

Sperrvermerk: Bitte keine Veröffentlichung der Daten vor dem 19. Mai

Pressemitteilung

18. Mai 2017

Geschäftsbericht 2016: Der SBV zieht eine positive Jahresbilanz

- **Bilanzsumme erreicht neuen Rekordwert**
- **Der SBV reagiert auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Flensburg**
- **170 Millionen Euro Investitionen in den kommenden fünf Jahren**

Flensburg. Das Geschäftsjahr 2016 hat der SBV erneut erfolgreich abgeschlossen: Der **Jahresüberschuss** liegt bei rund 3,5 Millionen Euro, die Bilanzsumme ist auf den neuen Höchstwert von 304 Millionen Euro gestiegen. Mit einem Eigenkapital von mehr als 60 Millionen und Rücklagen von 41 Millionen Euro steht die Genossenschaft finanziell sehr solide da. Wieder hat die Vertreterversammlung des SBV eine Dividende von vier Prozent beschlossen.

„Das erfolgreiche Wirtschaften macht uns stark für die Aufgaben, die auf uns und die Stadt Flensburg in den nächsten Jahren zukommen“, sagte SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski während der Bilanz-Präsentation. „Diese Herausforderungen haben es in sich, aber das spornt uns nur um so mehr an“, ergänzte sein Vorstandskollege Jürgen Möller.

Zum einen ist da **Flensburg als wachsende Stadt**: „Flensburg ist attraktiv, viele Hundert Menschen pro Jahr ziehen zusätzlich hierher – und sie alle benötigen Wohnraum. Da ist ganz besonders der SBV gefragt, und die Genossenschaft nimmt diese Herausforderung vorbildlich an“, sagte Jan-Kai Jensen, der im vergangenen Jahr zum neuen Vorsitzenden des SBV-Aufsichtsrats gewählt worden ist.

„Wir haben 2016 zusammen mit der Stadt eine Menge auf den Weg bringen können“, sagte Raimund Dankowski. Neben mehr als 15 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltung nahm der SBV im vergangenen Jahr **18,3 Millionen Euro für Neubauten** in die Hand. „Dabei haben wir selbstverständlich darauf geachtet, mit unseren Bauvorhaben die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu bedienen.“

An zwei Beispielen wird das deutlich. Zum einen wird vor allem günstiger Wohnraum stark nachgefragt. Dem konnte der SBV nachkommen: Die monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen der Genossenschaft betrug 2016 lediglich **5,09 Euro pro Quadratmeter**.

Ein weiteres Beispiel ist die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum. Neben seinen Servicehäusern bietet der SBV künftig auch 74 Wohnungen im „**Mürwiker Garten**“ an, für den in 2016 der Spatenstich erfolgte. Das Projekt zeichnet sich durch ein besonderes Konzept aus: „Hier treffen die aktiven Senioren als Bewohner auf Kinder aus der ADS-Kita, die im selben Gebäude untergebracht wird. Damit bringen wir verschiedene Generationen zusammen und sorgen für anregende Begegnungen“, so Jürgen Möller.

Während die Nachfrage nach Wohnraum in Flensburg wächst, steigen allerdings auch die Baukosten. „Auch darauf haben wir eine passende Antwort gefunden: mit unserem innovativen **Modulhaus 15²**“, sagte Raimund Dankowski. „Das serielle Bauen senkt die Kosten für Planung und Baudurchführung. Das verschafft uns mehr Freiräume für Investitionen.“ Und die beziffert der SBV für die kommenden fünf Jahre auf 170 Millionen Euro – investiert in den Bestand sowie in Neubauten. Von den fast 600 neu geschaffenen Wohnungen werden zwei Drittel öffentlich gefördert sein.

Die SBV-Bilanz 2016 im Überblick

Der SBV legt weiter zu

Die Bilanzsumme ist mit 303,8 Millionen Euro auf einen neuen Rekordwert geklettert, nach 277,2 Millionen Euro im Vorjahr. Das Eigenkapital beträgt mehr als 60 Millionen Euro. Obwohl das Eigenkapital um 5,4 Mio. Euro zulegte, bleibt die Eigenkapitalquote weiterhin bei 20 Prozent: zum einen wegen der angestiegenen Bilanzsumme, zum anderen aufgrund der in 2016 erfolgten Bautätigkeit. Auch 2016 konnte der SBV wieder einen Jahresüberschuss erwirtschaften, der diesmal bei 3,474 Millionen Euro liegt.

Erfolgreiche Spareinrichtung

Erneut zulegen konnte die Spareinrichtung des SBV. Seit 2011 steigen die Spareinlagen Jahr um Jahr, zum Abschluss von 2016 lagen sie bei 85,0 Millionen Euro (2015: 77,4 Millionen Euro). Neben den guten Konditionen ist den Sparern wichtig, die Arbeit der Genossenschaft mit ihrer Geldanlage zu unterstützen, unabhängig davon, ob sie SBV-Mieter sind oder nicht. Die Anzahl der Sparverträge hat sich seit Gründung der Spareinrichtung fast verzehnfacht. 6631 sind es zum Ende 2016 und damit 167 mehr als zum Stichtag ein Jahr zuvor.

Aktive Immobilienmanagement GmbH

Das Portfolio der SBV Immobilienmanagement GmbH umfasst 172 Objekte im Bereich Hausverwaltung, 224 in der Sondereigentumsverwaltung sowie 127 in der Wohnungseigentumsverwaltung. Neben der Verwaltung und weiteren klassischen Aufgaben bietet die GmbH zunehmend auch andere Services wie Projektentwicklung und Beratung in Finanzierungsfragen an, wenn es zum Beispiel um öffentlich geförderten Wohnungsbau geht. Die SBV Immobilienmanagement GmbH kann auf zahlreiche Ressourcen der SBV eG zugreifen – von der Technik über Vermietung bis zum Gartenservice sowie Hausmeisterdienste. Der 2016 beschlossene und 2017 abgeschlossene Umzug von der Friesischen Straße in die Zentrale am Willi-Sander-Platz wird die Zusammenarbeit weiter intensivieren.

Rege Bautätigkeiten

Nach 6,5 Millionen Euro in 2015 hat der SBV im vergangenen Jahr 18,3 Millionen in Neubauten investiert – und damit auf das Wachstum Flensburgs reagiert. Mit der Schlüsselübergabe für Bewohner am Wasserturm sowie mit dem Richtfest an der Exe, deren Wohnungen mittlerweile alle bezogen sind, hat der SBV weitere 97 Wohnungen neu gebaut. In den kommenden fünf Jahren kommen zusätzlich knapp 600 an den Markt.

Den Bestand im Blick

Für die Instandhaltung seines Bestands hat der SBV 2016 knapp 8,6 Millionen Euro ausgegeben. Hinzu kommen 6,6 Millionen Euro für Modernisierungen, Wertverbesserungen und Umbauten. Etwa 140 Wohnungen wurden im Auftrag des SBV, verteilt über ganz Flensburg, im vergangenen Jahr saniert und modernisiert. Die Arbeiten reichten von Fassadenanstrichen bis zu Rundum-Verschönerungen wie im Timm-Kröger-Weg 44 – einschließlich Wärmedämmung, Erneuerung der Fenster und einer sanierten Heizungsanlage. Unter anderem durch die Wärmedämmung soll deutlich Energie eingespart und damit die Steigerung der „2. Miete“ abgefedert werden. Weitere Beispiele sind die Bestandsobjekte Hesttoft 1-3 und Mozartstraße 8-36.

Bezahlbarer Wohnraum

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die 7.000 Wohnungen im SBV-Bestand lag 2016 bei nur 5,09 Euro pro Monat. Auch wenn Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht werden, bleibt die Miete bezahlbar. Statt der gesetzlich möglichen ca. 230 Euro im Monat erhöht der SBV die Miete für die sanierten Wohnungen zum Beispiel im Timm-Kröger-Weg um moderate 30 Euro. Auch künftig wird die Genossenschaft darauf achten, bezahlbaren Wohnraum anzubieten: Von den knapp 600 neuen Wohnungen, die der SBV in den kommenden fünf Jahren an den Markt bringt, werden etwa 65 Prozent öffentlich gefördert sein.

Attraktiv für Mitglieder

Ende 2014 zählte der SBV bereits 8744 Mitglieder, Ende 2015 waren es dann schon 9093, und zum Stichtag 31.12.2016 konnte die Genossenschaft nochmals zulegen. 9523 Mitglieder zählt der SBV mittlerweile. Zum Vergleich: 2006 waren es noch 3.747.

Soziales Engagement

Der SBV engagiert sich für seine Mitglieder ebenso wie für andere Menschen in Flensburg. Die Kurse und Veranstaltungen des 360°-Gemeinschaftshauses waren auch 2016 bestens besucht, für das KommRein gibt es mittlerweile ein umfangreiches Programm – mit einer gelungenen Mischung aus SBV-Aktionen, Treffen von Initiativen und Angeboten privater Personen. Die SBV-Stiftung Helmut Schumann hat im vergangenen Jahr etwa 75.000 Euro gespendet, unter anderem für die Aktion „Grundschulen bunter stiften“. Mit ihren Feriencamps hat die Stiftung etwa 100 Kinder erreicht. Sie bildet darüber hinaus zusammen mit der Stadt Flensburg das Team der „Engagierten Stadt“. Dies hat 2016 zahlreiche Projekte starten können und unter anderem zwei Flüchtlingsforen sowie die Ehrenamtsmesse mitveranstaltet.

Ausblick auf 2017

Auch für das kommende Jahr hat sich der SBV viel vorgenommen. Den Rahmen dafür setzen die Leitbilder, die inhaltlich angepasst und aufgefrischt werden. Zusätzlich führt der SBV eine Mitgliederbefragung durch, um gezielt auf die Wünsche seiner Mitglieder eingehen zu können.

In Sachen Technik bleibt die Genossenschaft ebenfalls nicht stehen. Mit der 2016 eingebauten Funktechnik erstellt der SBV in 2017 erstmals selbst die Heizkostenabrechnung. Die Daten bleiben so vor dem Zugriff Dritter geschützt, und die Mieter müssen keine Termine mehr mit Heizungsablesern abstimmen. Zudem geht das Online-Service-Portal des SBV an den Start, über das Mieter bequem von zu Hause aus auf alle wichtigen Dokumente zugreifen können.

Gebaut wird selbstverständlich auch, vor allem auf Basis des kostensparenden 15²-Modulhauses. Mit Hilfe des seriellen Bauens rechnet der SBV mit Projektkosten pro Quadratmeter von ca. 2.500 Euro. Zudem dürfte sich die Bauzeit von derzeit bis zu 18 auf 12 Monate verkürzen. Erstmals zur Anwendung kommt das 15² im Hesttoft sowie für Neubauten auf der Rude und im Wohnpark Tarup. Dort entstehen auf 43.000 Quadratmetern 34 Neubauten mit rund 290 Wohnungen. Etwa 200 davon werden öffentlich gefördert sein. Der SBV investiert hier mehr als 43 Millionen Euro. Insgesamt rechnet der SBV für 2017 bis 2021 mit Investitionen von 128 Millionen Euro und zusätzlich 43 Millionen Euro für die weitere Instandhaltung.

Den vollständigen Geschäftsbericht mit den detaillierten Zahlen zum Download finden Sie ab 19. Mai unter www.sbv-flensburg.de.

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

Sperrvermerk: Bitte keine Veröffentlichung der Daten vor dem 19. Mai

SBV-Geschäftsjahr 2016

18. Mai 2017

	2016	2015
Bilanzsumme	303.817.621 €	277.237.938 €
Eigenkapital	60.762.153 €	55.351.187 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	18.093.192 €	15.504.399 €
Rücklagen	41.420.000 €	38.620.000 €
Rückstellungen	1.114.283 €	1.019.265 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.506.243 €	38.311.561 €
Bauleistungen		
- Neubau	18.290.857 €	6.522.399 €
- Modernisierung, Umbauten	6.614.209 €	6.601.329 €
Ausgaben für Instandhaltung	8.596.444 €	7.817.905 €
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.474.209 €	2.158.282 €
Eigener Wohnungsbestand	7.022	6.913
Nettokaltmiete (Jahres-Ø)	5,09 €	5,05 €
Zahl der Mitglieder	9.523	9.093