



Wohnen im Licht

Mitgliedermagazin der Spar- und Bauverein Solingen eG

Sonderausgabe 2/25 | Mai 2025



GESCHÄFTS BERICHT 2024



14.516

Mitglieder



145

Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter

324,3 Mio.€

Bilanzsumme

6,0 Mio.€

Bilanzgewinn

6.900

Wohnungen

448

Vermietungen in 2024

6,54 €/m²

monatliche
Durchschnittsmiete

45,2 %

Eigenkapitalquote

21,3 Mio.€

Investitionen in den Bestand

97,7 Mio.€

Spareinlagen

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4
01 Nachhaltigkeitsbericht	6
Strategie	6
Prozessmanagement	13
Umwelt	23
Gesellschaft	35
02 Bericht des Aufsichtsrates	48
03 Lagebericht	56
04 Bilanz	74
05 Gewinn- und Verlustrechnung	76
06 Anhang	77
07 Bestätigungsvermerk	87
08 Impressum	91

Vorwort

Gemeinsam und mit Zuversicht gestalten wir unsere Zukunft

*„Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.“
(Mahatma Gandhi, 1869 – 1948)*

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,
als neuer Vorstandsvorsitzender unserer Genossenschaft freue ich mich, Ihnen gemeinsam mit meinen Vorstandskollegen den Geschäftsbericht 2024 hier vorstellen zu dürfen.

Die Vereinten Nationen haben 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Unter dem Motto „Cooperatives Build a Better World“ („Genossenschaften gestalten eine bessere Welt“) wird die Bedeutung von Genossenschaften weltweit gewürdigt. „Genossenschaften tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt“, sagt António Guterres, Generalsekretär der Vereinten Nationen.

Wofür stehen wir als Spar- und Bauverein Solingen eG: Unter anderem für die Sicherung von bezahlbarem Wohnen sowie demokratischer Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner. Unsere Genossenschaft steht auch für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften sowie sozialen Zusammenhalt in den Siedlungen. Und unser solidarischer Grundgedanke setzt voraus, dass alle Verantwortung übernehmen, jede und jeder im eigenen Umfeld. Es liegt an uns, mit dem Blick für das „Wir“ in Zeiten dynamischer Veränderungen nachhaltige Entscheidungen solidarisch zu treffen.

Die Stärke unserer Genossenschaft liegt in der Gemeinschaft und dies gilt es mit dem Wissen um die Tradition von mehr als 125 Jahren in die Zukunft zu führen. Unter diesem Stern steht auch unsere 100. Vertreterversammlung im Juni 2025.

Es ist eine wichtige Aufgabe der SBV Solingen eG, die Balance zwischen nachhaltiger Entwicklung und bezahlbarem Wohnraum zu finden. Wir er-

leben leider weiterhin stetig steigende Energie-, Bau- und Betriebskosten. Investitionen in den Bestand und Neubau bleiben wirtschaftlich sehr anspruchsvoll. Die Entwicklung der Fremdfinanzierungskosten erwarten wir als unbeständig auf derzeit höherem Niveau. Als stabilisierendes Element zeigen sich daher weiterhin unsere Spareinlagen, die kürzlich die 100 Millionen Euro überschritten haben. Unser Fokus liegt auch künftig auf nachhaltigen Lösungen, die auch wirtschaftlich vertretbar sind und von der Genossenschaft getragen werden können.

Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir Lösungen, um uns mit unseren Immobilien in diesem anspruchsvollen Umfeld gut und werthaltig zu positionieren. Um wirtschaftlich handlungsfähig zu bleiben, sind diverse Maßnahmen zur Modernisierung und Umstellung auf regenerative Energieversorgung erforderlich. Daher sind Anpassungen der Grundmiete leider unumgänglich. Unser Ziel bleibt es, langfristig bezahlbaren Wohnraum inkl. Betriebskosten zu gewährleisten. Seien Sie versichert: Wir bleiben weiterhin bemüht, diese Mietanpassungen so verträglich wie möglich zu halten.

Unsere Siedlung Hoffeld wurde als Fokusgebiet für die gesetzlich geforderte kommunale Wärmeplanung der Stadtwerke Solingen GmbH im Auftrag der Stadt Solingen definiert. Ziel ist es, zusammen mit den Stadtwerken Solingen technisch und wirtschaftlich erfolgreiche Erkenntnisse und Umsetzungen unter Berücksichtigung sozialer Aspekte zu erlangen.

Wir halten daran fest, alternative Wärmeerzeugungen sowie energetische Sanierungen in unseren Quartieren voranzutreiben. Was uns ein eventuell modifiziertes Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) konkret bringt, wird sich zeigen. Grundsätzlich sind wir gemäß den europäischen Richtlinien gehalten, bis 2050 einen klimaneutralen Wohnungsbestand vorzuhalten. Für die Bundesrepublik Deutschland gilt hier das Zieljahr 2045 gemäß Klimaschutzgesetz. Und die „All-Electric-Society“ wird zwangsläufig eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die den technisch und wirtschaftlich sehr anspruchsvollen Ausbau des Stromnetzes mit sich bringt.

Ein beherrschendes Tätigkeitsfeld für unser Wohnungsunternehmen bleibt die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Treibhausgasneutralität mit der damit einhergehenden CO₂-Reduzierung. Darüber hinaus setzen wir gezielte Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung um, indem wir die Potenziale unserer Grünflächen und Ressourcen nutzen, um z. B. die Artenvielfalt zu fördern und Wasserkapazitäten zu speichern.

Und Sie wissen: Unsere Wohnungsgenossenschaft steht für mehr als nur vier Wände, Dach und Fenster. Unser innovatives Denken und entschlossenes Handeln verfolgen wir mit dem Ziel, unser Unternehmen weiterzuentwickeln und die sicheren und guten Wohn- und Lebensräume für unsere Mitglieder sowie unsere Attraktivität als Arbeitgeber stetig zu verbessern. Dazu gehören Investitionen in den Bestandserhalt und die Bestandsverbesserung ebenso wie in den Neubau, auch in denjenigen unseres Regiebetriebsgebäudes.

Mit diesem Geschäftsbericht 2024 erhalten Sie Einblick in unsere finanzielle Lage, unsere Leistungen und Entwicklungen und wir führen unseren Nachhaltigkeitsbericht gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) fort.

Ich danke allen, die an diesem Geschäftsbericht 2024 mitgewirkt haben und freue mich, wenn wir Ihnen, liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser, mit diesem Geschäftsbericht 2024 viele interessante Informationen zum abgelaufenen Geschäftsjahr geben können in dem Wissen, dass wir gemeinsam die vielseitigen Herausforderungen lösungsorientiert angehen. Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung, Ihr Engagement und Ihr Vertrauen.

Bleiben Sie zuversichtlich.

Herzliche Grüße, Ihr Roland Bak



Vorstandsvorsitzender



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, zu dem erstmalig die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt ist, steht die Immobilien- und Baubranche vor großen **Herausforderungen**. Die klimatischen Entwicklungen, verbunden mit der Klimaerwärmung und einer steigenden Anzahl an extremen Wetterereignissen zeigen auf, dass ein Umdenken in Wirtschaft und Gesellschaft notwendig ist, um nachhaltiges Handeln zu ermöglichen. Die **Energiekrise**, die durch den Ukrainekrieg ausgelöst wurde, zeigt auf der einen Seite die bisherige Abhängigkeit an fossilen Brennstoffen auf und ist zeitgleich auf der anderen Seite der Treiber für die **Inflation**. Zunehmend wird deutlich, dass die **Energiewende** zur Aufrechterhaltung der Volkswirtschaft und 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 das gestiegene Zinsniveau, Lohnkosten- und Materialpreissteigerung wirtschaftlich in Grenzbereiche. Sowohl eine unkoordinierte Regulatorik und politisch getriebene Unsicherheiten hinsichtlich auslaufender und neu aufgelegter Förderprogramme als auch gesetzliche Anforderungen an Mieterstrommodelle und Einspeisebedingungen aus PV-Anlagen stellen für strategische Investitionsentscheidungen weitere Hürden dar. Operativ erschweren der

anhaltende Fachkräftemangel und weltpolitisch bedingte Lieferkettenstörungen die Umsetzung geplanter Maßnahmen.

Der genossenschaftliche Gedanke hat sich bereits am Ende des 19. Jahrhunderts als eine großartige Lösung für die 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 ihr genossenschaftliches 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.“

Die SBV eG handelt auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sowie der eigenen Satzung und setzt dabei auf den genossenschaftlichen Gedanken der unternehmerischen Selbsthilfe, unter Einhaltung demokratischer Voraussetzung und Prinzipien der Gemeinwohlorientierung und insbesondere in der Verantwortung des Klimaschutzes. In großen Teilen ist die SBV eG regional tätig und handelt langfristig, um die genossenschaftliche Prämisse der Förderung der Mitglieder zu erfüllen.

Dies bezieht sich vor allem auf das zentrale Handlungsfeld: die Bereitstellung 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 und klimagerechte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes.

Im unternehmerischen Handeln wird die Verantwortung getragen, auch für die kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu erhalten. Zudem ist für die Bereitstellung von bezahlbaren, klimagerechten Wohnungen in lebenswerten Quartieren mit bedarfsgerechter Infrastruktur zu sorgen.

Die SBV eG arbeitet derzeit an einer Konzeption sowie Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Ziel ist es, kurzfristig die Nachhaltigkeitsstrategie in eine übergreifende Unternehmensstrategie zu integrieren und damit allen Stakeholdern eine übergeordnete Orientierung zu geben.

Konkret ist folgender Ablaufplan angedacht:

- Überarbeitung der Unternehmensstrategie hinsichtlich einer differenzierten Betrachtung der ESG-Kriterien
- Überführung der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse in die Unternehmensstrategie
- Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie
- Operationalisierung der Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Risikotragfähigkeitsberechnung
- Operationalisierung der abgeleiteten Ziele

- Novellierung der Portfolioanalyse aus 2015 vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele im Sinne der Zukunftsfähigkeit der Siedlungen mit ihren Immobilien
- Aufstellung einer „Klima-Roadmap“ mit klaren zeitlichen Vorgaben
- Monitoring bzw. Controlling der Klimaziele in wiederkehrenden Reportings.

Die SBV eG legt besonderen Wert darauf, sich an Regelwerke zu halten, die den Weg zu einem über Generationen hinweg lebenswerten Klima unterstützen. Dazu gehören insbesondere das deutsche Klimaschutzgesetz, das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) 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. Um einen einheitlichen Berichtsstandard zu ermöglichen und in den kommenden Jahren eine Kontinuität zur Erreichung der operationalisierten Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie zu schaffen, plant die SBV eG anhand der Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unter Anwendung des GRI SRS Indikatoren-Sets zu berichten.

Für die dauerhafte Erfüllung des Förderauftrages und die Stabilität der Genossenschaft ist es zwar wichtig, betriebswirtschaftliche Effizienz sicherzustellen, jedoch gleichzeitig das soziale Engagement und die ökologischen Grundsätze im Sinne der Mitgliederförderung nicht zu vernachlässigen - denn dies entspricht dem Verständnis der SBV eG von Nachhaltigkeit. Zum Gelingen des Transformationsprozesses zum Klimaschutz gilt es, im Zusammenhang der Mitgliederförderung auch das Mitgliederengagement zu fördern, um bei einer breiten Schicht der Bewohnerschaft ein Selbstverständnis für das Handeln der Genossenschaft zu bewirken.

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 einer Dividende auf Genossenschaftsanteile an die Mitglieder und die Bereitstellung von Wohnraum mit Dauernutzungsverträgen für eine breite Schicht der Bevölkerung zu angemessenen und 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 zur Vermietung bestimmten 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 demo-

kratische 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.

Das vorrangige Ziel der SBV eG ist es, den Unternehmenszweck zu erfüllen und dabei die Prinzipien der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Die Förderung der Mitglieder steht im Mittelpunkt der unternehmerischen Aktivitäten, insbesondere mit der Bereitstellung von angemessen bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus verfolgen die SBV eG das Ziel, ihre ökologische Effizienz kontinuierlich zu verbessern. Sie bekennt sich zu den Klimazielen der Bundesregierung und strebt an, bis 2045 den 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 verschiedener 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. Ziel ist es, die jährliche Dividendenausschüttung von 4 % auf die vorhandenen Geschäftsguthaben zzgl. einer gesetzlich vorgeschriebenen 10 %igen Rücklagenzuführung auf den Jahresüberschuss zu gewährleisten. Wohnungsneubau, Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und die Wohnungs-

verwaltung sind nach nachhaltig wirtschaftlichen Grundsätzen durchzuführen. Die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen 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, der neben der kalkulatorischen Unternehmensmiete individuelle Bewertungsmerkmale der Mietsache 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 als auch marktbedingten Preissteigerungen, gilt es den Wohnungsbestand der Genossenschaft möglichst umfassend energetisch zu sanieren. Das wesentliche Ziel besteht darin, in den nächsten Jahren den Energiebedarf für die Genossenschaftsimmobilien zu reduzieren und auf eine emissionsfreie Versorgung der Wohnungen umzustellen. Aus diesem Grund ist sich die SBV eG der dringenden Notwendigkeit der unter DNK1 genannten Maßnahmen bewusst und strebt eine kurzfristige Umsetzung an.

Das bisher kommunizierte CO₂-Reduktionsziel von ca. 1.000 t/a auf Basis der Energiebedarfsausweise kann nicht mehr gehalten werden, da neben einer stärkeren Regulatorik der Energieausweise auch die aus verschiedenen Gründen noch nicht umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen eine Dynamisierung der Zielvorgabe bedingen.

Durch die gewünschte Dynamisierung des Bereiches sichert die SBV eG ihr Geschäftsmodell und bewahrt einen lebenswerten Wohnraum für künftige Generationen.

Wohnungsneubau sollte nur noch an integrierten Standorten innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen oder als bestandseretzender 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, sind 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. Hierzu gibt es bereits Projekte, die unter DNK 11 zu finden sind. Es wird ein integriertes Umweltmanagement als Bestandteil aller operativen Handlungsfelder aufgebaut.

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 die 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. Darüber hinaus 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 und des genossenschaftlichen Leitbilds 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, die Eigenständigkeit der Mieterinnen und Mieter 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. Ebenso hat sich die Genossenschaft zum Ziel gesetzt, den Trend zum Wohnraumbedarf junger Menschen als auch größeren Familien periodisch zu analysieren und der Nachfrage für eine breite Schicht der Bevölkerung nachzukommen.

IV. Ziele zum kulturellen Auftrag:

Die über 125-jährige Baukultur der Genossenschaft hat ein attraktives Siedlungsleben mit aktiver Freizeitgestaltung und Nachbarschaftshilfe ermöglicht. An der 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 mit Hilfe von kulturellen oder sozialen Einrichtungen und Projekten, 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, sodass 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. Auch ist zukünftig sicherzustellen, 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. In diesem Zusammenhang ist von der SBV eG das Format „Siedlung im Dialog“ entwickelt worden, bei dem unter Einbezug der Auszubildenden der SBV eG das gemeinsame Treffen von Siedlungsbewohnern und zuständigen Wohnteams stattfindet und die Belange der jeweiligen Siedlung besprochen werden.

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

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. Sie verfügt über mehr als 125 Jahre Kompetenz und Erfahrung in diesem Bereich und konzentriert sich auf den gesamten Lebenszyklus von der Planung über den Bau, den Betrieb, die Instandhaltung, die Modernisierung bis hin zum Abriss, für den je nach Bedarf auch externe Unternehmen beauftragt werden. Als lokale Wohnungsgenossenschaft wird bevorzugt mit regionalen Unternehmen zusammengearbeitet und beständige Beziehungen werden, indem langfristige Verträge abgeschlossen werden, gepflegt. Der genossenschaftseigene Regiebetrieb deckt verschiedene Handwerksleistungen für den Wohnungsbestand ab und wurde im Geschäftsjahr 2024 weiter ausgebaut, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und mit unterschiedlichen Ausbildungen den Handwerkerkernachwuchs in Solingen nachhaltig im eigenen Interesse zu bewahren als auch zu fördern. Beispielhaft sind die erstmalige Einstellung von Auszubildenden seit rund 20 Jahren zu nennen und die Erweiterung des Regiebetriebes um das Gewerk Elektrotechnik.

Als Bauherrin/Auftraggeberin übernimmt die SBV eG die Verantwortung für die Umsetzung von Projekten und die Einhaltung sozialer und ökologischer Qualitätsstandards. Eine direkte Kontrolle über die gesamte Wertschöpfungskette der eingesetzten Bauprodukte, einschließlich der Rohstoffgewinnung, besteht jedoch nicht. Bisher sind der Genossenschaft keine Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder interne Regelungen bekannt. Das Risiko der Nichteinhaltung von Umweltschutzrichtlinien und kritischen Arbeitsbedingungen wird aufgrund dessen als gering eingeschätzt 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 Arbeitsbedingungen wird daher als gering eingeschätzt.

2. Prozessmanagement

2.1 Verantwortung

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

Die Gesamtverantwortung für das strategische Nachhaltigkeitsmanagement liegt beim Vorstand. Ihm obliegt die Leitung der Genossenschaft nach Vorgaben des Gesetzes (§ 27 Abs. 1 GenG) und den Grundsätzen der SBV-Satzung sowie des genossenschaftlichen Leitbilds.

Der Vorstand legt die Nachhaltigkeitsziele fest und definiert maßgebliche Projekte in enger Abstimmung mit dem Arbeitskreis „Nachhaltigkeit“, der sich neben einem kaufmännischen Vorstands-

mitglied aus einem technischen Verantwortlichen und den Stabstellen „Unternehmensentwicklung“ und „Vorstandsreferat Recht und Compliance“ zusammensetzt. Der Arbeitskreis übernimmt die Initiierung und Koordination von nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten. Die Umsetzung wird auf operativer Ebene den Abteilungsleitungen und Beauftragten übertragen.

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand im Rahmen seiner Kontrollfunktion nach gesetzlichen Vorgaben und stellt somit sicher, dass die Nachhaltigkeitsziele umgesetzt und erreicht werden.



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 bislang noch 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 wird. Der Vorstand trägt die Verantwortung dafür, regelmäßig die strategische Ausrichtung wirksam und anhaltend festzulegen und deren Umsetzung zu überwachen.

Der iterative Strategieprozess der Genossenschaft stellt dabei sicher, dass Vorschläge des Aufsichtsrats im Rahmen der strategischen Ausrichtung in den Entscheidungsprozess eingebunden werden können. Es findet jährlich eine gemeinsame Strategieklausur statt, an der neben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch die wesentlichen Leitungsfunktionen teilnehmen, um unter anderem den aktuellen Fortschritt der nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten zu prüfen und unter Beachtung der aktuellen Marktgegebenheiten oder erkennbaren Chancen und Risiken künftiger Entwicklungen über weitere Zukunftsperspektiven zu beraten.

Der Arbeitskreis Nachhaltigkeit tagt monatlich und stimmt sich zusätzlich monatlich im Rahmen des Meetings Unternehmensführung mit den Stabsstellen und den Fachbereichsleitungen ab, um die zentralen Aktivitäten und Kennzahlen der Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiterzuentwickeln. Um das Thema Nachhaltigkeit im gesamten Unternehmen zu verankern und neben den Führungskräften auch Mitarbeitende aktiv einzubinden, finden wiederkehrende Mitarbeiterveranstaltungen in Form von Microsoft-Teams-Meetings statt, bei denen über Nachhaltigkeit und den Fortschritt laufender Projekte informiert wird. So wird das Bewusstsein auch für nachhaltiges Wirtschaften gestärkt und es können Ideen seitens der Belegschaft eingebunden werden.

Zusätzlich dient ein digitales Organisationshandbuch als umfassender Überblick über die Strukturen und Prozesse der Genossenschaft. Es bietet der Belegschaft Zugriff auf sämtliche Arbeitsabläufe, Informationen und Regeln, wodurch eine effektive und effiziente Vorgehensweise gewährleistet wird. Das dynamische Tool bietet allen Mitarbeitenden die Chance, eigenständig Prozessoptimierungen sowie Vorschläge zur Reduzierung von Schnittstellenproblemen anzulegen.

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.

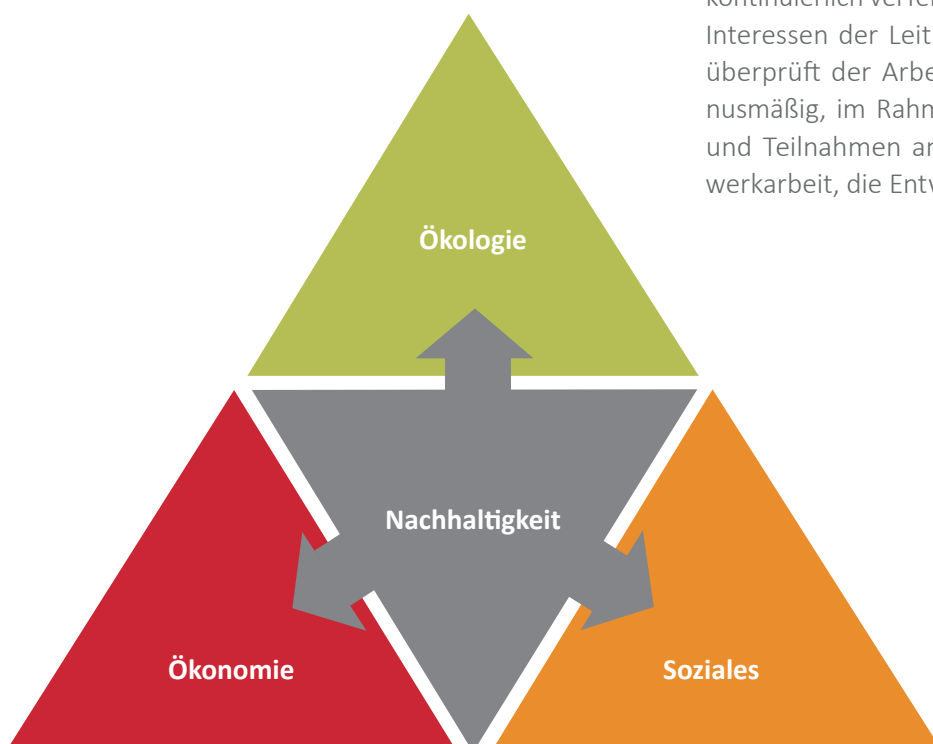
Die Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit werden sukzessive in die vorhandenen internen Kontroll- und Planungssysteme implementiert.

Um den Dreiklang der Nachhaltigkeit aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten aufzeigen zu können, überarbeitet die Genossenschaft aktuell die vorhandenen Kennzahlen, um eine signifikante Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsziele zu ermöglichen. Dabei orientiert sie sich an branchenspezifischen Standards sowie Arbeitshilfen und Empfehlungen des GdW, um die Nachhaltigkeitsberichterstattung sowohl intern als auch extern zu optimieren.

Diese Kennzahlen sollen dazu dienen, die aktuellen Ist-Werte zu messen und darauf aufbauend Projekte sowie Maßnahmen abzuleiten, die zur Erreichung der definierten Zielwerte notwendig sind.

Die verschiedenen Fachbereiche erheben und verfeinern ihre spezifischen Kennzahlen, während das Nachhaltigkeitsmanagement eine zusätzliche Überprüfung vornimmt. Die Verantwortlichen für die Kennzahlen stellen sicher, dass die erhobenen Daten von hoher Qualität und Aussagekraft sind. Hinzu kommt die zunehmende Bedeutung der Datenerfassung, um ihre Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit sowie Konsistenz zu gewährleisten. Der Großteil der Daten wird von den einzelnen Fachbereichen erhoben und über das verwendete Softwaresystem zur Verwaltung der wichtigsten Geschäftsprozesse in einer Datenbank zusammengeführt. Dabei sind die Leitungsfunktionen für die konsistente Datenerhebung und Datenqualität sowie ihre Aussagekraft in ihrem Bereich verantwortlich. 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.

Ergänzend sind die Unternehmensentwicklung und das Controlling als Stabsstelle direkt beim Vorstand angesiedelt, die als zweite Ebene im Rahmen einer quartalsweisen Berichterstattung Nachhaltigkeitskennzahlen erfasst, analysiert und kontinuierlich verfeinert - frei von persönlichen Interessen der Leitungsfunktionen. Zusätzlich überprüft der Arbeitskreis Nachhaltigkeit turnusmäßig, im Rahmen von Branchendialogen und Teilnahmen an Arbeitskreisen und Netzwerkarbeit, die Entwicklungen in der Branche.



01

Bisher werden folgende Kennzahlen als Leistungsindikatoren erhoben:

I. Ökonomisch

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2024	31.12.2023
Instandhaltung je m ² [€] (inflationsbereinigt)*	22,87 (17,35)	24,44 (19,26)
Modernisierung je m ² [€] (inflationsbereinigt)*	17,57 (13,33)	15,10 (11,90)
Gesamtinvestition inkl. Neubau je m ² [€] (inflationsbereinigt)*	42,76 (32,44)	43,24 (34,07)
Zinsdeckung [%]	2,60	2,49
Kapitaldienstdeckung [%]	21,91	24,87
Tilgungskraft [-]	2,23	1,58
Mietenmultiplikator [-]	8,12	8,41
Anteil der Erlösschmälerungen [%]	4,38	4,33
Anteil der Mietforderungen [%]	0,002	0,1
EK-Rentabilität [%]	4,6	2,5
Sollmietenentwicklung [€]	36.331.639,04	34.786.429,88
Fluktuation [%]	6,5	7,0
Leerstandsquote [%]	5,1	5,1
Stichtagsliquidität [T€]	4.046	3.537

*Baupreisindizes 2021=100, Instandhaltung von Wohngebäuden, Statistisches Bundesamt

II. Ökologisch

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2024	31.12.2023
Versorgte Wohnungen Etagenheizungen	2.159	2.188
Anzahl Sammelheizungen	468	455
Versorgte Wohnungen Sammelheizungen	2.199	2.173
Versorgte Wohnungen über Contracting	2.542	2.534
Gesamtenergiebedarf (Fremdversorgung) [kWh/a]	46.596.428	45.387.266
Gesamtenergieverbrauch (Eigenversorgung) [kWh/a]	14.457.165	14.123.937
Energiebedarf/-verbrauch je m ² kombiniert [kWh/a]	133	130
CO ₂ – Emission [to] & (kg/m ²)	17.880 (39,10)	17.943 (39,26)
Wohnungen mit Wärmedämmung	3.946	3.852
Wohnungen ohne Wärmedämmung	2.954	3.043

III. Sozial

LEISTUNGSINDIKATOR	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl Wohnungen öffentlich gefördert	623	762
Quote Wohnungen öffentlich gefördert [%]	9,03	11,05
Anzahl Kindergärten o. soziales Gewerbe (Gesamtgewerbe)	16 (von 45)	14 (von 44)

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 Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat) ist.

Die SBV eG bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern marktgerechte Vergütungsstrukturen, die sich am Tarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft orientieren. Diese werden neben monetären Anreizen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld durch nachhaltige Anreizsysteme wie die Bezuschussung von Jobtickets zur Förderung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ergänzt. Zudem profitiert die Belegschaft von Sozialleistungen wie vermögenswirksame Leistungen und einem Zuschuss zur betrieblichen Altersvorsorge. Langjährige Beschäftigtenverhältnisse werden mit Jubiläumszuwendungen gewürdigt. Ebenso bietet die SBV eG zusammen mit der externen Beratungsstelle EAP Assist eine individuelle Betreuungsstelle für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren Angehörige, die pflegerische, psychologische und juristische Hilfe anbietet. Um die Gesundheit der Belegschaft zu fördern gibt es darüber hinaus jährliche Gesundheitstage in Kooperation mit der AOK Gesundheitskasse. Um eine kundenorientierte Dienstleistung zu gewährleisten, liegt die Wochenarbeitszeit abweichend der tarifvertraglichen Vereinbarung bei 38,5 Stunden in Vollzeit, ist jedoch flexibel gestaltbar. Die Vergütung von Führungskräften (Abteilungsleitungen, Stabsstellen) erfolgt ebenfalls auf Basis des Tarifvertrages mit einer der Stelle angemessenen Zulage.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates steht nach § 24 der SBV-Satzung ein angemessener Auslagenersatz zu; über die Höhe der Vergütung beschließt die Vertreterversammlung.

Die Vergütung des Vorstands erfolgt außertariflich und basiert auf individuellen Vereinbarungen. Dabei wird zwischen hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern unterschieden. Die Kontrolle und Bewertung der Vorstandsarbeit obliegt dem Aufsichtsrat. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Geschäftsstrategie und Erfüllung der satzungsmäßigen Förderaufträge, wird der Vorstand aus sowohl kaufmännischer als auch technischer Expertise gebildet und die Geschäfte entsprechend kompetenzgerecht verteilt. Der Vorstand ist für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele verantwortlich und berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die genossenschaftliche Klimastrategie und den Klimapfad im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen, die mindestens viermal jährlich stattfinden. Diese Sitzungen dienen auch als Plattform für Beratungen zum Bilanz- und Prüfungsausschuss, zum Planen-/Bauen- und Nachbarschaftsausschuss sowie zur Strategieklausur.

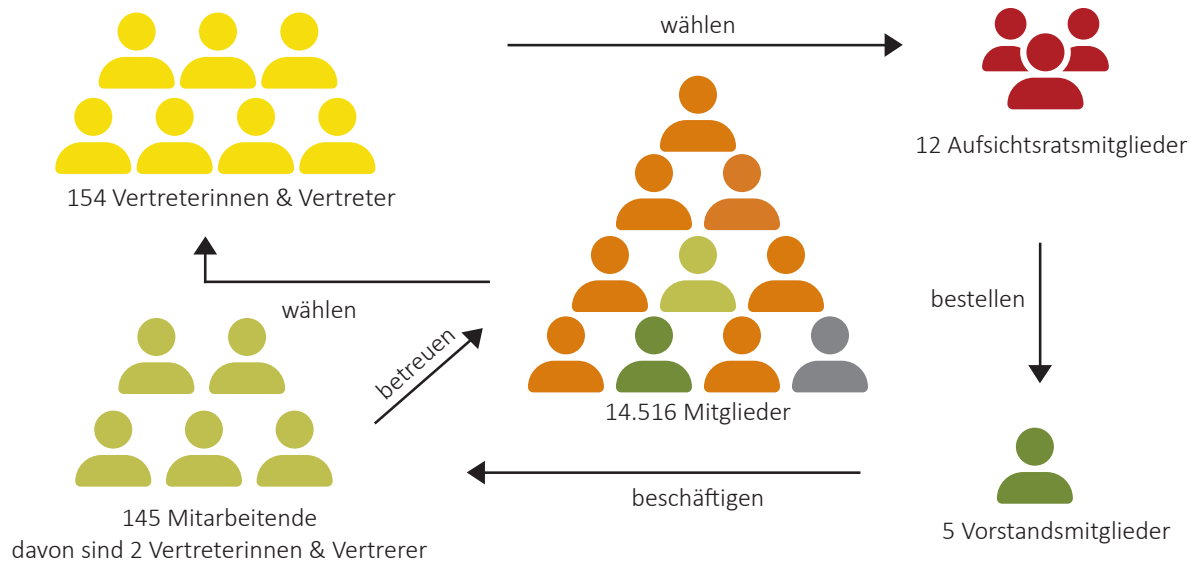
Derzeit sind variable Vergütungsbestandteile sowie Leistungskriterien für ökonomische, ökologische und soziale Themen nicht in die Vergütungsstruktur des Vorstands eingebunden. Konkrete Nachhaltigkeitsziele sind ebenfalls nicht verpflichtender Bestandteil der bestehenden Vergütungs- oder Zielvereinbarungen. Vor dem Hintergrund, dass ein nachhaltiges Handeln bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Gremien im Wertekompass fest definiert ist, verzichtet die Genossenschaft auf variable Vergütungen.

2.5 Beteiligung von Anspruchsgruppen

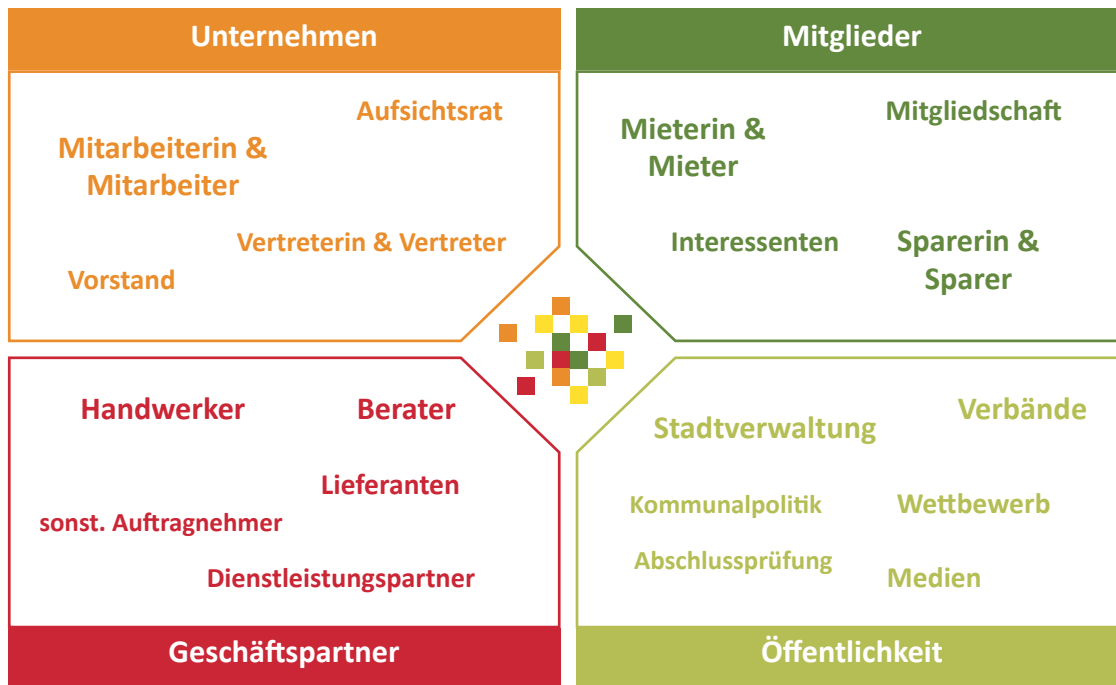
DNK 9: Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert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



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

- Gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und Vorstands sowie eine jährliche Strategieklausur
- Ausschusssitzungen (Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss sowie Bilanz- und Prüfungsausschuss)
- Veranstaltungen für Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft, wie Vertreter-Workshops vor der Vertreterversammlung
- Vertreterversammlung
- Mitarbeiterversammlungen und Informationsveranstaltungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- Informationsveranstaltungen für Mieterinnen und Mieter sowie Dialoge in den Wohnquartieren
- Regelmäßige Mitgliederzeitschrift „Wohnen im Licht“
- SBV-Homepage und Soziale Medien (Instagram, LinkedIn)
- SBV-Portal über die Web-Oberfläche oder als App.

Mit dem im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsmanagement und dessen Weiterentwicklung sollen zukünftig die Ergebnisse des regelmäßigen Stakeholderdialogs sowie die Bedürfnisse, Lösungs- oder 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 verbessern. 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 die Marktstellung in Solingen weiter zu festigen: Mit mehr als 14.500 Mitgliedern und rund 7.000 Wohneinheiten gehört die SBV eG zu den größten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands – und ist ein starkes Stück Solingen.

Der Fokus der Genossenschaft liegt in der Umsetzung eines Klimareduktionspfads. CO₂-Emissionen entstehen in der Wohnungswirtschaft primär durch den Wärmeverbrauch im Wohnungsbestand.

Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Fachhandwerkern des eigenen Regiebetriebes sowie nach Maßgabe der Möglichkeiten von regionalen Fachunternehmen durchgeführt, um insbesondere die energetische Sanierung voranzutreiben. Es wurde eine PV-Machbarkeitsanalyse über alle Bestände erstellt, auf deren Basis eine PV-Umsetzungsstrategie erarbeitet wird.

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. So wurden im Berichtsjahr 2024 in der Burgunderstraße 8 und 10 zwei Wärmepumpen angeschlossen.

Mit Q-View wurde ein Pilotprojekt zum Monitoring von Energie mit dem Messdienstleister QUNDIS für Lösungen der digitalen Verbrauchserfassung von Wasser und Wärme gestartet. Über die Winterperiode 2024/2025 werden an vier

Heizungsanlagen, die insgesamt 25 Wohnungen bei einer Heizfläche von insgesamt 1.278,85 m² versorgen, die aktuellen Verbräuche in Relation zur Anlagengröße erfasst, um aussagekräftige Informationen zum effizienten Betrieb der Heizungsanlagen zu erhalten.

Weitere Monitoring-Pilotprojekte sind für 2025 in Planung, um in 2026 eine finale Lösung für den Bestand der SBV eG bewerten zu können.

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Solingen (Auftragnehmer für die kommunale Wärmeplanung) werden Fokussiedlungen definiert, in denen die Umstellung auf regenerative Energieversorgung und Mobilitätseinbindung für die Realisierung simuliert werden. In Zusammenarbeit der SBV eG mit der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Solingen konnte die Siedlung Hoffeld als Fokusgebiet identifiziert werden und Synergien für die Konzeptfindung für eine regenerative Energieversorgung eingeleitet werden.

In der Siedlung Weegerhof wird gemeinsam mit einer Bewohnergruppe in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung an einem integrierten Mobilitätskonzept gearbeitet. 2024 sind auf den öffentlichen Parkplätzen durch die Stadtwerke Solingen zwei E-Ladeplätze installiert worden.

Die Planung der Maßnahmen erfolgt in Teilen anhand der gesetzlichen Vorgaben der Förderrichtlinien, wodurch die Aktualität gewährleistet wird. Dafür sind die jährlichen Investitionen in Modernisierungen deutlich zu erhöhen. Dies stellt die Genossenschaft vor eine Herausforderung, da die SBV eG einen Zielkonflikt zwischen einer sozialverträglichen Bestandsmiete unter Einbezug des SBV-Bonus von 8 % unterhalb des Mietpreisspiegels und dem stetig steigenden Investitionsniveau identifiziert hat. Auch im Bereich des Neubaus setzt sich die Philosophie fort und unter Einbezug von innovativen Fachplanern werden Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit vorgesehen. Beispielhaft kann der Neubau Raabestraße angeführt werden, bei dem die Gebäudetechnik auf Sole-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Kühlung und einem Niedrigenergiestandard (KfW-Effizienzhaus 40) beruht.

Über Klimaschutzmaßnahmen hinaus engagiert sich die Genossenschaft in Arbeitskreisen und Verbänden, um Innovationen durch einen Branchenaustausch sicherzustellen. Beispielhaft sind folgende Mitgliedschaften zu nennen:

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

Auch die Digitalisierung ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, um genossenschaftliches Wohnen mithilfe digitaler Lösungen weiterzuentwickeln. Das Investitionsvolumen in die Gebäudebestände belief sich in 2024 auf 21,3 Mio. €, wobei zusätzlich 0,75 Mio. € in EDV-Gebühren und -Ausstattung investiert wurden.

Die SBV eG setzt bereits digitale Tools ein, um sukzessive ein möglichst papierloses und damit ressourcenschonendes Arbeiten zu erreichen. So wurde ein Projekt zur Erfassung und Prüfung von Rechnungen in digitalen Prozessen gestartet, wodurch bereits mehr als 4.000 Rechnungen digital eingegangen sind. Der Prüfungslauf läuft derzeit noch analog, befindet sich jedoch bereits in der Testphase, sodass zukünftig der gesamte Rechnungslauf digital abgebildet werden kann.

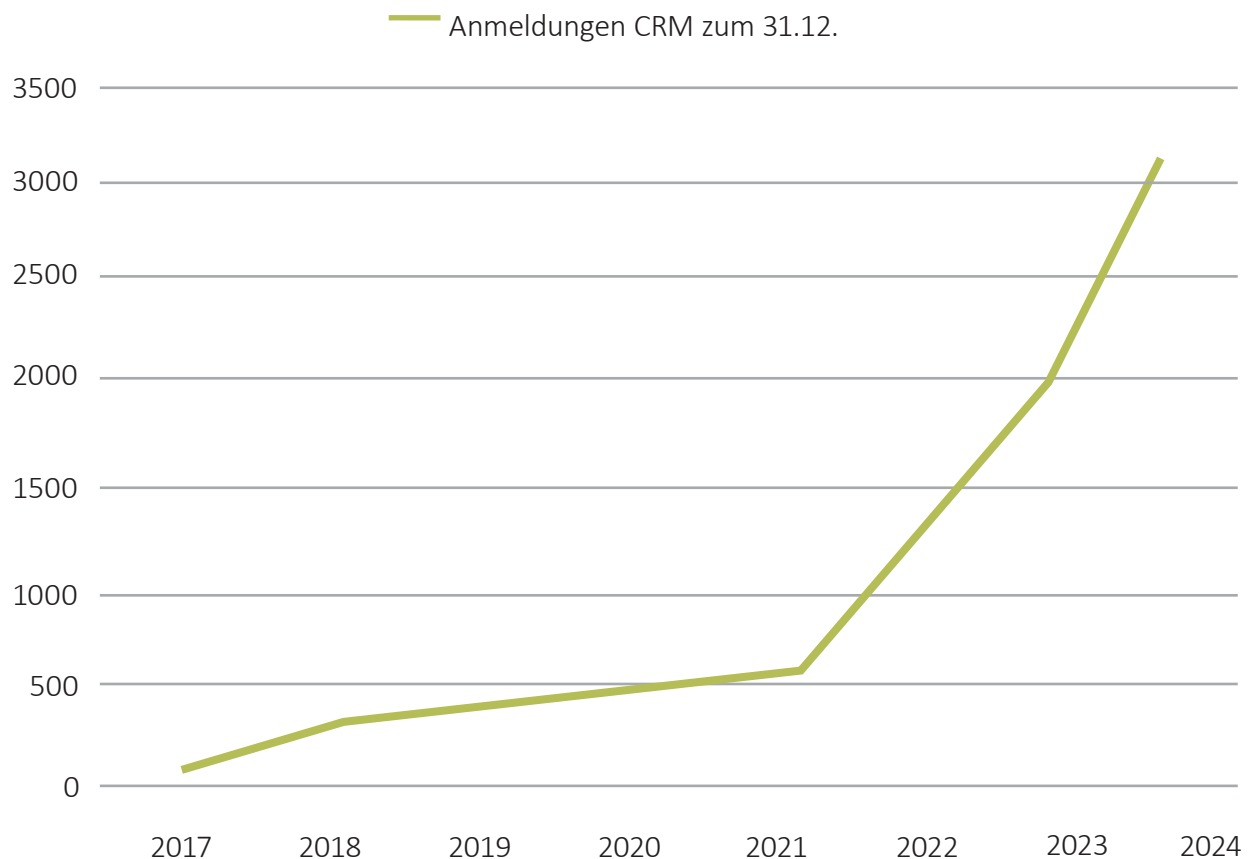
In der Kundenbetreuung wird, neben den herkömmlichen Kommunikationswegen von Telefon, E-Mail und Brief, die Ausweitung des SBV-Portals vorangetrieben. Damit wird den Mitgliedern die Möglichkeit geboten, für bestehende Miet- und/oder Sparverträge sowie für die Mitgliedschaft Informationen zu erhalten, Dokumente einzusehen und mit den jeweils zuständigen Sachbearbeiterinnen oder Sachbearbeitern aufwandsarm 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 von den Nutzern nach erfolgter Registrierung entweder über die Weboberfläche oder über eine App (verfügbar für Android und iOS) genutzt werden.

01

Durch intensive Kommunikation mit Mitgliedern und eine Anpassung der Prozesse im Bereich der Spareinrichtung und Mitgliederverwaltung haben sich die Anmeldungen für die Nutzung des CRM-Portals seit 2022 positiv entwickelt, denn seit 2022 werden allen Neu-Mitgliedern automatisch die Zugangsdaten für das SBV-Portal mitgeteilt.

Neben der Optimierung des SBV-Portals und der Digitalisierung der Grundrisse führte auch die Einführung der Software „Wohnungshelden“ zu einer verbesserten Erreichbarkeit und papierlosen Vermarktung von Wohnungen. Das digitale Tool sorgt für eine datenschutzkonforme Verwaltung der Mietinteressenten und führt per „Matching-Funktion“ leerstehende Wohnungen und passende Interessenten zusammen.

Für 2025 ist die Einführung digitaler Mietvertragsabschlüsse vorgesehen, sowie der Abschluss der digitalen Archivierung der Spareinrichtung. Im nächsten Schritt ist dann die digitale Archivierung der Mietverträge geplant.



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 sowie 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 für die SBV eG ein wichtiges Anliegen. Dabei spielt insbesondere der in Anspruch genommene Boden mit ca. 1.029.135 m² Grundstücksfläche eine wesentliche Rolle und auch innovative Ideen zur Modernisierung der Quartiere sind ein wichtiger Ansatz. Allerdings gehen Maßnahmen zu Modernisierungen, Instandhaltungen und der Neubau zunächst mit einem erhöhten Ressourcenverbrauch einher: sie erzeugen Abfälle und benötigen Wasser, Flächen und Energie. Zudem erfordert die Umsetzung dieser Maßnahmen den Einsatz verschiedenster Baustoffe. Auf die Verwendung von nachhaltigen und umweltschonenden Baustoffen wird bei Neubau- und Modernisierungsprojekten geachtet.

Einen entscheidenden Beitrag zur CO₂-Reduktion leistet die Verringerung des Energieverbrauchs durch sowohl das Heizen als auch die Warmwasserbereitung der Mieterinnen und Mieter. Um diesen zu minimieren, liegt der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung der hauptsächlich aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammenden Wohngebäude. Hierbei prüft die SBV eG fortlaufend den Einsatz erneuerbarer Energien sowie im Rahmen einer quartiersbezogenen Energieversorgung auch Blockheizkraftwerke und unternehmenseigene Nahwärmenetze.

Ein wesentlicher Faktor für die nachhaltige Transformation ist auch das Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter. Für alle Wohnungen, die mit fernablesbaren, funkbasierten Erfassungsgeräten für Heizung und Warmwasser ausgestattet sind, werden monatliche unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI) zur Verfügung

gestellt. Die Erfassungsgeräte sind im Immobilienbestand der SBV eG sowohl bei Sammelheizungen als auch bei zentralen Warmwasseraufbereitungen verbaut, wenn die entsprechenden Abrechnungen über den hauseigenen SBV eG Wärmemessdienst erfolgen. Die unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) tragen zur Verbrauchstransparenz bei und bieten die Möglichkeit, das Verbrauchsverhalten zu steuern, um damit in Zeiten der hohen Energiepreise eine Kostensenkung zu bewirken. Seit Oktober 2022 werden die UVI wie folgt bereitgestellt:

1. Wenn Mieterinnen und Mieter im CRM-Portal angemeldet sind, erhalten sie die UVI automatisch über das Portal. Jeden Monat erfolgt darüber hinaus per E-Mail eine Information, wenn neue Werte vorhanden sind.
2. Wenn Mieterinnen und Mieter **nicht** im CRM-Portal angemeldet sind, erhalten Sie die UVI monatlich per Briefpost.

Auch der Verwaltungsstandort der Genossenschaft erzeugt Abfall und verbraucht Ressourcen: Energie für Strom, Heizung und Wasser. Genaue Werte sind nachfolgend aufgeführt.

I. Öko-Strom:

Um den ökologischen Fußabdruck weiter zu reduzieren, bezieht die Hauptverwaltung der SBV eG in der Kölner Straße 47 vollständig klimaneutralen Ökostrom von den Stadtwerken Solingen. 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. Nachhaltiges Mobilitätsmanagement:

2019 umfasste der Fuhrpark der SBV eG bereits insgesamt 13 Elektro-Smarts EQ fortwo. Günstiger Verbrauch, günstige Leasingraten, Einsparung von Stellplätzen und der Umweltaspekt gaben den Ausschlag für diese Entscheidung.

Der Fahrzeugbestand der SBV eG setzt sich wie folgt zusammen:

	Verwaltung	Regiebetriebe/ Siedlungsservice	Gesamt
Strom	14	1	15
Fossil	3	40	43
	17	41	58
Anteil Strom	82%	2%	26%

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 Borkhauser Feld, Weegerhof, Böckerhof, Botanischer 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 insgesamt circa 2.000 Regentonnen, die im Bestand von circa 1.700 Objekten verteilt aufgestellt werden. Bis Ende 2024 wurden die ersten 100 Regentonnen produziert und davon 74 verbaut; im Lager sind aktuell 26 vorhanden.

Sie werden zur Bewässerung der Vorgärten und zur Nutzung als Reinigungswasser für Treppenhäuser und Keller dienlich sein. 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 den Flächen der Genossenschaft nützen.

V. Biodiversität:

2024 wurde mit dem Aufbau eines Baumkatasters begonnen. In diesem Jahr wurden im Bereich Weegerhof und beginnend Damaschkestraße 600 Bäume erfasst. Die Erfassung wird in 2025 planmäßig fortgeführt. Um für Bienen und Insekten Lebensräume zu schaffen, haben sich Mitglieder schon auf der „Wir kommen wieder“-Tour in 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 der Siedlung 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 in der Gestaltung von Artenvielfalt in den Grünanlagen unterstützt.

Die **Wasserentnahme** im gesamten Bestand der SBV eG belief sich 2023 auf 468.107 m³ (2022: 494.458 m³). Bedingt durch das individuelle Verbrauchsverhalten der Bewohner können die Verbrauchswerte stark variieren und haben daher nur eine begrenzte Aussagekraft.

In der Verwaltung Kölner Straße 47 wurden folgende Verbräuche gemessen:

Zeitraum	Verbrauch
01.01.2022-31.12.2022	393 m³
01.01.2023-31.12.2023	414 m³
01.01.2024-31.12.2024	419 m³

Zum 31.12.2024 stellt sich die kostenpflichtige **Abfallentsorgung** im gesamten Wohnungsbestand wie folgt dar:

	wöchentl. Leerung	14 tg. Leerung	Behälter Gesamt	Volumina in Liter
Abfallbehälter 60 l	0	2	2	120
Abfallbehälter 80 l	12	1	13	1.040
Abfallbehälter 120 l	605	107	712	85.440
Abfallbehälter 240 l	519	2	521	125.040
Abfallbehälter 770 l	152	3	155	119.350
Abfallbehälter 1.100 l	234	6	240	264.000
Biotonne 120 l	0	10	10	1.200
	1.522	131	1.653	596.190

In der Verwaltung Kölner Straße werden zwei Behälter mit 1.100 Liter und ein Behälter mit 80 Liter Fassungsvermögen, jeweils wöchentliche Leerung, zur Abfallentsorgung eingesetzt.

01

Die abgenommenen **Strommengen** in der Verwaltung haben sich folgendermaßen entwickelt:

	2022	2023	2024
	in kWh	in kWh	in kWh
Januar	17.174	17.764	18.289
Februar	14.965	15.318	14.751
März	15.704	16.745	15.801
April	14.136	14.480	15.504
Mai	14.031	13.626	14.545
Juni	13.884	14.370	15.112
Juli	14.381	13.397	16.437
August	15.898	14.493	16.282
September	14.096	13.572	15.582
Oktober	13.411	14.106	14.977
November	13.669	16.012	15.746
Dezember	15.441	15.840	15.974
	176.790	179.723	189.000

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 der SBV-Satzung definiert ist, erfordert einen behutsamen Umgang mit endlichen Ressourcen der Erde gemäß dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. 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 1.000 Tonnen CO₂ p.a., wobei sich dieser Wert dynamisch mit fortschreitender Zeit entwickelt.
- 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.
- 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. Die Auswertung der lfd. Pilotphase und Entscheidung für ein System steht noch aus.
- Anlage von Wildblumenwiesen und Insektenhabitaten sowie Baumpflanzmaßnahmen nach Pflanzkonzept als CO₂-Senke und für das Stadtklima/ Wohnklima.
- Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie mit Ausrichtung auf eine „digitale Unternehmenskultur“ nach dem „State of the Art“.
- Aufbau eines Kennzahlensystems zur Erfolgskontrolle der nachhaltigen Unternehmenswerte.

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 Ladeinfrastruktur in den Siedlungen unter Berücksichtigung der Mieterbedarfe und der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit.

Ausgehend von diesen Zielen und Maßnahmen ist es das Bestreben der SBV eG, 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, Hacketäuerstraße* sowie *Weyersberg-West* genannt.

Dabei wurden projektbezogen Energiekonzepte mit unterschiedlichen Wärmeerzeugungsanlagen wie Blockheizkraftwerke, 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

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 3 Abs. 2 KSG) fordert einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045. Der Gebäudesektor gilt als einer der größten Verursacher für CO₂-Emissionen in Deutschland. Gebäude (ca. 18,8 Millionen Wohngebäude und ca. 2,7 Millionen Nichtwohngebäude) sind für ca. 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.

Für den eigenversorgten Bestand konnte dies für 2024 realisiert werden. Der Gesamtverbrauch der eigenversorgten Einheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 333.228 kWh auf 14.457.165 kWh (2023: 14.123.937 kWh) erhöht.

Für den fremdversorgten Bestand hat die SBV eG die Bilanz auf Basis des Endenergiebedarfs aus den Energieausweisen erstellt.

	Gebäudebestand		Anteil Mietfläche %	Realer Verbrauch / Endenergiebedarf		CO ₂ -Ausstoß		
	Anzahl WE	Mietfläche m²		kWh/a	kWh/a/ m²	to/a	kg/m² a	to/ WE
EIGENVERSORGTER BESTAND								
Gas- und Sammelheizung	2.139	132.897,84	29,0 %	14.302.277	108	2.875	21,6	1,34
Sammelheizung Pellets / Gas	42	2.659,69	0,6 %	147.814	56	30	11,2	0,71
Wärmepumpe	18	1.347,89	0,3 %	7.074	5	0	0,0	0,0
EIGENVERSORGTER BESTAND SUMME / DURCHSCHNITT	2.199	136.905,42	29,9 %	14.457.165	106	2.904	21,2	1,32
FREMDVERSORGTER BESTAND								
Zentrale Versorgung								
Gas-Sammelheizung	831	57.686,49	12,6 %	6.640.067	115	2.531	43,9	3,05
BHKW	1.711	126.619,36	27,7 %	12.120.589	96	3.792	29,9	2,22
Dezentrale Versorgung	2.159	136.476,79	29,8 %	27.835.772	204	8.653	63,4	4,01
FREMDVERSORGTER BESTAND SUMME / DURCHSCHNITT	4.701	320.782,64	70,1 %	46.596.428	145	14.976	46,7	3,19
WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT	6.900	457.688,06€	100,0%	61.053.593	133	17.880	39,1	2,59

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 29 % gesunken.

Blockheizkraftwerke

Mittlerweile werden ca. 28 % der 6.900 Wohnungen in der SBV eG über Blockheizkraftwerke (BHKW), zum Teil in Kombination mit Photovoltaik, versorgt.

Pellet-Heizanlage

Umwelt- und klimaschonendes, regeneratives Holz wird in einer Pellet-Anlage am Maltesergrund (42 WE) eingesetzt.

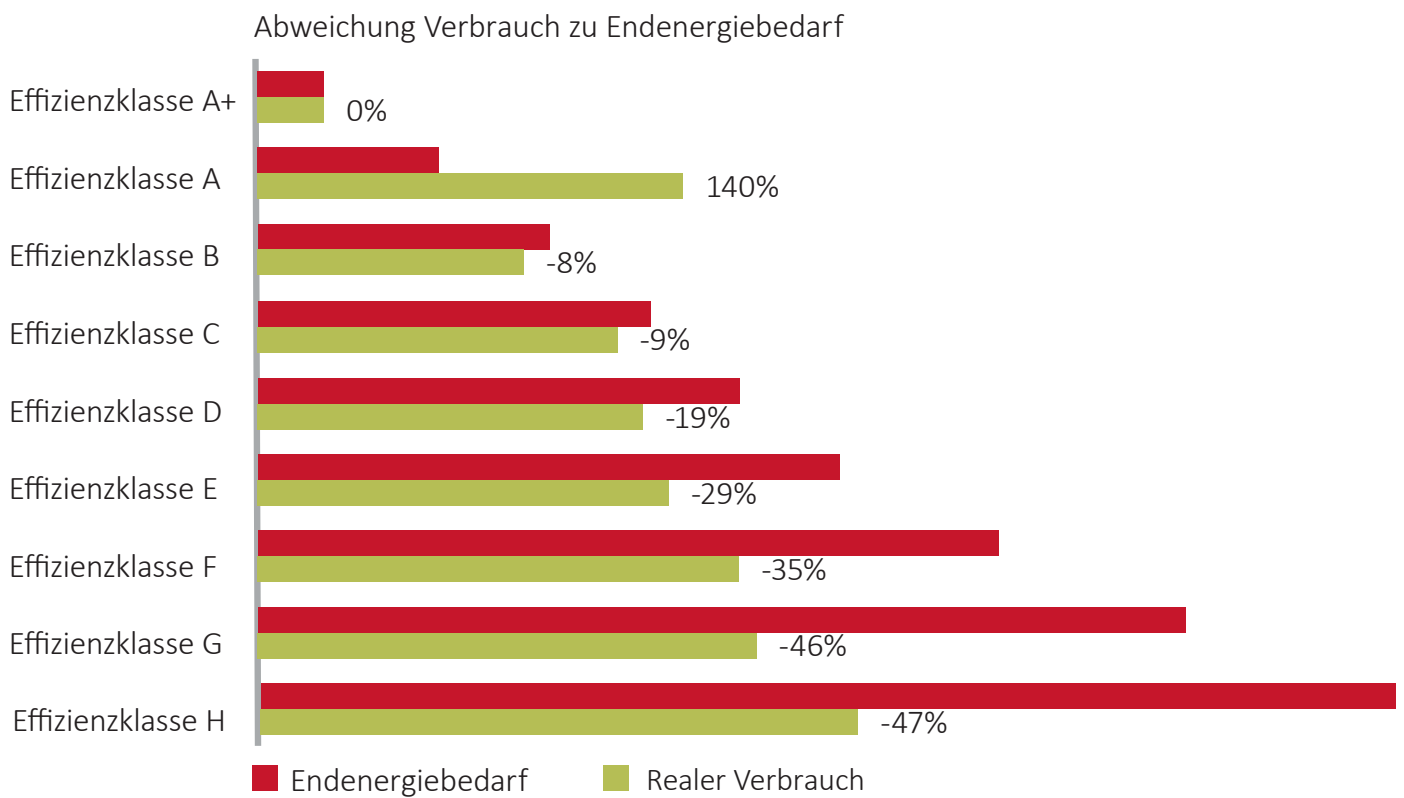
01

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+	6	521,58	0,1%	7.074	14	0	0,0	0,00
Effizienzklasse A	164	9.999,92	2,2 %	540.650	54	143	14,3	0,87
Effizienzklasse B	234	17.578,57	3,8 %	1.125.815	64	345	19,6	1,48
Effizienzklasse C	1.272	92.152,06	20,1%	8.106.715	88	2.891	31,4	2,27
Effizienzklasse D	1.329	93.953,28	20,5 %	10.081.654	107	3.087	32,9	2,32
Effizienzklasse E	937	62.413,81	13,6 %	8.151.737	131	2.110	33,8	2,25
	3.942	276.619,22	60,4%	28.013.645	101	8.576	31,0	2,18
Effizienzklasse F	994	64.014,90	14,0 %	9.425.552	147	2.342	36,6	2,36
Effizienzklasse G	1.206	71.462,95	15,6 %	12.250.792	171	3.317	46,4	2,75
Effizienzklasse H	758	45.590,99	10,0 %	11.363.604	249	3.645	80,0	4,81
	2.958	181.068,84	39,6%	33.039.949	182	9.304	51,4	3,15
WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT	6.900	457.688,06€	100,0%	61.053.593	133	17.880	39,1	2,59

Gegenüberstellung realer Verbrauch 2024 und
Endenergiebedarf (Energieausweis)

	Gebäudebestand		Realer Verbrauch		Endenergiebedarf		Abw.
	Anzahl WE	Mietfläche m²	kWh/a	kWh/a/m²	kWh/a	kWh/a/m²	in %
EIGENVERSORGTER BESTAND							
Effizienzklasse A+	6	521,58	7.074	14	7.074	14	0%
Effizienzklasse A	24	2.058,07	202.806	99	84.337	41	140%
Effizienzklasse B	12	790,39	49.777	63	54.152	69	-8%
Effizienzklasse C	146	9.576,10	801.222	84	880.983	92	-9%
Effizienzklasse D	457	30.421,46	2.771.795	91	3.436.497	113	-19%
Effizienzklasse E	321	19.627,43	1.886.670	96	2.675.767	136	-29%
Effizienzklasse F	499	30.244,03	3.426.390	113	5.243.858	173	-35%
Effizienzklasse G	572	34.314,45	4.007.973	117	7.449.568	217	-46%
Effizienzklasse H	162	9.351,91	1.303.458	139	2.464.376	264	-47%
EIGENVERSORGTER BESTAND SUMME / DURCHSCHNITT	2.199	136.905,42	14.457.165	106	22.296.610	163	-35%



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

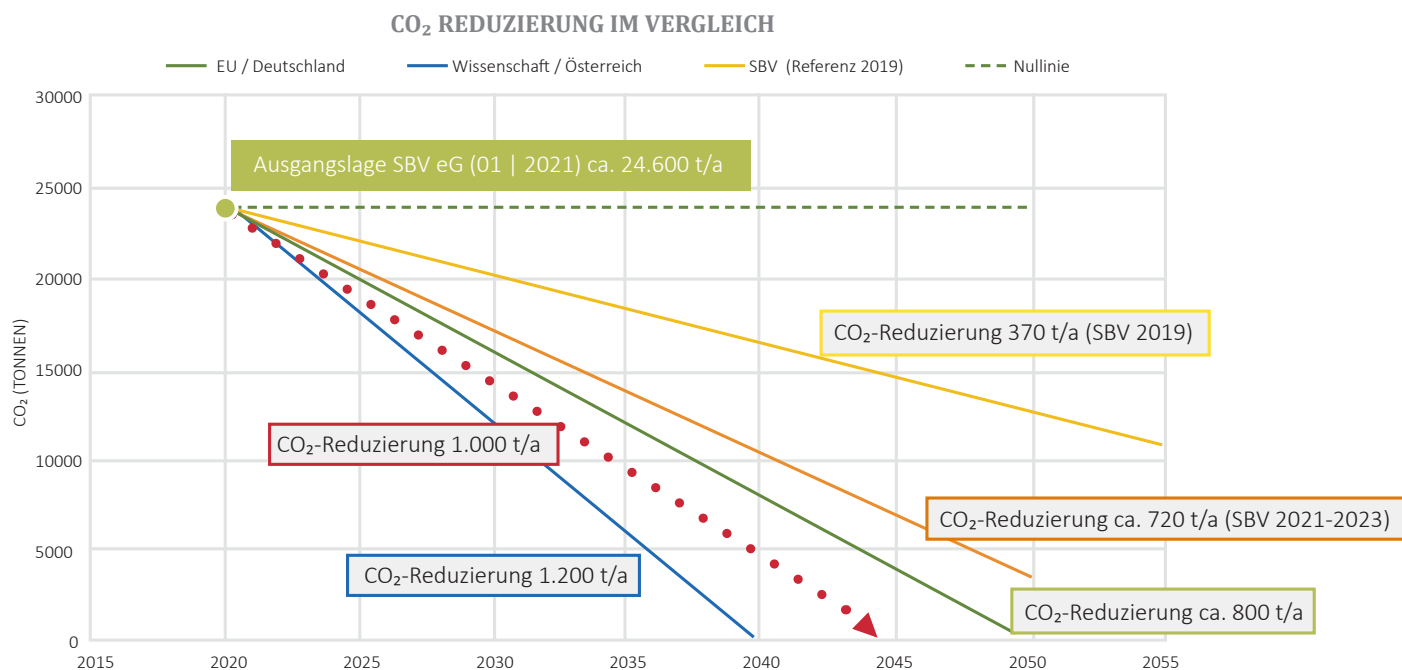
Stufe 2.1: Fossile Energieträger durch CO₂-freie, sektorgekoppelte Stadt-Quartierslösungen für Bestand und Neubau (Strom, Wärme, Abwärme, ÖPNV, Mikromobilität) ersetzen

Stufe 2.2: Interner und externer Dialog zum Transformationsprozess: „Klimaneutrales Wohnen in den Beständen der SBV eG“

01

CO₂-Reduzierung von 1.000 t/a

Zur Erreichung des angestrebten Zieles der Klimaneutralität in 2045 sollen durchschnittlich 1.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden, wobei derzeitige Abweichungen vom Durchschnittswert zu einem späteren Zeitpunkt zu kompensieren sind:



In der Planung sind Investitionen zum Klimaschutz vorgesehen, u.a. bis 2029 folgende:

Klimaschutzmaßnahmen 2023 - 29

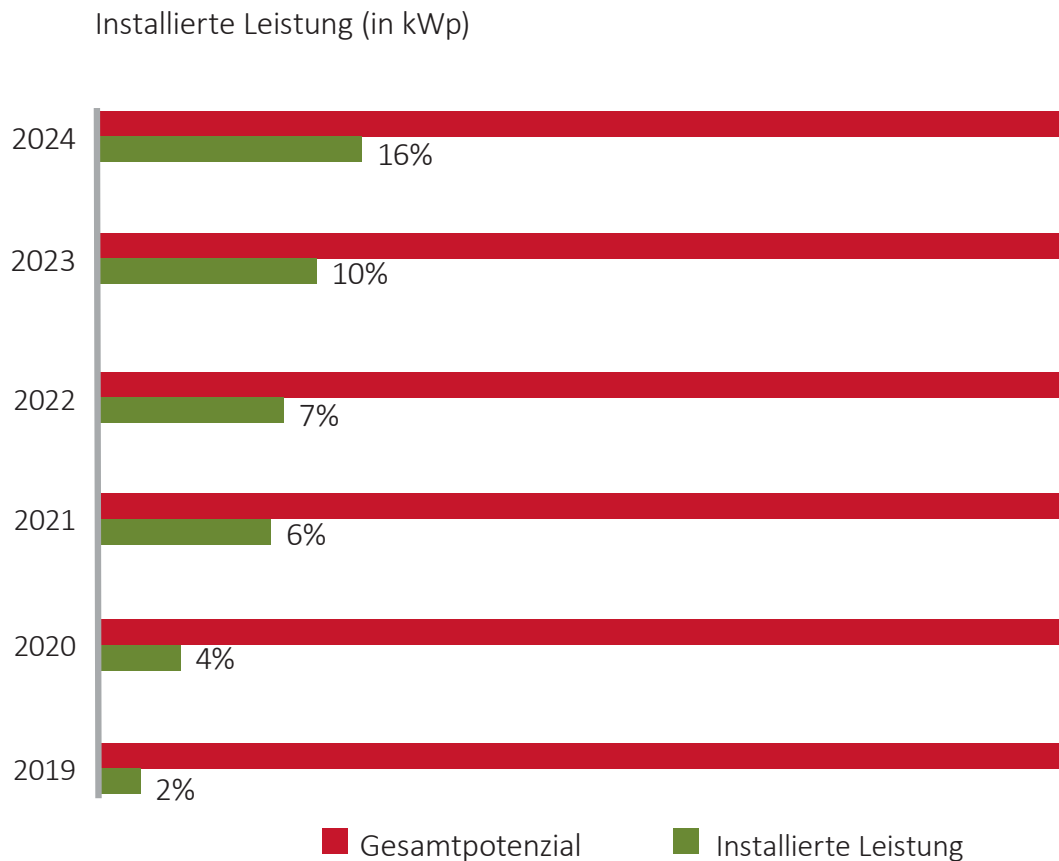
CO₂-Reduktion für Dämmung [t/a]

	DIN 4701	223	314	337	274	114		bisher
	DIN 18559	123	103	140	60	30	30	Prognose
Projekte	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Summe
Energetische Sanierung Siedlung Hoffeld 2.-6. BA	2.000	2.200	4.700	3.300	3.400			
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	
Energetische Sanierung Siedlung Bavert, rd. 1,5 Mio. € 1 BA								
Energetische Sanierung Siedlung Cronenbergerstraße, rd. 3,0 Mio. € 2 BA								
Summe energetische Sanierung der Gebäudehülle	3.700	3.900	4.700	3.300	3.400	2.000	2.000	
PV-Anlagen in diversen Siedlungen	350	500	500	500	500	500	500	
Umstellung auf regenerative Wärmeerzeugung (Instandhaltungsbudget)	500	500	500	500	500	500	500	
Gesamtinvestition „Klimaschutz“ in T€	4.550	4.900	5.700	4.300	4.400	3.000	3.000	29.850

Umsetzung PV-Strategie:

Diverse Ereignisse der letzten Jahre haben 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 der Bestände montieren zu lassen. Hierzu wurde in 2022/2023 eine PV-Realisierungsstrategie auf Basis eines neu aufgebauten Solarkatasters entwickelt. Hieraus ergab sich ein Gesamtpotenzial von ca. 7.300 kWp zu installierender Leistung.

Bis Ende 2023 wurden durch die SBV eG insgesamt 29 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 698 kWp in Betrieb genommen. In 2024 wurden weitere 22 Anlagen, u.a. in den Siedlungen Brühler Berg und Hoffeld, installiert. Diese 51 Anlagen weisen in Summe eine installierte Leistung von 1.153 kWp auf. In Planung befinden sich weitere 14 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 442 kWp. In Relation zum Gesamtpotenzial beträgt der Anteil an bereits installierter bzw. geplanter Leistung ca. 22 %.



In 2025/2026 wird die Strategie „PV für SBV-Immobilien“ weiter vorangetrieben und dabei das Ziel verfolgt, den auf den eigenen Dächern erzeugten Strom – in Zusammenarbeit mit energiewirtschaftlichen Spezialisten – mittelfristig Mitgliedern als SBV-Mieterstrom anzubieten. Für den weiteren Ausbau werden in den nächsten Jahren vorerst ca. 500 T€ (2024: ca. 800 T€) pro Jahr zur Verfügung gestellt. Die vorläufige Reduzierung der Investitionsvorhaben erfolgte aufgrund der unklaren Situation durch die anstehenden Novellierungen des EEG, des EWG zur Vergütung der Netzeinspeisung und einer Beschwerde des EuGH zum deutschen Mieterstrommodell.

Einstellung Fachpersonal für Energie:

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

- Erstellung eines übergeordneten Masterplans für die sukzessive Umstellung des 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 klimaschutzrelevanter 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.

Die SBV eG hält sich streng an das deutsche Arbeitsrecht, das den Schutz der Arbeitnehmerrechte garantiert. Durch die Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband und im Verband der Wohnungswirtschaft RheinlandWestfalen e. V. wird sie über alle nationalen gesetzlichen Neuerungen und Änderungen des Arbeitsrechts 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 im Sinne der Arbeitnehmervertretung an verschiedenen Arbeitskreisen teil. Aktuelle gesetzliche und soziale Anforderungen werden in gemeinsamen Betriebsvereinbarungen berücksichtigt.

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

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 im Rahmen der Arbeitssicherheit
- BEM-Beauftragte (Betriebliches Eingliederungsmanagement)
- Brandschutz- und Evakuierungshelfer
- Datenschutzbeauftragte
- Informationssicherheitsbeauftragte
- Schwerbehindertenvertretung
- Inklusionsbeauftragte
- Jugend- und Auszubildendenvertretung
- Hinweisgeberstelle.

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 im höchsten Gremium, der Vertreterversammlung.

Im Geschäftsjahr 2025 ist auch die Einführung jährlicher strukturierter und vergleichbarer Mitarbeitergespräche zur Stärkung der Mitarbeiterentwicklung und -bindung geplant.

Zukünftig ist geplant, die Mitarbeitenden am Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen eines Vorschlagwesens stärker zu beteiligen, wie bspw. durch die Implementierung regelmäßiger Ideen- und/oder Zukunftswerkstätten. Eine genaue Konzeption ist ausstehend und wird in 2025 konkretisiert.

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 Migrantinnen und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

Im Zuge einer nachhaltigen Personalentwicklung schafft die SBV eG optimale Rahmenbedingungen, um die gesamte Belegschaft gezielt zu fördern und einzubeziehen. Chancengerechtigkeit und Gleichstellung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben für sie einen hohen Stellenwert.

Die Genossenschaft behandelt 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.

Es wurde fest in die Unternehmenskultur der SBV eG verankert und bildet die Grundlage für eine vertrauensvolle und wertschätzende Zusammenarbeit.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden gemäß dem Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft vergütet. Der Tarifvertrag orientiert sich an Faktoren wie Qualifikation, Grad der Selbstständigkeit, Art der Tätigkeit im Unternehmen und Berufserfahrung. Geschlechtsmerkmale oder andere irrelevante Aspekte werden nicht berücksichtigt, um eine faire Vergütung und Gleichbehandlung der Mitarbeiter innen und Mitarbeiter sicherzustellen. Durch flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle sowie der Möglichkeit des mobilen Arbeitens wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützt. Zusätzlich fördert die SBV eG Modelle, die den Mitarbeitenden eine Entgeltumwandlung zu Freizeit ermöglichen.

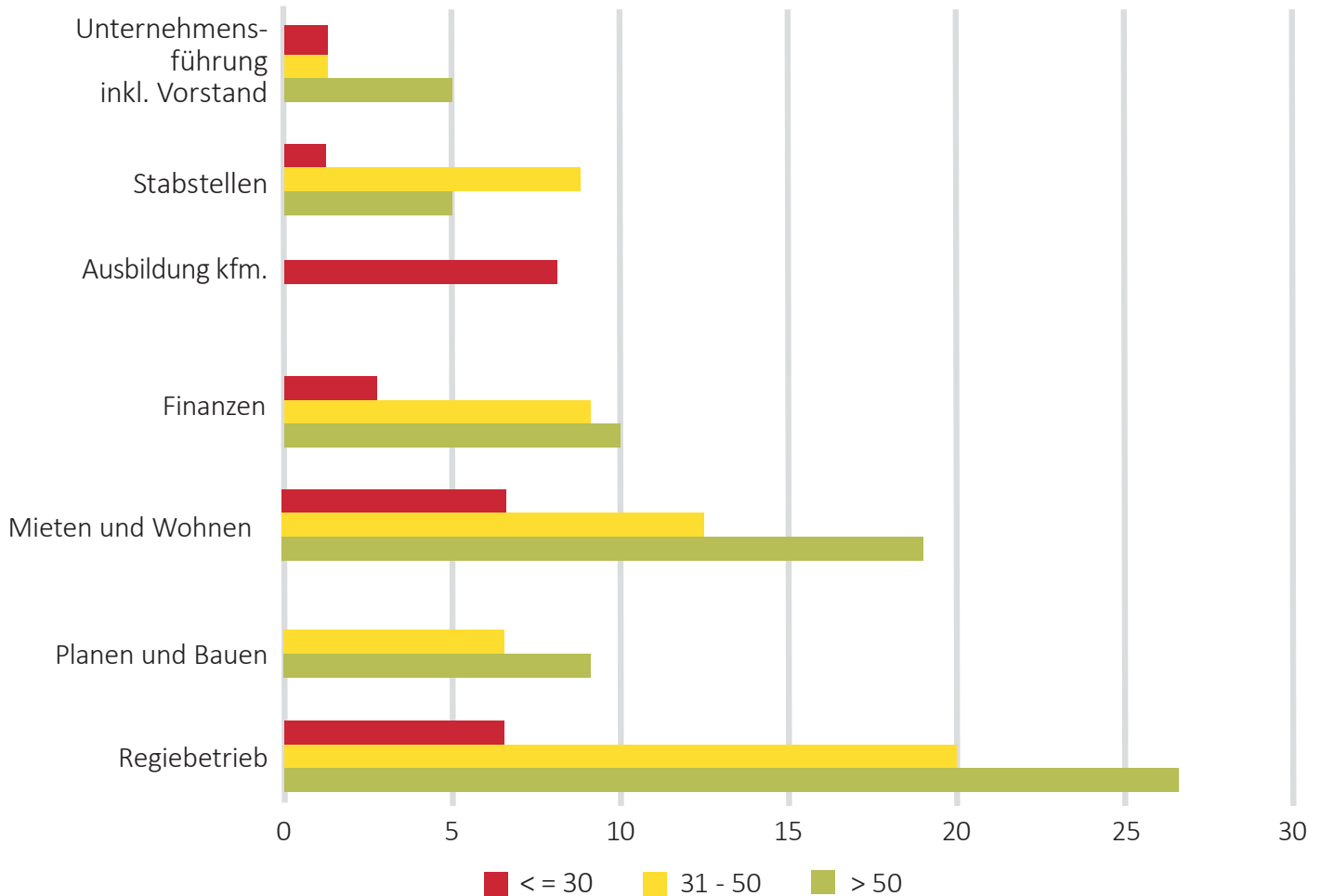
Die nachfolgenden Aufstellungen zeigen die Verteilung nach Geschlecht, Alter und weiterer Diversitätskriterien der Mitarbeiterbestände zum 31.12.2024 auf.

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 150 Mitarbeitende (inkl. Vorstand). Die Belegschaft setzt sich zu 60 % aus Männern und zu 40 % aus Frauen zusammen. Unter den Führungskräften waren zwei Frauen . Insgesamt waren 25 % der Beschäftigten (inkl. Vorstand) in Teilzeit tätig. Der Anteil der schwerbehinderten oder gleichgestellten Beschäftigten beträgt 10 Arbeitsplätze.

Einsatzbereich zum 31.12.2024	Nach Geschlecht		Nach Beschäftigungszeit	
	Männer	Frauen	Vollzeit	Teilzeit
Unternehmensführung inkl. Vorstand	7	0	4	3
Stabsstellen	2	12	7	7
Ausbildung kfm.	5	2	7	0
Finanzen	4	17	11	10
Mieten und Wohnen	19	15	27	7
Planen und Bauen	10	5	11	4
Regiebetrieb	43	9	45	7
Ergebnis	90	60	112	38

01

Der Altersdurchschnitt lag zum Stichtag bei 46,37 Jahren und teilt sich wie folgt in den Unternehmensbereichen auf:



Im Jahr 2024 wurden keinerlei Meldungen bezüglich Diskriminierung aufgrund ethnischer, nationaler, sozialer Herkunft, Hautfarbe, Geschlechtsidentität, Religion oder politischer Überzeugungen verzeichnet.

Um eine Einschätzung über die Genossenschaft und das Arbeitsumfeld zu erlangen sowie ein Feedback und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Mitarbeitenden zu erhalten, wird 2025 eine Mitarbeitendenbefragung durch ein unabhängiges Beratungsunternehmen durchgeführt. So möchte die Unternehmensführung die Partizipation der Mitarbeitenden stärken.

Mit einer Richtlinie zur Sicherstellung der Eignung und Diversität von Mitgliedern des Aufsichtsrats wird eine überobligatorische Ausweitung der Ansprüche der Genossenschaft an Transparenz und verantwortungsvoller Unternehmensführung

zum Ausdruck gebracht. Dementsprechend geht die Genossenschaft, stets unter Beachtung des gesetzlichen Diskriminierungsverbots, auf folgende Diversitätsaspekte bei der Bestellung von Gremienmitgliedern ein: Bildungs- und beruflicher Hintergrund, Geschlecht, Alter und geografische Herkunft, um einen breit gefächerten Bestand an Qualitäten und Kompetenzen einzubinden sowie die Meinungsvielfalt und eine stärkere Unvoreingenommenheit zu fördern.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement der SBV eG stützt sich auf die drei Säulen Arbeitssicherheit, betriebliches Eingliederungsmanagement und betriebliche Gesundheitsförderung.

Das Betriebsarztzentrum Bergisches Land unterstützt die Genossenschaft mit einer Betriebsärztin und einer Fachkraft für Arbeitssicherheit vor Ort – von der Planung und Beratung bis zur

kontinuierlichen Betreuung in allen Bereichen der Gesundheitsförderung, des Gesundheitsschutzes und der Arbeitssicherheit.

Regelmäßig finden Unterweisungen zur Arbeitssicherheit statt und je nach Gefährdungsbeurteilung des Arbeitsplatzes werden umfangreiche Schulungen zur Beseitigung arbeitsbedingter Gefahren durchgeführt. Darüber hinaus unterstützen drei Sicherheitsbeauftragte in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat Führungskräfte und Mitarbeiter bei der Vermeidung von Unfällen und arbeitsbedingten Erkrankungen. In regelmäßigen Sitzungen des Arbeitssicherheitsausschusses werden alle Belange des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung überprüft und diskutiert. 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.

Im Dezember 2024 lag der durchschnittliche Krankenstand in der gesetzlichen Krankenversicherung bei rund 5,33 %. Bei der SBV Solingen eG liegt er Ende Dezember 2024 bei 9,43 %, das sind durchschnittlich 24,7 Fehltage pro Mitarbeitenden. Ohne Berücksichtigung der Kranktage der Langzeiterkrankten liegt der Krankenstand bei 5,78 %, das sind durchschnittlich 15,2 Arbeitstage pro Mitarbeitenden. Aus Datenschutzgründen werden keine spezifischen Informationen zu (arbeitsbedingten) Erkrankungen erfasst. Es ereigneten sich vier meldepflichtige Arbeitsunfälle, wovon drei den Regiebetrieben zuzuordnen waren. Arbeitsbedingte Todesfälle gab es keine.

Um ein gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen, werden auch übergesetzliche gesundheitsförderliche Strukturen und Maßnahmen regelmäßig angeboten und durch den Arbeitskreis Gesundheit umgesetzt. Die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Konsultation und Kommunikation innerhalb der Genossenschaft wird ebenfalls durch den Arbeitskreis gefördert. Hierzu gehören Maßnahmen der Themenfelder psychische Gesundheit, Bewegung und Entspannung. Direkt im Unternehmen setzen dabei verhältnisorientierte Maßnahmen (z. B. die Arbeitszeitgestaltung) an.

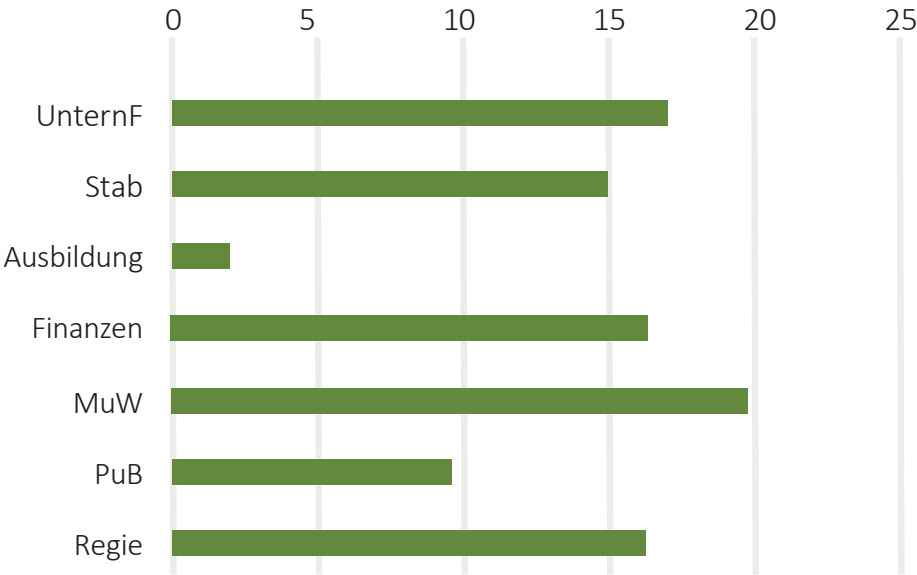
Mit verhaltensorientierten Maßnahmen ist die auf Individuen bezogene Gesundheitsförderung (z. B. Stressbewältigung) gemeint.

Folgende gesundheitsförderliche Strukturen und Maßnahmen werden regelmäßig angeboten:

- Medizinische Vorsorgeuntersuchungen (unter anderem Seh- und Hörtests oder Impfangebote) durch eine 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“; Zusätzlich wurde 2023 ein Jobticket eingeführt, um die Mobilitätswende zu fördern.
- Die 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 in 2023 zusätzlich in vielen Arbeitsbereichen mit höhenverstellbaren Schreibtischen und modernen Schallschutzelementen ausgestattet wurden.
- Jährlich wiederholter „Gesundheitsaktionstag“, durchgeführt durch die AOK mit Gesundheitschecks und Bewegungsberatung.
- Flache Hierarchien und flexible Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit des Homeoffice, um die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit zu fördern.
- Zurverfügungstellung von Obstkörben, Kaffee/Tee und Mineralwasser.

Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit beträgt 15,5 Jahre, was die geringe Fluktuation der Mitarbeitenden und die langfristigen Beschäftigungsverhältnisse widerspiegelt.

01



■ Ø Unternehmenszugehörigkeit in Jahren (Stand 31.12.2024)

Die Fluktuationsrate bei den Eigenkündigungen lag bei 3,36 %. Unter Berücksichtigung der Personalausgänge bedingt durch Renteneintritte und sonstigen Gründen (geschlossene Aufhebungsverträge, auslaufende befristete Verträge, Tod) betrug die Fluktuationsrate im Berichtsjahr 6,72 %.

	Renteneintritt	Eigenkündigung	Sonstiges
Unternehmensführung			
Stabsstellen	1		
Finanzen			
Mieten und Wohnen		1	1
Planen und Bauen		3	
Regiebetrieb	3	1	
Teilergebnis	4	5	1
Gesamtergebnis		10	

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 der Genossenschaft. Als wesentliche Risiken in Bezug auf Qualifizierung identifiziert die SBV eG den demografischen Wandel sowie den Fachkräftemangel. Die Genossenschaft hat das Ziel, Mitarbeitende langfristig zu binden, da qualifizierte Fachkräfte für die Zukunftssicherung der SBV eG von zentraler Bedeutung sind.

Die SBV eG legt großen Wert auf die Nachwuchsförderung und bietet jedes Jahr zwei Ausbildungsplätze für Immobilienkaufleute an. Seit 2024 werden je nach Bedarf zusätzlich Ausbildungsplätze in den eigenen Regiebetrieben angeboten. Die Genossenschaft bietet 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 werden Azubi-Projekte initiiert, in denen eigenverantwortlich Projekte durchgeführt werden, die über die Anforderungen der Ausbildung hinausgehen. In 2024 wurde beispielsweise das Format „Siedlung im Dialog“ entwickelt, bei dem die SBV eG Mitglieder zu einem Austausch in der jeweiligen Siedlung einlädt, um über aktuelle Themen zu informieren und gleichzeitig im persönlichen Austausch mit den Siedlungsbewohnern zu stehen. Des Weiteren obliegt die Gestaltung des Instagram-Kanals den Auszubildenden. Dieser verzeichnet inzwischen über 1.250 Follower.

Auch Schülerpraktikanten sind stets in der SBV eG willkommen, um in handwerkliche oder kaufmännische Berufsbilder hinein zu schnuppern.

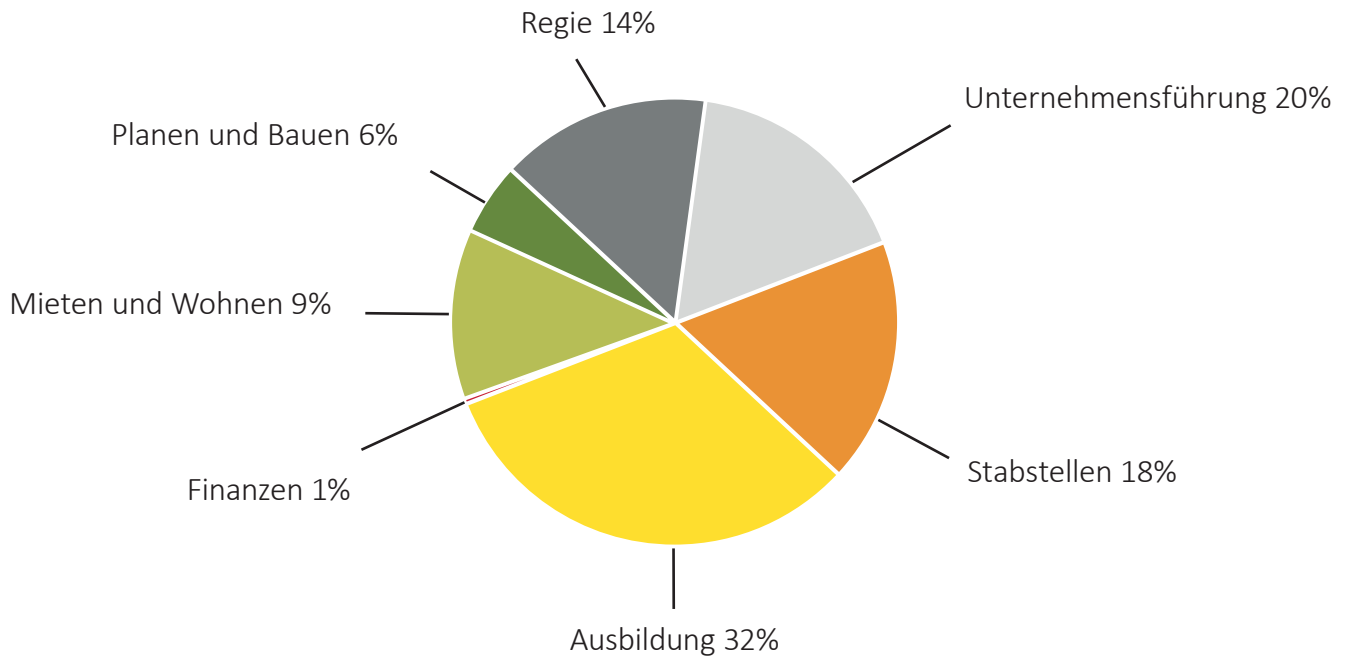
Um den eigenen Arbeitskräftebedarf auch durch Bestandsmitarbeitende zu decken und Führungskräfte aus eigenen Reihen zu entwickeln, setzt die SBV eG auf eine Vielzahl individueller Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, um nicht nur die Fach- sondern auch Methodenkompetenzen beständig auszubauen und ein hohes Qualifikationsniveau zu sichern. Die Genossenschaft unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit regelmäßigen externen und internen Schulungen. Der Schulungsbedarf wird in Mitarbeitergesprächen im Austausch mit den Führungskräften ermittelt, wobei die Eigeninitiative in Bezug auf Weiterbildungsmaßnahmen begrüßt wird.

Darüber hinaus fördert die SBV eG berufsbegleitende Qualifikationen durch finanzielle Unterstützung und ggf. eine Freistellung. Im Jahr 2024 hat die SBV eG 108.569 € in die Personalentwicklung investiert. Hierzu gehörten Schulungen und Seminare, an denen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verschiedener Fachbereiche und Hierarchieebenen teilnahmen, sowie die Investitionen in die Ausbildung.

Die Entscheidung über die Teilnahme an Weiterbildungen erfolgt individuell und bedarfsorientiert in Abstimmung zwischen der jeweiligen Führungskraft und dem Mitarbeiter oder der Mitarbeiterin.

01

Das Investitionsvolumen für Weiterbildungsmaßnahmen setzt sich nach Beschäftigtenkategorien wie folgt zusammen:



Die Anzahl der Stunden für Weiterbildungsmaßnahmen betrugen 3.365,65 Stunden, wovon rund 54 % auf die Auszubildenden im Betrieb entfielen. Dabei beläuft sich der Durchschnitt auf 22,5 Stunden pro Mitarbeitende.

Nach der erfolgreichen Einführung eines digitalen Personalmanagementsystems und vollständigen Digitalisierung des Bewerbungsprozesses, wird für das Geschäftsjahr 2025 der Aufbau eines integrierten webbasierten Training-Systems zur besseren Koordination der Qualifikationen geplant.

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; die Qualifizierung von Mitarbeitenden wird als kontinuierlicher Prozess erachtet.

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. Sie verpflichtet sich ausdrücklich, Ausbeutung, Korruption und Kinderarbeit in all ihren Formen zu vermeiden. Bei der Auswahl unserer Geschäftspartner bevorzugt die SBV eG das Prinzip der Regionalität, um potenzielle Risiken wie Zwangs- und Kinderarbeit sowie Ausbeutung zu minimieren. Ethik und Moral stehen im Mittelpunkt der Geschäftsprinzipien der Genossenschaft. Daher holt die SBV eG bei der Initiierung von Geschäftsbeziehungen entsprechende Nachweise ein. Diese Maßnahme dient dazu, die korrekte und transparente Behandlung der Mitarbeitenden durch die Betriebe zu gewährleisten. 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 einer sozialen und genossenschaftlichen Ausrichtung sind und keiner zeitlichen Begrenzung unterliegen.

Die soziale Ausrichtung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells ist tief in seiner Rechtsform verankert. So findet sich auch in der Präambel der SBV-Satzung das Leitbild, das der Ausrichtung der 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 ihren Mitgliedern ausgerichtet. Die Mitgliederausrichtung 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. Einzubeziehen 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, die 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 Genossenschaft aus.

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

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 denen 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.

Die Genossenschaft ist in verschiedenen branchenspezifischen Verbänden und Gremien als auch in Zusammenarbeit mit Ämtern der Stadtverwaltung aktiv, die sich mit den Themengebieten Bauen, Wohnen, Klimaschutz, Ausbildung und Soziales beschäftigen.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht über 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 Ittertall 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 Pünktchen e.V.
- Familienzentrum Mütze e.V.
- Gemeinnützige EWFRa GmbH
- Beroma eG
- BürgerEnergieGenossenschaft eG
- SBV Nachbarschaftshilfeverein e.V.
- Rheinisches Industriemuseum „Gesensmiede Hendrichs“
- Ämter der Stadtverwaltung Solingen.

Zum Ende des Jahr 2024 hat die Genossenschaft zusätzlich mehrere wohltätige Vereine mit einer Unternehmensspende unterstützt.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Zuwendungen. Die Genossenschaft ist unabhängig und neutral gegenüber Gruppen aus Wirtschaft und Politik. Eine Beteiligung an Lobbying-Aktivitäten ist ausgeschlossen. Ebenso wird jegliche Form der Unterstützung von Parteien und deren Einrichtungen mit Geldzuwendungen oder Sachwerten abgelehnt.

4.7 Gesetzes- und richtlinien-konformes 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 ist sie gemäß dem Genossenschaftsgesetz verpflichtet, Mitglied bei einem Prüfungsverband zu sein und unterliegt einer Pflichtprüfung des Jahresabschlusses.

Die SBV eG unterliegt aufgrund ihrer eigenen Spareinrichtung dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG). Demnach ist sie zur Einrichtung interner Kontrollverfahren mit einem internen Kontrollsystem sowie einer internen Revision verpflichtet. Das interne Kontrollsystem umfasst dabei ein Compliance-Management und eine Risikocontrolling-Funktion, die als Stabstellen intern eingerichtet ist. 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 2025 geplant. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zusätzlich zum Deutschen Corporate Governance-Kodex. Weitere Sicherungsmaßnahmen finden sich ergänzend im digitalen Unternehmens-Organisationstool, 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 Schaffung einer Kultur, in der Fehlverhalten frühzeitig und sicher gemeldet werden kann. Zu beachten ist hierbei, dass die Persönlichkeitsrechte jedes Beteiligten zu wahren sind.

Die Genossenschaft identifiziert und bewertet potenzielle Risiken jährlich in einer Risikoinventur. Die entsprechenden Feststellungen werden unmittelbar im Risikofrühwarnsystem erfasst. Es wurden nur sehr geringe Risiken aus der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit identifiziert, die sich negativ auf die Korruptionsbekämpfung

auswirken könnten. Im Jahr 2024 wurden von der Genossenschaft keine Compliance-Sachverhalte gemeldet oder angezeigt. Es wurden auch keine Geldbußen oder Strafen aufgrund von Rechtsverstößen verhängt. Im Berichtsjahr 2024 sind keine Korruptionsfälle bekannt geworden. Es wurden keine Bußgelder oder monetären Sanktionen aufgrund einer Nichteinhaltung von Gesetzen erhoben.

Solingen, 09. April 2025

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke



Pascal Piqué

02

Bericht des Aufsichtsrates

Als Aufsichtsrat einer Genossenschaft stehen wir in treuhänderischer Verantwortung zu unseren Mitgliedern. Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung geben uns den Auftrag 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. Die Förderung der aktiven Beteiligung unserer Mitglieder ist Auftrag für Aufsichtsrat und Vorstand.

Das heißt aber auch, in Fortführung der über 125 jährigen Leistung unserer Vorgängergenerationen den Bestand der Spar- und Bauverein Solingen eG für die nächsten Generationen und die weitere Zukunft 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 und ist damit eine starke Sicherheit für unsere Mitglieder.

Die Werterhaltung unserer Siedlungen, unserer Häuser und Wohnungen, eine verantwortliche Gebäude- und Wohnungsmodernisierung stehen auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Maßgabe, bezahlbaren Wohnraum für unsere 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 und die Mitglieder über wesentliche Planungen und Entscheidungen informiert.

Der Aufsichtsrat 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 2024

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 2024:

- Jahresabschluss 2023, die Unternehmenslage und Unternehmensführung in Erörterung mit Verbandsprüfern
- Wirtschafts-, Investitions- und Budgetplanung 2024 und 2025
- Die Beobachtung der Leerstände und Förderung von Maßnahmen zu ihrer Begrenzung
- Unternehmens- und Finanzplanung
- Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2024
- 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
- Sicherstellung der Kontinuität im Vorstand durch rechtzeitige Berufung und Vertragsgestaltung mit zukünftigen Mitgliedern des Vorstandes
- Organisationsentwicklung des Unternehmens gemeinsam mit dem Vorstand
- Die Innenstadtentwicklung und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der SBV-Liegenschaften
- Vorbereitung der Klausurtagung

Die Geschäftsführung des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres begleitet und geprüft; dies erfolgte im Berichtsjahr durch die Ausschüsse und die Arbeit des Aufsichtsrates im Rahmen von sieben gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Aufsichtsrat befasste sich in fünf Sitzungen mit Fragen der Ausgestaltung von Vorstandsverträgen, mit Strukturfragen der Unternehmensführung, sowie der zukünftigen personellen Entwicklung für den Vorstand und Aufsichtsrat.

Gemeinsame Klausurtagung

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

Die Klausurtagung 2024 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 fünf 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 laufende Neubaumaßnahmen, die Mitgliederentwicklung sowie der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplan waren Gegenstand gemeinsamer Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024 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 und die Geschäftsführung durch den Vorstand der Bau- und Betreuungs-GmbH.

Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss

Der Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss hat sich in drei 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 2025 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 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben. Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht durch Eigenmittel und durch langfristige Finanzierungsmittel gesichert. Die Liquidität und die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2025 gesichert. Die im Lagebericht 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 für das Jahr 2024
- Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2024
- Zuweisung des verbleibenden Betrages in „Andere Ergebnismittel“
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Erfüllung fachlicher Anforderungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben erfolgreich an den Fortbildungsveranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen teilgenommen. Im Berichtsjahr war das eine zweitägige Informationsveranstaltung des VdW, einer jährlichen Fortbildungsreihe für Aufsichtsräte in Wohnungsbau-genossenschaften.

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 Wohnungsbau-genossenschaft mit Spareinrichtung gefordert werden.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern in der Bewohnerbeteiligung für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2024.

Solingen, 31. März 2025

Für den Aufsichtsrat im Auftrag

A handwritten signature in black ink, reading "Hans-Werner Bertl". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'H'.

Hans-Werner Bertl (Vorsitzender)

Wir im SBV - eine bunte Vielfalt!



▲ Gemeinsame Radtour mit dem ADFC durch unsere Siedlungen



▲ Glückwunsch an unsere langjährigen Mieter, die im Jahr 2024 ein Jubiläum feierten



▲ Unterwegs in der Siedlung Weegerhof: eine Delegation des NRW-Städtetages



▲ Upcycling-Idee vom SBV-Tischler-Team: eine Rundbank für den Weegerhof



▲ Ehrenamt kann Spaß machen:
Angelika Heider (li.) und Angelika Paukert aus
dem Börkhauser Feld



▲ Oster-Rallye durch unsere Siedlung Ankerstraße



▲ Bürgerdialog und Rundgang mit OB in der Siedlung Hasseldelle



▲ Die Spielplatz- und Freiraumkommission in der Siedlung Hoffeld



▲ Dirk Düben und Ilias Chatzilazaridis präsentieren die neuen Regenwassertonnen



▲ Eine Wildblumenwiese im Innenhof des SeniorenWohnens Weegerhof



▲ Freier Eintritt für SBV-Mitglieder im Freibad Ittertall dank Spende an den Förderverein



▲ Azubi-Projekt Hofgestaltung: mehr Aufenthaltsqualität



▲ Sommertreff am Spielplatz in der Hasseldelle



▲ Weihnachtsbaumschmücken am Wasserturm



▲ Wärmeplanung der TBS fürs Hoffeld



▲ Einweihung der „Bücherzelle“ in der Siedlung Böckerhof



▲ Lichterfest für die Senioren im Weegerhof



▲ Marcel Schreiber vom Team Modernisierung und Großinstandhaltung in einer renovierten Küche



▲ Gemeinsam feiern: Sommerfest in der Siedlung Cäcilienstraße



▲ Präsentation des Regenwasser-Konzepts im Waschhaus Weegerhof



▲ Neubau an der Raabestraße: hoher Wohnstandard und hohe Energieeffizienz



▲ Präsente für die Teilnahme an der Herbststrallye in der Siedlung Goudastraße



▲ Sommerfest in der Siedlung Wasserturm

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 der 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 2021 bis 2050 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Solingen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. -1,6 % schrumpfen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte sinken.

Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses im Berichtsjahr

Die Geschäftspolitik 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 4,0 Mio. Euro besser ausgefallen, als die Ansätze des Wirtschaftsplans 2024.

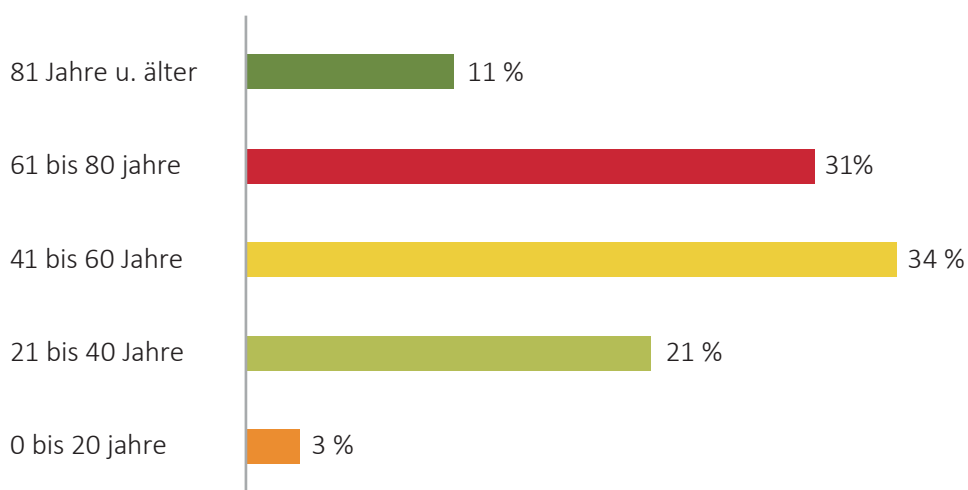
Höhere Umlagen-Erlöse aus Betriebskostenvorauszahlungen, eine Reduzierung bei den geplanten Maßnahmen aufgrund regulatorischer Rahmenbedingungen, hohe Auflösungen von Rückstellungen sowie veränderte Personalkosten, waren die Hauptfaktoren bei der Planabweichung. Das Jahresergebnis in Höhe von 6,7 Mio. Euro ermöglicht, entsprechend der im SBV verfolgten langfristigen Strategie, eine Gewinnausschüttung von 4 % sowie eine Einstellung des verbleibenden Betrages in die Ergebnismrücklagen.

Mitgliederentwicklung

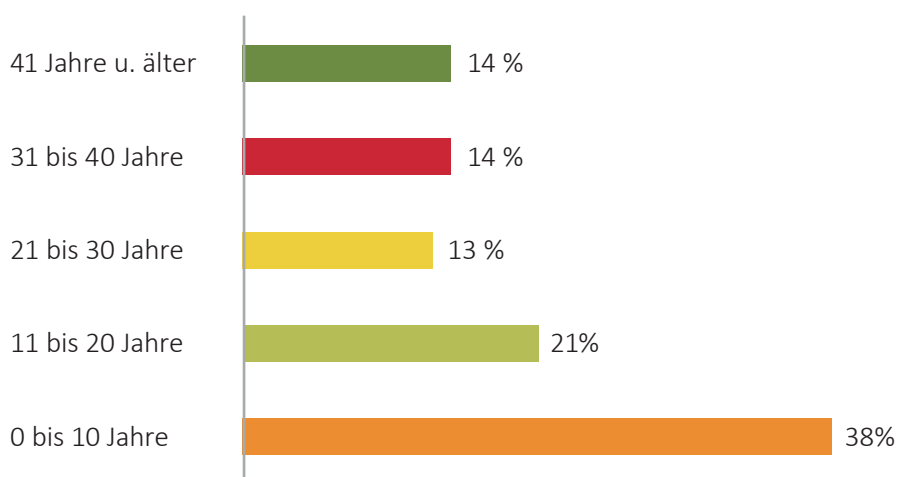
Im letzten Jahr hat sich die Mitgliederzahl um 112 erhöht (Vorjahr: 95) von 14.404 auf 14.516 und der Anteilsstand um 121 erhöht (Vorjahr: 171) von 35.608 auf 35.729.

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 3.338.641,85 Euro von 94.364.304,00 Euro auf 97.702.945,85 Euro gestiegen. Die Zahl der Sparkonten liegt mit 11.723 über der Zahl des Vorjahres (11.679). Für das laufende Jahr wird weiter ein leichter Zugang der Spareinlagen erwartet, der jedoch mit einer Anpassung des Zinsniveaus auf ein notwendiges Maß für die Fremdmittelneuaufnahme begrenzt werden soll.

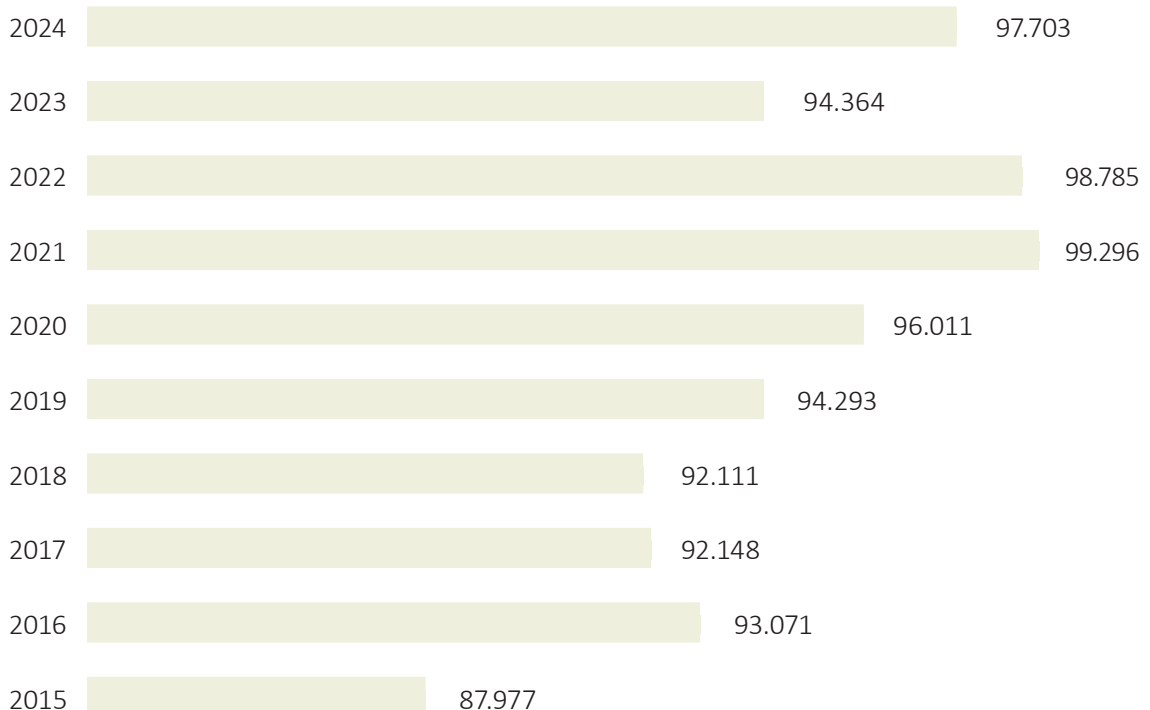
Als Genossenschaft mit Spareinrichtung gehen wir einen besonderen Weg, um Werte zu schaffen und ein finanzielles Gleichgewicht zu gewährleisten. Die Finanzierung ist mitgliederorientiert. Das ermöglicht mehr Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern, setzt aber ein Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft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

Eigenkapital und Spar-Fremdkapital der Mitglieder machen mit 74,8 % der Bilanzsumme einen fundamentalen Anteil an der Innenfinanzierung aus.

In diesem Jahr konnte die Genossenschaft einen Anteil von 50,0 % der rund 8,7 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 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Miethäuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten		Garagen/ Stellplätze		Wohn-Nutzfläche in m²	Grundstücksfläche in m²
			fremd-genutzt	eigen-genutzt	fremd-genutzt	eigen-genutzt		
01.01.2024	1.719	6.895	38	48	1.852	50	497.025	1.029.135
Verkauf								
Nutzungs-änderung		-1		1			136	
Moder-nisierung							165	
Neubau	1	6			17		740	
Abriss								
Ankauf/Korrektur				4				17
31.12.2024	1.720	6.900	38	53	1.869	50	498.066	1.029.152

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Solingen. Am 31.12.2024 unterliegen 623 (Vorjahr 762) öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

Grundstücksverkäufe gehen zurück

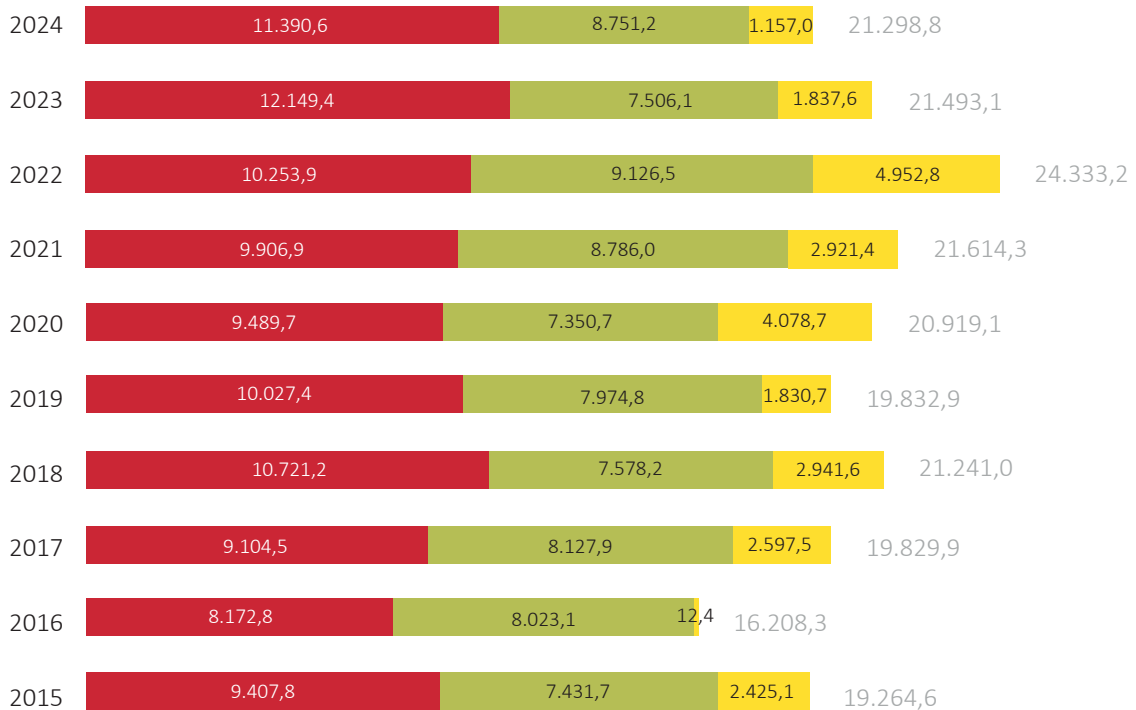
Dieser Teil der SBV-Gesamtstrategie wird an Bedeutung verlieren. Nur weitgehend abgeschriebene Objekte mit Buchgewinnen werden veräußert, die am Ende des wohnungswirtschaftlichen Lebenszyklus stehen, aus Sicht der Genossenschaft langfristig keine Amortisation von Investitionen sichern und auf Dauer unwirtschaftlich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

Grundstücksankäufe erfolgen strategisch

Zur Arrondierung eines innerstädtischen Grundstückes hat die Genossenschaft in 2023 das benachbarte AOK Grundstück für 2,6 Mio. Euro erworben. Die Akquisition der Ankermieter ist vorangeschritten, sodass die Planung der Nutzungsänderung nach Unterzeichnung der langfristigen, gewerblichen Mietverträge in Angriff genommen werden kann. Im Zusammenhang mit der Gesamtflächenentwicklung des Betriebsgeländes konnte sich die Genossenschaft durch den Ankauf des AOK Grundstückes eine Fernwärmeversorgung über einen Anschluss an die MHKW-Fernwärme der Technischen Betriebe Solingen sichern. Neben der Kölner Str. 49 (ehem. AOK-Gebäude) werden die Verwaltung der Genossenschaft, der Neubau des Regiebetriebs, der geplante Kita-Neubau und die geplante Blockrandwohnbebauung mit der umweltfreundlichen Abwärme des MHKW versorgt. Ebenso konnte eine Reserveleistung zur gewerblichen Wärmelieferung an das Verwaltungsgebäude angrenzende Gebäude in das Energiekonzept inkludiert werden. Der ergänzende Zukauf einer Wegeparzelle von der Stadt Solingen rundet einen störungsfreien Planungsprozess des Betriebsgeländes ergänzend ab.

03

Wesentliche Investitionsmaßnahmen in den Gebäudebestand 2024



■ Instandhaltung ■ Modernisierung ■ Neubau ■ Ausgaben insgesamt

Das Gesamtbudget für Investitionen in 2025 beträgt 29,3 Mio. Euro.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde ein bestandersetzender Neubau eines öffentlich geförderten 6-Familien-Hauses mit Carports an der Raabestraße 5 fertiggestellt und am 01.11.2024 bezogen. Für 2024 sind anteilige Baukosten von 1,2 Mio. Euro angefallen.

Des Weiteren wird eine bestandersetzende Neubaumaßnahme in mehreren Bauabschnitten im Quartier Weyersberg an der Rudolf-Schwarz-Straße und im Quartier Beckmannstraße geplant. Hierfür sind in 2024 keine Planungskosten angefallen. Die Detailplanung und die Realisierung werden sich zeitlich an den Abschluss der Entwicklung des Betriebsgeländes anschließen.

Durch die strategische Entscheidung zur Entwicklung des Betriebsgeländes sind für die Planung des Regiebetriebes sowie die Vorplanungen der Baukörper Kita und Blockrandwohnbebauung Planungskosten von 0,3 Mio. Euro angefallen. In der Investitionsplanung 2025 werden für diese Neubaumaßnahmen anteilige Bau- und Planungskosten von insgesamt 4,1 Mio. Euro berücksichtigt.

Instandhaltung – 11,4 Millionen Euro für die Werterhaltung des Bestandes

Die Instandhaltungsmaßnahmen 2024 umfassen insgesamt 11,4 Mio. Euro, einschließlich der Leistungen, die durch die sechs 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. 2,0 Mio. Euro aus. Dazu gehörten u.a. die zu den kostenmäßig größten Positionen begleitende Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge der Wärmedämmmaßnahmen in den Siedlungen Brühler Berg und Hoffeld.

Für 2025 beträgt das Budget für Instandhaltungen 8,63 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 2025 werden hierfür 0,3 Mio. Euro berücksichtigt.

Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen – 8,8 Mio. Euro für Qualitätsverbesserung

Bei Mieterwechseln wurden 76 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von rund 4,24 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 fünfzehn Häuser in verschiedenen Siedlungen für insgesamt 3,72 Mio. Euro wärmegeklämt. Im Rahmen des Modernisierungsbudgets wurden für rund 0,53 Mio. Euro vierundzwanzig weitere eigene Photovoltaik-Anlagen errichtet. In der Siedlung Wasserturm wurde mit einer Investition von ca. 0,2 Mio. Euro die erste Umstellung von Gas-Etagen-Heizungen auf eine regenerative Wärmeversorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen realisiert.

Das Budget für Modernisierungen in 2025 beträgt 16,3 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 sind ausgeschlossen. Die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht in Wohnungen der Genossenschaft.

03

Vermietungen und Kündigungen 2024

Vermietungen



Kündigungen

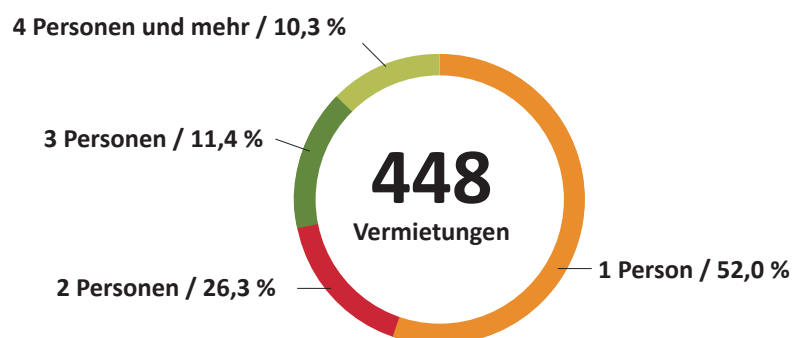


Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,5 % (Vorjahr: 7,0 %) des Wohnungsbestandes.

Vermietungen nach Finanzierungsart (zum 31.12.2024)



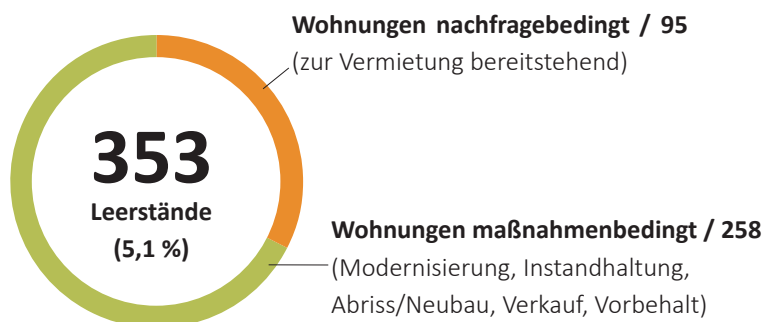
Vermietungen nach Haushaltsgrößen



In ca. 44 % der Solinger Haushalte wohnte in 2024 laut Statistikstelle der Stadt Solingen nur eine Person.

Der Trend zu kleineren Haushalten bestätigt sich auch bei der SBV eG. Circa 78 % der im Jahr 2024 vermieteten Wohnungen gingen an eine oder zwei Personen.

Leerstände (zum 31.12.2024)



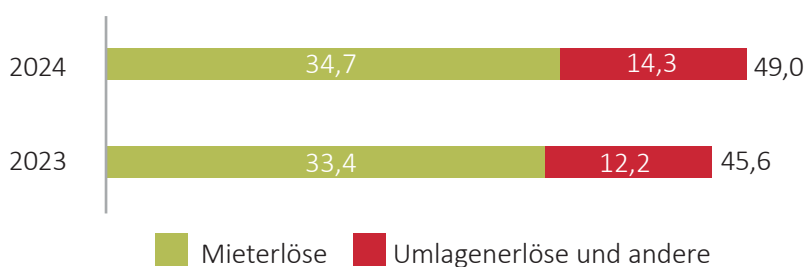
Die nachfragebedingte Leerstandsquote betrug zum Stichtag 1,38 %.

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 den Strategieklausuren ab 2022 regelmäßig mit der Mietentwicklungsstrategie befasst und über die jeweiligen Wirtschaftsplanungen beschlossen. Die Umsetzung erfolgte ab dem Jahr 2023. Entsprechende Mieterhöhungsschritte sind zum 01. Juli 2023 und zum 01. Oktober 2024 wirksam geworden, wobei für allgemeine Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen weiterhin im Sinne des genossenschaftlichen Förderauftrages der Satzung 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 6,54 Euro/m² (Vorjahr: 6,19 Euro/m²). Die Wiedervermietungsmieten in 2024 lagen im Durchschnitt bei 7,16 Euro/m² (Vorjahr: 7,13 Euro/m²).

Umsatzerlöse (in Mio. Euro)



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Bewirtschaftungstätigkeit, bestimmt. Die Sollmieten sind 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:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	48.983	45.507	3.476
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.042	860	182
Gesamtleistung	50.025	46.367	3.658
Andere betriebliche Erträge	108	123	-15
Betriebsleistung	50.133	46.490	3.643
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.225	20.200	25
Personalaufwand	9.585	9.502	83
Abschreibungen	8.603	8.317	286
Andere betriebliche Aufwendungen	2.525	2.456	69
Zinsaufwand	2.201	1.595	606
Gewinnunabhängige Steuern	1.539	1.539	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	44.678	43.609	1.069
Betriebsergebnis	5.455	2.881	2.574
Finanzergebnis	140	40	100
Neutrales Ergebnis	1.150	568	582
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	6.745	3.489	3.256

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	6.182	3.874	2.308
Bautätigkeit	-774	-998	224
Sonstige betriebliche Tätigkeit	47	5	42
	5.455	2.881	2.574

Im Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 6,2 Mio. Euro haben sich Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 8,3 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, welches vor einer geplanten Sanierung eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren aufweist. Die Instandhaltungskosten beliefen sich im Jahr 2024 auf 11,4 Mio. Euro = 22,87 Euro/m² (Vorjahr 24,34 Euro/m²).

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Vereinnahmung von verjährten Guthaben, denen insbesondere Spenden gegenüberstehen.

3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2024	Anteil	31.12.2023	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0%	17	0,0%	-10
Sachanlagen	287.093	88,5%	284.983	88,9%	2.110
Finanzanlagen	389	0,1%	389	0,1%	0
	287.489	88,6%	285.389	89,0%	2.100
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	498	0,2%	428	0,2%	70
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	13.674	4,2%	12.928	4,0%	746
Forderungen	173	0,1%	358	0,1%	-185
Flüssige Mittel	22.478	6,9%	21.530	6,7%	948
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0%	1	0,0%	-1
	36.325	11,2%	34.817	10,8%	1.508
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	324.312	100,0%	320.634	100,0%	3.678

Die Bilanzsumme ist um 3,7 Mio. Euro auf 324,3 Mio. Euro gestiegen. In das Anlagevermögen wurden 11,0 Mio. Euro investiert. Die Abschreibungen belaufen sich auf 8,6 Mio. Euro. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 2,1 Mio. Euro erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Zugang der unfertigen Leistungen und der flüssigen Mittel um 1,5 Mio. Euro erhöht. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Spareinlagen und dem langfristigen Eigenkapital, das sich um 9,1 Mio. Euro erhöhte.

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 mit 288,0 Mio. Euro (88,8 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf flüssige Mittel entfallen 22,5 Mio. Euro (6,9 %) und auf das übrige Umlaufvermögen entfallen 13,8 Mio. Euro (4,3 %).

Kapitalstruktur	31.12.2024	Anteil	31.12.2023	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	17.820	5,5%	17.764	5,6%	56
Rücklagen	122.475	37,8%	119.356	37,2%	3.119
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	5.358	1,6%	2.440	0,7%	2.918
	145.653	44,9%	139.560	43,5%	6.093
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	275	0,1%	210	0,1%	65
Bilanzgewinn (Dividende)	707	0,2%	699	0,2%	8
	982	0,3%	909	0,3%	73
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rückstellungen	1.319	0,4%	1.677	0,5%	-358
Verbindlichkeiten	55.530	17,1%	61.517	19,2%	-5.987
Spareinlagen 90 %	87.933	27,1%	84.928	26,5%	3.005
Rechnungsabgrenzungsposten	1.598	0,5%	1.672	0,5%	-74
	146.380	45,1%	149.794	46,7%	-3.414
kurzfristig					
Rückstellungen	1.373	0,4%	1.753	0,6%	-380
Spareinlagen 10 %	9.770	3,0%	9.436	2,9%	334
Erhaltene Anzahlungen	16.223	5,0%	15.829	5,0%	394
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.931	1,3%	3.353	1,0%	578
	31.297	9,7%	30.371	9,5%	926
Gesamtkapital/Bilanzsumme	324.312	100,0%	320.634	100,0%	3.678

Die Kapitalstruktur weist 146,4 Mio. Euro (45,1 %) langfristige und 31,3 Mio. Euro (9,7 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 145,7 Mio. Euro (44,9 %) langfristiges und 1,0 Mio. Euro (0,3 %) kurzfristiges Eigenkapital aus. Langfristiges Eigenkapital und Pensionsrückstellungen haben einen Anteil von 147,0 Mio. Euro (45,3 %) am Gesamtkapital.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	287.987	285.817	2.170
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 90 %	87.933	84.928	3.005
übrige Finanzierungsmittel	204.100	204.426	-326
	292.033	289.354	2.679
Überdeckung	4.046	3.537	509
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	22.478	21.530	948
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	13.847	13.287	560
	36.325	34.817	1.508
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 10 %	9.770	9.436	334
übrige Finanzierungsmittel	22.509	21.844	665
	32.279	31.280	999
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	4.046	3.537	509

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 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 2025 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 2024 ergeben sich folgende Kennziffern:

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapital	Mio €	146,6	140,5	137,8	131,1	124,1
Eigenkapitalrendite	Prozent	4,6	2,48	5,3	5,83	5,71
Cash-Flow	Mio Euro	14,9	11,81	15,18	15,4	14,63
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	Mio Euro	49	45,5	44,4	43,4	42,7
Leerstandsquote	Prozent	5,1	5,1	5,3	5,3	5,2
Nettokaltmiete - preisfreie WE	Euro/m ² /Monat	6,66	6,32	6,06	5,98	5,94
Nettokaltmiete - öffentlich gefördert	Euro/m ² /Monat	5,41	5,16	5,21	5,17	5,17
Nettokaltmiete - gesamt	Euro/m ² /Monat	6,54	6,19	5,96	5,89	5,86

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.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz wird seit 2023 fortlaufend eine Emissionsbilanz erstellt. Hierbei wurde die Wärmeerzeugung und die Warmwasserbereitung für Scope 1 und 2 ohne Klimabereinigung berücksichtigt. Bei Gebäuden mit eigenversorgten Sammelheizungen kann der Endenergiebedarf mit dem tatsächlichen Endenergieverbrauch abgeglichen werden, bei fremdversorgten Sammel- und Etagenheizungen liegt ausschließlich der Endenergiebedarf vor. Zusätzlich liegt eine technische Bestandsanalyse der Wohngebäude vor. Die Erarbeitung einer daraus folgenden Klimastrategie steht noch aus. Die nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz des Jahres 2024 liegt vor. Die Emissionsbilanz 2024 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen jährlichen Endenergiebedarf von ca. 133 kWh/m² (Jahr 2023: 130 kWh/m²) und jährliche Emissionen von ca. 39,1 CO₂ kg/m² (Jahr 2023: 39,26 CO₂ kg/m²) aus.

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. Unternehmensergebnisse bleiben bis auf die Dividenden ausschüttung als Kapital im Unternehmen und fließen ausschließlich in den Werterhalt der genossenschaftlichen Immobilien.

Umfassende Wohnungs- und Siedlungsmodernisierungen bieten die Möglichkeit, dauerhaft 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 Leerstandsquote als auch für eine vorausschauende Energiekostenreduzierung.

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 ist bereits eine Novellierung der Sparordnung erfolgt und die sukzessive Umstellung der Sparbücher auf Loseblatt-Sparurkunden erfolgt. 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 42 % 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 entgegengewirkt 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 Maßnahmen spielen (siehe auch Chancen).

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 gelten.

Die Veränderung des Zinsniveaus im Kapitalmarkt 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 das höhere Zinsniveau jedoch bemerkbar machen. Das veränderte Zinsniveau wirkt sich auch auf die Spareinrichtung aus. So konnte dem Mittelabfluss im vergangenen Jahr durch eine Anpassung der Zinskonditionen und einer Neugestaltung der Sparprodukte entgegengewirkt werden. Allerdings hat dies wiederum Auswirkungen auf die Rentabilität der Spareinrichtung, welche aber im Vergleich zu Fremdmittelaufnahmen am Kapitalmarkt sich immer noch positiver darstellt.

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. des § 289 Abs. 1 HGB sind diese Risiken für die Genossenschaft nicht. Berichtspflichtig i. S. des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB stellen die aufgezeigten Risiken keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

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.
- 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 bestandsersetzenden Neubau bei gleichzeitiger Optimierung der Geschäftsprozesse und der Vermarktung.

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

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2025 werden Erlöse von rund 52,4 Mio. Euro erwartet. Das Planergebnis in Höhe von 5,1 Mio. Euro liegt bei Instandhaltungsaufwendungen von 8,9 Mio. Euro somit unter dem Ergebnis von 2024. Nach den Planannahmen wird auch für 2025 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, 09. April 2025

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke



Pascal Piqué

04

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	7.418,02	16.516,02
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	7.418,02	16.516,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	274.893.931,47	272.412.597,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.256.289,45	7.454.212,27
3. Grundstücke ohne Bauten	2.453.851,74	2.453.851,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	143.489,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.273.937,63	817.704,79
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	755.758,16	783.251,16
7. Anlagen im Bau	0,00	888.966,26
8. Bauvorbereitung	315.734,74	28.539,53
Sachanlagen insgesamt	287.092.992,81	284.982.612,88
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	381.129,19
2. Beteiligungen	7.251,00	7.251,00
3. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	388.980,19	388.980,19
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	287.489.391,02	285.388.109,09
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.450.975,30	12.639.757,22
2. Andere Vorräte	223.370,85	288.183,42
Andere Vorräte insgesamt	13.674.346,15	12.927.940,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Vermietung	80.234,25	248.661,13
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.067,25	97.614,36
3. Sonstige Vermögensgegenstände	52.740,73	69.573,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt	175.042,23	415.849,34
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.477.510,63	21.530.494,99
Flüssige Mittel insgesamt	22.477.510,63	21.530.494,99
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	36.326.899,01	34.874.284,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	495.640,68	371.498,02
BILANZSUMME	324.311.930,71	320.633.892,08

Passiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	271.106,24	207.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.819.662,71	17.764.081,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.000,00	3.000,00
Geschäftsguthaben insgesamt	18.094.768,95	17.974.081,20
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(9.577,80)	(9.577,80)
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	16.790.000,00	16.110.000,00
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt:	(680.000,00)	(350.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.138.807,98	5.138.807,98
3. Andere Ergebnisrücklagen	100.546.359,01	98.106.914,04
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(2.439.444,97)	(5.859.019,17)
Ergebnisrücklagen insgesamt	122.475.166,99	119.355.722,02
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuß	6.745.283,94	3.488.890,89
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	680.000,00	350.000,00
Bilanzgewinn insgesamt	6.065.283,94	3.138.890,89
Eigenkapital insgesamt	146.635.219,88	140.468.694,11
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.319.108,00	1.676.770,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.373.040,26	1.753.403,37
Rückstellungen insgesamt	2.692.148,26	3.430.173,37
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.552.897,84	55.537.866,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.172.311,58	6.062.200,28
3. Spareinlagen	97.702.945,85	94.364.304,00
4. Erhaltene Anzahlungen	16.222.808,70	15.828.917,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.363.292,04	1.042.688,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.367.052,92	1.426.242,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.005.841,54	794.273,22
davon aus Steuern:	(281.955,53)	(173.857,43)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(1.452,65)	(78,59)
Verbindlichkeiten insgesamt	173.387.150,47	175.056.491,86
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.597.412,10	1.678.532,74
BILANZSUMME	324.311.930,71	320.633.892,08

05

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024 (in Euro)

Geschäftsjahr

Vorjahr

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	47.921.553,42		45.210.060,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.582,77	48.172.136,19	246.361,87
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	811.218,08	811.218,08	51.232,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.042.140,22	1.042.140,22	859.970,18
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.497.327,45	1.497.327,45	691.868,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	20.225.467,88		20.200.169,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	252,00	20.225.719,88	252,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.541.387,65		7.313.611,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.044.226,94	9.585.614,59	2.188.646,46
davon für Altersversorgung:	(540.628,54)		(703.145,26)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.602.998,01	8.602.998,01	8.317.020,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.764.228,85	2.764.228,85	2.457.894,15
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	343.574,07	343.574,07	165.657,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.403.718,11	2.403.718,11	1.720.345,44
davon aus Aufzinsung:	(28.652,00)		(28.005,00)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		8.284.116,57	5.027.211,16
13. Sonstige Steuern		1.538.832,63	1.538.320,27
14. Jahresüberschuss		6.745.283,94	3.488.890,89
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		680.000,00	350.000,00
16. BILANZGEWINN		6.065.283,94	3.138.890,89

06

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die am 11. Juli 1897 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV eG) 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 31.12.2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen herausgegebenen Anwendungsformblättern für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich gegenüber 2024 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 2024 und in den Vorjahren entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 25 bis 33,3 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2024 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.

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 Euro und 1.000,00 Euro 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 € 1.626.126,60 zu Herstellungskosten bewertet.

Heiz- und Reparaturmaterial sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips entweder mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, wobei die Verbrauchsermittlung bei Heizmaterial nach der FiFo-Methode und beim Reparaturmaterial nach der permanenten Durchschnittsmethode erfolgt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch pauschalierte 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 sowie ein Fernwärmeanschluss für das „Quartier der kurzen Wege“, 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 1,90 % $\varnothing$ 10 Jahren (Vorjahr: 1,82 % $\varnothing$ 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 2024 mit dem Zeitwert von € 266.550,61 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 2023 ergaben sich in 2024 keine Änderungen der Bilanzierungsmethode. Die Bewertungsmethoden blieben bis auf die Einführung der pauschalierten Einzelwertberichtigung unverändert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz: Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	AK/HK 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	AK/HK 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	522.806,73	0,00	0,00	0,00	0,00	522.806,73
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	451.279.847,82	8.751.180,29	-276.578,00	2.045.968,36	0,00	461.800.418,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.004.633,43	15.139,18	0,00	0,00	0,00	11.019.772,61
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	3.348.424,63	525.446,60	-32.442,73	0,00	0,00	3.841.428,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.459.078,22	244.901,58	-503,70	0,00	0,00	3.703.476,10
Anlagen im Bau	888.966,26	1.157.002,10	0,00	-2.045.968,36	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	28.539,53	287.195,21	0,00	0,00	0,00	315.734,74
	472.621.396,85	10.980.864,96	-309.524,43	-2.045.968,36 2.045.968,36	0,00	483.292.737,38
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	473.554.071,53	10.980.864,96	-309.524,43	-2.045.968,36 2.045.968,36	0,00	484.225.412,06

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
		Zugängen/ Zu- schreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR			
506.290,71	9.098,00	0,00	0,00	0,00	515.388,71	7.418,02	16.516,02
178.867.250,31	8.039.236,69	0,00	0,00	0,00	186.906.487,00	274.893.931,47	272.412.597,51
3.550.421,16	213.062,00	0,00	0,00	0,00	3.763.483,16	7.256.289,45	7.454.212,27
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
2.530.719,84	69.207,74	0,00	32.436,71	0,00	2.567.490,87	1.273.937,63	817.704,79
2.675.827,06	272.393,58	0,00	502,70	0,00	2.947.717,94	755.758,16	783.251,16
0,00	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	315.734,74	28.539,53
187.638.783,97	8.593.900,01	0,00	32.939,41	0,00	196.199.744,57	287.092.992,81	284.982.612,88
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
188.165.962,44	8.602.998,01	0,00	32.939,41	0,00	196.736.021,04	287.489.391,02	285.388.109,09

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	80.234,25	0,00	56.386,30
Sonstige Vermögensgegenstände	52.740,73	2.304,00	1.096,00
	132.974,98	2.304,00	57.482,30

In den liquiden Mitteln sind verpfändete Sicherheitsleistungen für Ersatzpflanzungen zugunsten der Stadt Solingen in Höhe von T€ 13 enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,90 % und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,96 % beträgt - 4.516,00 € und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

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

	T€	(Vorjahr)
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	185,1	(172,4)
Urlaubsreste u. a.	229,7	(251,2)
Jubiläumsrückstellung	289,2	(293,9)
CO ₂ -Abgabenerstattung	669,0	(297,4)
Hydraulischer Abgleich	0,0	(738,5)
	1.373,0	(1.753,4)

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 2024 insgesamt rd. T€ 6.869 (Vorjahr: T€ 6.600).

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					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.552.897,84 (55.537.866,93)	5.289.964,21 (5.826.388,26)	45.262.933,63 (49.711.478,67)	16.763.058,79 (20.795.463,68)	28.499.874,84 (28.916.014,99)	50.552.897,84 (55.537.866,93)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.172.311,58 (6.062.200,28)	904.462,28 (889.888,70)	4.267.849,30 (5.172.311,58)	2.945.494,29 3.112.595,24	1.322.355,01 2.059.716,34	5.172.311,58 (6.062.200,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	16.222.808,70 (15.828.917,33)	16.222.808,70 (15.828.917,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.363.292,04 (1.042.688,05)	1.363.292,04 (1.042.688,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.367.052,92 (1.426.242,05)	1.367.052,92 (1.426.242,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige Verbindlichkeiten	1.005.841,54 (794.273,22)	1.005.841,54 (794.273,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	75.684.204,62 (80.692.187,86)	26.153.421,69 (25.808.397,61)	49.530.782,93 (54.883.790,25)	19.708.553,08 (23.908.058,92)	29.822.229,85 (30.975.731,33)	55.725.209,42 (61.600.067,21)	

* GPR - Grundpfandrecht

Die Spareinlagen haben alle eine vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten. Zusätzlich sind für einige Spareinlagen Kündungssperrfristen zwischen 9 und 81 Monaten vereinbart.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€	
Erträge aus Zuschreibungen	0,3	(109,4)
Auflösung von Rückstellungen	973,8	(13,5)
Auflösung von Wertberichtigungen	230,7	(27,6)
Vereinnahmung verjährter Guthaben u.a.	172,4	(150,5)
Aufwendungen		
Abschreibung auf Forderungen (Umstellung der Wertberichtigung)	230,7	(0,0)

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 € 162.167,58 (Vorjahr: € 414.385,50) mit grundbuchlicher Sicherung, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 70.441,76 (Vorjahr: € 120.209,56). 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 € 102.529,02 (Vorjahr: € 88.969,24) mit Vertragslaufzeiten von 4 Jahren, sowie aus Contractingverträgen in Höhe von € 360.672,37 (Vorjahr: € 680.601,29) 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€ 2.085 (Vorjahr: T€ 2.583).

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 31.12.2023 weist bei einem Jahresüberschuss von € 2.507,23 ein Eigenkapital in Höhe von € 331.387,92 aus.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	41 (39)	24 (25)
Technische Mitarbeitende	18 (17)	6 (7)
Mitarbeitende Regiebetrieb	46 (48)	4 (4)
	105 (104)	34 (36)

Außerdem wurden durchschnittlich 5 (Vorjahr: 6) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	14.404	35.608
Zugang 2024	544	1.194
Abgang 2024	432	1.073
Ende 2024	14.516	35.729

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 55.581,51 auf € 17.819.662,71 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 112.000,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 14.516.000,00.

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 € 6.065.283,94 wie folgt zu verwenden:

- 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2024 auszuschütten und
- den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

Prüfungsverband

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Jürgen Dingel	bis 30.04.2025	Vorsitzender bis 30.04.2025
Uwe Asbach		
Roland Bak	ab 01.01.2024	Vorsitzender ab 01.05.2025
Erwin Kohnke		
Pascal Piqué	ab 01.12.2024	
Manfred Krause	bis 03.01.2024	

Aufsichtsrat:

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

Solingen, 09. April 2025

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand



Jürgen Dingel



Uwe Asbach



Roland Bak



Erwin Kohnke



Pascal Piqué

Bestätigungsvermerk

07

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 von dolosen 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 10. April 2025

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

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer

Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

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:

Roland Bak (verantwortlich)
Pascal Piqué, 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:

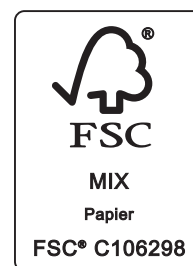
SBV, Christian Beier (Titel + Rückseite und
weitere) + Liane Rapp

Auflage:

1.000

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

