

SBV-Medien-Info

(10.06.2024)

Geschäftsbericht 2023 der Spar- und Bauverein Solingen eG

Solides Jahresergebnis in wirtschaftlich schwierigen Zeiten

Geschäftspolitik der vorsichtigen Schritte

Am 15.06.2024 findet die 99. Vertreterversammlung der Spar- und Bauverein Solingen eG im Bürgersaal in der evangelischen Stadtkirche am Fronhof statt. Eingeladen sind 154 Mitgliedervertreterinnen und -vertreter.

Die SBV eG schließt das Geschäftsjahr 2023 erneut mit einem soliden Jahresergebnis ab. Bei einer Bilanzsumme von rund 321 Millionen Euro stieg die Eigenkapitalbasis um rund 2 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr auf 140 Millionen Euro.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 3,1 Millionen Euro ermöglicht auch in diesem Jahr die der nach Satzung maximale Dividende von vier Prozent für die Mitglieder. Die restlichen rund 2,4 Millionen Euro können, sofern der vorgeschlagene Gewinnverwendungsbeschluss so von der Vertreterversammlung akzeptiert wird, in die Ergebnissrücklagen eingestellt werden, um das Unternehmen auf ein noch stabileres Fundament für künftige Anforderungen zu stellen. Es zeigt sich: Die Geschäftspolitik der vorsichtigen Schritte hat sich in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bewährt.

Genossenschaftliches Wohnen weiterhin im Trend

Das Interesse an genossenschaftlichem Wohnen wächst weiter – und damit auch die Mitgliederzahl der SBV eG auf 14.404 (+ 95). Die Spareinrichtung konnte den Bestand leider nicht halten. Der Gesamtbestand der Spareinlagen betrug am Jahresende 2023 rund 94,4 Millionen Euro (- 4,4 Mio. Euro). Als Genossenschaft mit Spareinrichtung gehen wir einen besonderen Weg. Dabei helfen uns die Spareinlagen unserer Mitglieder, denn sie wirken bezüglich unserer Finanzierungsmöglichkeiten stabilisierend. Dies ermöglicht mehr Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern und zeigt das Vertrauen der Mitglieder in die Genossenschaft. „Eigenkapital und Spareinlagen unserer Mitglieder machen fast 73 Prozent der Bilanzsumme des SBV aus“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Jürgen Dingel. Auch dank dieser „Innenfinanzierung durch Vertrauen“ sei die SBV eG als die größte Wohnungsgenossenschaft im Rheinland weiterhin in der Lage, auf hohem Niveau in die eigenen Siedlungen zu investieren.

Augenmerk auf Konsolidierung

Jürgen Dingel betont: „Der wirtschaftliche Peak wurde, wie von mir schon im Vorjahr prognostiziert, 2022 erreicht.“ Nun gelte die Aufmerksamkeit der Konsolidierung. Dazu gehöre auch eine ausgewogene Lastverteilung durch eine gerechte Mietanpassung. SBV-Vorstandskollege Uwe Asbach erläutert: „Um unsere Bestände unter ökologischen, sozialen und demokratischen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln und tragfähige Werte zu schaffen, hat der SBV in 2023 mehr als 21 Millionen Euro sowohl in Neubauprojekte als auch in den Bestand investiert, davon einen großen Teil in energetische Sanierungen.“ Die Instandhaltungsmaßnahmen machten insgesamt mehr als 12 Millionen Euro aus – von Kleinreparaturen bis zur Herrichtung von Wohnungen nach Mieterwechsel. In die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen wurden über 8 Millionen Euro investiert.

Somit hat die SBV eG in den letzten zehn Jahren insgesamt über 204 Millionen Euro in Solingen investiert – und ist damit ein starker Partner für den Wirtschaftsstandort Solingen. „Unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bedeuten diese Investitionen für die SBV Solingen eG zwar eine Herausforderung, sind aber unerlässlich, um unsere Siedlungen klimaresilienter zu machen. Mittelfristig kommen all die energetischen Maßnahmen auch den Mietern und Mieterinnen zugute, da sie die Energiekosten senken bzw. stabil halten.“

Neu: umfanglicher Nachhaltigkeitsbericht

Beim aktuellen Geschäftsbericht wurde der bisherige einleitende Teil durch einen umfanglichen Nachhaltigkeitsbericht ersetzt. Dieser greift viele der in der Vergangenheit beleuchteten Themen auf, dies aber mit dem Fokus auf die der Erreichung der Klimaneutralität. Er wurde nach den Regelungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes erstellt. „Nur indem wir diese Prämisse in all unsere Überlegungen einbeziehen, sind wir als Genossenschaft den Herausforderungen der Zukunft gewachsen“, so Jürgen Dingel.

Für die SBV Solingen eG geht es darum, den grundlegenden Transformationsprozess weiterzuführen. Dieser bezieht nicht nur Klimaschutzmaßnahmen, die vor allem der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes dienen, mit ein. Es geht auch darum, noch mehr als bisher in den Dialog zu treten und noch mehr Teilhabe zu ermöglichen. So wurden einige Siedlungskonferenzen im abgelaufenen Jahr dazu genutzt, die Bewohnerinnen und Bewohner darüber abstimmen zu lassen, welche Maßnahmen bei ihnen im Quartier eingeleitet werden sollen – und sie an der Umsetzung dieser Maßnahmen zu beteiligen. Denn Genossenschaft heißt von jeher auch: Verantwortung übernehmen und solidarisch handeln. Uwe Asbach: „Das wollen wir zukünftig als verantwortungsvolle Gemeinschaft innerhalb der Stadtgesellschaft noch stärker unter Beweis stellen, etwa bei den Themen Mobilität, Natur und Umwelt.“

Ein nachhaltiges Wirtschaften schützt das Klima und ist ressourcensparend. „Wir sind uns den hieraus entstehenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft bewusst, ebenso dessen, was auf unsere Mieterinnen und Mieter zukommen wird“, betont Hans-Werner Bertl, Aufsichtsratsvorsitzender des SBV. „Wir sehen auch, dass dies zu einem Zielkonflikt führen kann zwischen den energetischen bzw. ökologischen Erfordernissen und den finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder. Nicht alles, was notwendig wäre, ist ohne Weiteres bezahlbar. Niemand soll hier überfordert werden. Jeder von uns ist aufgerufen, tragfähige Kompromisse zu fördern. Es darf keine sogenannte ‚ökologische Gentrifizierung‘ geben, dass

durch kostspielige energetische Modernisierungen die Menschen gezwungen sind, aus ihren Wohnungen auszuziehen. Hier setzen wir auf einen ausgewogenen Dialog sowohl mit unseren Bewohnern und Bewohnerinnen als auch mit der Stadt, die in vielen Fällen beispielsweise mit Wohngeld finanzielle Engpässe mildern kann.“

Aktuelle Maßnahmen für 2024

Vorstand Roland Bak erläutert: „Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist erfolgt und hat sich durch den andauernden Krieg in der Ukraine zusätzlich verschärft. Bau- und Energiepreissteigerungen sowie Lieferkettenstörungen können sich auch weiterhin erschwerend auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft auswirken, ebenso der hohe Bedarf an Klimaschutzmaßnahmen für den Gebäudebestand, die Zinsentwicklung, Risiken der Materialverfügbarkeit und die mangelnden Facharbeiterressourcen. Dennoch verfolgen wir unsere Pläne weiter, setzen etwa in der Siedlung Hoffeld auch im dritten Bauabschnitt auf umfassende Modernisierungen: Fassadendämmung, neue Dächer und u.a. neue Kunststofffenster. Insgesamt gehen wir von ca. 2,8 Millionen Euro für die Verbesserungen für die Bewohner und Bewohnerinnen von insgesamt 58 Wohnungen aus. Der zweite Bauabschnitt mit 51 Wohnungen und einer Gesamt-Investitionssumme von ca. 2,2 Millionen Euro wird im Sommer 2024 fertiggestellt.“

Auch in der Siedlung Brühler Berg wird investiert: im 2. Bauabschnitt 1,9 Millionen Euro. Für den Einbau von Photovoltaik-Anlagen an unterschiedlichen Standorten steht ein Budget von 800.000 Euro, für alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5,2 Millionen Euro zur Verfügung. Vorstandsmitglied Roland Bak weiter: „Bezüglich der Entwicklung des Areals zwischen Am Neumarkt, Max-Leven-Gasse und Kölner Straße sind wir planerisch weiter fortgeschritten. Mit den ersten Maßnahmen zur Realisierung des ersten Bauabschnittes, der Tiefgarage und unseres Regiebetriebes, möchten wir gerne Ende 2024 beginnen. Die mögliche künftige Nutzung des von uns im Herbst 2023 erworbenen benachbarten AOK-Gebäudes ist konkretisiert und wird in weitere Planungen überführt. So kann im Zusammenhang mit der Entwicklung des Betriebsgeländes die Arrondierung eines ganzheitlichen Quartierskonzeptes mit dem Fokus auf klimaneutrale Wohnbebauung für innerstädtisches Leben in guter Nachbarschaft mit genossenschaftseigenen Handwerksbetrieben und wohnungsnahen Dienstleistungen realisiert werden.“

Pro Jahr tausend Tonnen CO2 einsparen

Die diversen Modernisierungsmaßnahmen haben durchweg positive Auswirkungen auf die energetische Effizienz der Siedlungen. „Unser Ziel ist, bis 2045 CO₂-neutral zu werden. Dafür müssen wir pro Jahr tausend Tonnen CO₂ einsparen“, so Jürgen Dingel. Ein „weiter so“ sei keine Option. Der Mensch stehe „nicht im Mittelpunkt der Natur, sondern müsse verstehen, dass er als Teil der Natur aufgerufen ist, diese zu erhalten“.

Vertreterversammlung am 15.06.2024

Am 15.06.2024 können die Vertreterinnen und Vertreter die geplante Dividendenausschüttung an die Mitglieder beschließen – die genossenschaftsrechtliche Grundlage für die Auszahlung. Damit, betont Aufsichtsratsvorsitzender Hans-Werner Bertl, verwirklichen die Mitglieder das demokratische Prinzip der Genossenschaft: „Mitgestaltung und Mitbestimmung.“ Dazu gehören auch die turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat, die in der Versammlung stattfinden werden. Eines ist Hans-Werner Bertl gerade in diesen unsicheren Zeiten wichtig: „Mitglied in unserer Genossenschaft zu sein, bedeutet auch, Verantwortung zu übernehmen für eine nachhaltige Entwicklung unserer Siedlungen.“

Zahlen und Fakten

WOHNUNGEN: Mit 6895 Wohnungen ist die Spar- und Bauverein Solingen eG mit Abstand größter Wohnungsanbieter in Solingen. 497 Wohnungen wurden 2023 neu vermietet. Die durchschnittliche Miete liegt mit 6,19 Euro/qm deutlich unter dem Landesschnitt.

MITGLIEDER: Die Genossenschaft hat 14.404 Mitglieder (95 mehr als im Vorjahr, Stand 1. Januar 2023), die als Miteigentümer Anteile an der Genossenschaft besitzen.

SBV IN SOLINGEN: Die Genossenschaft ist seit über 126 Jahren ein starkes Stück Solingen: In den letzten zehn Jahren wurden rund 204 Millionen Euro investiert, die Bilanzsumme beträgt rund 321 Millionen Euro.

Kontakt / Informationen:

Unternehmenskommunikation SBV eG, Liane Rapp

Telefon: 0171 – 44 888 10, E-Mail: l.rapp@sbv-solingen.de