

**Bitte keine Veröffentlichung der Daten vor dem 10. Mai 2023**

## **Presseinformation**

**9. Mai 2023**

### **Der SBV zieht eine positive Jahresbilanz**

**Präsentation des Geschäftsberichts 2022 vorgestellt. Große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft**

**Flensburg.** Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat der SBV eine positive Bilanz vorlegen können. Die Bilanzsumme hat mit 411 Millionen Euro (Vorjahr: etwa 402 Millionen) einen neuen Höchstwert erreicht, der Jahresüberschuss liegt bei etwas mehr als 3,5 Millionen Euro. Der SBV-Vertreterversammlung, dem höchsten Gremium der Genossenschaft wurde erneut vorgeschlagen, die Dividende auf 4 % festzulegen.

„Auch die Eigenkapitalquote hat sich nochmals erhöht, auf nun 21,6 %, die Rücklagen belaufen sich auf etwa 52 Millionen Euro. Das sind insgesamt starke Zahlen, die wir im vergangenen Jahr erwirtschaften konnten, damit sind wir sehr zufrieden“, so der SBV-Vorstandsvorsitzende Jürgen Möller während der Präsentation der Bilanz. „Zumal wir heftigen Gegenwind zu spüren bekommen haben.“

Im Nachgang zur Corona-Pandemie und aufgrund des Angriffskriegs Russlands sind Lieferketten unterbrochen, es fehlen Rohstoffe, die Baukosten sind dramatisch gestiegen und steigen weiter. Fachkräfte sind zum Teil schwer zu finden. „Außerdem macht uns die Klimaschutzgesetzgebung zu schaffen, die Politik fordert höhere Energiestandards ein, zusätzlich kommen immer mehr Vorschriften und aufwändige Genehmigungsverfahren. Das belastet die gesamte Wohnungswirtschaft und damit auch uns“, sagte SBV-Vorstand Michael Ebsen.

Unter diesen Umständen bezahlbaren Wohnraum anzubieten ist nicht einfach. „Zwar lag die monatliche Durchschnittsmiete der SBV-Wohnungen bei lediglich 5,84 Euro und durch energetische Maßnahmen hat der SBV die Heizkostenverbräuche reduziert und somit einen weiteren Anstieg der sogenannten 2. Miete abfedern können“, so Jürgen Möller. „Wenn die Politik aber die Wohnungs- und Bauwirtschaft nicht deutlich mehr fördert, werden die Mieten – auch in Flensburg und auch für SBV-Wohnungen – merklich steigen müssen“, sagte Michael Ebsen.

Der SBV hat die wirtschaftlichen Risiken früh erkannt und rechtzeitig gegengesteuert. „Wir haben umsichtig investiert und wichtige strategische Entscheidungen getroffen“, so Michael Ebsen. Vor allem verzichtet der SBV, nachdem in 2022 die Bauprojekte WohnPark Tarup und auf der Rude abgeschlossen wurden, angesichts der nicht seriös kalkulierbaren Baukosten vorerst auf Neubauten. „Darüber hinaus braucht Flensburg in den kommenden Jahren keinen oder nur wenig neuen Wohnraum. Daher ist unsere Entscheidung richtig, unseren Bestand nicht weiter durch den Neubau von Wohnungen wachsen zu lassen“, so Jürgen Möller.

„Stattdessen haben wir im vergangenen Jahr massiv in Sanierungen unseres Bestands investiert, Dächer und Fassaden wurden gemacht, ganze Stränge mit Bädern und Küchen modernisiert“, sagte Michael Ebsen. Insgesamt hat der SBV 2022 fast 46 Euro pro Quadratmeter in Instandhaltung und Modernisierung investiert: „Das ist ein Spitzenwert, der deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt – trotz der großen Herausforderungen.“ Und von Stillstand kann in den folgenden Jahren keine Rede sein: Die Wirtschaftsplanung sieht für 2023 bis 2027 Investitionen in Höhe von knapp 100 Millionen Euro und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von mehr als 40 Millionen Euro vor.

#### **Nachhaltiges Wirtschaften**

Da der SBV eine Spareinrichtung unterhält, wird die Bankenaufsicht Bafin die Genossenschaft voraussichtlich Ende 2025 dazu verpflichten, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Der SBV hat jedoch bereits zum zweiten Mal sein nachhaltiges Wirtschaften dokumentiert und den Bericht dazu in den eigentlichen Geschäftsbericht integriert.

„Der SBV hat im vergangenen Jahr seriös gewirtschaftet und verantwortungsvoll investiert, das zahlt sich für die Mitglieder und ganz Flensburg aus, denn die Genossenschaft sorgt nicht nur für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum. Sie schafft auch ein lebenswertes Umfeld mit gepflegten Außenanlagen und gut entwickelten Quartieren, in denen sich alle gut aufgehoben und wohlfühlen können“, so der SBV-Aufsichtsratsvorsitzende Jan-Kai Jensen.

## **SBV-Bilanz im Überblick**

### **Solide Finanzen**

Wichtige Kennzahlen der Bilanz zeigen: Der SBV hat auch das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abschließen können. Die Bilanzsumme hat einen neuen Höchstwert erreicht und liegt bei 411,2 Millionen Euro (Vorjahr: etwa 402 Millionen), der Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag bei etwa 3,5 Millionen Euro. Die Rücklagen sind auf mehr als 52 Millionen Euro gestiegen, die Rückstellungen erreichen einen Wert von knapp 1,2 Millionen Euro.

### **Wohnraum für Flensburg**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der SBV eines seiner größten Bauprojekte, den WohnPark Tarup, sowie den letzten Bauabschnitt auf der Rude abschließen können und somit zusammen 49 neue Wohnungen auf den Markt gebracht. Zum Stichtag 31.12.2022 gehörten 7.581 Wohnungen zum Bestand des SBV, dazu kommen 96 Gewerbeobjekte. Mit 1.705 Wohnungen (Vorjahr 1.681) sind etwa 22 % des SBV-Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2022 pro Quadratmeter *5,84 Euro* (Vorjahr: 5,57 Euro).

### **Attraktives Wohnen**

Im vergangenen Jahr hat der SBV seinen Fokus auf Sanierungen und Modernisierungen des Bestands gelegt. Es wurden 45 Einzel-Wohnungsmodernisierungen (Instandhaltung) und 132 Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen durchgeführt. In die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Berichtsjahr 21,6 Millionen Euro geflossen.

### **Mitglieder**

In 2021 zählte der SBV 12.126 Mitglieder, Ende 2022 waren es 12.505 mit knapp 215.000 Anteilen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1,97 Millionen Euro auf 34,3 Millionen Euro erhöht.

### **Fremdverwaltung**

Auch das Geschäftsjahr 2022 hat die SBV-Abteilung Fremdverwaltung erfolgreich abschließen können. Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2022 mehr als 2.800 Wohnungen betreut. Darunter sind 114 Wohnungseigentümergeinschaften und 67 Hausverwaltungen.



### Spareinrichtung

Der Kapitalmarkt ist kräftig in Bewegung, die Sparer sind verunsichert. Das Vertrauen in die SBV-Spareinrichtung ist allerdings ungebrochen: Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe betrug zum 31. Dezember 2022 etwa 95,6 Millionen Euro und damit nur 1,5 Millionen Euro weniger als im Vorjahr. Aufgrund der eingeleiteten Zinswende durch die Europäische Zentralbank in der 2. Jahreshälfte 2022 hat der SBV die Sparkonditionen seiner Spareinrichtung angepasst, der durchschnittliche Sparzins lag am Bilanzstichtag bei 0,51 %. (Vorjahr: 0,48 %).

### Soziales Engagement

Die satzungsgemäßen Zuwendungen der SBV-Stiftung Helmut Schumann belaufen sich im vergangenen Jahr auf knapp 79.000 Euro. Gefördert wurden damit unter anderem Projekte wie „Grundschulen bunter stiften“, die Feriencamps für Kinder und die Weihnachtsaktionen. Nach Ende der Corona-Pandemie haben wieder zahlreiche Kurse und Veranstaltungen im SBV-Nachbarschaftstreff KommRein stattgefunden, an Kursen, Projekten und weiteren Aktionen des SBV-Gemeinschaftshauses 360° haben im vergangenen Jahr fast 7.000 Besucherinnen und Besucher teilgenommen.

402.032.614 €	<b>Bilanzsumme</b>	411.216.740 €
84.438.180 €	<b>Eigenkapital</b>	88.848.660 €
32.340.005 €	<b>Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder</b>	34.306.014 €
49.970.000 €	<b>Rücklagen</b>	52.170.000 €
1.916.686 €	<b>Rückstellungen</b>	1.184.771 €
46.283.418 €	<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	48.880.266 €
9.878.531 €	<b>Bauleistungen</b>	5.296.690 €
11.521.983 €	Neubau	11.353.153 €
11.532.412 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	10.269.168 €
2.402.701 €	<b>Ausgaben für Instandhaltung</b>	3.527.656 €
7.531	<b>Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag</b>	7.581
12.126	<b>Eigener Wohnungsbestand</b>	12.505
12.126	<b>Zahl der Mitglieder</b>	12.505
<b>2021</b>		<b>2022</b>