

# Spar- und Bauverein Solingen eG



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

**Wohnen  
für ein ganzes Leben**



**Bericht über das Geschäftsjahr 2010**

*Gut behütet: Nachwuchs in der SBV-Siedlung Sangerweg/IV. Feld.  
Titelfoto: Christa Kastner*

# Bericht über das Geschäftsjahr 2010



## Inhaltsverzeichnis

<b>Lagebericht 2010</b>	3	Jugendtreff U38 Youthdistrict	20
<b>1. Geschäft und Rahmenbedingungen</b>	3	Instandhaltung – 6,6 Millionen € für den Erhalt des Bestandes	21
<b>1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses</b>	3	Kanalsanierung	21
<b>Organisatorische und rechtliche Struktur</b>	3	Regiebetriebe und Siedlungsservice	22
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	4	Neubau, Modernisierung und Instandhaltung in Zahlen	22
<b>Wohnungsmarktentwicklung</b>	5	<b>Personal- und Sozialbereich</b>	<b>24</b>
Wirtschaftliche Lage und Entwicklung in der Region – Bergische Unternehmen erwarten Aufwärtstrend	5	<b>1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)</b>	<b>30</b>
Solinger Arbeitsmarkt – Krise scheint überwunden	5	<b>2. Darstellung der Lage</b>	<b>30</b>
Stadt Solingen – Finanzen müssen saniert werden	6	<b>2.1 Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>30</b>
Demographische Entwicklung und Wohnungsmarkt in Solingen – Wohnungsmarkt weiter entspannt	6	<b>2.2 Ertragslage</b>	<b>31</b>
<b>Geschäftsentwicklung der Spar- und Bauverein Solingen eG</b>	<b>9</b>	<b>3. Nachtragsbericht</b>	<b>31</b>
<b>Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses</b>	<b>9</b>	<b>4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung</b>	<b>31</b>
<b>Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen</b>	<b>9</b>	<b>5. Prognosebericht</b>	<b>32</b>
Mitgliederentwicklung	9	<b>Dank</b>	<b>33</b>
Spareinrichtung	10	<b>Bilanz 2010</b>	<b>34</b>
Vermietungen / Wohnungsbewirtschaftung	11	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>36</b>
Entwicklung der Mieten – insgesamt auf Sozialwohnungsniveau	12	<b>Anhang</b>	<b>37</b>
Grundstücksverkäufe – Teil der Gesamtstrategie	13	<b>A. Allgemeine Angaben</b>	<b>37</b>
Bestand an bewirtschafteten Einheiten	14	<b>B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>37</b>
<b>Wesentliche Investitionsvorhaben 2010</b>	<b>15</b>	<b>C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>39</b>
Bautätigkeit	15	<b>D. Sonstige Angaben</b>	<b>41</b>
Neubau: SeniorenWohnen Weegerhof	15	Mitgliederbewegung	42
Bestandsinvestitionen –		Prüfungsverband	42
11 Millionen € für attraktives Wohnen	17	Organe der Genossenschaft	42
Modernisierung bleibt auf hohem Niveau	17	<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>43</b>
Wohnungsmodernisierungen	19	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>44</b>
Obergeschossdeckendämmung – Energieverluste „deckeln“	20	Vertreterversammlung/ Bewohnerelbstverwaltung	45
U-3-Ausbau in den Siedlungskindergärten	20	Impressum	48

# Kennzahlen

		2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	Mio €	262,6	250,1	238,2	224,5	203,6
Anlagevermögen	Mio €	230,7	219,3	210,3	199,6	185,7
Eigenkapital	Mio €	68,2	64,9	61,5	56,8	52,7
Bilanzgewinn	Mio €	0,83	0,85	0,85	0,87	0,84
Umsatzerlöse	Mio €	35,9	34,8	33,2	33,3	31,8
Neubau	Mio €	5,8	2,6	3,9	8,1	6,3
Modernisierungen	Mio €	11,0	11,6	11,6	9,9	8,5
Instandhaltungsvolumen	Mio €	9,2	9,0	10,8	9,3	9,5
Mitglieder	Personen	13.497	13.732	13.910	13.986	14.137
Geschäftsanteile	Anzahl	29.988	30.166	30.122	30.202	30.502
Geschäftsguthaben	Mio €	15,6	15,5	15,4	15,5	15,6
Sparkonten	Anzahl	12.135	12.282	12.305	12.331	12.428
Spareinlagen	Mio €	61,9	57,7	52,8	49,9	48,3
Wohnungen	WE	7.099	7.166	7.218	7.326	7.303
Fluktuation	Prozent	11,0	10,1	10,4	10,4	10,6
Vermietungen	WE	702	697	776	787	767
Nettokaltmiete - preisfreie WE	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,16	5,09	4,92	4,81	4,61
Nettokaltmiete - öffentlich gefördert	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,58	4,54	4,51	4,43	4,39
Nettokaltmiete - gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,05	4,99	4,84	4,73	4,57



*Vertreterwahlen 2010/2011: Engagierte Helfer bei der Auszählung.*

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

#### Organisatorische und rechtliche Struktur

Die am 11. Juli 1897 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung **Spar- und Bauverein Solingen eG** (SBV) Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Wuppertal Nr. 252 – vormals Amtsgericht Solingen Nr. 110) und hat ihren Sitz in Solingen.

Der Hauptzweck der Genossenschaft besteht laut Satzung in der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch die Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung an die Mitglieder zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus

und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben nach den Grundsätzen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens übernehmen. Hierzu gehören z.B. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen und soziale, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann Spareinlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen annehmen und Namensschuldverschreibungen ausgeben. Beteiligungen und die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder sind zulässig.

Nach Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 darf die SBV jedoch grundsätzlich nur die Tätigkeiten einer von der Körperschaftsteuer befreiten Genossenschaft tätigen. Insofern ist ihr Handlungszweck eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wurde in 1991 die SBV Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH gegründet, mit der ggf. zusätzliche Geschäftsfelder abgedeckt werden können. Erstmals ist diese in 2008 für die eigene Energieerzeugung und Wärmelieferung im Siedlungsbereich Pommernweg eingesetzt und in 2009 auf den Bereich Thüringer Straße erweitert worden.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der **Weltwirtschaft** verlangsamt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern hingegen ist man bemüht, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern. Ein kräftiger Aufschwung insgesamt ist vorerst aber nicht in Sicht, weil die strukturellen Probleme fortbestehen.

Auch in der europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägten restriktiven Finanzpolitik. So entwickelt sich die Konjunktur im **Euroraum** weiterhin heterogen. Es besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der z. T. noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die sich einkommensmindernd auswirken. Die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum ist keineswegs ausgestanden. Für 2011 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,3 Prozent erwartet (Vorjahr 1,6 %) und ein Anstieg der Verbraucherpreise um 1,3 Prozent (Vorjahr 1,4 %) bei gleich bleibender Arbeitslosenquote von 10,1 Prozent.

Die **Wirtschaft in Deutschland** verzeichnete für 2010 einen überraschenden Aufschwung nach einem erheblichen Einbruch im Vorjahr. Kaum jemand sah diesen Aufschwung kommen. Unbeeindruckt von der Weltrezession kann die deutsche exportorientierte Wirtschaft expandieren wie lange nicht mehr – ein „Wintermärchen“. Nicht zuletzt aufgrund der guten Entwicklung in der 1. Jahreshälfte schnellten Geschäftsklima und das Verbrauchervertrauen in die Höhe. Der Aufschwung wird auch getragen durch eine zunehmende Binnennachfrage. So verwundert es nicht, wenn in einer wachstumsorientierten, ja fast schon „wachstumsgläubigen“ Gesellschaft euphorisch der „XXL-Aufschwung“ gepriesen

wird. Das Bruttoinlandsprodukt erreicht ein Plus von voraussichtlich 3,6 Prozent. Und die Stimmung ist bestens. Für 2011 prognostizieren die Wirtschaftsinstitute ein Plus von 2,2 bis 2,3 Prozent. Die Bundesregierung erwartet vorsichtig geschätzt 1,8 Prozent. Die Voraussetzungen sind günstig, und Deutschland kann auch in 2011 abermals zur Wachstumslokomotive Europas werden: ein brummendes Exportgeschäft, eine sinkende Arbeitslosigkeit, eine wachsende Konsumfreude der Haushalte. Wenn nun noch die Stabilisierung der Eurozone gelingt, dann sollte es mit dem Aufschwung weitergehen. Quantitatives Wachstum ist jedoch nur eine Seite der Medaille. Langfristig sollten wir den „Wohlstand ohne Wachstum“ nicht aus den Augen verlieren.

Überraschung: Aus dem erwarteten Krisenjahr ist ein unerwartetes Boomjahr auch für den **Arbeitsmarkt** geworden. Im Dezember 2010 wurden bundesweit 3,02 Mio. Arbeitslose statistisch geführt (2009: 3,3 Mio.). Damit ist die Arbeitslosenquote um 0,6 Prozent auf 7,2 Prozent gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Dezember 2010 mit insgesamt 40,918 Mio. um 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zu. Für 2011 erwarten Experten eine Fortsetzung des Aufschwungs. Gewarnt wird vor einem Fachkräftemangel, verbunden mit einem Wettlauf um die besten „Köpfe“. Gesucht werden Ärzte, Ingenieure, Pflegekräfte, Erzieher und Sozialarbeiter. Bei weiter lebhafter Konjunktur haben auch Ungelernte gute Aussichten auf einen festen Job.

Auf dem **Kapitalmarkt** waren im Verlauf des Jahres 2010 erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. Historisch gesehen haben die Zinssätze einen Tiefsstand erreicht. Für das Jahr 2011 wird allgemein jedoch mit einem Zinsanstieg gerechnet.

## Wohnungsmarktentwicklung

Der **Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt** stellt sich weiterhin regional differenziert dar. In den Metropolen wie München, Hamburg, Köln und Düsseldorf stehen die Zeichen auf Wachstum. In anderen Bereichen auf Stagnation bzw. sogar Schrumpfung. Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen)



*Optimistischer Ausblick: Die Wirtschaft im Bergischen Städtedreieck kommt nach der Bankenkrise wieder in Fahrt.*

genehmigt. Das waren 7,15 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. 153.293 der genehmigten Wohnungen wurden neu gebaut, 8,01 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2010 € 4,75/qm (VJ: € 4,62), in den alten Bundesländern € 4,91/qm (VJ: € 4,72) und in den neuen Bundesländern € 4,50/qm (VJ: € 4,45). Nach wie vor steigen die Betriebskosten.

#### **Wirtschaftliche Lage und Entwicklung in der Region – Bergische Unternehmen erwarten Aufwärtstrend**

Das Bergische Städtedreieck ist eine Region mit hoher Wirtschaftskraft, überdurchschnittlicher Exportorientierung und Innovationsgeist. Die Industrie hat in der Region traditionell ein besonders hohes Gewicht. 35 Prozent der regionalen Wertschöpfung entfallen auf das produzierende Gewerbe, im Land Nordrhein-Westfalen sind es dagegen nur 30 Prozent. Die Branchenstruktur in der Industrie ist insgesamt relativ ausgewogen. Gleichwohl hat sich die wirtschaftliche Lage in den vergangenen zwanzig Jahren verschlechtert. Seit Anfang der neunziger Jahre sind in der Industrie – auch infolge der Wirtschaftskrise 2008/2009 – ein Drittel des nominalen Umsatzvolumens und der Betriebe verlorengegangen.

Wegen der Produktivitätszuwächse hat sich die Beschäftigtenzahl sogar mehr als halbiert. Die Entwicklung verlief schlechter als im Land NRW und auch schlechter als im hochsubventionierten Ruhrgebiet. Die Landesregierung hat auf die unbefriedigende wirtschaftliche Entwicklung des Bergischen Städtedreiecks reagiert: Bei der sogenannten Ziel-2-Förderung werden Wuppertal, Solingen und Remscheid in der laufenden Förderperiode 2007–2013 grundsätzlich die gleichen Chancen auf EU-Fördermittel eingeräumt wie dem Ruhrgebiet.

Die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise sind auch in unserer Region zu spüren. Die Industrieumsätze sind Ende 2008 und Anfang 2009 in bislang nicht gekanntem Maße eingebrochen. Im Jahr 2010 konnten die Umsätze – von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend – wieder kräftig zulegen. Insofern konnte anlässlich des Jahresempfangs der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid festgestellt werden: „Der Aufschwung ist da.“

#### **Solinger Arbeitsmarkt – Krise scheint überwunden**

Positive Nachrichten kommen auch von der Agentur für Arbeit. Ende des Jahres zählte man 6.844 Arbeitslose (Vorjahr: 7.184 Personen). Damit hat sich zunächst der Arbeitsmarkt sta-

bilisiert. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 340 Personen, und auch der Kreis der Betriebe, die Kurzarbeit angemeldet haben, verringerte sich um 153 auf 230. Nur noch etwa 100 davon rechnen Kurzarbeit ab. Die übrigen halten sich die Option offen. Der „Schutzschirm“ Kurzarbeit hat in der Krise gewirkt. Durch eine bessere Auftragsentwicklung konnten somit Kündigungen nach Kurzarbeit verhindert oder der allmähliche Abbau der Kurzarbeit erreicht werden. Im Dezember wurden auch 139 Vakanzen mehr als im Vorjahr gemeldet – ein gutes Signal für 2011. Insgesamt geht leider weiter die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zurück: 2000 waren es noch 50.307, von 2009 auf 2010 sank die Zahl um 523 auf 44.599 Personen. Resümee der Arbeitsagentur für das Jahr: „Die echte Krise scheint überwunden, aber es ist noch sehr unsicher, wie es sich weiter entwickelt.“

#### **Stadt Solingen – Finanzen müssen saniert werden**

„Die Finanzlage der Städte ist besorgniserregend. Aufgrund der klammen Finanzen drohen die Städte den Wohnungsunternehmen als verlässliche und wichtige Partner bei der Stadtentwicklung verloren zu gehen“ so erklärt Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er befürchtet, dass die Finanznot sich auch zu einem Demokratieproblem entwickeln könne, weil die Bürgerinnen und Bürger staatliches Handeln und die Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens vor allem auf der Ebene der Kommune erleben oder vermissen.

Betrachtet man die Entwicklung der Stadt Solingen, so hat sie sich vom Saulus zum Paulus bzgl. ihres Haushaltes gewandelt. Der Impuls für diesen auch überregional anerkannten Sprung wurde gegeben durch eine neue Form der Bürgerbeteiligung über das Internet. Zur Abwendung der drohenden Pleite hat das Rathaus ein Rettungspaket mit Sparvorschlägen vorgelegt. Diese konnten in einer Internetplattform bewertet, kommentiert oder ergänzt werden. Nicht zuletzt auch aufgrund der Begleitung durch die Solinger Tageszeitungen wurde diese Möglichkeit rege in Anspruch genommen, und es hat sich gezeigt, dass die Bürger und Bürgerinnen der Stadt durchaus zu einer Veränderung auch bereit sind. Damit haben sie das Tor aufgestoßen für die Politik,

die sich anfangs sehr zurückhielt und sich dann mutig und einvernehmlich zu 200 Sparvorschlägen im Sparpaket in Höhe von knapp € 44 Millionen zur Abwendung der drohenden Pleite 2013 bekannte.

Ergebnis: die Aufsichtsbehörde des Landes sieht in Solingen ein gutes Beispiel, wie eine bedrohte Stadt es aus eigener Kraft schaffen kann. So wird Solingen zum landesweiten Vorreiter. Die Kombination aus Internetbefragung und systematischer Aufgabenkritik innerhalb der Stadtverwaltung seit 2009 machten diese Entwicklung möglich. Dadurch hat die Stadt auch wieder an Handlungs- und Förderfähigkeit für öffentliche Mittel gewonnen. Die Linie muss nun gehalten werden, sonst wird nur ein Problem verschoben und nicht langfristig gelöst. Erfreulich ist, dass aufgrund der neuen politischen Machtverhältnisse in Düsseldorf auch die schwachen Kommunen mit Unterstützung seitens des Landes rechnen können. Ein neues Gemeindefinanzierungsgesetz wird vorbereitet, welches voraussichtlich mehr Mittel für Solingen vorsieht. Bleibt zu hoffen, dass das Vorhaben nicht durch die Entscheidung des Verfassungsgerichtes in Münster infrage gestellt wird.

#### **Demographische Entwicklung und Wohnungsmarkt in Solingen – Wohnungsmarkt weiter entspannt**

Über den allmählichen Bevölkerungsrückgang in Solingen sind Anfang 2010 Zahlen von „Information und Technik NRW“ (ehemals Landesamt für Statistik) vorgelegt worden. 2030 leben nur noch 151.282 Menschen in der Klingenstein – ein Rückgang von 6,9 Prozent gegenüber 2008 (162.575). Wuppertal verliert 7,8 Prozent, Remscheid sogar 15,3 Prozent. Den wirtschaftlich dynamischen Nachbarstädten Düsseldorf, Köln und Bonn hingegen werden Zuwächse von über 11 Prozent prognostiziert. Bis 2030 werden die 60- bis 80-Jährigen mit 41.868 die größte Bevölkerungsgruppe sein (Zuwachs um 20,4 % / Anteil von 28 % insgesamt).

Interessant – insbesondere für die Anmietung von Wohnungen – ist dabei die Entwicklung der Privathaushalte. Ihre Zahl sinkt von 76.500 im Jahr 2008 auf 75.200 im Jahr 2030. Ein-Personen-Haushalte sinken um 200 und die Haushalte mit vier und mehr Personen verringern sich erheblich von 12.100 auf 8.900, während die Zahl der



*Solingen bleibt interessanter Wohnort für die Rheinschiene, zum Beispiel im Börkhauser Feld als familienfreundlicher SBV-Siedlung.*

Zwei-Personen-Haushalte von 25.000 auf 27.600 zunimmt. Schlussfolgerung: Langfristig werden also nicht mehr die großen Wohnungen, sondern eher mittelgroße und kleine Wohnungen gefragt werden. Die Wohnflächennachfrage wächst zunächst noch, obwohl die Bevölkerungszahlen bereits rückläufig sind. Bis auf die Metropolen müssen sich jedoch die Städte auf eine rückläufige Wohnflächennachfrage einstellen. Verlierer des demografischen Wandels werden dann die privaten Immobilieneigentümer in bevölkerungsschwachen Landkreisen sein. Schon jetzt sind Verkäufe dort schwierig. Mit Preiskorrekturen nach unten sei zu rechnen.

Die großen Herausforderungen des demografischen Wandels können nur von den Städten und Wohnungsunternehmen gemeinsam bewältigt werden. Der SBV wird sich deswegen an dem von der Stadt Solingen initiierten Handlungskonzept Wohnen 2025 beteiligen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Zukünftige Nachfrage nach Wohnraum wird durch den demografischen Wandel beeinflusst: abnehmende Geburtenzahlen, Alterung der Gesellschaft, zunehmende kulturelle Vielfalt und Veränderungen bei Haushaltsstrukturen schaffen qualitativ und quantitativ andere Bedarfe. Es soll eine von

der Verwaltung erarbeitete Analyse diskutiert und mit Zielen versehen werden.

Der **Wohnungsmarkt im bergischen Städtedreieck** ist weiter durch eine starke Regionalisierung geprägt. Solingen liegt dabei noch in günstiger Nachbarschaft zur Wachstumsregion Rheinschiene. Bei anhaltend schwieriger Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage sollte sich Solingen deswegen weiter als interessanter Wohnort für die Rheinschiene positionieren, was vom Stadtmarketing im vergangenen Jahr durchaus erkannt wurde. Die „Metropolregion“ Rheinland soll einen starken Block in NRW bilden und international punkten. Ob das Rheinland tatsächlich ein „schlafender Riese“ ist, wird sich zeigen. Hoffen darf man es allemal.

Der **Solinger Wohnungsmarkt** ist weiterhin entspannt. Die Fluktuationsrate liegt bei ca. 10 Prozent und die Leerstandsquote bei ca. 3-4 Prozent. In den nächsten Jahren wird sich die Wohnungsnachfrage auf andere Gruppen verschieben und unverändert durch folgende Trends bestimmt:

- Der Anteil der Haushaltsgründer (unter 25 Jahre) und der Haushalte in der beruflichen Aufstiegsphase (25 bis unter 45 Jahren) wird zurückgehen.

- Es wird weniger mitteljunge Mieter (Familienphase / beruflicher Aufstieg) mit Tendenzen zur Haushaltsvergrößerung und qualitativen Verbesserung geben.
- Die Zahl der mittelalten Haushalte (45 bis unter 65 Jahre) und die Zahl der Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) wird ansteigen, da die „Babyboomgeneration“ (Geburtsjahr ab 1955) das Rentenalter erreicht.
- Die Zahl der Haushaltsvergrößerungen ist rückläufig, und ältere Haushalte werden eher in kleinere Wohnungen wechseln.
- Bei kommenden Rentengenerationen wird der Anteil der Mieter mit niedrigem Einkommen steigen. Deswegen sind bei älteren Haushalten künftig mehr Umzüge in kleinere Wohnungen zu erwarten, da nur durch ein Absenken der Wohnkosten der Lebensstandard annähernd gehalten werden kann.

Zum letztgenannten Punkt warnen die Wohlfahrtsverbände bereits vor einer zunehmenden Altersarmut in den nächsten Jahren. Unterbrochene Erwerbsbiografien, mehr Teilzeit- und Niedriglohnjobs, rückläufige Rentenniveaus und die steigende Lebenserwartung wird die Zahl der armen Senioren erhöhen. Man erwartet, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen, die auf die staatliche Grundsicherung im Alter angewiesen sind, von derzeit 2,5 Prozent bis 2025 auf zehn oder mehr Prozent vervierfacht.

Umso wichtiger wird es sein, entsprechend angepasste Wohnkonzepte zu entwickeln. Die Genossenschaft ist gut beraten, das Segment **„selbständig & sicher“** weiter auszubauen.

Auch wenn sich derzeit die Wirtschaft gut entwickelt, wird ein großer Teil der Menschen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein. Jede zweite Vermietung im SBV gehört zum Segment **„gut & günstig“**. Das wird auch so bleiben.

Der Bedarf nach Wohnungen mit hohen oder besseren Standards für normal und gut Verdienende, bedienen wir in den Segmenten **„neu & neuwertig“** (Börkhauser Feld und energetisch modernisierte Wohnungen) und **„Mehr für Sie“** (modernisierte Wohnungen).

Die Genossenschaft hat jedoch einen Versorgungsauftrag für alle Einkommenschichten. Mehr als früher müssen wir dabei auf einen wirtschaftlichen und sozialen Ausgleich achten. Den in den nächsten Jahren zunehmenden Qualitäts- und Verdrängungswettbewerb wird der SBV nur bestehen, wenn es gelingt, alle Zielgruppen unter den Dächern der Genossenschaft ihren Wünschen entsprechend zu versorgen. Die Wohnraumversorgung für weite Kreise der Bevölkerung und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sind dabei ein vorrangiges Ziel der Genossenschaft.



*Günstige Wohnungen mit grünem Wohnumfeld bietet der SBV unter anderem in der Siedlung Hoffeld.*

## Geschäftsentwicklung der Spar- und Bauverein Solingen eG

### Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftspolitik der Genossenschaft der vorsichtigen Schritte und der zuverlässigen Partnerin hat sich auch in der Wirtschaftskrise in 2009 und Anfang 2010 bewährt und das Vertrauen in die Stabilität unseres Geschäftsmodells als berechtigt erwiesen. Genossenschaftliches Wohnen und Investieren ist ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor – insbesondere in Zeiten der Krise.

Die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprach der Vorplanung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans 2010. Eine leichte Verzögerung hat sich bei Fertigstellung des Neubaus SeniorenWohnen Weegerhof ergeben. Die Ausläufer der Finanz- und Wirtschaftskrise hatten jedoch keine negativen Auswirkungen mehr. Der Verkauf von Objekten hat sich wieder stabilisiert und die Entwicklung der Spareinlagen ist auch in diesem Jahr wieder positiv.

Das Jahresergebnis in Höhe von 3,8 Mio. Euro ermöglicht entsprechend der im SBV verfolgten langfristigen Strategie eine 4%-Gewinnausschüttung sowie eine Zuführung zu den Ergebnismrücklagen in Höhe von 3,0 Mio. Euro. Weitere Details zum Geschäftsverlauf sind im Abschnitt „Darstellung der Lage“ zu entnehmen.

### Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen

#### Mitgliederentwicklung

Die Mitglieder- bzw. Anteilsentwicklung der letzten Jahre ist gekennzeichnet durch einen leichten Rückgang der Mitglieder- bzw. Anteilzahlen. Ursachen hierfür liegen u.a. im altersbedingten Abgang von Mitgliedern.

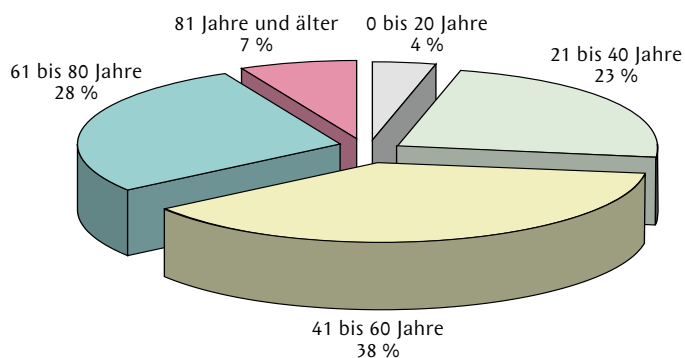
Im Jahre 2010 hat sich der Mitgliederbestand weiter um 235 Mitglieder (Vorjahr: 178) von 13.732 auf 13.497 und der Anteilsstand um 178 (Vorjahr: 44 plus) von 30.166 auf 29.988 verringert. Auch die zusätzliche Zeichnung von Anteilen zur Sicherung der vergleichsweise guten Zinsen konnte den Abgang nicht kompensieren. Damit liegt die SBV eG leider im Gesamttrend der Woh-

nungsgenossenschaften bundesweit, ist jedoch weiterhin die größte Wohnungsgenossenschaft im Rheinland.

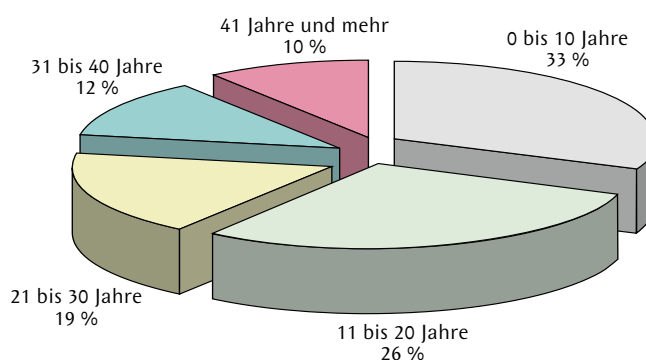
Die Marketingmaßnahmen zur Mitgliederbindung (Enkelmitgliedschaft, Babymitgliedschaft, Geschenkgutschein) konnten den Mitglieder-rückgang nur etwas verringern.

Dabei liegen die vielen Vorteile des SBV auf der Hand: lebenslanges Wohnrecht in den Beständen der Genossenschaft, günstige Nutzungsgewehren, attraktive Sparzinsen, schneller Reparaturservice, günstige Konditionen für Strom und Gas, die Nutzung des Genossenschaftshauses, der Besucherwohnungen und Bewohner-treffs. Zusätzlich erhalten die Mitglieder weiter in über 30 Geschäften und bei Dienstleistern Rabatte i.d.R. in der Höhe von bei 5 bis 10 Prozent, aber auch vereinzelt bis 20 Prozent. Ein attraktives ergänzendes Angebot der Genossenschaft über die Dividende hinaus.

#### Alterstruktur der Mitglieder



#### Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder





**Vertrauenssache: Der Bestand an Spareinlagen wächst konstant an.**

### Spareinrichtung

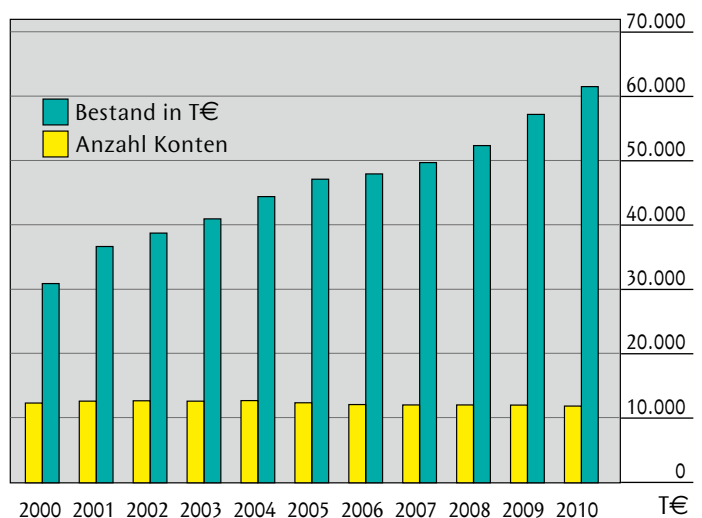
Der Gesamtbestand der Spareinlagen betrug am Jahresende 2010 61,9 Mio. Euro und lag damit um rund 4,2 Mio. Euro höher als Ende 2009 (57,7 Mio. Euro). Die Zahl der Sparkonten liegt mit 12.135 nur knapp unter der Zahl des Vorjahres (12.282). Aufgrund der sinkenden Zinssätze legten auch in 2010 vermehrt die Mitglieder ihre Einlagen im kurzfristigen Bereich an in der Erwartung, dass die Zinssätze auch im langfristigen Bereich wieder steigen werden. Für das laufende Jahr wird ein moderates Wachstum der Spareinlagen erwartet.

Mittlerweile werden die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung eine anerkannte Größe in der Bankenlandschaft. Unter dem Motto: „Gute Zinsen für Genossen“, wurde in der Finanztest 06/2010 über diese attraktive und sichere Form des Sparens ausführlich berichtet. Weitere Veröffentlichungen im Handelsblatt („Rendite, Genosse!“) und im überregionalen Teil des ST folgten („Baugenossenschaft: Gute Alternative für Geldanleger“). Im Vordergrund der Berichterstattung stehen die vergleichbar guten Zinssätze, die Transparenz und die Sicherheit der Einlagen, die in erster Linie über den Immobilienbestand abgesichert werden.

Bei uns können die Mitglieder/Kunden sehen, wie das Geld für den Unternehmenszweck eingesetzt wird. Wir investieren in unsere Solinger Immobilien. Wir investieren ständig in unseren Bestand und damit in den Arbeit und Einkommen schaffenden Wirtschaftskreislauf Solin-

Entwicklung von 2000 bis 2010	Anzahl der Sparkonten	Bestand in T€
2000	12.650	31.270
2001	12.794	35.857
2002	12.782	38.664
2003	12.789	41.065
2004	12.792	44.829
2005	12.622	47.361
2006	12.428	48.260
2007	12.331	49.913
2008	12.305	52.823
2009	12.282	57.691
2010	12.135	61.873

### Entwicklung der Spareinrichtung



gens. In diesem Jahr konnte die Genossenschaft einen Anteil von 20 Prozent der rund 17 Mio. Baukosten 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.

### Vermietungen / Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurden 779 Wohnungen (Vorjahr: 723) gekündigt. 702 Wohnungen (Vorjahr: 697) wurden wieder- bzw. neu vermietet. Im Einzelnen entfielen von den vermieteten Wohnungen:

- 107 (Vorjahr 102) auf den mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungsbau des Bestandes,
- 595 (Vorjahr 595) auf den nicht preisgebundenen Wohnungsbesitz

Die Kündigungsquote ist auf 11,0 Prozent gestiegen (Vorjahr: 10,1 %). Dies liegt über dem bisherigen Durchschnitt in Solingen (ca. 10 %). Zu beachten ist jedoch, dass durch interne



*Gut & günstig wohnen im SBV: Pappelweg, Siedlung Botanischer Garten.*

Umzüge in Modernisierungsbereichen und im Zusammenhang mit Veräußerungen die Kündigungszahl in der SBV eG erhöht ist.

In 2010 sind wiederum alle neu vermieteten Wohnungen den **vier zielgruppenspezifischen Marken** zugeordnet worden. Die insgesamt 702 Vermietungen in 2010 verteilen sich wie folgt auf die Vermarktungssegmente:

„Gut & günstig“	328 WE (46,7 %)	(Schwerpunkt: 4 bis 5,30 €/qm)
„Mehr für Sie“,	155 WE (22,1 %)	(Schwerpunkt: 5,30 bis 6 €/qm)
„Neu & neuwertig“	208 WE (29,6 %)	(Verteilung von 6 bis über 8 €/qm)
„Selbständig & sicher“	11 WE ( 1,6 %)	(zwischen 4 und 6 €/qm)

Bei der Anzahl der **leerstehenden Wohnungen** hat es in 2010 einen Anstieg gegeben. Zum 31.12.2010 waren 665 Wohnungen (Vorjahr: 642) nicht vermietet – 23 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,4 Prozent. Von diesen 665 Leerständen waren 537 (Vorjahr: 498) länger als drei Monate nicht vermietet. 187 Wohnungen (Vorjahr 195) sollen im Rahmen der Modernisierungsstrategie saniert werden. Im Berichtsjahr sind 232 (Vorjahr 257) Wohnungen umfassend erneuert worden. Dieses Niveau soll in den nächsten Jahren möglichst gehalten werden. Darüber hinaus konnten zum 31.12.2010 61 Wohnungen (Vorjahr: 43) nicht vermietet werden aufgrund von aktuellen Instandhaltungs- und kleineren Modernisierungsmaßnahmen. **Damit sind ca. 37 Prozent der nicht vermieteten Wohnungen wegen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen für die zukünftige langfristige Vermietung in Bearbeitung.** Zum Bilanzstichtag standen 12 Wohnungen (Vorjahr 7) wegen abgeschlossener, aber noch nicht vollzogener Kaufverträge leer. Im Zusammenhang mit strategischen Planungen stehen 145 Wohnungen (Vorjahr 162) der Vermietung z. Zt. nicht zur Verfügung. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Objekte, für die eine weitere wirtschaftliche Verwertung (Abriss/Neubau, Verkauf) geprüft wird. Ein Sockel an nicht vermieteten Wohnungen wird auch in den nächsten Jahren bestehen bleiben, da das umfangreiche Investitionsprogramm zur nachhaltigen Qualitätsverbesserung

in Verbindung mit Freizügen fortgesetzt wird. Vorübergehende Leerstände bei der Veräußerung unwirtschaftlicher Wohneinheiten und im Rahmen des Leerzugs von Objekten bei dem bestandsersetzenden Neubau sind nicht zu vermeiden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der zur Vermietung bereit stehenden übrigen Wohnungen weiter auf 260 (Vorjahr 235) gestiegen. Hier bestanden z. T. Nachfrageprobleme. Weiter sind Verschiebungen in der Nachfragestruktur zu beobachten. Vermietungsschwierigkeiten sind in erster Linie bei schlecht ausgestatteten Wohnungen und bei Wohnungen mit Lage- und Umfeldproblemen vorhanden.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich insgesamt im Saldo um T€ 1.046 von T€ 34.733 (2009). auf T€ 35.779 (2010). Diese Veränderung beruht zum einen auf Erlössteigerungen aus Sollmietenerhöhungen in Höhe von T€ 216 (Vorjahr: T€ 774), zum anderen haben sich die Umlagenerlöse gegenüber 2009 um T€ 878 (Vorjahr: T€ 757) erhöht. Die Sollmietenerhöhungen sind begründet durch: Umbau-, Wertverbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand sowie ganzjähriger Auswirkung von Mietveränderungen aus dem Vorjahr. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagenabrechnung sind gegenüber 2009 um 148 T€ (Vorjahr Rückgang: T€ -95) auf T€ 2.870 gestiegen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen, Modernisierungen u.a. haben sich einschließlich der Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u.a. gegenüber dem Vorjahr um T€ 50 (1,7 %) auf T€ 2.943 (Vorjahr: T€ 2.893) gestiegen; sie betragen 7,6 Prozent (Vorjahr: 7,8 %) der Sollmieten und Umlagen T€ 38.540 (Vorjahr: T€ 37.328).

#### **Entwicklung der Mieten – insgesamt auf Sozialwohnungsniveau**

Die Nutzungsgebühren in der Genossenschaft liegen weiterhin im Schnitt auf dem Niveau von Sozialwohnungen. Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr aller Wohnungen von 5,05 €/qm (Vorjahr: 4,99 €/qm), für Sozialwohnungen 4,58 €/qm (Vorjahr: 4,54 €/qm) und 5,16 €/qm (Vorjahr: 5,09 €/qm) für den freien Woh-

nungsbestand, wird weiterhin ein günstiges Wohnen geboten. Bei der Wiedervermietung von rundum modernisierten Wohnungen/Objekten sind zwischen 5,50 und 6,70 €/qm und bei Neubauwohnungen im Borkhauser Feld ca. 6,50 bis 8,20 €/qm zu zahlen.

Aufgrund der Diskussionen um die Mieterhöhung vor 2 Jahren ist mit den Vertretern in 2009 eine Vorgehens- und Verfahrensweise abgestimmt worden, die auch Grundlage für die Erhöhung in 2011 bleibt:

- Als Richtwert bei einer Anhebung der Dauernutzungsgebühren darf die festgelegte SBV-Genossenschaftsmiete (8 % unter dem Solinger Mietpreisspiegel) nicht überschritten werden.
- Die Erhöhung darf nur maximal 10 % betragen.
- Zur Vermeidung besonderer Härten werden monatliche Erhöhungsbeträge bei 30 Euro gekappt.

In zwei Informationsveranstaltungen für die Mitgliedervertreter haben Vorstand und Aufsichtsrat das Mietentwicklungskonzept vorgestellt und diskutiert. Die Fortschreibung des Solinger Mietpreisspiegels im letzten Jahr wirkt sich lediglich auf die neueren Baujahrgänge aus. Auf Grundlage dieses Mietpreisspiegels wurden die Erhöhungen Anfang 2011 durchgeführt. Etwa 3.700 der insgesamt 5.300 Wohnungen im freifinanzierten Bestand zahlen ohnehin bereits die interne Genossenschaftsmiete und erhielten keinen Erhöhungsbescheid. 1.360 Mieter wurden jedoch im Januar angeschrieben. Die wenigsten hiervon haben jedoch eine Erhöhung von 10 Prozent. In vielen Fällen sind es nur noch geringe Erhöhungsbeträge, da man bereits knapp unter der Zielmiete liegt. Mit dieser Erhöhung haben etwa drei Viertel der Betroffenen die Zielmiete erreicht.

Damit wird eine gemeinsam vereinbarte Strategie fortgesetzt, die den Mietern gerecht wird, aber auch den Wohnungsbestand zukunftsfähig macht und die finanzielle Leistungskraft der Genossenschaft erhält. Im Jahr 2012 werden in einigen Bereichen, die zurückgestellt wurden, Mieterhöhungen durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 170 (Vorjahr: 170) Garagen bzw. Sammelgaragenplätze und



*Wandel: Die verbrauchsbezogene Wassergeldabrechnung nach Wasseruhr ersetzt mehr und mehr die Abrechnung durch Vertrauensleute.*

überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze neu- bzw. wiedervermietet.

Das Interesse an energetisch sanierten Häusern nimmt zu, aber leider noch nicht die Bereitschaft, dafür auch mehr zu zahlen. Dies wird erst dann der Fall sein, wenn die Energiepreise noch weiter spürbar steigen. Auch dies wird langfristig dazu führen, dass die Menschen ihre Wohnflächenansprüche verringern. Im Rahmen der Fortschreibung des SBV-internen Mietentwicklungskonzeptes gilt es zumindest den energetischen Gesichtspunkt stärker im Mietpreisgefüge mit zu berücksichtigen.

### **Nebenkosten steigen weiter**

Steigende Energiepreise (Strom und Gas) und damit einhergehend vor allem steigende Heizkosten werden in den nächsten Jahren von allen Fachleuten erwartet. Hinzu kommt der im Vergleich zum Vorjahr noch strengere Winter, der zu höheren Verbrauchszahlen geführt hat.

Seit einigen Jahren werden Heizungsanlagen durch effiziente Technik oder sogar hausübergreifende Energiekonzepte optimiert und effizienter ausgestattet. Der Anteil der Einzelheizungen geht jährlich zurück, und es sind mittlerweile über 2.200 WE im SBV wärmegeklämt. Nun wird die Dämmung der Obergeschosse vorangetrieben. Viele Wohnungen im SBV sind schon mit Funkheizkostenverteiltern oder Wärmemengenzählern ausgerüstet (3.967 WE = 55 % des Bestandes). Darüber hinaus wird energiebewusstes Verhalten z. B. auch durch die Einführung des Energiesparportals in der Siedlung Pommernweg/Thüringer Str. gefördert (316 Wohnungen).

In 830 SBV-Häusern (45 %) wird mittlerweile verbrauchsbezogen das Wasser abgerechnet – Tendenz weiter steigend. In 635 Häusern (35 %) wird nach Fläche und nur noch in 383 Häusern (20 %) der Häuser durch die Vertrauensleute abgerechnet.

Auch die Nebenkosten werden weiter steigen: Aufgrund des harten Winters haben die Entsorgungsbetriebe bereits zum Jahresanfang höhere Straßenreinigungskosten (Winterdienst) angekündigt. Mit der letzten Winterperiode geht die SBV eG dazu über, nach und nach auf Wunsch der Bewohner den Winterdienst in den Siedlungen einzuführen. Am 31.12.2010 waren es ca. 2.700 und Ende Januar bereits ca. 2.900 Nutzer. Nach anfänglichen Schwierigkeiten aufgrund des außerordentlichen Wintereinbruches stabilisiert sich dieses Angebot. Es besteht das Ziel, dieses Angebot möglichst flächendeckend in ganzen Siedlungen anzubieten. Ein gefragtes Angebot für Jung und Alt und damit ein weiteres Alleinstellungsmerkmal.

Als Teil des kommunalen Sanierungsprogrammes werden die Hebesätze der Grundsteuer B von 490 auf 590 Punkte angehoben, was einer Erhöhung von ca. 20 Prozent entspricht. Betroffen sind alle Hauseigentümer und Mieter, weil die Steuer Teil der Nebenkosten ist.

### **Grundstücksverkäufe – Teil der Gesamtstrategie**

Im Berichtsjahr wurden weiterhin im Wesentlichen abgeschriebene Objekte mit Buchgewinnen veräußert. Wie in der Unternehmens- und Finanzplanung dargestellt, ist der Verkauf von Objekten ein wesentlicher Teil der SBV-Gesamtstrategie. Es werden vorrangig nur Objekte verkauft, 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 in Kernbeständen erzielt. Insofern geht Veräußerung einher mit Modernisierung, mit Verbesserung des Wohnumfeldes und Bestandserweiterung durch Neubau. Die Verkäufe dienen dazu, das umfangreiche und notwendige Investitionsprogramm fortführen zu können.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 14 Häuser mit 47 Wohnungen (Vorjahr: 9 Häuser mit 19 Wohnungen) und kein Grundstück (Vorjahr: 4 Grundstücke) veräußert worden. Es handelt sich um Objekte in den Bereichen: Brühler Straße, Florastraße, Hasselstraße/Erbenhäuschen, Kanal-

straße, Kotter Straße, Ritterstraße, Rölscheider Straße, Spielbruch, Weinsbergtalstraße, Wiener Straße. Mit den Erlösen in Höhe von insgesamt T€ 1.846 konnte das im Wirtschaftsplan vorgesehene Verkaufsziel von 1,7 Mio. € erreicht werden. Die Nachwirkungen der Finanzkrise (wirtschaftliche und die Finanzierungsbedingungen) sind noch zu spüren, so dass der Verkauf von Objekten weiter mit steigendem Aufwand verbunden ist.

Die erforderlichen Umzüge konnten ausnahmslos sozialverträglich durchgeführt werden. Was die von Veräußerungen betroffenen Bewohner

angeht, bleibt es bei den SBV-Grundsätzen. Soweit die Betroffenen Interesse haben, können sie auch in Zukunft bei der Spar- und Bauverein Solingen eG wohnen. Jederzeit kann ihnen angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Im übrigen gilt auch hier der Grundsatz, dass Kauf nicht Miete bricht.

Auch in 2011 ist der Verkauf weiterer Häuser im Umfang des Vorjahres geplant. Derzeit werden Objekte aus folgenden Bereichen angeboten: Vockerter Straße, Rölscheider Straße, Spielbruch, Hasselstraße/Erbenhäuschen, Bürger Landstraße, Florastraße, u. a.

### Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten hat sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

	Miethäuser	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	eigengenutzte gewerbl. Einheiten	Garagen/ Stellplätze	eigengenutzte Garagen/ Stellplätze	Wohn-/ Nutzfläche qm	Grundstücksfläche qm
<b>Gesamt</b>								
Stand 01.01.2010	1.829	7.166	35	44	1.437	54	491.724	1.071.843
<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>								
Stand 01.01.2010	1.824	7.162	28	33	1.174	39	483.205	1.044.942
Zugang durch								
Neuerstellung	–	–	–	–	–	–	–	–
Kauf	–	–	–	–	–	–	–	–
Nutzungsänderung u. Korrektur	–	–	–	–	3	–	–	–
	1.824	7.162	28	33	1.177	39	483.205	1.044.942
Abgänge durch								
Verkauf	-16	-46	-1	–	–	–	-2.581	-6.332
Zusammenlegung und Nutzungsänderung	–	-21	-3	–	–	–	353	–
Abriss	–	–	–	–	-5	–	-73	–
Stand 31.12.2010	1.808	7.095	24	33	1.172	39	480.904	1.038.605
<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>								
Stand 01.01.2010	5	4	7	11	263	15	8.519	26.901
Zugang durch								
Neuerrichtung	–	–	–	–	–	–	–	–
Nutzungsänderung und Korrektur	–	–	–	–	–	–	–	–
	5	4	7	11	263	15	8.519	26.901
Abgänge durch								
Zusammenlegung und Nutzungsänderung	–	–	–	–	–	–	–	–
Abriss	–	–	–	–	-20	-1	-331	-5.367
Stand 31.12.2010	5	4	7	11	243	14	8.188	21.534
<b>Gesamt</b>								
Stand 31.12.2010	1.813	7.099	31	44	1.415	53	489.092	1.060.139



*Enthüllung des Logos von „SeniorenWohnen“ Weegerhof im Herbst 2010.*

## Wesentliche Investitionsvorhaben 2010

### Bautätigkeit

#### Neubau: SeniorenWohnen Weegerhof

Seit 2005 – mit Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes – befassen sich die Organe der Spar- und Bauverein Solingen eG mit dem Thema Neubau einer Seniorenwohnanlage im Weegerhof. Im September 2008 wurden dann die Budgets in Höhe von 10,8 Mio. Euro für den I. Bauabschnitt des Neubauvorhabens **SeniorenWohnen Weegerhof** beschlossen. Nach Erteilung der Baugenehmigung im März

2009 wurden als Voraussetzung für den Neubau die Abbruchmaßnahmen für das alte mehrgeschossige Wohngebäude entlang der Neuenhofer Straße und das Eckgebäude Hermann-Meyer-Straße/Neuenhofer Straße durchgeführt und Erdarbeiten für die Baugrube des Neubaus nebst Tiefgarage begonnen. Im Mai 2009 begann die Solinger Baufirma Gerd Schwarting mit den Rohbaumaßnahmen – übrigens ein Auftragsvolumen, welches zur Auslastung der Firma und zum Erhalt von weiteren Arbeitsplätzen in der Baubranche Solingens beiträgt – insbesondere in den hoffentlich zurückliegenden Krisenzeiten.



*Innenhof von SeniorenWohnen Weegerhof.*

### **Zukunftsweisendes Bauen mit Qualität**

Die Neubaumaßnahme ‚SeniorenWohnen‘ Weegerhof wurde von den Architekten ‚pfeiffer. kuhn‘ aus Freiburg geplant und betreut. Die Bauleitung wurde dem Architekturbüro Baufrösche aus Kassel übertragen, mit denen die SBV eG bereits erfolgreich im Börkhauser Feld zusammengearbeitet hat. Im Rahmen des I. Bauabschnittes werden insgesamt 45 altengerechte Wohnungen gebaut sowie 28 Wohnappartements innerhalb von drei Wohngruppen für Menschen mit Betreuungsbedarf.

Mit diesem Neubauprojekt setzt die Spar- und Bauverein Solingen eG einen neuen Qualitätsstandard im Bereich seniorengerechtes Wohnen in Solingen. Das Gebäude wurde als sog. KfW-40-Haus errichtet und erreicht damit quasi den energetischen Passivhausstandard. Die ökologischen und ökonomischen Vorteile liegen auf der Hand: Ein niedriger Energieverbrauch führt zu einer positiven CO<sub>2</sub>-Bilanz, und die Heizkosten



*Die moderne Heizzentrale des Neubaus hält Energieverbrauch und Nebenkosten niedrig.*

werden auf Dauer niedrig bleiben. Ein Ausgleich für die auf den ersten Blick hohen Mieten von 8,60 bis 9,20 Euro pro qm. Die Wohnungen erfüllen alle Kriterien des barrierefreien Bauens gem. DIN 18025 Teil 1. Einige Wohnungen sind gem. Teil 2 der Norm rollstuhlgerecht. Der 1. BA soll bis Mai 2011 einschließlich Außenanlagen fertiggestellt werden.

### **Kooperation mit dem Stadtdienst Soziales und dem Diakonischen Werk Bethanien**

Das Projekt besticht nicht nur durch seine für Solingen herausragende Bauqualität. Auch das gemeinsam mit dem Stadtdienst Soziales und

dem Diakonischen Werk Bethanien entwickelte soziale Konzept ist wegweisend. Angesichts der demografischen Entwicklung möchten wir unseren älteren Mitgliedern ein weiteres Angebot schaffen, damit sie gemäß dem Motto „Nicht das Mehrgenerationenhaus, sondern die Mehrgenerationennachbarschaft ist die Zukunft“ möglichst auch bis zum Lebensende in der Genossenschaft verbleiben können und eine Alternative zum Altersheim haben, auch wenn sie von Pflegebedürftigkeit oder Demenz betroffen sind.

Nach Abstimmung eines Kooperationsvertrages für Betreuungsleistungen innerhalb der Wohngemeinschaften im Sommer 2009 wurde im Januar 2011 eine sogenannte „Leistungs-, Prüfungs- und Vergütungsvereinbarung“ von den Kooperationspartnern unterzeichnet, um die Betreuungs- und Pflegequalität zu sichern. Diese innovative Vorgehensweise und das gemeinsam entwickelte Konzept ist ein Novum in der Betreuungs-„landschaft“, welches insbesondere Denjenigen zugute kommt, die nicht mehr selbstständig allein leben können, aber auch nicht ins Heim wollen.

Die Gewerbeeinheiten werden von Bethanien mobil für eine Sozialstation zur Koordinierung ihrer ambulanten Dienste und von einer Physiotherapeutin angemietet. Eine optimale Ergänzung zum Konzept SeniorenWohnen Weegerhof.

### **Vermarktung – große Nachfrage**

Der Zuspruch für dieses Angebot für Senioren ist enorm. So waren die Besichtigungstermine immer gut besucht und die Verträge eines Großteiles der Seniorenwohnungen unmittelbar danach unterzeichnet. Es zeigt sich, dass über die SBV eG hinaus eine große Nachfrage für dieses kooperative Wohnungs-, Betreuungs- und Pflegekonzept besteht. Es bleibt dabei: Jeder kann solange wie möglich in seiner Wohnung verbleiben, zumindest aber in seiner Nachbarschaft. Gerade deswegen ist dieses Angebot im Herzen einiger SBV-Siedlungen – im Umfeld von ca. 1.000 SBV Wohneinheiten und vielen Infrastruktureinrichtungen – sehr gefragt.

Aufgrund der strengen Winter und organisatorischer Probleme hat sich der Bezug der Wohnungen etwas verzögert. Zum Jahresanfang 2011 fuhren die Möbelwagen vor, und zunächst wurden die 28 Wohnungen des Gebäudes A an

der Neuenhofer Straße und die ersten Appartements in den Wohngemeinschaften bezogen. Das zurückliegende Gebäude B kann ab Januar besichtigt und ab März 2011 bezogen werden. Die weiteren Appartements in den Wohngemeinschaften werden in Kooperation mit Bethanien und dem Stadtdienst Soziales in der ersten Jahreshälfte belegt.

#### **Ausblick – der II. BA kommt**

Aufgrund der unerwartet hohen Nachfrage haben sich Aufsichtsrat und Vorstand bereits im März 2010 für die Realisierung des **II. Bauabschnittes** mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 4,7 Mio. Euro ausgesprochen. Unmittelbar im Anschluss an den 1. BA soll die Bautätigkeit fortgesetzt werden, so dass die insgesamt 34 Wohnungen voraussichtlich Mitte 2012 bezogen werden können. Bautyp und Wohnungsmix sind identisch mit dem Haus B des 1. BA.

#### **Planung**

Auf der Basis der Unternehmens- und Finanzplanung wird der Neubau im Spar- und Bauverein Solingen in den kommenden Jahren nur noch

eine untergeordnete Rolle spielen, wenngleich aus strategischen Überlegungen heraus, im Sinne einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie, dieser nicht ganz auf Null gesetzt werden soll. Insbesondere im Hinblick auf künftige energetische Anforderungen wird auch weiterhin der Neubau versus Modernisierung eine immer wichtigere Rolle spielen. Ende 2011 und im nächsten Jahr sind die Planungen für die nächsten Jahre zu entwickeln.

### **Bestandsinvestitionen – 11 Millionen für attraktives Wohnen**

#### **Modernisierung bleibt auf hohem Niveau**

Neben den Investitionen in den Neubau wurden 2010 auch wieder im erheblichen Umfang Modernisierungsmaßnahmen im Bestand durchgeführt. Insgesamt war es ein Volumen von rd. 20,2 Mio. Euro für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, dies entspricht einer etwas niedrigeren Investitionssumme als im Vorjahr. Rund 11,0 Mio. Euro wurden für um-



*Die Großmodernisierung der Traditionssiedlung Weegerhof – hier Friedrich-Engels-Weg – nähert sich ihrem Abschluss.*

fassende Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen investiert und über 6,6 Mio. Euro für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zzgl. Leistungen der Regiebetriebe in Höhe von knapp 2,6 Mio. Euro.

Eine Jahrzehntaufgabe sollte sie werden: die Großmodernisierung der **Traditionssiedlung Weegerhof**. Doch dank Fördergeldern, günstigen Krediten und einvernehmlicher Modernisierungsabläufe geht es zügiger voran. Im fünften Jahr sind bereits 287 Wohnungen fertiggestellt, siebzig Prozent der Gesamtsiedlung. Die komplette Siedlung wird voraussichtlich bis Ende 2012 auf den neuesten Stand gebracht – moderner Wohnkomfort mit sparsamem Energieverbrauch im architektonisch reizvollen Gewand der Zwanziger Jahre. Schrittweise soll auch die Weinsbergtalstraße umfassend einschließlich Fassadendämmung saniert werden.

Derzeit wird im Weegerhof der so genannte Block II modernisiert. Dabei handelt es sich um das Karree zwischen Hermann-Meyer-Straße, Friedrich-Engels-Weg, Kanalstraße, Georg-Herwegh-Straße und Robert-Blum-Weg. Als letzte Bauphase werden dann die Häuser nördlich des Friedrich-Engels-Weges und die Häuser in Nachbarschaft zum Neubau an der Hermann-Meyer-Straße und dem Ernst-Moritz-Arndt-Weg fertiggestellt. Nach und nach werden die modernisierten Bereiche auch an das durch die Stadtwerke Solingen GmbH betriebene Blockheizkraftwerk im Waschhaus angeschlossen. Dadurch kann eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung von über 70 Prozent erzielt werden. Aufgrund der hohen Innovationsleistung dieses Konzeptes wurde dieses Projekt auch in das Aktionsprogramm der Stadt Solingen zur ‚nachhaltigen Stadtentwicklung‘ aufgenommen und besonders gewürdigt im Rahmen der laufenden EU-Projekte zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Modernisierung führt zu einer Mischung von Jung und Alt in den Häusern: Oben die junge Familie mit mehreren Kindern in der Maisonette, unten die ältere Dame auf zwei Zimmern. Vermehrt ziehen neue Mitglieder in den Weegerhof ein, weil nach und nach die „Altvorderen“ versorgt sind. Der Wohnungsmix kommt an – Vollvermietung. Der Erfolg wird getragen durch die guten Modernisierungsabläufe und die vom SBV organisierten Umzugshilfen. Insgesamt sind 5,0 Mio. Euro im vergangenen Jahr investiert

worden, in 2011 werden es voraussichtlich 4,8 Mio. Euro.

Begleitend werden auch die Freiraumanlagen neu gestaltet und eine so genannte **Oberflächenentwässerung** im Rahmen der Kanalsanierung in Zusammenarbeit mit den Entsorgungsbetrieben (EBS) der Stadt Solingen durchgeführt. Hier im Weegerhof und auch im Böckerhof. Investitionsvolumen: 0,5 Mio. Euro.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen im Weegerhof wurden auch in **anderen Siedlungen** der Spar- und Bauverein Solingen eG umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – allerdings ohne Wärmedämmung. Hierbei handelt es sich, wie in den Vorjahren, um die Siedlungsbereiche Lerchen-, Köcher-, Cäcilien-, Schillerstraße sowie Am Kannenhof.

#### **Siedlung Pommernweg/Thüringer Straße**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich IV. Feld nach dem Pommernweg nun auch in der Thüringer Straße weitgehend abgeschlossen werden. Dazu gehören neben dem Heizsystem umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen an den Gebäudehüllen und die ansprechende Gestaltung der Fassaden. Insgesamt hat die SBV eG in 2010 hier ca. 1,6 Mio. Euro investiert. Damit ist eine weitere Siedlung mit insgesamt 149 Wohneinheiten energetisch modernisiert. Im Rahmen der normalen Mieterfluktuation sollen bei Bedarf in den kommenden Jahren auch die Wohnungen modernisiert werden.

Der gesamte Siedlungsbereich Pommernweg/Thüringer Straße mit 316 Wohnungen ist nun an der im Gebäude Pommernweg 19 von der SBV Bau- und Betreuungs-GmbH errichteten und betriebenen **Holz hackschnitzelanlage mit Nahwärmeversorgung** angeschlossen. Mit Unterstützung der Wittener Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH envi wurde die Anlage konzipiert. Der Energieträger-Mix klappt reibungslos: Holz trägt die Grundlast, bei besonderem Wärmebedarf z. B. morgens und abends werden Gaskessel zugeschaltet, bei Spitzenbelastungen mit Minusgraden unterstützt zusätzlich noch ein Ölkessel. Die Verwendung von regenerativen Energien entlastet die Umwelt und führt auf lange Sicht zu günstigen Warmmieten. Die in der Anfangsphase vor zwei Jahren aufge-

tretenen Mängel konnten abgestellt werden, so dass die umweltfreundliche Heizanlage nun in der zweiten Winterperiode weitestgehend einwandfrei funktionierte.

Das in dieser Siedlung eingesetzte **EnergieSparportal zur Verbrauchsdatenablesung** ermöglicht den Nutzern, durch ein verbessertes Heizverhalten zusätzlich Energieverbräuche und damit Heizkosten zu reduzieren. Dieses Einsparpotential wird allgemein unterschätzt. Bis zu 30 Prozent Energiekosten können dadurch schätzungsweise eingespart werden. Das Mieterportal visualisiert die aktuellen Verbräuche und unterstützt den Verbraucher beim Energiesparen. Möglich ist dies durch die von der Ingenieur- und Beratungsgesellschaft entwickelte internetbasierte Steuerung der Anlagentechnik. Diese ermöglicht ein laufendes Controlling zur Anlagenoptimierung, aber auch eine individuelle Steuerung der Heizung über das Internet durch die Bewohner. Deswegen wurde dieses Projekt auch aufgenommen in das EU-Forschungsvorhaben eSESH der Europäischen Kommission, bei dem mit ca. 30 Partnerunternehmen aus der EU Projekte zur

Energieeinsparung unter Einbeziehung der Mieter untersucht werden sollen. Projektstart war der März 2010, die Projektdauer wurde auf drei Jahre angesetzt. Koordiniert und begleitet wird das Gesamtprojekt von der **empirica** Gesellschaft für Kommunikations- und Technologieforschung mbH aus Bonn.

### **Wohnungsmodernisierungen**

Auch in diesem Jahr wurden wieder zahlreiche umfassende Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Insgesamt konnten Wohnungen mit einem Gesamtaufwand in Höhe von rund 2,5 Mio. Euro im Rahmen dieses Maßnahmenprogramms saniert werden. Schwerpunkt dieser Einzelmodernisierungen bildeten vor allem die Siedlungsbereiche, die in den vergangenen Jahren energetisch optimiert werden konnten. Auch andere Siedlungen ohne energetische Gebäudesanierung können von diesem Programm partizipieren. Bei Mieterwechsel werden die Wohnungen, die auch in Zukunft den Portfoliobestand der SBV darstellen, an die gestiegenen Wohnbedürfnisse der Mitglieder angepasst. In 2011 wird das Programm fortgesetzt mit einem Budget in Höhe von 2,5 Mio. Euro mit Schwer-



*Neben Wärmedämmung und innovativem Heizsystem hilft das neue Energiesparportal in der Siedlung Pommernweg/Thüringer Straße Nebenkosten sparen.*

punkt in folgenden Siedlungen: Badstr., Glockenstr., Habichthöhe, Maltesergrund, Merscheid/Ankerstr., Pommernweg/Thüringer Str. und Wasserturm.

### **Obergeschossdeckendämmung – Energieverluste „deckeln“**

Die seit Oktober 2009 gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) soll dazu beitragen, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Gefordert wird u.a. eine Dämmung der obersten Geschossdecken in Altbauten. Das kann eine Energieeinsparung von schätzungsweise 30 Prozent ermöglichen. In Modernisierungsbereichen ist diese Pflichtaufgabe bereits erfüllt. In 43 weiteren Häusern in der Siedlung Weyersberg ist der Fußboden des Dachbodens gedämmt und mit einer OSB-Grob-Spanplatte versehen, was eine Erhöhung von ca. 16 cm ausmachen kann, inkl. 14 cm Polystyrol-Dämmstoff, der die Energieverluste vermeiden soll. In 2010 wurden dafür 158 T€ eingesetzt, in 2011 werden es ca. 400 T€ sein – als nächstes für die Siedlungen Botanischer Garten und Brühler Berg.

### **U-3-Ausbau in den Siedlungskindergärten**

intensiv hat sich die Genossenschaft auch bei dem Ausbau der Betreuungsplätze für U-3

Gruppen eingesetzt. Während für die Kindertagesstätte Borkhauser Feld bereits im Vorjahr die Arbeiten abgeschlossen werden konnten, folgten nun weitere Projekte im Kindergarten Zietenstraße, im Kinderladen Dorper Straße und jetzt im Kindergarten Pünktchen. Nach vorübergehenden Finanzierungsproblemen seitens des Landes wurden die Zuschüsse von Stadt und Land für den Ausbau der Einrichtungen dann doch gezahlt. Die Kinder in den Siedlungen sind einer familienorientierten Genossenschaft ein besonderes Anliegen. Deshalb unterstützt der SBV den Umbau der Kindergärten.

### **Jugendtreff U38 Youthdistrict**

Erfreulich ist auch, dass nun endlich dem langjährigen Wunsch der Jugendlichen im Bereich Zietenstraße/Niedersachsenstraße entsprochen werden kann. Gemeinsam mit dem Verein für Kinderstuben e. V. Solingen, der die Kindertagesstätten in dieser Siedlung betreibt, konnte eine Lösung gefunden werden, in dem die Kellerräume zum **Jugendtreff „U38 Youthdistrict“** ausgebaut werden. Probleme ergaben sich zunächst bei der Genehmigung des Ganzen. Da geht es manchmal um Zentimeter. Anfang 2011 konnte das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt werden.



*Minitoiletten, Wickeltische – der SBV unterstützt den Umbau der Kindergärten in den Siedlungen, hier im Kinderladen Dorper Straße.*



*Langgehegter Traum-Raum: 2010 kamen Genehmigung und Umbau, Anfang 2011 die Einweihung des Jugendtreffs Zietenstraße.*

### **Instandhaltung – 6,6 Millionen für den Erhalt des Bestandes**

Neben den umfassenden und wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen hat die Spar- und Bauverein Solingen eG wieder umfangreiche Wert erhaltende Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb ihrer Wohnungsbestände durchgeführt. Neben den täglichen Kleinreparaturen gehören hierzu auch Treppenhausanstriche, einfache Fassadenerneuerungen, die Instandhaltung von Dächern und Sanierung von Kellern sowie die einfache Wiederherrichtungen von Wohnungen nach einem Wohnungswechsel. Im Bereich Dietrichstraße wurden so u.a. die Loggia-Fensterelemente erneuert. Diese Maßnahme fand im Frühjahr 2010 ihren Abschluss. Neben der Erneuerung einer größeren Gartenstützmauer in der Köcherstraße wurden auch andere Maßnahmen im Außenbereich wie z. B. die Erneuerung des Garagenhofes Pommernweg durchgeführt. Schwerpunkte bilden auch die Sanierungen von Aufzügen wie z. B. in der Niedersachsenstraße.

Für diese laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2010 insgesamt über 9,2 Mio. Euro investiert, einschließlich der Leistungen, die durch die fünf Regiebetriebe und den Siedlungsservice erbracht worden sind. In 2011 soll nach Wirtschaftsplan ein Instandhaltungsniveau

in Höhe von 8,5 Mio. Euro erreicht werden, so dass auch in Zukunft eine zeitnahe Wiedervermietung in den Wohnungsbeständen erreicht werden kann.

In der Siedlung Pommernweg/Thüringer Straße wurden weitere Erneuerungsmaßnahmen im sog. Contractingverfahren durch die SBV Bau- und Betreuungs-GmbH durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Ein Großteil der Contractinggebühren sind den jährlichen Instandhaltungsleistungen zuzuordnen. Dies betrifft wie in den Vorjahren vor allem die Siedlungen Goudastraße, Schreiner-/Kotterstraße, Carl-von-Ossietzky-Straße, Untere Wernerstraße, Brühler Berg, Hassel/Dietrichstraße, Hacketäuerstraße, Habichthöhe, Badstraße und Ankerstraße/Jupiterweg. Der jährliche Instandhaltungsaufwand für diese Siedlungsbereiche beträgt rund 0,6 Mio. Euro.

### **Kanalsanierung**

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung und damit zur Kanalsanierung im Sinne von § 61a Landeswassergesetz wurde neben der Siedlung Weegerhof auch in der Hermann-Meyer-Siedlung im Bereich Bozener Straße/Gabelsbergerstraße umgesetzt. Für die Siedlungen Botanischer Garten und Am Kannenhof wird ebenfalls eine Landesförderung in Höhe von 200 T€ beantragt, um auch hier eine umweltfreundliche Oberflächenentwässerung durch Rigolensysteme zu schaffen. Die Kanalsanierung wird in folgenden Siedlungen fortgesetzt: Botanischer Garten; Am Kannenhof, Hippergrund, Weegerhof und Lerchenstraße.

Das Landeswassergesetz schreibt vor, dass bis zum Jahresende 2015 alle Hausanschlussleitungen auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen sind. Die Spar- und Bauverein Solingen eG befindet sich hierbei auf einem guten Weg, hierfür steht jährlich ein Budget in Höhe von etwa 0,5 Mio. Euro zur Verfügung, das – wenn möglich – zusätzlich durch Landesfördermittel aufgestockt wird.

Nach wie vor würden wir eine Änderung der Vorschrift begrüßen, da es fast unmöglich ist, die Erneuerung der Kanäle komplett bis zum Jahre 2015 abzuschließen. Eine Fristverlängerung ist dringend erforderlich, da wegen der zu investierenden Mittel andere Maßnahmen zurückgestellt werden müssen.

#### **Regiebetriebe und Siedlungsservice**

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch in 2010 erneut erhebliche Instandhaltungs- bzw. Reparaturleistungen durch die fünf genossenschaftseigenen Regiebetriebe sowie durch die sechs Mitarbeiter des Siedlungsservices durchgeführt. Hervorzuheben sind insbesondere die umfangreichen Serviceleistungen, die durch die Mitarbeiter der Regiebetriebe und des Siedlungsservices täglich für die Bewohner/innen der SBV eG erbracht werden und auch weiterhin ein wichtiges Qualitätsmerkmal der SBV eG darstellen. In 2011 werden sich aufgrund der Personalsituation organisatorische Veränderungen ergeben. Der Regiebetrieb der Maurer wird mit dem Regiebetrieb Maler unter einer Leitung zusammengeführt.

#### **Neubau, Modernisierung und Instandhaltung in Zahlen**

Der Umfang der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen bleibt auch in Zukunft sehr hoch, obwohl in den letzten 10 Jahren bereits sehr viel erreicht worden ist. Aufgrund der steigenden gesetzlichen Anforderungen, gerade im energetischen Bereich, ist es jedoch zweifelhaft, ob alle Bestände der Spar- und Bauverein Solingen eG in den folgenden Jahren umfassend saniert werden können. Von daher wird die SBV eG auch in Zukunft weiterhin über einen umfangreichen nicht modernisierten Wohnungsbestand verfügen, in denen die Miethöhe auch niedrig gehalten werden kann. Wir stellen fest, dass es richtig ist, auch mit so genannten geringinvestiven Maßnahmen Energieeinsparungen zu erreichen. Dazu gehört die optimale Regelung vorhandener Heizanlagen und die Erneuerung in bestimmten Bereichen, aber auch die Obergeschossdeckendämmung. Ein Einsparpotenzial von 20 Prozent ist nach allgemeinen Erkenntnissen möglich. Grundsätzlich werden auch in den nächsten Jahren umfassende energetische Sanierungen insbesondere unter Be-



*Die Investitionen des SBV in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau sichern Arbeitsplätze in unserer Stadt.*



*Im Zuge der Modernisierung entstanden die stark nachgefragten seniorengerechten Erdgeschosswohnungen mit Terrasse am Weegerhof.*

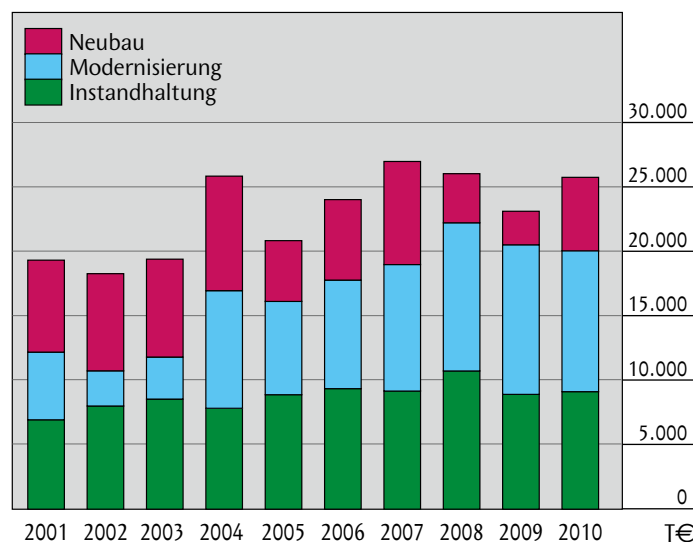
rücksichtigung steigender Energiekosten, aber auch zum Zwecke der Bausubstanzerhaltung erforderlich sein. Dort allerdings, wo entsprechende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, müssen die Miethöhen dem Solinger Mietpreisspiegel angepasst werden. Leider berücksichtigt der Solinger Mietpreisspiegel die energetischen Kennzahlen auch nach der Anpassung im letzten Jahr nicht ausreichend.

In dem vergangenen 10-Jahres-Zeitraum wandte der Spar- und Bauverein rund 239 Mio. Euro für Neubauten, Instandhaltungen und Modernisierungen seines Hausbesitzes auf. Davon entfielen

allein rund 76 Mio. Euro auf die letzten drei Jahre.

Seit dem Jahr 2001 werden jedes Jahr 20 – 27 Mio. Euro für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bereitgestellt. Damit dürfte der SBV neben den Betrieben der Stadt Solingen der bedeutendste Investor im Immobilienbereich in unserer Stadt sein. Die Investitionen des SBV sichern so letztendlich mehrere hundert Arbeitsplätze in unserer Stadt.

	Neubau T€	Modernisierung T€	Instandhaltung T€	Ausgaben insgesamt T€
2001	7.233,5	5.338,7	7.029,9	19.602,1
2002	7.618,5	5.122,4	8.150,7	20.891,6
2003	7.749,1	7.379,3	8.602,2	23.730,6
2004	9.095,6	9.235,8	7.932,8	26.264,2
2005	4.841,7	7.392,3	9.094,6	21.328,6
2006	6.354,0	8.538,8	9.480,6	24.373,4
2007	8.165,7	9.882,3	9.275,1	27.323,1
2008	3.902,6	11.590,7	10.819,2	26.312,5
2009	2.603,6	11.608,0	9.003,6	23.215,2
2010	5.764,9	11.038,6	9.218,4	26.021,9
	63.329,2	87.126,9	88.607,1	239.063,2



## Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2010 hat es im Personalbereich der Spar- und Bauverein Solingen eG per Saldo nur geringfügige Änderungen gegeben. Ein Sterbefall, 2 Kündigungen und 2 Abgänge wegen Rentenbeginn nach Altersteilzeit stehen dem Zugang von 4 Auszubildenden und 7 Jahresverträgen von ehemaligen Auszubildenden gegenüber. Die Spar- und Bauverein Solingen eG beschäftigte zum Bilanzstichtag ohne Vorstand 145 Personen (Vorjahr: 146).

	31.12.2010	31.12.2009
Mitarbeiter gesamt	145	146
davon Vollzeitbeschäftigte	114	113
Teilzeitbeschäftigte	18	17
Auszubildende	8	12
Altersteilzeit in Ruhephase	5	4

Von den 145 Beschäftigten haben zum Bilanzstichtag 10 Personen (Vorjahr: 11) die Altersteilzeit im Blockmodell und eine Beschäftigte als unverblocktes Modell in Anspruch genommen.

	31.12.2010	31.12.2009
Mitarbeiter gesamt	145	146
davon Altersteilzeit	11	13
davon Arbeitsphase	6	9
Ruhephase	5	4

Zum Bilanzstichtag waren in der Verwaltung 82 (Vorjahr: 84) und in den Regiebetrieben 63 (Vorjahr: 62) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestellt.

	31.12.2010	31.12.2009
Mitarbeiter gesamt	145	146
davon Verwaltung	82	84
Regiebetrieb	63	62

Die Personalkosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um ca. 3,26 Prozent verringert. Diese Verringerung ist in erster Linie durch den Rückgang der Zuführungen zu den Personalarückstellungen begründet, denen Steigerungen bei den Sozialen Abgaben und den Altersvorsorgeaufwendungen gegenüber stehen.

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Summe Lohn und Gehalt</b>	5.709.420,57	5.957.641,56
Löhne und Gehälter	5.724.315,79	5.724.859,50
Veränderung Rückstellungen	-14.895,22	232.782,06
<b>Summe ges. Sozialabgaben</b>	1.149.940,82	1.238.190,56
gesetzliche Sozialabgaben	1.173.803,69	1.136.133,54
Veränderung Rückstellungen	-23.862,87	102.057,02
<b>Pensionen Altersvorsorge (RZVK)</b>	286.831,28	261.741,99
	445.403,85	390.201,20

Das Durchschnittsalter der Beschäftigten betrug zum Bilanzstichtag 44,16 Jahre. (Vorjahr: 43,96)

	31.12.2010	31.12.2009
Altersstruktur gesamt	44,16	43,96
nur Verwaltung	41,89	41,55
nur Regiebetrieb	47,16	47,31

## Organangelegenheiten

Nach 13 Jahren Tätigkeit im Spar- und Bauverein ist Gerhard Rohde aus dem Vorstand ausgeschieden und hat sein Mandat zum 15. Juni 2010 niedergelegt. Mit Erreichen der in der Satzung festgelegten Altersgrenze scheidet Dirk Groß am 13. Januar 2011 nach fünf Jahren aus dem Vorstand aus. Sein Nachfolger im nun dreiköpfigen Vorstand ist Erwin Kohnke, der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende.

Im Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gibt es folgende Personalentwicklungen:

- Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen wurden Uwe Asbach, Hans-Werner Bertl, Erwin Kohnke und Hans-Hermann Meier wiedergewählt.
- In der konstituierenden Sitzung nach der Vertreterversammlung sind Hans-Werner Bertl zum Vorsitzenden und Erwin Kohnke zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt worden.
- Im Januar 2011 wurde ARM Uwe Asbach als Nachfolger von ARM Erwin Kohnke zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

## Vertreterversammlung/ Satzungsänderungen beschlossen

Über den Verlauf der Vertreterversammlung und die Inhalte wurde ausführlich in der Mitglieder-



*Information vor Ort: Vertreter besichtigen das Neubauvorhaben SeniorenWohnen Weegerhof.*

zeitung „Wohnen im Licht“ berichtet, so dass sich alle Mitglieder informieren können. Wie im Vorjahr vereinbart, hat die neu gegründete Satzungskommission, in der eine Parität zwischen Vertreter/innen und Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern besteht, einige Anträge für die Sitzung vorbereitet und Änderungsvorschläge vorgelegt. Diese wurden von dem Ausschussvorsitzenden Dirk Wiebenga erläutert und von der Vertreterversammlung beschlossen. Damit wird es einfacher, eine außerordentliche Vertreterversammlung einzuberufen und Anträge für eine Versammlung zu stellen. Darüber hinaus haben Vertreter/innen auch die Möglichkeit, über die strategischen Ziele und die Grundsätze des Bauprogramms, der Verkäufe und zur Festsetzung der Dauernutzungsgebühren zu beraten.

#### **Informationsveranstaltungen für Vertreterinnen und Vertreter**

Vereinbart wurde in der letzten Vertreterversammlung, dass sich die Vertreter/innen in Zukunft in den Informationsveranstaltungen mehr mit strategischen Fragestellungen auseinandersetzen wollen. Erstmals kam es dazu bereits am 29. Oktober 2010. Die Schwerpunkte des SBV-Bauprogramms wurden präsentiert. Rund sechzig Mitgliedervertreter nutzten die Möglichkeit, das Neubauvorhaben SeniorenWohnen Weegerhof zu besichtigen und sich auch über die Modernisierung der Siedlung Weegerhof zu informieren. Das mit den Bewohnern abgestimmte Vorgehen in dieser Siedlung ist beispielhaft und wegweisend für weitere Modernisierungen in anderen Bauvereinsiedlungen.

Auf zwei Veranstaltungen wurde Ende November mit Mitgliedervertretern, Aufsichtsrat und Vorstand das Thema Erhöhung der Dauernutzungsgebühren und die Vorgehensweise im Jahr

2011 vorgestellt und diskutiert. Es bleibt bei den Festlegungen und der Vorgehensweise, wie sie mit den Vertretern bereits vor zwei Jahren abgestimmt wurde. Diese soll einerseits den Mietern gerecht werden, aber auch den Wohnungsbestand zukunftsfähig machen und die finanzielle Leistungskraft der Genossenschaft erhalten.

#### **Vertreterwahlen 2010/2011**

Auf Basis der am 20.06.2009 von der Vertreterversammlung beschlossenen neuen Wahlordnung wurden zum Jahreswechsel die Briefwahlen zum Genossenschaftsparlament durchgeführt. Interessierte Mitglieder konnten sich wieder, weit vor den Wahlen, als Kandidaten melden. Das Vorschlagsverfahren wurde vereinfacht, da nur noch 2 Mitglieder und nicht mehr wie früher 20 Mitglieder den Vorschlag unterschreiben müssen. Trotz des vereinfachten Wahlverfahrens ist die Arbeit im Zusammenhang mit dem Wahlvorgang immens. Insofern bedanken wir uns ganz besonders bei allen Mitwirkenden, den Mitgliedern des Wahlvorstandes, der Wahlausschüsse in den Siedlungen und den vielen Unterstützern. Begleitet wurden die Wahlen wieder durch eine ausführliche Information auf unserer Internetseite. Nach Auszählung am 12. März 2011 lag das Ergebnis vor. Die Beteiligung lag diesmal mit 24,0 % auf dem Niveau der vorletzten Wahlen (2007: 24,7 %/2003: 22,9 %). Insgesamt wurden 140 Mitgliedervertreter gewählt – 75 aus den SBV-Siedlungen, 65 wohnen nicht im SBV. Von den insgesamt 190 Vertretern und Ersatzvertretern sind etwa 85 (45 %) neu gewählt worden. Von den insgesamt 140 Vertretern sind es ca. 55 (39 %). Was die Altersstruktur angeht, hat sich die Vertreterversammlung etwas verjüngt. Wir bedanken uns bei all denen, die sich für die Wahl als Kandidaten zur Verfügung gestellt haben, denn das ist das „Salz in der Suppe“ der genos-

senschaftlichen Demokratie. Wir bedanken uns bei all denjenigen, die sich wieder einmal oder das erste Mal für die Vertreterversammlung zur Verfügung gestellt haben.

## **Wohnen plus / Sozialmanagement**

„Wohnen Plus“ gehört zum guten Ton der Spar- und Bauverein Solingen eG und ist zu einem besonderen Markenzeichen geworden, welches gerade in schweren Zeiten nicht in Frage gestellt werden sollte. Der Spar- und Bauverein unterscheidet sich gerade durch seine „soziale“ und „demokratische“ Ausrichtung von anderen Unternehmen und ist dadurch auch wegweisend für andere Genossenschaften.

### **Sozialmanagement – Herausforderung für Wohnungsgenossenschaften**

Weiterhin werden Budgets für die Bewohner-selbstverwaltung und für Gemeinschaftsaktivitäten in den Siedlungen zur Verfügung gestellt: Wir investieren in Nachbarschaft. Nicht selten stellen sie eine Initialzündung für positive Entwicklungen dar. Im nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Miteinander sehen wir ein wesentliches Charaktermerkmal der Genossenschaften. Leider lässt das ehrenamtliche Engagement teilweise im Spar- und Bauverein nach. Hier gilt es, durch eine geschickte Unterstützung durch den SBV und den Nachbarschaftshilfverein Projekte zu initialisieren und zu stabilisieren. Wohnungsgenossenschaften sind gefordert, sich mit dieser Umbruchsituation auseinanderzusetzen und sich ihr mit vorausschauenden und innovativen Maßnahmen zu stellen. Nur so können sie ihre Mitglieder langfristig halten und ihre Werte als Genossenschaft „leben“.

### **Veränderungen begleiten – sozialverantwortlich handeln**

Die Begleitung der Bewohner bei Veränderungsmaßnahmen ist ein wichtiger Ansatzpunkt. Ein sensibles **Freizugsmanagement** z. B. im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und Umzügen bei Veräußerungen erfordert soziales Fingerspitzengefühl und Kompromissbereitschaft. Hier beweisen wir als Genossenschaft, dass wir eine andere Vorgehensweise, einen anderen Umgang mit unseren Mitgliedern pflegen, auch wenn die Begleitumstände belastend sind. Wir sehen un-

sere Verpflichtung darin, individuelle und einvernehmliche Lösungen gemeinsam zu finden, wenn ein Umzug nicht mehr zu vermeiden ist. Die jahrelange Praxis, angefangen bei den umfangreichen Modernisierungen und Umzügen im Böckerhof bis hin zu den aktuellen Projekten im Weegerhof und anderswo, ist ein eindeutiger Beleg dafür, dass die Spar- und Bauverein Solingen eG sozialverantwortlich handelt und immer wieder ausgewogene Lösungen gemeinsam mit den Betroffenen finden kann – ein Unterscheidungsmerkmal von anderen, das sich sehen lassen kann.

### **Wohnungsbestände sozial sichern – Vorsorge durch Kooperation**

Besondere Aufmerksamkeit erfordert ein Teil der verbliebenen Sozialwohnungen. Der SBV beobachtet die Entwicklungen in den Siedlungen aufmerksam, um Fehlentwicklungen möglichst früh zu erkennen und zu verhindern.

Für Wohnungsbelegungen in der Hasseldelle besteht ein **Kooperationsvertrag** mit der Stadt Solingen, der dafür sorgt, dass in guter Zusammenarbeit mit dem Stadtdienst Wohnen sozialverträgliche Vermietungen gesichert werden können. In Kooperation mit der Stadt konnten auch im vergangenen Jahr die bestehenden Ansätze für Quartiersmanagement in der Hasseldelle und der Siedlung Zietenstraße gesichert werden. Der SBV ist auch in Zukunft bereit, die gute Zusammenarbeit mit der Stadt fortzusetzen und seinen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Insofern unterstützen wir gemeinsam mit den anderen Genossenschaften auch die Bemühungen der Stadt, ein soziales Wohnraumkonzept für Solingen zu entwickeln.

### **Sicherheit im SBV**

Das Thema Sicherheit wird mittlerweile zu einem Alleinstellungsmerkmal für die Genossenschaft. Ein **Brandschutzkonzept** besteht für fast alle Häuser durch die Installation von Rauchmeldern der Firma Pyrex. Mittlerweile ist fast überall die neue, bessere Generation von Rauchmeldern installiert worden, welche in Deutschland hergestellt wurden und technisch ausgereifter und nach Angaben der Firma nicht so störanfällig sind. Wir bieten unseren Bewohnern damit einen einmaligen Sicherheitsstandard, den andere Vermieter nicht ohne weiteres bieten wollen.



*Der vom SBV entwickelte Kinderfinder als Ergänzung des Brandschutzkonzepts findet bundesweit Beachtung*

Ergänzt wurde das Sicherheitskonzept durch die Entwicklung des Kinderfinders, der übrigens bei allen Solinger Genossenschaften eingesetzt wird. Der Kinderfinder hilft Leben retten in Dunkelheit und Rauch. Die Aufkleber leuchten im Dunklen, wenn sie angestrahlt werden und dienen den Feuerwehrleuten im Notfall als Orientierung. Möglicherweise wird diese Idee nun auch von der Marketinginitiative der Genossenschaften bundesweit übernommen.

### **Wohnen im Alter – ein wichtiges Betätigungsfeld**

Nach der Neubauphase im Börkhauser Feld für die traditionellen Zielgruppen (Familien mit Kindern) möchten wir uns in den nächsten Jahren besonders um die aufgrund der demografischen Entwicklung bedeutender werdende Gruppe der Senioren kümmern. **Angebote für Senioren**, wie die Schaffung altersgerechter und betreuter Wohnungen, die Anpassung des Altbestandes an seniorengerechtes Wohnen und die Vermittlung wohnungsnaher Dienstleistungen sind von strategischer Bedeutung in einer „Gesellschaft des langen Lebens“.

Das Maßnahmenbündel ist bereits umfangreich:

- Die Sozialarbeiterinnen bieten individuelle **Beratungsleistungen** rund um das Thema „Wohnen im Alter“.
- Gemeinsam mit der Wohnberatungsstelle der Stadt Solingen koordinieren sie die Beratung und Finanzierung bei **Wohnraumanpassun-**

**gen**. Diese findet im SBV-Seniorenbüro Unnersberg statt.

- Am Unnersberg bieten wir 105 altengerechte und 5 behindertengerechte **Seniorenwohnungen mit Service**. Eine Seniorenbetreuerin steht mit Rat und Tat zur Seite.
- Anfang 2011 wird dieses Angebot durch das bereits beschriebene Neubauprojekt SeniorenWohnen Weegerhof erweitert. An der Konzeption und der Umsetzung hat die SBV-Sozialarbeit maßgeblich mitgewirkt.
- Im Börkhauser Feld sind **behindertengerechte und -freundliche Wohnungen** in jedem Bauabschnitt errichtet worden für Menschen, die selbstständig in der Familie wohnen können und nicht auf Dienstleistungen angewiesen sind (insgesamt 19 Wohnungen).
- In **modernisierten Wohnungen** und bei **Wohnungswechseln im Erdgeschoss** werden **seniorengerechtere** und im Einzelfall **behindertenfreundliche Wohnungen** geschaffen, wenn diese gut erreichbar sind, die topographische Lage, das soziale Umfeld und die Nähe zu Geschäften, Ärzten und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz stimmen (ca. 225 Wohnungen – Vorjahr: ca. 150 Wohnungen). Technisch ist es mittlerweile möglich, nahezu bodengleiche Duschen einzubauen.
- Bei Wiedervermietungen und auf Anfrage werden die **Seniorenwohnungen** am Unnersberg durch den **Einbau einer Dusche** aktuellen Anforderungen angepasst (bisher insgesamt 34 Anpassungen).
- Ein gutes Mittel gegen Vereinsamung in der Wohnung sind die acht **Bewohnertreffs**. I.d.R. treffen sich gerade die älteren Bewohner aus der Nachbarschaft in diesen, oft auch von älteren Bewohnern selbst organisierten, Gemeinschaftseinrichtungen. Über den Sozialservice werden regelmäßige Gespräche der Aktiven als Erfahrungsaustausch organisiert.
- Vermehrt werden Kontakte hergestellt zu **Reinigungsunternehmen**, die für die Mitglieder die Reinigung von Treppenhaus-, Speicher- und Kellerräumen übernehmen. Zunächst wurde ein Pilotprojekt in der Siedlung Wasserturm gestartet, aufgrund der guten Erfahrungen dann jedoch schnell auch auf andere Siedlungsbereiche erweitert. Die Nachfrage ist nicht nur bei den Senioren groß. Bis Ende 2009 nahmen 96 Mitglieder (Vorjahr: 57 Mitglieder) den Service in Anspruch.



*Finden vermehrt Anklang: Reinigungsunternehmen, die nicht nur für ältere Mieter den Treppenhausputz übernehmen – wie hier am Wasserturm.*

- In der Siedlung Hasseldelle, Weegerhof und Wasserturm übernehmen für einen befristeten Zeitraum private Anbieter den **Winterdienst** und z.T. die **Außenreinigung**. Dies ist eine wohnbegleitende Dienstleistung, die sowohl ältere als auch jüngere berufstätige Mitglieder enorm entlasten kann. Ende 2010 wurde das Angebot auf fast alle Bestände erweitert. Aufgrund des harten Winters und der kurzen Einführungsphase ist das Angebot noch zu verbessern.
- Im Haus Hasselstr. 111/218 befinden sich **zwei Senioren-Wohngemeinschaften** mit Betreuungsangebot. Dieses erste innovative Projekt dieser Art im SBV ist zum Pilotprojekt für den Neubau Weegerhof geworden. Das Haus soll Schritt für Schritt zu einem „**Service-Haus für ältere Menschen**“ weiterentwickelt werden.

#### **Bewohnerselbstverwaltung – Ehrenamt in der Genossenschaft fördern**

Ein wesentliches Ziel der Bewohnerselbstverwaltung (BSV) wurde vom neuen Vorsitzenden des Sprecherrates Andreas Herlinghaus im Siedlungsausschuss formuliert: „Wir müssen neue Wege finden, um die gegenseitige Verantwortung unter den Bewohnern wieder zu festigen.“ Die Gesellschaft hat sich verändert, und damit hat die Kommunikation zwischen Nachbarn nachgelassen. Immer mehr Menschen leben für sich allein, und das Zusammengehörigkeitsgefühl in der Nachbarschaft lässt ebenfalls nach. Das führt dazu, dass weniger freiwillige Vertrauensleute oder Siedlungssprecher gefunden werden bzw. dass deren Engagement schwieriger wird. Aufeinander zugehen, miteinander reden, zusammen feiern bringt Rücksicht und Verständnis. Deswegen werden diese Initiativen nach wie vor beim SBV unterstützt – materiell und organisatorisch. Bei besonderen Aktivitä-

ten kann auch der SBV Nachbarschaftshilfverein einspringen. Aber auch das Große fängt mit dem Kleinen an. Kommunikationskultur fängt mit dem Grüßen an. Es besteht die Möglichkeit, mit Hilfe des Sozialservices im SBV „Begrüßungstüten“ mit Brot und Salz ganz nach alter Tradition den neu eingezogenen Nachbarn zu überreichen. So können Siedlungssprecher mit ihren Nachbarn ins Gespräch kommen. Daraus entwickelt sich oft mehr. Für 2011 hat sich der Sprecherrat vorgenommen, Initiativen in den Siedlungen zum Thema Sicherheit und zur Unterstützung nachbarschaftlicher Hilfen für ältere Mitglieder anzustoßen. Schauen Sie nicht weg, unterstützen Sie die BSV. Diese ist ein wichtiges Fundament für unsere Genossenschaft. Vorbildliche Aktionen, weil von Bewohnern getragen, wurden im letzten Jahr z. B. im Börkhauser Feld durchgeführt. Die Nachbarschaftsaktion warb um Rücksichtnahme bei Autofahrern in der Siedlung, denn „Kinder haben keine Knautschzonen“. Aber auch in vielen anderen Siedlungen wurden, nicht nur im Rahmen der Fußball-WM, Feste gefeiert. Erwähnenswert ist auch die Initiative der Anwohner Finkenstraße/Lerchenstraße, die sich gegen einen Bebauungsplan in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Häusern wendeten – mit Erfolg. Der Plan ist vom Tisch.

#### **Erholungswerk für die Bewohnerselbstverwaltung**

In alter Tradition können Vertrauensleute und Siedlungssprecher das Erholungswerk der Spar- und Bauverein Solingen eG für einen Ferienaufenthalt in Bergen (Oberbayern), Bischofsgrün (Fichtelgebirge), Kressbronn (Bodensee) und Waren (Mecklenburgische Seenplatte) als Anerkennung für langjähriges ehrenamtliches Engagement in der Bewohnerselbstverwaltung nutzen. Davon wird immer noch, aber nicht

mehr in der Häufigkeit wie früher, Gebrauch gemacht. In 2010 haben nur 25 Personen aus der Bewohner selbstverwaltung das Erholungswerk in Anspruch genommen (Vorjahr: 56 Personen). Wenn sich diese Entwicklung fortsetzt, bedarf es konzeptioneller Überlegungen, um entweder die traditionelle Idee der Stiftung wieder zu beleben oder ihr eine neue Ausrichtung im Sinne der Stiftungsidee zu geben. Mit dieser Fragestellung wollen sich Vorstand und Bewohner selbstverwaltung im kommenden Jahr befassen.

### **Spielplatz- und Freiraumgestaltung – Wohnumfeld für alle**

Die Gestaltung der Freiräume und insbesondere der Spielplätze „spielte“ auch im letzten Jahr eine große Rolle. Das Engagement der Spielplatz- und Freiraumkommission kommt jung und alt zugute. Projekte vor Ort werden immer mit den Vertrauensleuten abgestimmt. Laufende Projekte in 2010 befanden sich auf Spielplätzen im Börkhäuser Feld, Hugo-Schaal-Weg, Sängergweg.

### **SBV-Nachbarschaftshilfeverein – Entdecke die Nachbarschaft**

Auch in 2010 setzte der Nachbarschaftshilfeverein (NBH) schwerpunktmäßig seine Mittel ein, um neue Tische, Bänke und Pavillons für Siedlungsgemeinschaften anzuschaffen. Die Festausstattungen werden in die Siedlungen eingliedert, wo sie für Nachbarschaftsaktivitäten aller Art selbst organisiert von den Bewohnern eingesetzt werden können. Nach den Siedlungen Weegerhof, Ankerstraße, Wasserturm, Börkhäuser Feld, Unnersberg, Glockenstraße und Sängergweg folgen noch weitere Siedlungen.

### **Genossenschaftshaus, Besucherwohnungen und Gästewohnungen**

Das Genossenschaftshaus am Unnersberg wird regelmäßig von den Mitgliedern für Familienfeiern genutzt und war auch in diesem Jahr wieder gut ausgebucht. Besucherwohnungen im SBV befinden sich im Genossenschaftshaus am Unnersberg, über dem Gasthaus Weegerhof und in der Siedlung Weyersberg. Wer selbst eine nutzen möchte, kann auf die Kooperation mit einer Genossenschaft in Waren an der Müritzer oder anderswo zurückgreifen. Mittlerweile bieten einige Genossenschaften, vor allem aus den „neuen“ Bundesländern, ihre Besucher- und Gästewohnungen bundesweit über das Internet an. Jedes Mitglied kann, wenn gewünscht, so seinen Urlaub direkt bei einer Genossenschaft buchen – i.d.R. zu günstigen Preisen. Information: [www.gaestewohnen.de](http://www.gaestewohnen.de).

### **Museum Waschhaus Weegerhof**

Getragen durch das ehrenamtliche Engagement der „Waschhausfreunde“ erfreut sich das Waschhausmuseum Weegerhof weiterhin einer großen Beliebtheit. An jedem ersten und dritten Sonntag ist es geöffnet für interessierte Besucher. Dies ist nur möglich, weil die ehrenamtlichen „Museumswächter“ aus dem Waschhausfreun-



*Das Waschhaus ist als Museum putzmunterer Ort für vielfältige Veranstaltungen – von der Dichterlesung bis zur Nikolausfeier.*

deskreis das Museum während der Öffnungszeiten betreuen und sich um ein kleines Kulturprogramm kümmern. So konnten z. B. wieder eine Lesung und eine Kunstausstellung durchgeführt werden. Damit wird deutlich, dass auch die Kultur im SBV – eines unserer strategischen Ziele – eine Rolle spielt und von unseren Mitgliedern aktiv getragen wird.

### Typisch Genossenschaften – Wohnungsbau-genossenschaften im Radio

Unter Vorlage der Mitgliedskarte erhalten SBV-Mitglieder bei über 50 Solinger Geschäften und Dienstleistern Sonderkonditionen. Ein wirtschaftlicher Vorteil, der je nach Einkauf und Rabattvereinbarung erheblich sein kann. Dieses zusätzliche Kundenbindungsprogramm ist nur möglich, weil die Solinger Genossenschaften zusammenhalten und gemeinsam auftreten. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung der ansässigen Geschäfte und Handwerker.

Dies tun die Solinger Genossenschaften als Teil einer bundesweiten Kooperation. Mittlerweile gehören 44 Verbünde mit 397 Wohnungsgenossenschaften und 834.000 Wohnungen dieser bundesweiten Marketinginitiative an. Das sind jetzt ca. 45 Prozent der genossenschaftlichen Wohnungen in Deutschland – Tendenz weiter

steigend. Die Initiative organisiert gemeinsame Werbeauftritte durch Radio- und Filmspots und vieles mehr. Die professionell gestaltete Internetseite [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de) kann kostenfrei von allen Mitgliedern auch als Wohnungsbörse genutzt werden. Eine gute Voraussetzung für überregionale Umzüge von einer in die andere Genossenschaft.

### DESWOS

Seit August 2009 werden in SBV-Siedlungen etwa 30 Altkleidercontainer aufgestellt als Beitrag für die Entwicklungshilfe. Damit können Bewohner ihre ausrangierte Kleidung entsorgen, die Umwelt schützen und armen Familien helfen. Die DESWOS erhält für jeden aufgestellten Container eine jährliche Pauschale und eine einmalige Stellprämie. Diese Beträge helfen der DESWOS bei ihren Projekten in Lateinamerika, Afrika und Asien. Eine Idee, von der vor allem die Armen dieser Welt profitieren. Gemeinsam mit der SBV eG und dem Solinger Verein Städtefreundschaft in Jinotega unterstützt die DESWOS seit Jahren den Aufbau des „Bildungszentrums für die Armen“ in La Cuculmeca. Anfang 2010 sammelte die Belegschaft des SBV 585 Euro für die Unterstützung der Erdbebenopfer in Haiti, die Vorstand und Aufsichtsrat auf 1.000 Euro aufstockten ([www.deswos.de](http://www.deswos.de)).

## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

		2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapital	Mio €	68,2	64,9	61,5	56,8	52,7
Eigenkapitalrendite	Prozent	5,60	6,10	8,70	8,48	6,72
Cash-Flow	Mio €	9,46	9,99	12,74	7,95	7,61
Umsatzerlöse	Mio €	35,9	34,8	33,2	33,3	31,8
Leerstandsquote	Prozent	9,4	9,0	8,9	9,9	9,7
Nettokaltemiete						
– preisfreie WE	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,16	5,09	4,92	4,81	4,61
Nettokaltemiete						
– öffentlich gefördert	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,58	4,54	4,51	4,43	4,39
Nettokaltemiete						
– gesamt	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,05	4,99	4,84	4,73	4,57

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 12.500 auf T€ 262.593 erhöht. In das Anlagevermögen wurden T€ 16.893 investiert. Die Abschreibungen belaufen sich auf T€ 5.386. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen unter Berücksichtigung von Buchwertabgängen durch Verkauf und Abriss (T€ 160) um T€ 11.347 erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch

den Anstieg der flüssigen Mittel und unter Berücksichtigung der Verringerung der unfertigen Leistungen um T€ 1.153 erhöht.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Kreditaufnahme, Zugänge bei den Spareinlagen und langfristiges Eigenkapital, das sich um T€ 3.149 erhöhte.

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanzsumme zum 31.12.2010 mit T€ 231.006 (87,9 %) langfristig gebundenes Vermögen, ins-

besondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf flüssige Mittel entfallen T€ 23.787 (9,1 %) und auf das übrige Umlaufvermögen entfallen T€ 7.800 (3,0 %).

Die Kapitalstruktur weist T€ 175.025 (66,7 %) langfristige, T€ 19.378 (7,4 %) kurzfristige Fremdmittel sowie T€ 66.980 (25,5 %) langfristiges und T€ 1.210 (0,4 %) kurzfristiges Eigenkapital aus. Langfristiges Eigenkapital und Pensionsrückstellungen haben einen Anteil von T€ 69.208 (26,4 %) am Gesamtkapital. Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. 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 2011 gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

## 2.2 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Sollmieten sind trotz Sollmietenfortfall durch Verkauf gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand und bei Mieterwechsel bzw. Modernisierung von Wohnungen und die ganzjährige Auswirkung der Mietveränderungen des Vorjahres angestiegen.

Der in 2010 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich wie folgt auf die Leistungsbereiche:

	2010 T€	2009 T€
Saldo der Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung einschl. Gemeinschafts- und Spareinrichtung, Bautätigkeit, sonstige betriebliche Tätigkeit und das Finanzergebnis	+1.778	+2.108
Neutrales Ergebnis	+2.044	+1.839
Unternehmensergebnis vor Abzug von Ertragsteuern	+3.822	+3.947
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+0	+0
Jahresüberschuss	+3.822	+3.947
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.990	-3.100
Bilanzgewinn	+832	+847

Im Hausbewirtschaftungsergebnis in Höhe von T€ 1.267 haben sich Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von T€ 5.285 ausgewirkt; sie wurden unter Zugrundelegung einer 2%-Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude bis Baujahr 1980 für neuere Baujahre unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ermittelt. Die Instandhaltungskosten beliefen sich in 2010 auf T€ 9.218 = 18,85 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 18,31 €/m<sup>2</sup>).

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Veräußerung von Grundbesitz und der Veränderung der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2011, der auf vorsichtigen Annahmen beruht, wird für 2011 ein gutes Ergebnis erwartet, so dass für 2011 die Dividendenzahlung ebenfalls gesichert sein wird.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

## 4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) den Ausbau des **Risikomanagements** fortgesetzt. Das systematische innerbetriebliche Berichtswesen ist weiterentwickelt worden. Seit 2004 werden quartalsmäßig zusammenfassende Berichte mit wesentlichen Kennzahlen und Entwicklungstrends zu den Beobachtungsbereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung, Wohnungsbewirtschaftung, Vermietung und Spareinrichtung mit Hinblick auf Effizienz und Rentabilität als Grundlage für ein Frühwarnsystem erstellt.

Mit der Aufstellung eines Prüfrahmensplanes mit unterschiedlichen Zyklen innerhalb der nächsten fünf Jahre und Festlegung der Verantwortlichen wurde eine **interne Revision** eingerichtet. Für die unternehmensspezifischen Prüffelder

wurden entsprechende Prüfungshandlungen festgelegt. Die Prüfungsergebnisse werden unmittelbar in die Entscheidungsprozesse des Vorstandes einbezogen.

Im Rahmen der **Portfolio-Analyse** wurde der nach strategischen Geschäftseinheiten strukturierte Immobilienbestand hinsichtlich seiner Risiko- und Erfolgspotentiale untersucht. Für diese Einheiten wurden die konzeptionellen Strategien nach wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten weiterentwickelt. Ziel ist die langfristige erfolgsorientierte Ausrichtung des Immobilienbestands an Marktaussichten und Wettbewerbsvorteilen unter Berücksichtigung von Chancen und Risiken.

Das computergestützte Planungsmodell zur **Unternehmens- und Finanzplanung** ist weitergeführt und ergänzt worden. Damit können die wirtschaftlichen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen auf Basis der Bilanz, GuV und Wirtschaftsplanung über einen Betrachtungszeitraum von zehn und mehr Jahren dargestellt werden. Dieses Instrument zur Erkennung von Chancen und Risiken ist in Form einer rollierenden Planung durch jährliche Fortschreibung fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung geworden.

Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt und durch entsprechende Maßnahmen des Vorstandes beeinflusst werden.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig im Rahmen der monatlichen Sitzungen und durch einen umfassenden **Quartalsbericht** mit den wesentlichen Kennziffern über die wichtigsten Bereiche des Unternehmens, deren Verläufe und Trends unterrichtet.

Die planmäßigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch Neubau, Modernisierung und umfangreiche Instandhaltung im Rahmen der Unternehmens- und Finanzplanung sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Durch den Abbau der Leerstände und die Trennung von unrentablem Grundbesitz erhöht sich die Wirtschaftlichkeit. Durch attraktive Angebote, die an die Mitgliedschaft gebunden sind (Mitgliedskarte und Spareinrichtung), wird eine positive Mitgliederentwicklung angestrebt. Für den Bereich der Wohnungsbewirtschaftung

könnte eine nachlassende Wohnungsnachfrage, eine sich verschlechternde Zahlungsmoral und die in der Mieterschaft vorhandene Altersstruktur zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Wertberichtigungen auf Mieterforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Durch verstärkte Marketingmaßnahmen soll diesem Trend entgegengewirkt werden.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu zehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Darlehensverträge und Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Bezogen auf die Spareinrichtung sind Veränderungen im Sparverhalten zur Zeit nicht festzustellen. Abflüsse durch Umschichtungen der Sparbeiträge in Aktien, Fonds u. a. Anlageformen, die von der Genossenschaft nicht angeboten werden dürfen, sind derzeit unwahrscheinlich.

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

Im Rahmen der Neubautätigkeit wird der II. BA des Neubauprojektes Weegerhof vorbereitet. Der Spar- und Bauverein ist unverändert bestrebt, die Modernisierungen des Wohnungsbestandes zügig durchzuführen, um die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig zu sichern. Die Finanzierung dieser Maßnah-

men wird mit Eigen- und Fremdkapital durchgeführt.

Neben der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes durch umfangreiche Instandhaltungsarbeiten zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen. In den nächsten zehn Jahren gilt es weiterhin, große Teile des Bestandes aufzuwerten, die keine zeitgemäßen Qualitäten mehr aufweisen. Ziel ist es, moderne, energiesparende und zeitgemäße, aber auch bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes ist langfristig zu gewährleisten, damit die notwendigen finanziellen Mittel für Bestandsinvestitionen erbracht werden können. Die Marktführerschaft in Solingen gilt es zu bewahren und für breite Schichten der Bevölkerung sozialverträglich zu stabilisieren. Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung sind für den Spar- und Bauverein kein Widerspruch, sondern Programm.

Für die **langfristige Unternehmens- und Finanzplanung** gelten folgende Eckpunkte:

Die Dividendenausschüttung in Höhe von 4 Prozent ist auch in Zukunft zu gewährleisten.

Bestandsverbesserung vor allem durch Modernisierung und Instandhaltung bleibt auch zukünftig der Schwerpunkt. Es ist ein hohes bestandsorientiertes Investitionsniveau sicherzustellen, um den in die Jahre gekommenen Altbaubestand der Genossenschaft fit zu machen, den Leerstand abzubauen und den Bestand nachhaltig vermietbar zu halten.

In den SBV-Siedlungen sind ergänzende oder bestandsersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen, insbesondere auch dort, wo die Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich bzw. nachhaltig darstellbar ist.

Die Portfolio-Untersuchung, d. h. eine Analyse zur Bewertung des Bestandes, soll durch die zusätzliche Nutzung des epiqr-Tools weiter differenziert werden. Mit diesem Analyseinstrument

wird der Bestand nach Objektbeschaffenheit und Vermietungserfolg untersucht und in strategische Geschäftsfelder eingeteilt. Für diese werden geeignete Handlungsstrategien und Richtlinien entwickelt, wie z. B. gezielte Marketing- und Vermietungsaktionen nach Objektbeschaffenheit und differenzierten Zielgruppen, Investitionen im Bestand oder ergänzende Neubaumaßnahmen, Verkauf von Immobilien zur Bestandsoptimierung und zur Liquiditätssicherung, sowie zur Grundstücksoptimierung durch Entwicklungsmaßnahmen. Die Ergebnisse sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuschreiben.

Damit sind aus heutiger Sicht die Voraussetzungen geschaffen, um alle Finanzierungsmöglichkeiten zur Verbesserung des genossenschaftlichen Gesamtvermögens auszuschöpfen. Nur so kann der in großen Teilen überalterte Gesamtbestand der Spar- und Bauverein Solingen eG schneller und durchgreifender modernisiert und nicht nur „nachholend“, sondern auch „nachhaltig“ verbessert werden. Gleichzeitig ist eine kontinuierliche Neubaurate zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung notwendig.

#### **Dank**

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft Dank und Anerkennung aus. Ebenso dankt er den Vertrauensleuten und Siedlungssprechern, allen ehrenamtlich Tätigen im Bestand, 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, 22. März 2011

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand

  
Bimberg

  
Kohnke

  
Krause

# Bilanz zum 31. Dezember 2010

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände		13.093,71	2.242,71
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	215.494.069,23		209.781.988,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.109.641,26		3.196.540,13
Grundstücke ohne Bauten	2.624.839,94		2.624.839,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62		143.489,62
Technische Anlagen und Maschinen	33.620,20		42.969,20
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.419,01		206.603,03
Anlagen im Bau	8.719.571,65	230.285.650,91	2.953.352,91
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19		381.129,19
Beteiligungen	2,00	381.131,19	2,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		230.679.875,81	219.333.157,24
<b>Umlaufvermögen</b>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.290.397,14		7.674.167,90
Andere Vorräte	205.154,23	7.495.551,37	215.625,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	323.323,44		293.953,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	713,36		776,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.208,42		8.874,60
Sonstige Vermögensgegenstände	74.231,36	409.476,58	83.443,19
Wertpapiere		0,00	219.059,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.787.015,95	22.036.506,55
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		220.809,20	227.024,60
<b>Bilanzsumme</b>		262.592.728,91	250.092.588,09



## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	533.732,59		412.101,72
der verbleibenden Mitglieder	14.956.376,65		15.032.271,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	78.000,00	15.568.109,24	22.173,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	14.086,28 €		
(2009: 17.927,18 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.190.000,00		7.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	390.000,00 €		
(2009: 400.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.138.807,98		5.138.807,98
Andere Ergebnisrücklagen	38.460.878,82	51.789.686,80	35.609.662,52
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	251.216,30 €		
(2009: 246.951,52 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.600.000,00 €		
(2009: 2.700.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	3.821.696,17		3.947.067,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.990.000,00	831.696,17	3.100.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		68.189.492,21	64.862.084,92
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.227.948,00		2.349.720,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	256.373,00		452.665,34
Sonstige Rückstellungen	6.294.639,56	8.778.960,56	5.641.066,16
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.276.890,95		91.387.571,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.760.804,52		15.093.181,23
Spareinlagen	61.872.511,51		57.691.224,20
Erhaltene Anzahlungen	9.540.470,63		9.809.535,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	435.638,83		370.979,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.100.913,34		1.805.299,90
Sonstige Verbindlichkeiten	637.046,36	185.624.276,14	629.259,65
davon aus Steuern:	244.146,20 €		
(2009: 278.517,90 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.514,25 €		
(2009: 1.169,67 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		262.592.728,91	250.092.588,09

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.778.707,87		34.732.529,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.218,24	35.873.926,11	79.470,33
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-383.770,76	513.295,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.424.009,50	1.445.534,60
Sonstige betriebliche Erträge		2.777.009,78	2.671.621,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.181.734,33	14.420.740,44
<b>Rohergebnis</b>		24.509.440,30	25.021.711,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.709.420,57		5.957.641,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.882.175,95	7.591.596,52	1.890.133,75
davon für Altersversorgung: 732.235,13 € (2009: 651.943,19 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.386.064,45	5.177.819,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.681.204,56	1.993.447,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		490.953,33	576.345,21
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.022,93		15.893,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.534.510,73	5.535.533,66	5.599.891,89
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		4.805.994,44	4.963.229,32
Außerordentliche Erträge		36.696,00	0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		36.696,00	0,00
Sonstige Steuern		1.020.994,27	1.016.161,43
<b>Jahresüberschuss</b>		3.821.696,17	3.947.067,89
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.990.000,00	3.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>831.696,17</b>	<b>847.067,89</b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in EURO aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009 herausgegebenen Anwendungsformblättern für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2009 nur durch die erstmalige Anwendung von BilMoG Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind hierdurch in den Positionen Wertpapiere, Pensionsrückstellung und Sonstige Rückstellungen nicht vergleichbar.

## 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 2010 und in den Vorjahren entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 25 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2010 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 1980 auf die Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Dabei wird grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen. Vor 1980 errichtete Bauten werden in 2010 erstmals mit 2 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Durch die Umstellung der Abschreibungsmethode ergaben sich in 2010 keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gesamthöhe der Abschreibungen. Bei separaten Garagen werden jährlich 5 % der Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden planmäßig zwischen 11 % und 25 % linear abgeschrieben, soweit sie nicht mit Merkposten fortgeführt werden.

Andere Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 20 % und 33,3 % und angenommener Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zwischen € 150,00 und € 1.000,00 werden als Sammelposten im Zugangsjahr aktiviert und gem. § 6 Abs.2 EStG linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen waren nicht erforderlich.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen 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 Lieferun-

gen und Leistungen, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, Leistungen der eigenen Regiebetriebe in Höhe von € 874.954,61 zu Herstellungskosten bewertet.

Heizöl und Reparaturmaterial sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips entweder mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Geleistete Baukostenzuschüsse, für die von den Stadtwerken Solingen errichtete Wärmeerzeugungsanlage in der Siedlung Weegerhof, werden aktiv abgegrenzt. Die Abgrenzung wird anteilig für die jeweils in Betrieb genommenen Blöcke bis zum Jahr 2035 aufgelöst.

Rückstellungen für Pensionen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G ermittelt und in voller Höhe passiviert worden. Der Erfüllungsbetrag wurde mit einem Rechnungszinsfuß von 5,15 % sowie einem Rententrend von 1,00 % für die handelsbilanzielle Darstellung (gem. BilMoG) errechnet.

Für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die für Schallschutzmaßnahmen gebildet wurden, wurde das Beibehaltungswahlrecht in Anspruch genommen.

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Im Rahmen von Altersteilzeitverträgen verpfändete Wertpapiere wurden gemäß BilMoG zum Kurswert von € 266.184,70 (Anschaffungskosten: € 265.350,58) vom Erfüllungsbetrag von € 553.662,47 abgesetzt.

Verpflichtungen aus einer in 2010 abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung in Höhe von € 250.000,00 wurden zum 31. Dezember 2010 mit dem Zeitwert von € 240.464,29 angesetzt und mit einer an den Anspruchsberechtigten verpfändeten Rückdeckungsversicherung in gleicher Höhe saldiert ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Bis auf die durch die erstmalige Anwendung von BilMoG induzierten Ausweis- und Bewertungsänderungen sowie der aufwandsneutralen Umstellung der Abschreibungsmethode bei den vor 1980 errichteten Bauten, ergaben sich in 2010 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	320.816,80	15.209,39	0,00	0,00	322.932,48	13.093,71	4.358,39
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	303.439.362,80	11.038.638,84	562.600,30	0,00	98.421.332,11	215.494.069,23	5.198.952,17
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.402.445,39	0,00	129.510,95	-1.329,36	2.161.963,82	3.109.641,26	85.569,00
Grundstücke ohne Bauten	2.639.822,54	0,00	0,00	0,00	14.982,60	2.624.839,94	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	0,00	0,00	0,00	0,00	143.489,62	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	454.248,84	10.180,45	2.926,57	0,00	427.882,52	33.620,20	19.525,45
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.826.149,44	64.342,26	37.468,71	0,00	1.692.603,98	160.419,01	77.659,44
Anlagen im Bau	2.953.352,91	5.764.889,38	0,00	+1.329,36	0,00	8.719.571,65	0,00
	316.858.871,54	16.878.050,93	732.506,53	+1.329,36	102.718.765,03	230.285.650,91	5.381.706,06
				-1.329,36			
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	381.129,19	0,00
Beteiligungen	28.138,76	0,00	0,00	0,00	28.136,76	2,00	0,00
	409.267,95	0,00	0,00	0,00	28.136,76	381.131,19	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	317.588.956,29	16.893.260,32	732.506,53	+1.329,36	103.069.834,27	230.679.875,81	5.386.064,45
				-1.329,36			

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position „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	323.323,44	110.951,63	107.154,64
Sonstige Vermögensgegenstände	74.231,36	832,00	3.038,00
	397.554,80	111.783,63	110.192,64

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	123,6
Urlaubsreste u. a.	166,9
Jubiläumsrückstellung	103,8
Altersteilzeit	287,5
Berufsgenossenschaft	48,7
Kanalсанierung	5.564,1
	6.294,6

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 2010 insgesamt rd. T€ 5.335.

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 €	*Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.276.890,95 (91.387.571,01)	3.716.141,75 (6.006.803,43)	14.599.506,55 (12.724.316,33)	77.961.242,65 (72.656.451,25)	96.276.890,95 (91.387.571,01)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.760.804,52 (15.093.181,23)	356.618,82 (336.842,54)	1.604.997,61 (1.455.593,99)	12.799.188,09 (13.300.744,70)	14.745.977,05 (15.078.353,76)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.540.470,63 (9.809.535,70)	9.540.470,63 (9.809.535,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	435.638,83 (370.979,98)	435.638,83 (370.979,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.100.913,34 (1.805.299,90)	2.100.913,34 (1.805.299,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	637.046,36 (629.259,65)	637.046,36 (629.259,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	123.751.764,63 (119.095.827,47)	16.786.829,73 (18.958.721,20)	16.204.504,16 (14.179.910,32)	90.760.430,74 (85.957.195,95)	111.022.868,00 (106.465.924,77)		

Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

	€	€
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	61.729.010,86 (57.533.824,66)	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	143.500,65 (157.399,54)	61.872.511,51 (57.691.224,20)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

„Sonstige betriebliche Erträge“	T€
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.718,4
Zuschüsse und Erstattungen	288,4
Auflösung von Wertberichtigungen	170,2
Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung aus Vorjahren	144,8
Teilschulderlass	85,0
Auflösung von Rückstellungen	61,6
Erstattung für frühere Jahre	38,0
„Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“	
Zuführung zur Rückstellung für Kanalsanierung	1.485,4

Die Zinsaufwendungen enthalten einen Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung von T€ 121.

Im Rahmen der Neubewertung der Pensionsrückstellungen gemäß BilMoG zum 1. Januar 2010 wurden in Höhe der Überdeckung von T€ 36,7 „Außerordentliche Erträge“ ausgewiesen.

## D. Sonstige Angaben

Zur Sicherung der Spareinlagen besteht ein Selbsthilfefond. Die Eventualverpflichtung gegenüber dem Sicherungsfond des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. beträgt € 322.896,63 (Vorjahr: € 296.484,98).

Es bestehen weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB in Höhe von € 5.534.408,28 (Vorjahr: € 6.000.086,01) mit grundbuchlicher Sicherung.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus KFZ- Leasingverträgen in Höhe von € 136.826,15 (Vorjahr: € 159.793,74) mit Vertragslaufzeiten von 3 bzw. 4 Jahren, sowie aus Contractingverträgen in Höhe von € 9.227.383,76 (Vorjahr: € 9.923.258,34) für Vertragsrestlaufzeiten von 4 bzw. 15 Jahren, welche nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind.

Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

Das Bestellobligo für vergebene Neubau- und Modernisierungsaufträge ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.

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 31.12.2009 weist bei einem Jahresfehlbetrag von € -3.746,12 ein Eigenkapital in Höhe von € 385.037,11 aus.

An anderen Unternehmen besitzt die Genossenschaft keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 %.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	46	12
Technische Mitarbeiter/-innen	19	2
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb	56	5
	121	19

Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2010	13.732	30.166
Zugang 2010	555	1.657
Abgang 2010	790	1.835
Ende 2010	13.497	29.988

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 75.895,11 auf € 14.956.376,65 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 235.000,00 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 13.497.000,00.

## Prüfungsverband

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

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand:

Ulrich Bimberg  
Gerhard Rohde

Vorsitzender  
stellvertretender Vorsitzender  
bis 31.03.2010  
ausgeschieden am 15.06.2010  
stellvertretender Vorsitzender  
ab 01.04.2010 bis 13.01.2011  
ausgeschieden am 13.01.2011  
bestellt ab 14.01.2011

Dirk Groß

Erwin Kohnke  
Manfred Krause

### Aufsichtsrat:

Hans-Werner Bertl  
Erwin Kohnke

Vorsitzender  
stellvertretender Vorsitzender  
bis 13.01.2011  
ausgeschieden am 13.01.2011  
stellvertretender Vorsitzender  
ab 24.01.2011

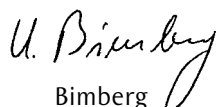
Uwe Asbach

Dagmar Becker  
Dieter Feldhaus  
Dietmar Gaida  
Ute Hanke  
Hans-Peter Harbecke  
Hans-Bernd Hoffmann  
Hans-Hermann Meier  
Heike Rüdiger  
Gertraut Theile

Solingen, 22. März 2011

SPAR- UND BAUVEREIN SOLINGEN EG  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

  
Bimberg

  
Kohnke

  
Krause

## Zur Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für 2010 der Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Jahresabschlusses der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 erteilen wir den folgenden unter dem Datum vom 6. April 2011 unterzeichneten **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk**:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss der Genossenschaft unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über

die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnis entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 6. April 2011

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

Schiffers  
Wirtschaftsprüfer

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Hierzu bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, welche sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Bilanz- und Prüfungsausschuss
- Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss
- Strategie- und Personalausschuss

Der Aufsichtsrat hat in wesentlichen Bereichen den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Im Vordergrund standen hierbei im Geschäftsjahr 2010

- der Jahresabschluss 2009 und seine Erörterung mit den Verbandsprüfern
- die Wirtschafts-, Investitions- und Budgetplanung 2010 und 2011
- die Leerstandsproblematik
- die Unternehmens- und Finanzplanung 2010-2020
- der Verkauf von Bestandsobjekten
- das Mietentwicklungskonzept und die Mietanpassung
- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- die Baumaßnahme Weegerhof (Wohnen im Alter)
- die Weiterentwicklung der strategischen Ziele der Spar- und Bauverein Solingen eG
- die Überprüfung der Satzung
- die inhaltliche Gestaltung und verantwortliche Mitarbeit in den Vertreterworkshops

Arbeits- und Themenschwerpunkte, die über das Geschäftsjahr hinaus bearbeitet werden, sind u. a.

- Konzeptentwicklung zur Mitgliederzufriedenheit und Entwicklung eines modernen
- Beschwerdemanagements
- Stärkung der Selbstverwaltung – Selbstgestaltung als genossenschaftliches Element
- Unterstützung des Sprecherrates – Funktion, Stellenwert

Die Geschäftsführung des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres geprüft; dies erfolgte durch die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates und auch im Rahmen von 10 Sitzungen, davon 9 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Strategieklausur.

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat gemäß § 21 (1) der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, die ihm obliegenden Prüfungen in 6 Sitzungen durchgeführt; so hat der Ausschuss sich quartalsweise mit dem Risikomanagement, dem Finanzmanagement (Hypotheken; Darlehensaufnahmen); der Mietentwicklung; der Mitgliederentwicklung und dem Investitions-, Wirt-

schafts- und Finanzplan befasst. Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2010 hat sich der Ausschuss 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 verschiedenen Bereichen Empfehlungen und Anregungen.

Der Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss hat bei der Planung von Modernisierungs- (Pommernweg/Thüringer Str.) und Neubautätigkeit (Weegerhof) mitgewirkt. Außerdem hat sich der Ausschuss u. a. mit der Oberflächenwasserentsorgung, Planungsüberlegungen für den Weyersberg, dem Bebauungsplan Finken-/Lerchenstr., dem Bericht der Serviceabteilung 2009 sowie der Investitionsplanung und dem Winterdienstprojekt befasst (7 Sitzungen).

Der Strategie- und Personalausschuss hat die Personalsituation und Personalentwicklung im Spar- und Bauverein und die Änderung der strategischen Ziele beratend begleitet (2 Sitzungen).

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesund. Die Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2010 wurde für richtig befunden und vom Aufsichtsrat bestätigt. Der Lagebericht des Vorstandes findet die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss 2010 zu genehmigen,
- 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2010 auszuschütten,
- den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuweisen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Berichtsjahr erfolgreich an Fortbildungsveranstaltungen des GdW teilgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich gem. ihrer Selbstverpflichtung zum Corporate Governance Kodex verhalten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern in der Bewohnerselbstverwaltung für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2010.

Solingen, im April 2011  
Der Aufsichtsrat



# Vertreterversammlung/ Bewohnerselbstverwaltung

## Vertreterversammlung

Aufgrund der Neuwahlen zum Jahreswechsel 2010/2011 gehören der Vertreterversammlung 140 Vertreter/innen an. Sie setzt sich aus 75 Vertreter/innen aus 11 Wahlbezirken als Repräsentanten der Wohnungsinhaber und 65 Vertreter/innen aus einem Wahlbezirk als Repräsentanten der Nichtwohnungsinhaber zusammen.

Die Vertreter/innen werden von den Mitgliedern für einen Zeitraum von vier Jahren gewählt (Geschäftsjahre 2010 bis einschließlich 2013).

### Wahlbezirk I

---

- 1 Kurt Thomas
- 2 Detlev Frenkel
- 3 Erika Harbecke
- 4 Walter Höfer
- 5 Edeltraud Maul
- 6 Heinz Schlee
- 7 Dieter Bolinius

### Ersatzvertreter/in

- 8 Andrea Soave
- 9 Andreas Nohl
- 10 Frank Stolpmann

### Wahlbezirk II

---

- 1 Günter Klever
- 2 Klaus Huber
- 3 Ralf Rauhaus
- 4 Martina Setzer
- 5 Heinz Gerd Lehmann
- 6 Claudia Rudolf
- 7 Arnold Jerntsch
- 8 Götz Huber

### Ersatzvertreter/in

- 9 Hassan Firouzkhan
- 10 Manfred Alfer
- 11 Ralf Koch

### Wahlbezirk III

---

- 1 Anneliese Gipperich
- 2 Siegfried Ott
- 3 Elke Scheffler
- 5 Manfred Passolt
- 6 Heinz-Günter Krampe
- 7 Fritz Walkenbach
- 8 Hans-Georg Grunwald
- 9 Silvia Kurtenbach

### Ersatzvertreter/in

- 10 Carola Karbe
- 11 Irmgard Nagel

### Wahlbezirk IV

---

- 1 Klaus Küll
- 2 Lothar Jockisch
- 3 Eva Christina Kordt
- 4 Jürgen Dingel
- 5 Andreas Herlinghaus
- 6 Monika Rosenkranz
- 7 Sonja Andresen
- 8 Frank Brattig
- 9 Erich Meisenburg

### Ersatzvertreter/in

- 10 Stefan Johé
- 11 Ina Ollmann
- 12 Harry Staats

### Wahlbezirk V

---

- 1 Jutta Ebel
- 2 Almut Marczinski
- 3 Karl-Ernst Dreher
- 4 Michael Wittgens
- 5 Ursula Braches
- 6 Petra Klinkner

### Ersatzvertreter/in

- 7 Peter Heymanns
- 8 Klaus-Dieter Ebel

### Wahlbezirk VI

---

- 1 Ingrid Schlesinger
- 2 Norbert Feller
- 3 Klaus Lehleitner
- 4 Reinhard Krüger
- 5 Heinrich Hopbach

### Ersatzvertreter/in

- 6 Heinz Überschär
- 7 Hermann Konradt

### Wahlbezirk VII

---

- 1 Pino Mamone
- 2 Olaf Todtenbier
- 3 Hans Uebber
- 4 Judith Todtenbier
- 5 Manfred Pfitzer

### Ersatzvertreter/in

- 6 Reinhard Felgenhauer
- 7 Vanessa Richters

### **Wahlbezirk VIII**

---

- 1 Susanne Koch
- 2 Friedhelm Rauhaus
- 3 Frank de Haas
- 4 Edeltraut Irmer
- 5 Rudi Wachtendonk
- 6 Wolfgang Hoffmann
- 7 Gabriele Bick

#### **Ersatzvertreter/in**

- 8 Volker Klein
- 9 Michaela Gehrke
- 10 Heittraut Dorndorf

### **Wahlbezirk IX**

---

- 1 Klaus Engels
- 2 Dunja Drenker
- 3 Björn Machenbach
- 4 Dirk Wiebenga
- 5 Horst Gottschalk
- 6 Gerold Frings
- 7 Markus Mentzel
- 8 Wilfried Daus

#### **Ersatzvertreter/in**

- 9 Tim Nottebaum
- 10 Hans-Jürgen Herder
- 11 Werner Engler-Scherf

### **Wahlbezirk X**

---

- 1 Rosemarie Steinert
- 2 Heike Friedrich-Becker
- 3 Ulrich Krüger
- 4 Siegfried Fleischer
- 5 Fritz Plümacher
- 6 Heinz Krings

#### **Ersatzvertreter/in**

- 7 Gertrud Jensch
- 8 Ulrich Petzel

### **Wahlbezirk XI**

---

- 1 Christa Klimberg-Pohlig
- 2 Karl Preußner
- 3 Ilse Forst
- 4 Werner Rottinghaus
- 5 Gerhard Binder
- 6 Jürgen Weih

#### **Ersatzvertreter/in**

- 7 Horst Koch
- 8 Michael Schmiedel

### **Wahlbezirk 51**

---

- 1 Josef Neumann / Lebenshilfe
- 2 Heinz Schreiber
- 3 Jürgen Albermann
- 4 Gerd Brems / Der Paritätische
- 5 Frank Knoche
- 6 Regina Deus / AWO
- 7 Christa Böhm
- 8 Ernst Lauterjung
- 9 Paul Westeppe
- 10 Regine Weiß
- 11 Heike Klopp
- 12 Eleonore Meis
- 13 Ali Dogan
- 14 Thomas Hoppe / AOK
- 15 Nils Greve / Psychosozialer
- 16 Martina Parusel
- 17 Michael Rampe
- 18 Gabriele Hartfels-Jedamski
- 19 Eva Thomas
- 20 Ernst Schaberg
- 21 Christa Kastner
- 22 Klaus Wenzel
- 23 Rolf Dieter Feldmann
- 24 Hermann-Josef Born
- 25 Dr. Hiltrud Naßmacher
- 26 Bärbel Dinger
- 27 Elisabeth Dammer
- 28 Trude Meis
- 29 Barbara Rennbaum
- 30 Klaus Angermund
- 31 Klaus Kaiser
- 32 Thomas Leimküller
- 33 Elke Möthe
- 34 Silvia Albers
- 35 Helgo Ollmann
- 36 Margret Koch
- 37 Annette Checchin
- 38 Gisela Köller
- 39 Waldemar Zentara
- 40 Sabine Müller
- 41 Heike Strang
- 42 Udo Ohmstedt
- 43 Frank Feller
- 44 Michael Pikzack
- 45 Havva Koru
- 46 Friedhelm Nickel
- 47 Jürgen Buderer
- 48 Gabriele Bredemann-Winterberg
- 49 Gerd Preußner
- 50 Klaus Ern
- 51 Hans-Günther Koch

52 Oliver Busch  
53 Erik Pieck  
54 Peter Nled  
55 Tim Ebel  
56 Dirk Düben  
57 Hans-Joachim Schmitz  
58 Dieter Krüger  
59 Wolfgang Müller  
60 Daniel Wenzel  
61 Renate Wachholder  
62 Klaus Johé  
63 Christian Koch  
64 Michael Finke  
65 Erhard Grosch

**Ersatzvertreter/in**

66 Jürgen Bürger  
67 Marita Heringhaus  
68 Monika Hugonin

69 Armin Breidenbach  
70 Christel Müller  
71 Waldemar Jodda  
72 Nina Pikzack  
73 Christoph Althaus  
74 Helga Guhra  
75 Sonja Märkel  
76 Christine Rubin  
77 Karin Licopoli  
78 Kurt Wieder  
79 Bernd Droß  
80 Heike Neundörfer  
81 Volker Seidel  
82 Dirk Bortmann  
83 Joachim Brosig  
84 Edwin Gläßner  
85 Rainer Kollbach  
86 Christian Petschke



*Vertreterwahlen: Informationsveranstaltung in der Siedlung Weegerhof.*

## Selbstverwaltung der Häuser und Wohnungen

Eine aktive Bewohnerselbstverwaltung mit fast 1.000 ehrenamtlich tätigen Vertrauensleuten und Siedlungssprechern leistet wichtige Beiträge für das Zusammenleben in den Häusern und Siedlungen der Genossenschaft. Der „SBV-Nachbarschaftshilfe e. V.“ unterstützt diese Arbeit.

Die Vertrauensleute sind im Jahre 2006 von den Bewohnerinnen und Bewohnern gewählt worden. Nach Beendigung der Neuwahlen zur Bewohnerselbstverwaltung wurde von den neu gewählten Siedlungssprechern aus ihren Reihen

den Sprecherrat gewählt. Nach Ergänzungswahlen im November 2010 umfasst er vier Personen und setzt sich wie folgt zusammen:

Andreas Herlinghaus	Vorsitzender
Almut Marczinski	stellvertretende Vorsitzende
Daniela Kirchhoff	Beisitzerin
Pino Mamone	Beisitzer

*Vertrauensleute  
sind wichtig  
für das Miteinander  
in den Siedlungen.*



## Impressum

### Herausgeber:

#### Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Kölner Straße 47 · 42651 Solingen

Postfach 10 09 23 · 42609 Solingen

Telefon: 02 12 / 20 66-0

Telefax: 02 12 / 1 87 82

Internet: [www.sbv-solingen.de](http://www.sbv-solingen.de)

### Fotos:

Christa Kastner, SBV

### Gestaltung und Herstellung:

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg



