

SBV-Medien-Info

(01.06.2023)

Geschäftsbericht 2022 der Spar- und Bauverein Solingen eG

Jubiläumsjahr erfolgreich abgeschlossen

Genossenschaftliches Wohnraum nachhaltig für die Zukunft gestalten

Am 10.06.2023 findet die 98. Vertreter:innenversammlung der Spar- und Bauverein Solingen eG im Bürgersaal in der evangelischen Stadtkirche am Fronhof statt. 150 Mitgliedervertreter und -vertreterinnen sind geladen.

Die SBV eG schließt das Geschäftsjahr 2022 erneut mit einem außerordentlich guten Jahresergebnis ab. Bei einer Bilanzsumme von rund 317 Millionen Euro stieg die Eigenkapitalbasis noch einmal um rund 7 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr auf 138 Millionen Euro.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 6,6 Millionen Euro ermöglicht auch in diesem Jahr die nach Satzung maximale Dividende von vier Prozent für die Mitglieder. Die restlichen rund 5,9 Millionen Euro können, sofern der vorgeschlagene Gewinnverwendungsbeschluss so akzeptiert wird, in die Ergebnismrücklagen eingestellt werden, um das Unternehmen auf ein noch stabileres Fundament für die künftigen Anforderungen zu stellen.

Energetische Maßnahmen senken Energiekosten

Das Interesse an genossenschaftlichem Wohnen wächst weiter – und damit auch die Mitgliederzahl der SBV eG auf 14.309 (+ 127). Die Spareinrichtung konnte trotz der Zinswende den Bestand annähernd halten. Der Gesamtbestand der Spareinlagen betrug am Jahresende 2022 rund 98,8 Millionen Euro (- 0,5 Mio. Euro). „Eigenkapital und Spareinlagen unserer Mitglieder machen fast 75 Prozent der Bilanzsumme des SBV aus“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Jürgen Dingel. Auch dank dieser „Innenfinanzierung durch Vertrauen“ investiert die größte Wohnungsgenossenschaft im Rheinland weiterhin auf hohem Niveau in ihre Siedlungen.

SBV-Vorstandskollege Uwe Asbach erläutert: „Um unsere Bestände unter ökologischen, sozialen und demokratischen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln und tragfähige Werte zu schaffen, hat der SBV in 2022 mehr als 24 Millionen Euro sowohl in Neubauprojekte als auch in den Bestand investiert, davon einen großen Teil in energetische Sanierungen.“ Die In-

standhaltungsmaßnahmen machten insgesamt mehr als 10 Millionen Euro aus – von Kleinreparaturen bis zur Herrichtung von Wohnungen nach Mieterwechsel. In die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen wurden über 9 Millionen Euro investiert.

Somit hat die SBV eG in den letzten zehn Jahren insgesamt über 199 Millionen Euro in Solingen investiert – und ist damit sowohl ein verlässlicher Auftraggeber für das lokale Handwerk als auch 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 auch die Energiekosten senken bzw. stabil halten.“

Mehr Dialog, mehr Mitverantwortung

Für die SBV Solingen eG geht es um nichts weniger als einen grundlegenden Transformationsprozess einzuleiten. 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 gehen 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 starke Gemeinschaft innerhalb der Stadtgesellschaft noch stärker unter Beweis stellen, etwa bei den Themen Mobilität und Natur&Umwelt.“

Ein nachhaltiges Wirtschaften schützt das Klima und ist ressourcensparend. „Wir sind uns der hieraus entstehenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft bewusst, ebenso dessen, was auf unsere Mieter und Mieterinnen zukommen wird“, betont Hans-Werner Bertl, Aufsichtsratsvorsitzender des SBV. „Wir sehen auch, dass dies zu einem Zielkonflikt führen kann zwischen den energetischen sowie ökologischen Erfordernissen und den finanziellen Möglichkeiten unserer Mitglieder. Nicht alles, was notwendig wäre, ist ohne Weiteres bezahlbar. Niemand soll hier überfordert werden. Jeder von uns ist aufgerufen, tragfähige Kompromisse zu fördern. Es darf keine sogenannte ‚ökologische Gentrifizierung‘ geben, dass durch kostspielige energetische Modernisierungen die Menschen gezwungen sind, aus ihren Wohnungen auszuziehen. Hier setzen wir auf einen ausgewogenen Dialog mit unseren Bewohnern und Bewohnerinnen.“

Eine andere Herausforderung für die SBV Solingen eG ist die demografische Entwicklung hin zu generationsübergreifenden Quartierskonzepten. Durch die Kombination von Modernisierung und bestandersetzendem Neubau werden Siedlungen zukunftsfest gemacht mit attraktiven Angeboten für Familien und für Ältere im gewohnten Siedlungsumfeld. Als ein Leuchtturmprojekt gilt das im Jahr 2022 fertig gestellte Neubauprojekt „GenerationenWohnen“ in der Siedlung Böckerhof. Zunächst wurde hier in 2020 auf dem Grundstück Argonner Weg 30 und Wittekindstraße 22-32 bestandersetzend ein Gebäude mit 33 Generationenwohnungen, davon 9 öffentlich gefördert, sowie 39 Tiefgaragenstellplätzen und einem Wohnertreff fertiggestellt und bezogen. Im 2. Bauabschnitt entstand mit einem Investitions-

volumen von rund 2,5 Millionen Euro der Neubau einer 2-geschossigen, 4-gruppigen Kindertagesstätte, für die im Geschäftsjahr 2022 0,7 Millionen Euro verbaut wurden und das Gebäude im April 2022 nach Fertigstellung an die AWO übergeben werden konnte.

Und auch die drei neuen Gebäude im Bereich der Abrissfläche Argonner Weg 32-36 mit insgesamt 27 barrierefreien Wohnungen, davon 9 Wohneinheiten öffentlich gefördert, konnten Ende 2022 fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt belief sich auf rund 6,7 Mio. Euro.

Ausblick auf die Maßnahmen in 2023

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 negativ 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 auf umfassende Modernisierungen: Fassadendämmung, neue Dächer, neue Kunststofffenster etc.. Insgesamt gehen wir von ca. 2,0 Millionen Euro für die Verbesserungen für die Bewohner:innen von insgesamt 51 Wohnungen aus.

Auch etwa in der Siedlung Brühler Berg investieren wir voraussichtlich weitere 1,7 Millionen Euro. Und für den Einbau von Photovoltaik-Anlagen an unterschiedlichen Standorten steht ein Budget in Höhe von 800.000 Euro, für alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,6 Millionen Euro zur Verfügung. Ebenfalls ab 2023 wird das Areal zwischen Neu Markt, Max-Leven-Gasse und Kölner Straße entwickelt. Im März 2023 wurde der Ankauf des benachbarten AOK-Gebäudes durch die Genossenschaft notariell besiegelt. Ziel ist es, ein klimaneutrales Quartier mit Wohnbebauung, genossenschaftseigenen Handwerksbetrieben und wohnungsnahen Dienstleistungen zu realisieren.

Vertreterversammlung am 10.06.2023

Am 10.06.2023 können die 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. Fünf Wahlvorschläge liegen vor, davon streben drei Kandidaten die Wiederwahl an. Eins ist Hans-Werner Bertl gerade in diesen unsicheren Zeiten wichtig: „Mitglied sein und Wohnen in der Genossenschaft bedeutet durch lebenslanges Wohnrecht Sicherheit.“

Zahlen und Fakten

WOHNUNGEN: Mit 6902 Wohnungen ist die Spar- und Bauverein Solingen eG mit Abstand größter Wohnungsanbieter in Solingen. 545 Wohnungen wurden 2022 neu vermietet. Die durchschnittliche Miete liegt mit 5,96 Euro/qm deutlich unter dem Landesschnitt.

MITGLIEDER: Die Genossenschaft hat 14.309 Mitglieder (127 mehr als im Vorjahr, Stand 1. Januar 2022), die als Miteigentümer Anteile an der Genossenschaft besitzen.

SBV IN SOLINGEN: Die Genossenschaft ist seit über 125 Jahren ein starkes Stück Solingen: In den letzten zehn Jahren wurden rund 199 Millionen Euro investiert, die Bilanzsumme beträgt rund 317 Millionen Euro. Im Jubiläumsjahr haben wir diese Solidarität mit der Stadtgesellschaft unter anderem damit untermauert, indem wir zehn unserer engsten Kooperationspartner mit einer Spende für deren jeweilige Aufgaben unterstützt haben. Ebenso realisierten wir im Rahmen der Kampagne „Menschen brauchen Bäume – Bäume brauchen Menschen“ und in Kooperation mit der Stadt Solingen die Pflanzungen von 125 Bäumen in unseren Siedlungen mit einem Kostenaufwand von insgesamt 125.000 Euro, hälftig je von der Stadt und dem SBV übernommen.

Kontakt / Informationen:

Unternehmenskommunikation SBV eG, Liane Rapp

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