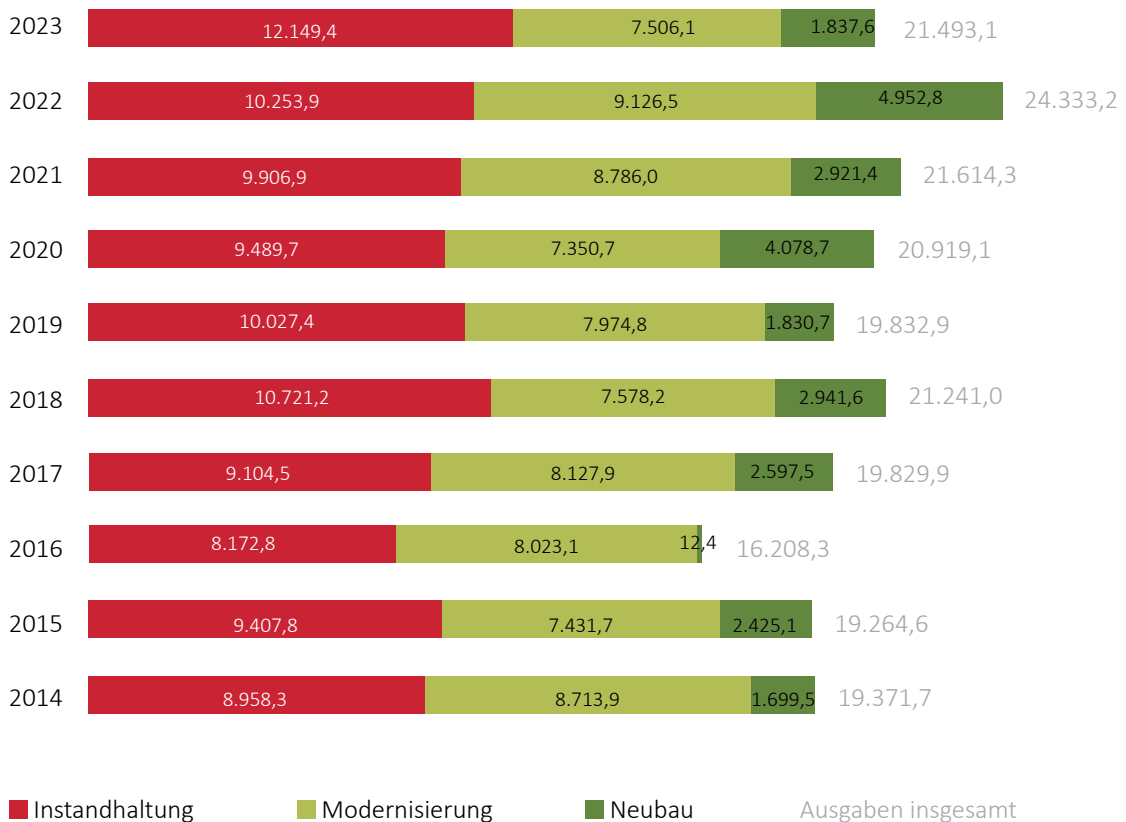
Dieser Teil der SBV-Gesamtstrategie wird an Bedeutung verlieren. Nur weitgehend abgeschriebene Objekte mit Buchgewinnen werden veräußert, die am Ende des wohnungswirtschaftlichen Lebenszyklus stehen, aus Sicht der Genossenschaft langfristig keine Amortisation von Investitionen sichern und auf Dauer unwirtschaftlich 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 Doppelhaushälfte mit einem Buchgewinn von 273,5 TEuro an der Neuenkamper Straße 52 veräußert.

Grundstücksankauf im Geschäftsjahr

Zur Arrondierung unseres innerstädtischen Grundstückes hat die Genossenschaft in 2023 das benachbarte AOK Grundstück für 2,6 Mio. Euro erworben. Im Zusammenhang mit der Gesamtflächenentwicklung des Betriebsgeländes konnte sich die Genossenschaft durch den Ankauf des AOK Grundstückes von Einschränkungen Dritter durch notwendige Baulasten und Dienstbarkeiten für die Projektentwicklung befreien. Einer optimierten Zuwegeplanung für die Neubauten Regiebetrieb, Kindertagesstätte und Blockrandbebauung mit ca. 45 - 50 Wohnungen steht mit dem Ankauf nichts mehr im Wege. Im Zuge dieses Projektes wird das AOK-Gebäude umfassend modernisiert und einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Um die Gesamtentwicklung des Projektes und die Umnutzung des AOK-Gebäudes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und optimierten Bauabläufen zeitnah abzuschließen, werden sich die weiteren Neubauplanungen der Genossenschaft entsprechend verschieben.

03

Wesentliche Investitionsmaßnahmen 2023



Das Gesamtbudget für Investitionen in 2024 beträgt 24,6 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 in drei Bauabschnitten 60 Generationenwohnungen, davon 18 öffentlich gefördert, sowie eine 2-geschossige, 4-gruppige Kindertagesstätte. Fertigstellung und Bezug erfolgten zwischen 2020 und 2022, wobei 2023 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 0,9 Mio. Euro anfielen, welche u.a. die Kosten für die erstellten Carportanlagen beinhalten.

In der Umsetzung befindet sich zum Bilanzstichtag ein bestandsersetzender Neubau eines öffentlich geförderten 6-Familien-Hauses mit Carports an der Raabestraße 5. Für 2023 sind anteilige Baukosten von 0,9 Mio. Euro angefallen.

Des Weiteren wird eine bestandsersetzende Neubaumaßnahme in mehreren Bauabschnitten im Quartier Weyersberg an der Rudolf-Schwarz-Straße und im Quartier Beckmannstraße geplant. Hierfür wurden Planungskosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro angesetzt. Die Detailplanung und die Realisierung wird sich zeitlich an den Abschluss der Entwicklung des Betriebsgeländes anschließen.

Durch die baufälligen Gebäude auf dem Betriebsgelände, in denen aktuell die Regiebetriebe untergebracht sind, ist eine Neubauplanung für den Regiebetrieb, eine Kindertagesstätte und eine Blockrandbebauung geplant. Hierfür wurden Planungs-

kosten von 0,4 Mio. Euro sowie anteilige Baukosten von 1,4 Mio. Euro angesetzt. In der Investitionsplanung 2024 werden für Neubaumaßnahmen anteilig 3,2 Mio. Euro berücksichtigt.

Instandhaltung – 12,1 Millionen Euro für die Werterhaltung des Bestandes

Die Instandhaltungsmaßnahmen 2023 umfassen insgesamt 12,1 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. Treppenhausestriche, 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. 2,1 Mio. Euro aus. Dazu gehörten u.a. folgende Maßnahmen: Vereinsstraße 44 – 48 (Freianlagen), Dietrichstraße 4 – 22 (Treppenhäuser, Hauseingänge, Zuwegungen, Feuerwehrezufahrt), Brühler Berg 2 – 12a (Neueindeckung Hausdächer, Treppenhäuser) und Hacketäuerstraße 80 – 84 (Erneuerung der Hauszugänge).

Für 2024 beträgt das Budget für Instandhaltungen 8,13 Mio. Euro, hiervon sind 3,00 Mio. Euro für diverse Großinstandhaltungen vorgesehen.

Große Teile der Contractinggebühren für Heizungsanlagen und vereinzelt Wärmedämmungen (Hacketäuerstraße, Habichthöhe, Badstraße und Ankerstraße/ Jupiterweg) sind den jährlichen Instandhaltungsleistungen zuzuordnen. In der Investitionsplanung 2024 werden hierfür 0,31 Mio. Euro berücksichtigt.

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

Bei Mieterwechseln wurden 67 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von rund 3,37 Mio. Euro modernisiert und an zeitgemäße Standards angepasst, z.B. durch Grundrisskorrekturen in Bad und Küche.

Seit der Jahrtausendwende werden Siedlungen energetisch modernisiert und meist mit anderen Maßnahmen verbunden, um die Quartiere wohnlicher und lebenswerter zu machen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt zwölf Häuser in verschiedenen Siedlungen für insgesamt 2,33 Mio. Euro wärme gedämmt. Im Rahmen des Modernisierungsbudgets wurden für rund 0,11 Mio. Euro sechs weitere eigene Photovoltaik-Anlagen errichtet.

Das Budget für Modernisierungen in 2024 beträgt 12,9 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.

03

Vermietungen und Kündigungen 2023

Vermietungen



Kündigungen

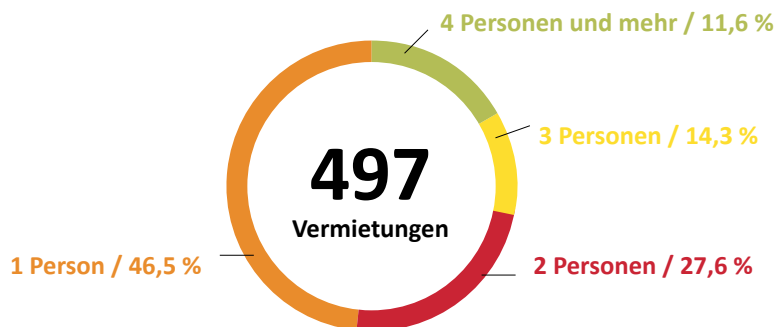


Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,0 % (Vorjahr: 7,7 %) des Wohnungsbestandes.

Vermietungen nach Finanzierungsart (zum 31.12.2023)



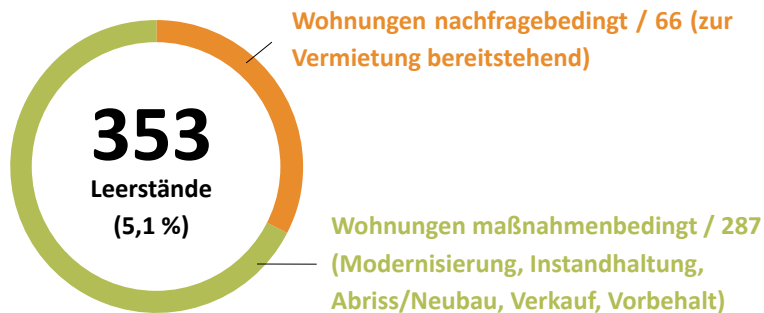
Vermietungen nach Haushaltsgrößen



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. 74 % der im Jahr 2023 vermieteten Wohnungen gingen an eine oder zwei Personen.

Leerstände 2023 (zum 31.12.2023)



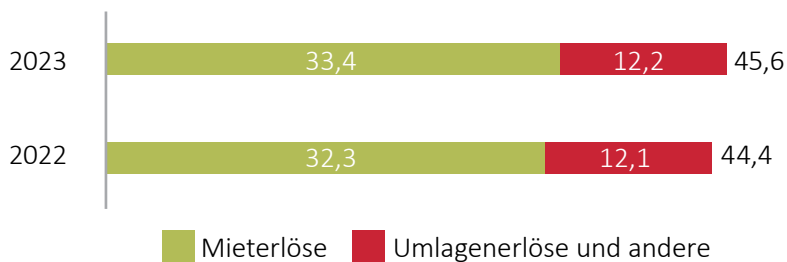
Die nachfragebedingte Leerstandsquote betrug zum Stichtag 0,96 %.

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

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 ist dabei zum 01. Juli 2023 wirksam geworden, wobei für allgemeine Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen weiterhin eine Obergrenze von 8 % unter dem Solinger Mietpreisspiegel besteht.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der gesamten SBV-Wohnungen, auch unter Berücksichtigung der Neubau- und modernisierten Bestandswohnungen, liegt bei 6,19 Euro/m² (Vorjahr: 5,96 Euro/m²). Die Wiedervermietungsmieten in 2023 lagen im Durchschnitt bei 7,13 Euro/m² (Vorjahr: 6,42 Euro/m²).

Umsatzerlöse (in Mio. Euro)



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Sollmieten sind trotz Sollmietenfortfall durch Verkauf 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:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	45.507	45.488	19
Andere aktivierte Eigenleistungen	860	1.288	-428
Gesamtleistung	46.367	46.776	-409
Andere betriebliche Erträge	123	306	-183
Betriebsleistung	46.490	47.082	-592
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.200	18.292	1.908
Personalaufwand	9.502	8.779	723
Abschreibungen	8.317	8.040	277
Andere betriebliche Aufwendungen	2.456	2.086	370
Zinsaufwand	1.595	1.227	368
Gewinnunabhängige Steuern	1.539	1.513	26
Aufwendungen für die Betriebsleistung	43.609	39.937	3.672
Betriebsergebnis	2.881	7.145	-4.264
Finanzergebnis	40	-65	105
Neutrales Ergebnis	568	226	342
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	3.489	7.306	-3.817

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.874	7.369	-3.495
Bautätigkeit	-998	-287	-711
Sonstige betriebliche Tätigkeit	5	63	-58
	2.881	7.145	-4.264

Im Hausbewirtschaftungsergebnis in Höhe von 3,9 Mio. Euro haben sich Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 8,0 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. Ausnahme hiervon ist ein angekauftes Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, das vor einer geplanten Sanierung eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren aufweist. Die Instandhaltungskosten beliefen sich im Jahr 2023 auf 12,1 Mio. Euro = 24,34 Euro/m² (Vorjahr 20,77 Euro/m²).

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

03

3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	Anteil %	T€	Anteil VJ %	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	0,0%	20	0,0%	-3
Sachanlagen	284.983	88,9 %	280.795	88,7 %	4.188
Finanzanlagen	389	0,1 %	389	0,1 %	0
	285.389	89,0%	281.204	88,8 %	4.185
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	428	0,2 %	522	0,2 %	-94
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	12.928	4,0%	12.700	4,0%	228
Forderungen	358	0,1 %	512	0,1 %	-154
Flüssige Mittel	21.530	6,7 %	21.795	6,9 %	-265
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0%	0	0,0%	1
	34.817	10,8 %	35.007	11,0%	-190
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	320.634	100,0%	316.733	100,0%	3.901

Die Bilanzsumme ist um 3,9 Mio. Euro auf 320,6 Mio. Euro gestiegen. In das Anlagevermögen wurden 12,5 Mio. Euro investiert. Die Abschreibungen belaufen sich auf 8,3 Mio. Euro. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 4,2 Mio. Euro erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Abfluss der flüssigen Mittel um 0,2 Mio. Euro reduziert.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Spareinlagen, Bankdarlehen und dem langfristigen Eigenkapital, das sich um 2,9 Mio. Euro erhöhte.

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 mit 285,8 Mio. Euro (89,2 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf flüssige Mittel entfallen 21,5 Mio. Euro (6,7 %) und auf das übrige Umlaufvermögen entfallen 13,3 Mio. Euro (4,1 %).

Kapitalstruktur	31.12.2023	Anteil	31.12.2022	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	17.764	5,6 %	17.679	5,6 %	85
Rücklagen	119.356	37,2 %	113.147	35,7 %	6.209
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.440	0,7 %	5.858	1,9 %	-3418
	139.560	43,5 %	136.684	43,2 %	2.876
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	210	0,1 %	443	0,1 %	-233
Bilanzgewinn (Dividende)	699	0,2 %	708	0,2 %	-9
	909	0,3 %	1.151	0,3 %	-242
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rückstellungen	1.677	0,5 %	1.675	0,5 %	2
Verbindlichkeiten	61.517	19,2 %	59.305	18,7 %	2.212
Spareinlagen 90 %	84.928	26,5 %	88.906	28,1 %	-3.978
Rechnungsabgrenzungsposten	1.672	0,5 %	862	0,3 %	810
	149.794	46,7 %	150.748	47,6 %	-954
kurzfristig					
Rückstellungen	1753	0,6 %	644	0,3 %	1109
Spareinlagen 10 %	9.436	2,9 %	9.879	3,1 %	-443
Erhaltene Anzahlungen	15.829	5,0%	13.416	4,2 %	2413
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.353	1,0%	4.211	1,3 %	-858
	30.371	9,5 %	28.150	8,9 %	2.221
Gesamtkapital / Bilanzsumme	320.634	100,0%	316.733	100,0%	3.901

Die Kapitalstruktur weist 149,8 Mio. Euro (46,7 %) langfristige und 30,4 Mio. Euro (9,5 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 139,6 Mio. Euro (43,5 %) langfristiges und 0,9 Mio. Euro (0,3 %) kurzfristiges Eigenkapital aus. Langfristiges Eigenkapital und Pensionsrückstellungen haben einen Anteil von 141,2 Mio. Euro (44,0 %) am Gesamtkapital.

03

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	285.817	281.726	4.091
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 90 %	84.928	88.906	-3.978
übrige Finanzierungsmittel	204.426	198.526	5.900
	289.354	287.432	1.922
Überdeckung	3.537	5.706	-2.169
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	21.530	21.795	-265
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	13.287	13.212	75
	34.817	35.007	-190
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 10 %	9.436	9.879	-443
übrige Finanzierungsmittel	21.844	19.422	2.422
	31.280	29.301	1.979
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	3.537	5.706	-2.169

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 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 2024 gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren dienen in der Branche als Betriebsvergleich und sind Ausdruck von Leistungsfähigkeit und Ertragskraft der berichtenden Unternehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 ergeben sich folgende Kennziffern:

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital	Mio €	140,5	137,8	131,1	124,1	117,6
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,5	5,3	5,8	5,7	5,6
Cash-Flow	Mio Euro	11,8	15,2	15,4	14,6	13,8
Umsatzerlöse	Mio Euro	45,5	44,4	43,4	42,7	42,1
Leerstandsquote	Prozent	5,1	5,3	5,3	5,2	5,0
Nettokaltmiete - preisfreie WE	Euro/m²/ Monat	6,32	6,06	5,98	5,94	5,88
Nettokaltmiete - öffentlich gefördert	Euro/m²/ Monat	5,16	5,21	5,17	5,17	5,08
Nettokaltmiete - gesamt	Euro/m²/ Monat	6,19	5,96	5,89	5,86	5,79

4. 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. Diese Analyse muss den geänderten Rahmenbedingungen aus regulatorischen Anforderungen und Marktbedürfnissen entsprechend fortgeschrieben werden um die planmäßigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes und die nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern.

Mit einem hausintern entwickelten Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung können wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Auswirkungen auf Basis der Bilanz und GuV über einen Betrachtungszeitraum von 5 und mehr Jahren dargestellt und in Form einer rollierenden Planung jährlich fortgeschrieben werden.

4.1 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 anzubieten. 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. Auch bestandersetzender Neubau bietet durch moderne Architektur und Flächenverwertung die Möglichkeit den Wohnungsbestand gemäß Förderauftrag mitgliederorientiert auszubauen.

Anforderungen zum klimaneutralen Wohnungsbestand werden zur wirtschaftlichen und technischen Herausforderung. Die enge Zusammenarbeit mit den kommunalen Stakeholdern (hier im Wesentlichen die Stadtwerke und die Stadtverwaltung) und der Kernkompetenz im eigenen Haus, verschafft der Genossenschaft Zugänge zu praktikablen Lösungsoptionen. Im Wesentlichen wird auch die enge Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Solingen zur Wärmeplanung ein Erfolgsfaktor sein.

Zur Abmilderung des Zinsänderungsrisikos und dem derzeit bestehenden Trend der zurückgehenden Spareinlagen ist bereits eine Novellierung der Sparordnung erfolgt und die Umsetzung der Loseblatt-Sparurkunden auf den Weg gebracht. Durch die Nutzung dieser Urkundenform kann der Sparverkehr auch durch Unterstützung des CRM-Portals digitaler gestaltet werden, um damit auch eine jüngere Zielgruppe zu erschließen. Hierdurch können potenziell neue Spareinlagen generiert werden, welche die bankenunabhängige Finanzierung der Genossenschaft stärken.

4.2 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. Ein Teil des Wohnungsbestandes soll daher seniorengerecht ausgerichtet werden, um nachfrageorientierten Wohnraum anzubieten. Zusätzlich soll der vorhandenen Altersstruktur der Mitglieder durch gezielte Ansprache junger Menschen entgegen gewirkt werden.

Durch die überdurchschnittlich hohen Bestände mit Baujahren vor 1960 sind in der Finanzplanung umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen. Die Anforderungen an die Klimaneutralität der Wohnungsbestände bis 2045 erfordert eine weitreichende Analyse der Bausubstanz und der bauphysikalischen sowie technischen Möglichkeiten. Für künftige energetische Modernisierungen sind Sanierungsfahrpläne pro Objekt vorgesehen. Flankierend wird die Wärmeplanung der Stadt Solingen eine entscheidende Rolle für die Umsetzung der Maßnahme spielen (siehe auch Chancen). Weitere Information hierzu sind dem Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen.

Neben dem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand sind generell im Rahmen der Bauleistungen die rasanten Baupreissteigerungen als Risiko identifiziert worden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich Material- und Lohnkosten auf dem heutigen Niveau stabilisieren. Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen muss von einer negativen Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ausgegangen werden. Allerdings würde eine zurückhaltende Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mittelfristig zu einer noch größeren wirtschaftlichen Belastung führen.

Zusätzlich sind die gesetzlichen Regularien im Bereich der CO₂-Kostenaufteilung bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung zu beachten. Durch die stetige, planmäßige Anpassung des CO₂-Preises und einer späteren CO₂-Börsenpreisbildung wird die Genossenschaft zusätzlich belastet. Die Unterlassung der energetischen Modernisierung hätte langfristig eine weitere überproportional steigende CO₂-Abgabe zur Folge. Parallel würde dies noch als Indikator für eine wertmindernde Immobilienbewertung führen.

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. 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 und seit 2023 durch eine Stellvertretung begleitet. Ergänzend wurden 2023 ein IT-Sicherheitsbeauftragter und eine Stellvertreterin 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. d. § 289 Abs. 1 HGB sind diese Risiken für die Genossenschaft nicht. Berichtspflichtig i. S. d. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB stellen die aufgezeigten Risiken keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

5. 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 5 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.
- Investitionen 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. Bei den integrierten Quartierslösungen soll auch die Zielgruppe junger Menschen berücksichtigt werden.

- Rückgang der Quote der Erlösschmälerungen (Mietausfall durch Leerstand) durch nachhaltige Modernisierung und bestandersetzenden 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 fortgeschrieben.

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2024 werden Umsatzerlöse von rund 49,5 Mio. Euro erwartet. Das Planergebnis in Höhe von 2,8 Mio. Euro liegt bei Instandhaltungsaufwendungen von 9,4 Mio. Euro somit unter dem Ergebnis von 2023. Nach den Planannahmen wird auch für 2024 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, 11. April 2024

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke

04

Bilanz

Aktiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	16.516,02	19.727,02
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	272.412.597,51	271.895.043,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.454.212,27	4.996.632,27
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	817.704,79	766.063,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	783.251,16	432.020,67
Anlagen im Bau	888.966,26	0,00
Bauvorbereitung	28.539,53	107.448,76
Sachanlagen insgesamt	284.982.612,88	280.794.550,60
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	381.129,19
Beteiligungen	7.251,00	7.251,00
Andere Finanzanlagen	600,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	388.980,19	388.980,19
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	285.388.109,09	281.203.257,81
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	12.639.757,22	12.588.524,72
Andere Vorräte	288.183,42	111.414,67
Andere Vorräte insgesamt	12.927.940,64	12.699.939,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderung aus Vermietung	248.661,13	346.027,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.614,36	70.346,30
Sonstige Vermögensgegenstände	69.573,85	156.256,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt	415.849,34	572.630,80
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.530.494,99	21.794.668,76
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	34.874.284,97	35.067.238,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	371.498,02	462.332,97
BILANZSUMME	320.633.892,08	316.732.829,73

Passiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.000,00	443.310,65
der verbleibenden Mitglieder	17.764.081,20	17.679.038,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00	0,00
Geschäftsguthaben insgesamt Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.577,80 Euro (2022: 11.147,51 Euro)	17.974.081,20	18.122.348,73
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 350.000,00 Euro (2022: 740.000,00 Euro)	16.110.000,00	15.760.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.138.807,98	5.138.807,98
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 5.859.019,17 Euro (2022: 6.178.784,63 Euro)	98.106.914,04	92.247.894,87
Ergebnisrücklagen insgesamt	119.355.722,02	113.146.702,85
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuß	3.488.890,89	7.306.352,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	350.000,00	740.000,00
Bilanzgewinn insgesamt	3.138.890,89	6.566.352,79
EIGENKAPITAL INSGESAMT	140.468.694,11	137.835.404,37
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.676.770,00	1.674.761,00
Sonstige Rückstellungen	1.753.403,37	643.692,71
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	3.430.173,37	2.318.453,71
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.537.866,93	52.367.117,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.062.200,28	6.937.756,79
Spareinlagen	94.364.304,00	98.785.431,57
Erhaltene Anzahlungen	15.828.917,33	13.415.956,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.042.688,05	1.047.712,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.426.242,05	2.394.180,78
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 173.857,43 Euro (2022: 138.783,12 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 78,59 Euro (2022: 2.449,15 Euro)	794.273,22	763.197,10
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	175.056.491,86	175.711.353,03
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.678.532,74	867.618,62
BILANZSUMME	320.633.892,08	316.732.829,73

05

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.210.060,14	44.132.304,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.361,87	231.287,92
Umsatzerlöse insgesamt	45.456.422,01	44.363.592,11
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	51.232,50	1.125.245,15
Andere aktivierte Eigenleistungen	859.970,18	1.287.882,52
Sonstige betriebliche Erträge	691.868,82	541.772,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.200.169,22	18.292.168,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	252,00	252,00
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.313.611,43	6.835.219,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 703.145,26 Euro (2022: 508.816,38 Euro)	2.188.646,46	1.943.801,84
Personalaufwand insgesamt	9.502.257,89	8.779.021,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.317.020,71	8.039.568,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.457.894,15	2.095.300,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	165.657,06	27.292,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 28.005,00 Euro (2022: 32.217,00 Euro)	1.720.345,44	1.319.724,97
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	5.027.211,16	8.819.748,97
Sonstige Steuern	1.538.320,27	1.513.396,18
Jahresüberschuss	3.488.890,89	7.306.352,79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	350.000,00	740.000,00
BILANZGEWINN	3.138.890,89	6.566.352,79

06

Anhang

A. 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) 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 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden nach den aufgrund der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen herausgegebenen Anwendungsformblättern für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich gegenüber 2022 keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in 2023 und in den Vorjahren entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 33,3 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2023 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.

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. Ausnahme hiervon ist ein angekauftes Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, das vor einer geplanten Sanierung eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren aufweist. 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 € 1.465.327,24 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 1,82 % \varnothing 10 Jahren (Vorjahr: 1,78 % \varnothing 10 Jahren) sowie einem Rententrend von 2,00% 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 2023 mit dem Zeitwert von € 273.595,61 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 2022 ergaben sich in 2023 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz: Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	AK/HK 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	(+/-) EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände	508.870,64	13.936,09	0,00	0,00	0,00	522.806,73
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	442.905.609,33	8.400.564,89	-25.406,08	-920,32 0,00	0,00	451.279.847,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.381.815,21	2.622.818,22	0,00	0,00	0,00	11.004.633,43
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	3.231.202,39	117.222,24	0,00	0,00	0,00	3.348.424,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.947.291,75	544.744,45	-32.957,98	0,00	0,00	3.459.078,22
Anlagen im Bau	0,00	802.299,69	0,00	+86.666,57	0,00	888.966,26
Bauvorbereitungskosten	107.448,76	6.837,02	0,00	-85.746,25	0,00	28.539,53
	460.185.274,40	12.494.486,51	-58.364,06	+86.666,57 -86.666,57	0,00	472.621.396,85
Finanzanlagen						
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
Anlagevermögen insgesamt	461.104.012,99	12.508.422,60	-58.364,06	+86.666,57 -86.666,57	0,00	473.554.071,53

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
EUR	EUR	EUR	EUR	(+/-) EUR	EUR	EUR	EUR
489.143,62	17.147,09	0,00	0,00	0,00	506.290,71	16.516,02	19.727,02
171.010.565,44	7.875.546,85	0,00	18.861,98	0,00	178.867.250,31	272.412.597,51	271.895.043,89
3.385.182,94	165.238,22	0,00	0,00	0,00	3.550.421,16	7.454.212,27	4.996.632,27
14.565,60	0,00	0,00	0,00	0,00	14.565,60	2.453.851,74	2.453.851,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.489,62	143.489,62
2.465.138,74	65.581,10	0,00	0,00	0,00	2.530.719,84	817.704,79	766.063,65
2.515.271,08	193.507,45	0,00	32.951,47	0,00	2.675.827,06	783.251,16	432.020,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	888.966,26	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.539,53	107.448,76
179.390.723,80	8.299.873,62	0,00	51.813,45	0,00	187.638.783,97	284.982.612,88	280.794.550,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.129,19	381.129,19
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	7.251,00	7.251,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	388.980,19	388.980,19
179.900.755,18	8.317.020,71	0,00	51.813,45	0,00	188.165.962,44	285.388.109,09	281.203.257,81

06

Unter dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter dem Posten „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:

Forderungen	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	248.661,13	56.386,30	58.483,04
Sonstige Vermögensgegenstände	69.573,85	1.096,00	624,00
	318.234,98	57.482,30	59.107,04

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,82 % und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,74 % beträgt 8.266,00 € und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten (Vorjahreszahlen in Klammern):

	T€	(Vorjahr)
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	172,4	(172,9)
Urlaubsreste u. a.	251,2	(175,6)
Jubiläumrückstellung	293,9	(295,2)
CO ₂ -Abgabenerstattung	297,4	(0,0)
Hydraulischer Abgleich	738,5	(0,0)
	1.753,4	(643,7)

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 2023 insgesamt rd. T€ 6.600 (Vorjahr: 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 Siche- rung*
		Restlaufzeit				gesichert		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.537.866,93 (52.367.117,38)	5.826.388,26 (5.703.806,93)	49.711.478,67 (46.663.310,45)	20.795.463,68 (25.241.390,12)	28.916.014,99 (21.421.920,33)	55.537.866,93 (52.367.117,38)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.062.200,28 (6.937.756,79)	889.888,70 (875.556,51)	5.172.311,58 (6.062.200,28)	3.112.595,24 (2.784.078,28)	2.059.716,34 (3.278.122,00)	6.062.200,28 (6.937.756,79)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	15.828.917,33 (13.415.956,89)	15.828.917,33 (13.415.956,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.042.688,05 (1.047.712,52)	1.042.688,05 (1.047.712,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.426.242,05 (2.394.180,78)	1.426.242,05 (2.394.180,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0 (0,00)	0,0 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	794.273,22 (763.197,10)	794.273,22 (763.197,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	80.692.187,86 (76.925.921,46)	25.808.397,61 (24.200.410,73)	54.883.790,25 (52.725.510,73)	23.908.058,92 (28.025.468,40)	30.975.731,33 (24.700.042,33)	61.600.067,21 (59.304.874,17)		

* GPR - Grundpfandrecht

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

	2023	2022
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	94.364.304,00	98.689.686,64
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	0,00	95.744,93
	94.364.304,00	98.785.431,57

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten (Vorjahreszahlen in Klammern):

Erträge	T€	(Vorjahr)
Erträge aus Zuschreibungen	109,4	(0,0)
Auflösung von Rückstellungen	13,5	(80,6)
Auflösung von Wertberichtigungen	27,6	(30,0)
Vereinnahmung verjährter Guthaben u.a.	150,5	(82,7)
Anlagenverkäufe	275,2	(119,9)
Erträge früherer Jahre	9,8	(20,6)

D. 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 € 414.385,50 (Vorjahr: € 671.871,03) mit grundbuchlicher Sicherung, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 120.209,56 (Vorjahr: € 178.424,36). 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 € 88.969,24 (Vorjahr: € 40.085,98) mit Vertragslaufzeiten von 4 Jahren, sowie aus Contractingverträgen in Höhe von € 680.601,29 (Vorjahr: € 1.158.480,53) für Vertragsrestlaufzeiten von 1 bzw. 2 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€ 2.583 (Vorjahr: T€ 4.571).

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 31.12.2022 weist bei einem Jahresfehlbetrag von € 4.644,33 ein Eigenkapital in Höhe von € 328.880,69 aus.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	39 (38)	25 (22)
Technische Mitarbeitende	17 (19)	7 (5)
Mitarbeitende Regiebetrieb	48 (48)	4 (4)
	104 (105)	36 (31)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (Vorjahr: 7) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	14.309	35.437
Zugang 2023	603	1.413
Abgang 2023	508	1.242
Ende 2023	14.404	35.608

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 85.043,12 auf € 17.764.081,20 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 95.000,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 14.404.000,00.

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen § 28 Buchstabe r) in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 3.138.890,89 wie folgt zu verwenden:

- 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2023 auszuschütten und
- den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

Prüfungsverband

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

06

Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Jürgen Dingel	Vorsitzender
Uwe Asbach	
Roland Bak	ab 01.01.2024
Erwin Kohnke	
Manfred Krause	bis 03.01.2024

Aufsichtsrat:

Hans-Werner Bertl	Vorsitzender
Hans-Peter Harbecke	stellvertretender Vorsitzender
Jürgen Albermann	
Andreas Becker	
Heike Bensberg	ab 10.06.2023
Reiner Birkendahl	
Dietmar Gaida	
Bernhard Müller	
Heike Neundörfer	
Claudia Rudolf	
Heike Rüdiger	bis 10.06.2023
Michael Schmiedel	
Angelika Witoch	

Solingen, 11. April 2024

SPAR- UND BAUVEREIN SOLINGEN EG
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke

Bestätigungsvermerk

07

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 den nachfolgend wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:
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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund doloser Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 zugrunde liegenden 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 11. April 2024

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

Richard Engbert
Wirtschaftsprüfer

Patrick Köhler
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

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:

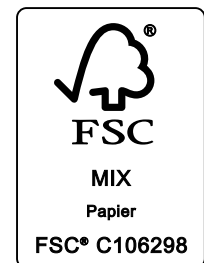
SBV, Christian Beier (Titel + Rückseite und weitere) + Liane Rapp

Auflage:

1.500

Druck und Verarbeitung:

Blömeke Druck SRS GmbH
Resser Straße 59
44653 Herne



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

