



SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020



**„ALS WOHNUNGSGENOSSEN-
SCHAFT BIETET DIE SPAR- UND
BAUVEREIN EG ÜBER 20.000
MENSCHEN IN DORTMUND EIN
ZUHAUSE.“**

„Das Thema Nachhaltigkeit nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert in unserem täglichen Leben ein. Vor diesem Hintergrund hat die SPARBAU das Nachhaltigkeitsmanagement neu ausgerichtet und es sich zur Aufgabe gemacht, eine unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsstrategie nach sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln sowie in die Geschäftsprozesse zu implementieren. Mit der nichtfinanziellen Berichterstattung möchten wir unser aktives Handeln in puncto Nachhaltigkeit dokumentieren und transparent für unsere Stakeholder ausweisen. Wir sind überzeugt, durch unsere nachhaltige Unternehmensstrategie langfristig erfolgreich zu handeln.“

Herzlichst,
Ihr Franz-Bernd Große-Wilde

Vorstandsvorsitzender
Spar- und Bauverein eG Dortmund



**„NACHHALTIGKEIT ERFORDERT
LERNPROZESSE UND DIE
ENTWICKLUNG EINER
INNOVATIONSKULTUR IM
UNTERNEHMEN.“**

„Die Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements bei der SPARBAU soll den Operationalisierungsprozess forcieren. So wollen wir die Genossenschaft zukunftsicher aufstellen – denn nachhaltiges Wirken verstehen wir nicht als punktuellen Aktionismus, sondern als ganzheitliches Handlungskonzept im Sinne der Förderung unserer Mitglieder.“

Dr. Florian Ebrecht

Vorstandsbevollmächtigter
mit Gesamtprokura

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

 **1893**
gegründet

 **21.032**
Mitglieder


 **51.412.968 €**
Euro Investitionssumme 2020

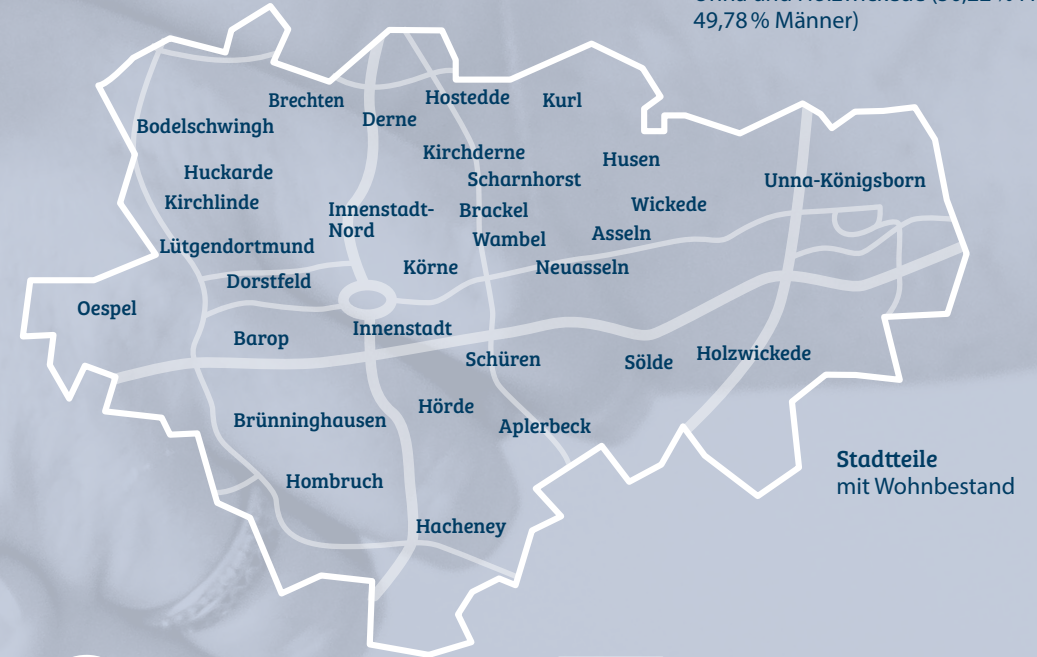
 **81**
Gewerbeeinheiten

 **2.686**
Garagen und Stellplätze


 **11.874**
provisionsfreie Wohnungen

MARKTUMFELD DER SPARBAU

 **679.614**
Einwohner leben aktuell in Dortmund,
Unna und Holzwickede (50,22 % Frauen;
49,78 % Männer)



 **12**
Bezirke mit 62 Stadtteilen
gliedern die Stadt Dortmund

 **42**
Jahre beträgt der
Altersdurchschnitt der
Dortmunder Bevölkerung

Stadtteile
mit Wohnbestand

MITGLIEDERFÖRDERUNG



DAUERNUTZUNGSRECHT

Das satzungsgemäße, vertraglich abgesicherte Dauernutzungsrecht schützt wohnende Genossenschaftsmitglieder vor willkürlichen Kündigungen wegen Sanierung, Umwandlung oder Eigenbedarf. Das Dauernutzungsrecht, das ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell voraussetzt, gehört auch zu den obersten Maximen der SPARBAU.

4,88 €
Ø Mietzins/m²

13,4 Jahre
Ø Nutzungsdauer



PREIS-/LEISTUNGS- VERHÄLTNIS

Die SPARBAU stellt sich der Herausforderung im Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit und Miete, die quasi als einzige Erlösquelle primärer Bestandteil der wirtschaftlichen Nutzenstiftung und Mitgliederförderung ist.

1,46 Mio. €
Dividendenausschüttung

9.721
TSM-Aufträge

2,38 €
Ø Differenz SPARBAU-Mietzins
zu Angebotsmiete je m²

287
Bad-Modernisierungen

327
Elektro-Modernisierungen

465
Heizungs-Modernisierungen
0,92 € – 1,84 €
Ø Mieterhöhung nach
Modernisierung je qm



MITBESTIMMUNG/PARTIZIPATION

Stichwort Solidarität: Die SPARBAU setzt Anreize, sich der Aufgabe bezüglich Mitbestimmung und Mitgliederpartizipation zu stellen. Sowohl die Doppelnatur der Mitglieder wie auch die Gleichheit des Stimmrechts verleihen dem Mitglied Einfluss und Ausdrucksstärke.

135
Anzahl Vertreter*Innen

MODERATES WACHSTUM



PORTFOLIO- ENTWICKLUNG

Gemäß dem Produktivitätsprinzip verfolgt die SPARBAU eine moderate Wachstumsstrategie. Um den Betrieb langfristig leistungsfähig zu halten, wird das Portfolio stetig weiterentwickelt. Schwerpunkte liegen u. a. auf Baulandpolitik, Nachverdichtung, Akquise und Neubau sowie der Erweiterung der Serviceleistung in Form von Sektorenkopplung.

7.681
Summe m² Bauland

584
Summe m² Dachaufstockung

4.608
Summe m² Neubau

4.524
Summe m² Arrondierung
und Ankäufe



BILANZPOLITIK

Neben einer moderaten Wachstumsstrategie durch die Entwicklung des Portfolios nutzt die SPARBAU auch die Bilanzpolitik als Möglichkeit des Wertewachstums. Hierzu gehört zum einen die Überschussthesaurierung und zum anderen die Nutzung stiller Reserven.

21,255 Mio. €
EBITDA

16,567 Mio. €
Cashflow

2,0%
Gesamtkapitalrentabilität



KUNDEN- UND MITGLIEDER- MANAGEMENT

Für moderates Wachstum spielen Kunden- und Mitgliedermanagement bei der SPARBAU eine kardinale Rolle – das Mitglied steht im Mittelpunkt der Genossenschaft. Sowohl das Subsidiaritätsprinzip als auch die Prinzipien Selbsthilfe und Selbstverwaltung können nur erfolgreich sein, wenn das Kunden- und Mitgliedermanagement auf die Bedürfnisse der Genossenschaft ausgerichtet wird.

54
Ø Alter Mitglieder

218
Wachstum Mitglieder

SICHERUNG UND SUBSTANZSTÄRKUNG



ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Als Arbeitgeber gewinnt die SPARBAU Fachkräfte durch attraktive Arbeitgeberleistungen.

42

Ø Alter Mitarbeiter

608.576

Summe € Zusatzvergütungen und Zulagen



STÄRKUNG DER QUARTIERSEBENE

Um die Aufgaben der Nachhaltigkeit zu lösen, stärkt die SPARBAU die Quartiersebene.

Insgesamt arbeiten 17 Mitarbeiter im technischen und zwei im sozialen Quartiersmanagement.



ERHALT UND SICHERUNG DER SPAREINRICHTUNG

Die SPARBAU ist eine von 47 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, die über eine langfristige Spareinrichtung verfügt.

56

Ø Alter Sparer

92,24 Mio. €

Spareinlagen



UMWELT- UND PRODUKTVERANTWORTUNG

Zentral sind für die SPARBAU hier u. a. Kundengesundheit und -sicherheit sowie ökologische Verträglichkeit im Lebenszyklus.

Unser Ziel ist die Reduktion von 80% der CO₂-Emissionen bis 2050.



NACHHALTIGES PORTFOLIO-MANAGEMENT

Kapital und Boden sind die Grundpfeiler der SPARBAU und verleihen der substanziellen Stärke Ausdruck. Für die Sicherung und Stärkung der Substanz sorgt eine nachhaltige Portfolioentwicklungsstrategie sowohl für den Bestand als auch für den Neubau. Dies schafft die Genossenschaft u. a. mit Wertsteigerung durch langfristig stabile Renditen, Produktattraktivität, Verbesserung der Ökobilanz und Optimierung der Lebenszykluskosten.

13,4

Ø Jahre Nutzungsvertragsdauer

11.874

Wohneinheiten

58

Ø Alter Mieter



PROFESSIONALISIERUNG UND VERBESSERUNG DER WERTSCHÖPFUNG

Ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäftsmodell erfordert Innovationen zur Professionalisierung und zur Verbesserung der Wertschöpfung. Die SPARBAU forciert ihre Innovationskultur u. a. durch die Weiterentwicklung von Fach- und Methodenkompetenz, die kontinuierliche Prozessoptimierung und die Kopplung von unterschiedlichen Sektoren.

512 €

Verwaltungskostensatz/WE



SICHERUNG DER ORGANSTRUKTUR

Die SPARBAU sichert die Organstruktur nach dem Selbsthilfe-Prinzip durch Stärkung des Ehrenamts, Nachfolgeregelung, Qualifizierung und Anreizsysteme.

66

Ø Alter Vertreter*Innen



STÄRKUNG DER REGION

Aufgrund des Regionalitätsprinzips stärkt die SPARBAU die Region und lokale Partner, u. a. durch Stadt- und Quartiersentwicklung sowie durch Sponsoring und kulturelles Engagement.

44,92 Mio. €

Investitionen in lokale Auftragnehmer in der Metropole Ruhr



KLIMA- UND ENERGIEWENDE

Die SPARBAU übernimmt nachhaltig Verantwortung im Bereich der Klima- und Energiewende.

39,18 CO₂

Ø Ist-Wert (in kg/m²)

142,85

Ø Heizenergie in kWh/(m² *a)



DIGITALISIERUNG

Gemäß dem Produktivitätsprinzip von Genossenschaften gilt es, den Geschäftsbetrieb langfristig leistungsfähig zu halten. Der Strukturwandel und die Transformation von der Industrie- zur Wissensgesellschaft sowie darüber hinaus die Sektorenkopplung und stetig steigende Anforderungen setzen Entwicklung und Professionalisierung im Kerngeschäft voraus. Daher identifiziert die SPARBAU die Digitalisierung als Tätigkeitsbereich und forciert u. a. die Themen Ressourcen- und Prozesseffizienz, Servicesteigerung, Flexibilisierung und Kostensenkung.

829.402 €

Investition IT Gesamt

94.678 €

Investition IT Consulting

41.060 €

Investition IT Hardware

693.664 €

Investition IT Software

WERTEMANAGEMENT/ERHALTUNG DER UNTERNEHMENSKULTUR



SCHÄRFUNG DES PROFILS

Wertemanagement bzw. Erhaltung der Unternehmenskultur ist eines von vier Handlungsfeldern, das sich aus den Tätigkeitsbereichen „Schärfung des Profils“ sowie „Wahrung der Compliance und Corporate Governance“ zusammensetzt. Durch Profilschärfung will die SPARBAU sich vom Wettbewerb abgrenzen und die Besonderheiten des Geschäftsmodells aufzeigen. Hierfür sieht die SPARBAU als wesentliche Themen: moralische und ethische Prinzipien, Erhaltung und Stärkung der Genossenschaftsspezifika, Information und Kommunikation, Stärkung der unternehmerischen Interessenvertretung, traditionelle Werterhaltung, Innovationskultur, Member Value sowie Erhaltung und Stärkung von Unternehmens- und Führungskultur.

529.438 €
Investition
Öffentlichkeitsarbeit

276.718 €
Investitionen zur Schärfung
des genossenschaftlichen
Profils



WAHRUNG DER COMPLIANCE UND CORPORATE GOVERNANCE

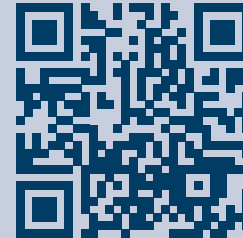
Ebenso wie die Profilschärfung gehört auch der Tätigkeitbereich „Wahrung der Compliance und Corporate Governance“ zum Grundverständnis für eine ordnungsgemäße und sozialverträgliche Organbesetzung und Geschäftsführung der SPARBAU. Als wesentlich wurden vorrangig die folgenden Themen lokalisiert: Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten, moralische und ethische Prinzipien sowie ordnungsgemäße Geschäfts- und Unternehmensführung.

Keine
Compliance-Geldwäsche-
Sachverhalte

UNSERE HANDLUNGSFELDER AUF EINEN BLICK

Die Handlungsfelder bilden das zentrale Fundament der Nachhaltigkeitsstrategie der SPARBAU. Sie stellen damit das Leitbild der Genossenschaft der SPARBAU dar.

- MITGLIEDERFÖRDERUNG
- MODERATES WACHSTUM
- SICHERUNG UND SUBSTANZSTÄRKUNG
- WERTEMANAGEMENT/ERHALTUNG DER UNTERNEHMENSKULTUR



**BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE
FÜR MEHR INFORMATIONEN ZUM
THEMA NACHHALTIGKEIT:**

www.sparbau-nachhaltigkeit.de

IMPRESSUM

SPARBAU *seit 1893* Spar- und Bauverein eG Dortmund

Hauptverwaltung
Kampstraße 51
44137 Dortmund

Tel. 02 31/18 20 30
Fax 02 31/18 20 3-166
E-Mail: info@sparbau-dortmund.de

Verantwortlich

Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstandsvorsitzender)

www.sparbau-nachhaltigkeit.de



Diese Broschüre wurde auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt.