

Bitte keine Veröffentlichung der Daten vor dem 11. Mai 2022

Presseinformation

10. Mai 2022

Der SBV zieht eine positive Jahresbilanz Überdurchschnittliche Investitionen in Modernisierungen des Bestands

Flensburg. Auch sein Geschäftsjahr 2021 hat der SBV erfolgreich abschließen können. Die Bilanzsumme ist auf 402 Millionen Euro gestiegen, der Jahresüberschuss liegt bei 2,4 Millionen Euro. Dem höchsten Gremium der Genossenschaft, der SBV-Vertreterversammlung, wurde vorgeschlagen, erneut eine Dividende von 4 Prozent auszuzahlen. „Mit einer Eigenkapitalquote von 21 Prozent und Rücklagen von fast 50 Millionen Euro steht der SBV auf einem soliden finanziellen Fundament“, sagte der SBV-Vorstandsvorsitzende Jürgen Möller während der Präsentation der Jahresbilanz.

Auf dieser Grundlage konnte der SBV im vergangenen Jahr **139 Neubauwohnungen fertigstellen und 107 Bestandswohnungen strangsaniieren**. „Unsere Neubauten laufen weitgehend nach Plan, und immer wenn die Corona-Regeln es zuließen, haben wir unsere Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand fortgeführt. So konnten umfangreiche Arbeiten an der Anlagentechnik, am Gebäude, aber auch bei Wohnungsmodernisierungen abgeschlossen werden. Und in diesem Jahr legen wir noch einmal deutlich zu“, sagte Michael Ebsen. Der SBV hat 2021 überdurchschnittliche 49 Euro pro Quadratmeter in Instandhaltung und Modernisierung investiert – „das ist bundesweit ein Spitzenwert“, so Michael Ebsen.

„Aufgrund der Modernisierungen bieten wir unseren Mitgliedern zeitgemäße und gut ausgestattete Wohnungen, in denen sie sich wohlfühlen können“, sagte Jürgen Möller. „Zusätzlich haben wir erneut kräftig in die Entwicklung der Quartiere und der Außenanlagen investiert. Kurzum: Wir sorgen für eine **hohe Lebensqualität**.“

Dazu gehören auch **bezahlbare Mieten**, die 2021 trotz gestiegener Bau- und Energiekosten bei nur 5,57 Euro pro Quadratmeter Netto-Kaltmiete lagen. „Wir müssen einerseits die steigenden Kosten decken, andererseits wollen wir unsere Mitglieder finanziell nicht überfordern. Das haben wir gut ausbalancieren können“, so Jürgen Möller.

„Eine sozialverträgliche Miete anbieten zu können, wird uns allerdings nicht gerade leicht gemacht“, betonte Michael Ebsen. „Da sind zum einen dramatisch gestiegene und weiter **steigende Bau- und Instandhaltungskosten**, die Modernisierungen und den Neubau von

Wohnungen erschweren. Dazu kommt: Baumaterial wird immer knapper und teurer, die Politik fordert gleichzeitig höhere Energiestandards ein, die Belastungen durch die CO₂- und die Grundsteuer steigen, ebenso die Anforderungen bei Gefahrstoffbeseitigungen – und die Liste ließe sich um viele weitere Punkte verlängern.“

Inwieweit der weitere Verlauf der Corona-Pandemie und der **Angriff auf die Ukraine** die Situation verschärfen, eine wirtschaftliche Rezession droht oder die Energie- und Baukosten weiter rasant steigen, „lässt sich derzeit nicht zuverlässig einschätzen“, so Jürgen Möller. „Die Ereignisse können den Geschäftsverlauf negativ beeinflussen, bestandsgefährdende Risiken sind derzeit aber nicht erkennbar.“

„Angesichts der großen Herausforderungen und schwer kalkulierbarer Risiken ist es hilfreich, dass der **SBV bestens aufgestellt** ist: Wirtschaftlich ist er gesund, Mitglieder und Mitarbeitende bilden eine starke Gemeinschaft und der Vorstand hat im vergangenen Jahr erneut gezeigt hat, dass er zukunftsweisende Entscheidungen trifft und mit Augenmaß investiert“, sagte Jan-Kai Jensen, Vorsitzender des SBV-Aufsichtsrats.

Von 2022 bis 2026 investiert der SBV knapp 116 Millionen Euro, dazu kommen Aufwendungen für die Instandhaltung von mehr als 48 Millionen Euro. Insgesamt werden in diesem Zeitraum **mehr als 1.000 Wohneinheiten modernisiert**. Im Gegenzug werden nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Rude und im WohnPark Tarup vorerst keine weiteren vergleichbar großen Neubauprojekte realisiert. „Angesichts der explodierenden, kaum seriös kalkulierbaren Baukosten ist das gar nicht anders möglich, und Flensburg braucht so viel mehr Wohnraum angesichts der Bevölkerungsentwicklung auch nicht“, sagte Jürgen Möller.

Zur unternehmerischen Verantwortung gehört es außerdem, die Genossenschaft nachhaltig weiterzuentwickeln. „Gebäude über einen großen Zeitraum zu erhalten und das genossenschaftliche Vermögen zu schützen sowie bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen: Für den SBV, Mit-Gründer des Flensburger Klimapakts, ist Nachhaltigkeit schon immer Maßstab seines Handelns gewesen, auch wenn es um soziale und ökologische Belange geht“, so Jürgen Möller.

Dokumentiert werden die Maßnahmen in einem **Nachhaltigkeitsbericht**. Auf die Veröffentlichung eines solchen Berichts wird die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) voraussichtlich Ende 2022 auch den SBV verpflichten, da die Genossenschaft eine Spareinrichtung betreibt. Der SBV hat sich entschieden, schon jetzt seinen Einsatz für mehr Nachhaltigkeit transparent zu machen und einen Nachhaltigkeits- in den aktuellen Geschäftsbericht 2021 integriert.

Den SBV-Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2021 finden Sie zum Download auf unserer Website: www.sbv-flensburg.de/downloads

Für Informationen oder Rückfragen steht Ihnen Thomas Jüngling (SBV-Öffentlichkeitsarbeit) unter Tel 0461 31560-171 gern zur Verfügung.

SBV-Bilanz 2021 im Überblick

Solide Finanzen

Mit einer Rekord-Bilanzsumme von 402 Millionen Euro und einem Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag von 2,4 Millionen Euro hat der SBV sein Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abschließen können. Die Rücklagen sind auf fast 50 Millionen Euro gestiegen (2020: 48,8 Millionen Euro), die Rückstellungen belaufen sich auf 1,9 Millionen Euro (2020: 1,3 Millionen).

Neubauten

In weiteren Bauabschnitten hat der SBV im vergangenen Jahr 139 Neubauwohnungen fertiggestellt. Sie entfallen auf die Bauprojekte WohnPark Tarup und Rude, in die der SBV 47 Millionen bzw. 19 Millionen Euro investiert. Alle Wohnungen der beiden Bauprojekte sind bereits vermietet. 2021 wurde ein in die Jahre gekommenes Bestandsgebäude in der Eiderstraße abgerissen, hier entstehen neue Räume für die „Kita Bullerbü“, ein Familienzentrum und den Verein Schutzengel.

Attraktives Wohnen

Im vergangenen Jahr hat der SBV 79 Einzel-Wohnungsmodernisierungen (Instandhaltung) und 107 Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen vorgenommen und darin zusammen etwa 23 Millionen Euro investiert – unter anderem für modernisierte Bäder, Küchen und Sanitäranlagen sowie für energetische Sanierungen.

Der SBV erreicht seit vielen Jahren eine hohe Förderquote der Wohnungen, das hat sich mit den jüngsten Bauvorhaben fortgesetzt. Im WohnPark Tarup zum Beispiel sind 198 von den 287 Wohnungen öffentlich gefördert, auf der Rude sind es 58 von 116 Wohnungen. Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter lag 2021 bei 5,57 Euro. Im vergangenen Jahr waren es 5,53 Euro.

Mitglieder

Zum 31. Dezember 2021 zählte der SBV 12.126 Mitglieder, im Jahr zuvor waren es 11.653. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um etwa 2,4 Millionen auf mehr als 32 Millionen Euro erhöht. Die Mitglieder fühlen sich in ihren Wohnungen wohl und sind mit dem SBV zufrieden, wie eine Befragung 2021 gezeigt hat. Danach sind 93,8 % mit ihrer Wohnung zufrieden, 96,3 % würden den SBV weiterempfehlen.

Fremdverwaltung

Die SBV-Abteilung Fremdverwaltung hat auch das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und mit ihren Dienstleistungen die Kunden zufriedenstellen können. Als eine der wenigen Wohnungsverwaltungen in Deutschland hat die Abteilung im Rahmen einer



umfangreichen Befragung ihre Kunden explizit nach deren Meinung gefragt. Knapp 83 % würden demnach die SBV-Fremdverwaltung weiterempfehlen, 84 % sind mit dem Service zufrieden. Dazu gehören auch die Besitzer der 173 Wohneinheiten im Glücksburger Intermar-Gebäude, die das seit 2013 bestehende Mandat an die SBV-Fremdverwaltung im vergangenen Jahr erneut verlängert haben.

Spareinrichtung

Die SBV-Spareinrichtung hat 2021 ihr 10-jähriges Bestehen gefeiert und ihre Erfolgsgeschichte auch in dem Jahr fortsetzen können. Mittlerweile beläuft sich der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe auf etwa 97 Millionen Euro (2020: knapp 96 Millionen).

Digitalisierung

Der SBV setzt dort auf Digitalisierung, wo es sinnvoll ist, zum Beispiel bei vielen internen Arbeitsprozessen. In 2021 hat der SBV zudem damit begonnen, sämtliche Objekte auf ihren äußeren Gebäudezustand und auch Flächen und Einrichtungen in den Gebäuden untersuchen und bewerten zu lassen. Letztlich soll der Bestand in Form elektronischer Gebäudeakten umfassend digital erfasst sein. Das ist unter anderem wichtig für die CO₂-Bilanzierung und um eine Strategie für Strangsanierungen zu entwickeln.

Digitalisierung ist zusätzlich eine wichtige Grundlage für besseren Service. Seit April 2021 können SBV-Mitglieder das Online-Serviceportal „Mein SBV“ auch per App erreichen und darüber mit dem SBV in Kontakt treten und gewünschte Informationen und Unterlagen abrufen – jederzeit und von jedem Ort aus. Zur Digitalisierungsstrategie gehört auch der Multimedia-Vertrag mit den Stadtwerken Flensburg und TeleColumbus, auf dessen Grundlage 2021 die ersten 500 Wohnungen an das Glasfasernetz angeschlossen wurden. Bis 2026 sollen es etwa 7.100 Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten sein, die Vollversorgung erfolgt bis spätestens 2030.

Soziales Engagement

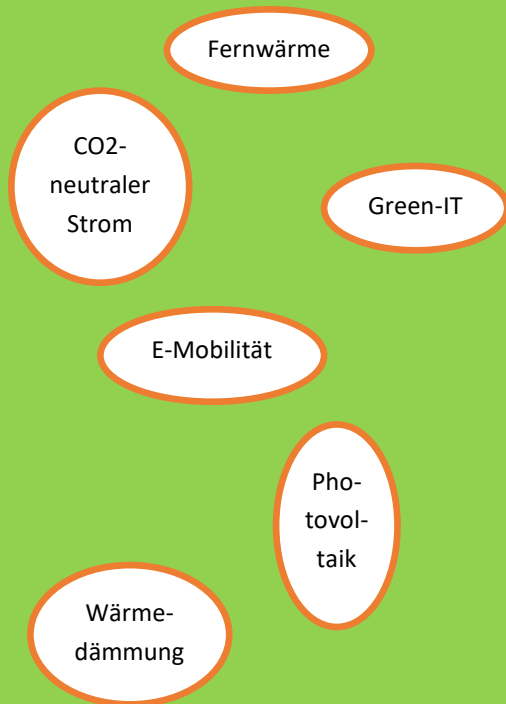
Auf etwa 71.000 Euro belaufen sich die satzungsgemäßen Zuwendungen der SBV-Stiftung Helmut Schumann im vergangenen Jahr. Selbst unter Coronabedingungen hat die Stiftung die Gemeinschaft in Stadtteilen und Nachbarschaften fördern können und Projekte wie „Grundschulen bunter stiften“, die Feriencamps für Kinder und die Aktion Weihnachtswunschbaum durchgeführt.

Das SBV-Gemeinschaftshaus 360° und der SBV-Nachbarschaftstreff KommRein haben 2021 wieder Kurse anbieten und Veranstaltungen durchführen können – in manchen Fällen per Videokonferenz oder mit Abstand im Freien.

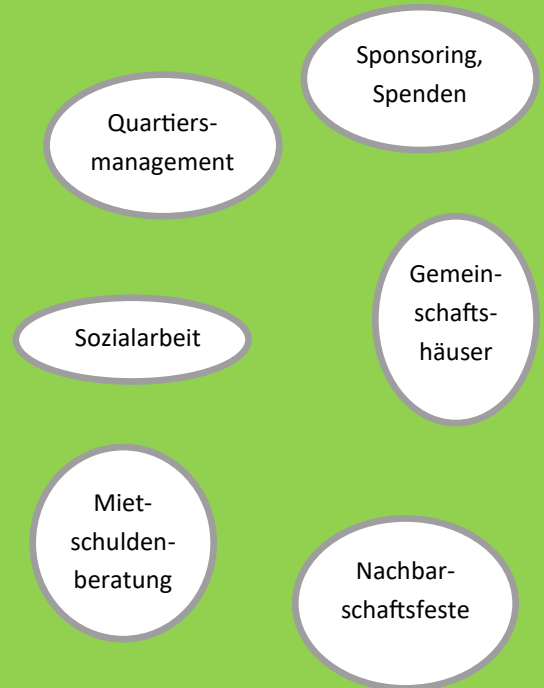
Für Informationen oder Rückfragen steht Ihnen Thomas Jüngling (SBV-Öffentlichkeitsarbeit) unter Tel 0461 31560-171 gern zur Verfügung.

Schlagworte aus dem SBV-Nachhaltigkeitsbericht 2021

Für das Klima



Für die Gesellschaft



Für das nachhaltige Wirtschaften



Für die Genossenschaft



Sperrvermerk:

Bitte keine Veröffentlichung der Daten vor dem 11. Mai 2022

SBV-Geschäftsjahr 2021 in Zahlen

	2020	2021
Bilanzsumme	388.886.093 €	402.032.614 €
Eigenkapital	80.920.007 €	84.438.180 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	29.912.873 €	32.340.005 €
Rücklagen	48.820.000 €	49.970.000 €
Rückstellungen	1.341.795 €	1.916.686 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.281.871 €	46.283.418 €
Bauleistungen		
- Neubau	16.052.773 €	9.878.531 €
- Modernisierung, Umbauten	3.944.419 €	11.521.983 €
Ausgaben für Instandhaltung	11.250.938 €	11.532.412 €
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	2.535.995 €	2.402.701 €
Eigener Wohnungsbestand	7.409	7.531
Zahl der Mitglieder	11.653	12.126