





GESCHÄFTSBERICHT 2008

Mürwiker Straße 26 · 24943 Flensburg
Telefon 04 61 - 315 600 · Fax 04 61 - 315 60 560
e-mail: info@sbv-flensburg.de
www.sbv-flensburg.de

Gegründet: 21.07.1949
Eintrag im Gen. Register Nr. 325
am 26.01.1950 beim Amtsgericht Flensburg

Inhaltsübersicht Geschäftsbericht 2008

| | |
|--|----------|
| 1. Der SBV in Zahlen | Seite 3 |
| 2. Bericht des Vorstandes | Seite 4 |
| Der SBV – Wohnungswirtschaft für Flensburg..... | Seite 5 |
| Der SBV – Wohnen und Leben..... | Seite 11 |
| Wohnvision Fruerlund..... | Seite 20 |
| Der SBV – soziale Verantwortung für Flensburg..... | Seite 25 |
| Blick zurück – und Blick nach vorn..... | Seite 30 |
| Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009..... | Seite 34 |
| 3. Bericht des Aufsichtsrates | Seite 38 |
| 4. Lagebericht | Seite 41 |
| Rahmenbedingungen..... | Seite 41 |
| Geschäftsverlauf..... | Seite 41 |
| Ertragslage..... | Seite 44 |
| Finanzlage | Seite 44 |
| Nachtragsbericht | Seite 46 |
| Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung..... | Seite 46 |
| Geschäftsausblick..... | Seite 47 |
| 5. Bilanz zum 31. Dezember 2008 | Seite 48 |
| 6. Gewinn- und Verlustrechnung | Seite 50 |
| 7. Anhang zum Jahresabschluss 2008 | Seite 51 |
| 8. Organe | Seite 57 |
| 9. Vertreter und Ersatzvertreter | Seite 58 |

1. Der SBV in Zahlen

| | 2007 € | 2008 € |
|---|-------------|--------------------|
| Bilanzsumme | 188.232.101 | 190.041.314 |
| Eigenkapital | 23.814.810 | 27.681.957 |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder | 4.514.814 | 4.967.617 |
| Rücklagen | 15.770.000 | 18.970.000 |
| Rückstellungen | 943.406 | 812.687 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 32.897.877 | 33.662.731 |
| Bauleistungen | | |
| Neubau | 7.250.403 | 1.842.962 |
| Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten | 1.500.691 | 2.792.549 |
| Ausgaben für Instandhaltung | 7.489.697 | 7.085.731 |
| Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag | 6.103.409 | 3.445.420 |
| Eigener Wohnungsbestand | 7.180 | 7.090 |
| Verwalteter Wohnungsbestand | 863 | 871 |
| Zahl der Mitglieder | 4.954 | 5.506 |

2. Bericht des Vorstandes

Vor einem Jahr haben wir an dieser Stelle über das Zusammenwachsen unserer Genossenschaft mit den angekauften Wohnungsbeständen berichtet. Heute – nach einem weiteren Jahr – ist dieses Zusammenwachsen kein Thema mehr. Der SBV ist eine große Genossenschaft geworden, die größte in Flensburg, und sie hat in 2008 viel bewegt.



Vorstandskollegen Dirk Göttsche und Raimund Dankowski: „Zusammenwachsen ist kein Thema mehr“

Tausenden Menschen geben wir in unseren über 7000 Wohnungen ein Zuhause. Zuhause – das bedeutet nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern außerdem einen Platz in unserer starken Gemeinschaft. Einer Gemeinschaft, die für ihre Mitglieder da ist, wenn sie Probleme haben, die für Freizeitangebote und kulturelles Miteinander sorgt; über die Generationen hinweg.

Unsere Mitglieder sind besondere Menschen. Für sie schaffen wir besondere Wohnquartiere. Im vergangenen Jahr sowie auch in Zukunft sind die Gestaltung von Außenanlagen, von Spielplätzen und der Umbau ganzer Stadtteile aktuelle Aufgaben, denen wir uns gerne stellen.

Der respektvolle Umgang miteinander ist uns wichtig. Zwischen Menschen, aber auch im Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen. Gemeinsam mit anderen Flensburger Unternehmen setzen wir uns deshalb in einem regionalen Klimapakt für den bewussten Umgang mit der Natur ein.



Hier wie auch bei allen anderen Projekten, die wir angehen, setzen wir auf die Kraft der Gemeinschaft: Zusammen sind wir stark für Flensburg!

Der SBV – Wohnungswirtschaft für Flensburg

Schulterschluss mit dem regionalen Handwerk – Partner über viele Jahre

Sanierung, Modernisierung, Neubau – jedes Jahr fließen Millionenbeträge in unsere Bau-Projekte. Als Flensburger Genossenschaft setzen wir bei der Erfüllung der vielen anspruchsvollen Aufgaben natürlich auf regionales Know-how und haben uns freiwillig verpflichtet, bevorzugt mit Unternehmen aus der Umgebung zusammenzuarbeiten. Nicht nur der Preis entscheidet, sondern bei gleicher Qualität die regionale Verbundenheit. Denn: Zusammenhalt tut gut!

„Der SBV entscheidet sich häufig für innovative Konzepte und Produkte, was auch uns stets vor interessante Aufgaben stellt.“

Alf Nickels,
Nickels Anstriche GmbH & Co. KG, Sörup

Nach fast 60 Jahren SBV-Geschichte sind Partnerschaften mit vielen Handwerksfirmen gewachsen – Kooperationen, die zum Teil fast so alt sind wie wir selbst. Das hat sich bewährt:

„Wir sind wirklich froh, dass der SBV auf das regionale Handwerk setzt und nicht auf ausländische Baukolonnen zurückgreift“, sagt zum Beispiel Thomas Karbach (Stahl- und Metallbau Dietmar Rohde).

Torsten Wendt (Hans Sack GmbH & Co. KG – Heizung/Sanitär) berichtet von einer langjährigen Geschäftsbeziehung, die beide Partner bis heute gern fortführen: „Unsere Firma arbeitet schon seit Mitte der fünfziger Jahre für den SBV. Die Genossenschaft ist damit unser ältester Kunde – eine so lange, erfreuliche Geschäftsverbindung ist erstaunlich, besonders in der heutigen Zeit“.

„Seit 1986 arbeiten wir für den SBV und erhalten jedes Jahr unzählige Aufträge im Bereich der Fenstererneuerungen und Reparaturarbeiten im Zuge von Modernisierungen. Der SBV platziert bei uns hohe Auftragsvolumina und ist daher ein wichtiger Kunde. Viele Kollegen wünschen sich auch, so einen fairen Auftraggeber wie den SBV zu haben.“

Jörg Matthiesen,
Tischlerei Warnke, Glücksburg



Rolf Lassen von der Schlosserei Rohde im Einsatz: „Schön, dass der SBV auf das regionale Handwerk setzt.“

Diese engen Bindungen haben positive Folgen: Viele der beteiligten Akteure sind inzwischen so aufeinander eingespielt, dass sie die Eigenarten und Wünsche ihres Gegenübers genau kennen. „Unser vertrauensvolles Miteinander erleichtert die Zusammenarbeit enorm“, sagt Ralf Lauritzen (Malerei Ottens, Harrislee). Dabei läuft bei weitem nicht alles immer nur seinen gewohnten Gang: „Viele Sanierungskonzepte sind innovativ. Der SBV entscheidet sich gerne für neue Materialien und Arbeitsweisen – so sind manche Aufträge für uns durchaus eine Herausforderung“, erläutert Alf Nickels (Nickels Anstriche, Sörup).

Heute gehören zu unseren ständigen Geschäftspartnern auch viele Stamm-Handwerker der ehemaligen WoBau, die „quasi zum SBV mit verschmolzen sind“, wie Frank Lange (Tischlerei Lange), Klaus Matthiesen (Bauunternehmen Hans Lorenzen) und Michael Krüger (Förde-Haustechnik) formulieren. „Wir freuen uns natürlich, dass die Auftragsvolumina geblieben sind.“



Seit Jahren Mitarbeiter der Malerei Ottens, Peter Holz: „Vertrauensvolles Miteinander.“

„Aufgrund gemeinsamer Erfahrungen können wir die Wünsche des SBV erkennen und erfüllen. So läuft die Projektierung der Bauvorhaben angenehm und problemlos ab.“

Ralf Lauritzen,
Malerei Ottens, Harrislee

Die langfristigen regionalen Beziehungen sind ein Gewinn für beide Seiten: Wir haben die Gewissheit, stets mit einem kompetenten Partner zusammenzuarbeiten, die Auftrag nehmenden Betriebe ihrerseits bekommen in einem gewissen Umfang Planungssicherheit – das hilft in wirtschaftlich schwierigen Zeiten und trägt zum Fortbestand der alteingesessenen Traditionsbetriebe in unserer Region bei.

„Seit 1998 haben wir für die WoBau gearbeitet – und jetzt nach der Fusion für den SBV. Die Zusammenarbeit läuft reibungslos, insbesondere weil wir auftretende Probleme im direkten Dialog mit den Verantwortlichen lösen.“

Michael Krüger,
Förde Haustechnik GmbH & Co. KG, Harrislee

„Die Aufträge des SBV helfen uns mit, den Fortbestand unserer Firma zu sichern.“

Klaus Matthiesen,
Hans Lorenzen & Sohn GmbH & Co. KG, Harrislee



Seit 2004 arbeitet Viktor Varkentin für die Tischlerei Lange: „Beständige Zusammenarbeit sichert Arbeitsplätze.“

„Für den SBV arbeiten wir seit der Verschmelzung mit der WoBau – toll, dass wir „mitfusioniert“ wurden und weiterhin Aufträge für die Genossenschaft ausführen dürfen. Das vertrauensvolle Verhältnis, das sich in 55 Jahren Zusammenarbeit entwickelt hat, ist geblieben – darüber sind wir sehr froh.“

Frank Lange,
Tischlerei Lange, Flensburg

„Wir betreuen – unter anderem – von Beginn an das Multimedia-Angebot „WTC“ des SBV, was eine sehr abwechslungsreiche Arbeit bedeutet. Dazu gehören auch die Wartung und der Notdienst für die Multimedia-Leitungen.“

Hans Jordt,
Elektro Görtz, Flensburg

Sanierungen – ein weites Feld für Handwerker und Kreative

Natürlich hatten unsere Partnerfirmen auch im vergangenen Jahr wieder viel zu tun: Weit über 20 Projekte standen auf unserer Modernisierungsliste – Schwerpunkt Fassadenverkleidung mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS).

Dabei werden mit Hilfe spezieller Verankerungen Dämmplatten auf Schienensystemen vor den Putz-Fassaden unserer Häuser angebracht, danach ein „Armierungsgewebe“ mit „Armierungsmasse“ auf die Dämmplatten aufgearbeitet und überputzt. Den letzten Schliff schließlich gibt der zweifache Außenanstrich mit Silikonharzfarbe.

Ist ein solches Wärmedämmverbundsystem an der neuen Fassade angebracht, sparen wir etwa 25 Prozent an Energie- und Heizkosten ein. Schon seit Anfang der 90er Jahre arbeitet unsere technische Abteilung mit Wärmedämmverbundsystemen, die neben ihrer Wirtschaftlichkeit weitere Vorteile hat: Risse sind leicht zu reparieren, die Fassade selbst optimal vor Wettereinflüssen geschützt. Und auch der bau-ästhetische Gewinn ist beachtlich: Die Systeme, mit denen wir arbeiten, erlauben es uns, das ursprüngliche Aussehen von Häuser-Fassaden, deren Gesicht sich im Laufe der Jahre immer wieder verändert hat, wiederherzustellen. Und sie ermöglichen uns auch neue, außergewöhnliche Fassadengestaltungen, denn: Um Farbe und Leben in die Stadt zu bringen, darf es gern etwas kreativ zugehen. So entstand im vergangenen Jahr ein besonderer Hingucker an den Fassaden der Häuser Schützenkuhle 15 und Zur Exe 2. Auf den ersten Blick scheinen dort Menschen an gespannten Seilen zu turnen.

Eine optische Täuschung, die stadtweit bereits viel Aufmerksamkeit erregt hat. Tatsächlich sind die kletternden Turner Kunstwerke der Cottbuser Maler Thomas Strauß und Markus Hillegaard, die die beiden zwischen die Fenster und entlang der Regenrinnen auf die Fassade lackiert haben – nach den Fotos lebender Vorbilder, sehr lebendig eben!



Fassadenturner an der Exe: „Sanierung mit kreativem Anspruch.“

Der SBV – Wohnen und Leben

Und lebendig geht es immer zu in unserer Genossenschaft. Das gilt für die Planung und Umsetzung unserer diversen Bau- und Sanierungsvorhaben genauso wie für den Alltag im Wohnservice:

Nummer gegen Kummer – 24-Stunden-Hausmeister-Notruf

Defekte Wasserleitungen, zerbrochene Scheiben, verlorene Wohnungstürschlüssel? Wie gut, dass es beim SBV die Nummer gegen Kummer gibt. Unter der Telefonnummer 0700 / 315 60 111 ist der Hausmeister-Notdienst rund um die Uhr zu erreichen. Sind unsere Mitglieder in einer misslichen Situation, möchten sie Hilfe von jemandem bekommen, zu dem ein Vertrauensverhältnis besteht. Und Vertrauen besteht zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und ihren Hausmeistern. Sechs patente Handwerker haben beim SBV die Betreuung der Wohnungen und Bewohner inne. Zu ihrer Arbeit gehört der tägliche Schnack genauso dazu wie fachgerechte Reparaturen.



Hausmeister Walter Markmann: „Vertrauen zwischen Mitgliedern und Mitarbeitern.“

Der 24-Stunden-Notdienst „erwischt“ jeden Hausmeister in regelmäßigen Abständen. Die besondere Dienstleistung unseres Wohnservices wird gern in Anspruch genommen – insbesondere, wenn sich jemand aus seiner Wohnung „ausgesperrt“ hat. Dann ist es gut, wenn man jemanden anrufen kann, den man kennt. Bei klassischen Schlüsselnottdiensten, die zudem meistens auch noch recht teuer sind, ist das nicht der Fall.

Abwechselnd übernehmen die sechs Hausmeister am Wochenende sowie in den Abend- und Nachtstunden den Notdienst. So ist der Einsatz für alle Beteiligten planbar und die Dienstzeiten bleiben überschaubar. Und auch wenn den Mitarbeitern mit diesem Rund-um-die-Uhr-Service ein besonderes Engagement abverlangt wird, sind sich doch alle einig: „Der Notdienst muss sein“ – selbst wenn es dadurch am Wochenende und in den Abendstunden hektisch werden kann. In einer Genossenschaft ist man eben füreinander da.

Modern „Wohnen und Leben“ – unsere Multimedia-Wohnungen

Die Stärke der Gemeinschaft macht vieles möglich, was allein undenkbar wäre. Zum Beispiel die Einrichtung eines eigenen rückkanalfähigen Breitband-Kabelnetzes, das uns in Angebots- und Preisgestaltung weitgehend unabhängig von gängigen Telekommunikationsanbietern macht.



Internet, Telefonie, TV Hauskanal: „Unabhängig mit einem eigenen Kabelnetz.“

Schon seit drei Jahren bietet der SBV zusammen mit dem Münchner Kabelnetzbetreiber WTC ein transparentes und einfach zu installierendes Komplettpaket an, das unseren Mitgliedern Kabelfernsehen, Internetzugang und Telefonie besonders günstig bereitstellt. Über 90 Prozent der SBV-Haushalte empfangen den „SBV-Hauskanal“, der Neuigkeiten und Austauschmöglichkeiten rund ums Genossenschaftsleben ermöglicht.

Einer der Nutzer dieses Komplettangebots ist Matthias Wolf. Der 26-jährige ist Diplomand an der Flensburger Universität im Bereich Energie- und Umweltmanagement. „Im November bin ich aus meiner WG ausgezogen und habe beim SBV eine Wohnung gemietet“, erzählt er. Eine gemütliche Einzimmerwohnung mit rund 30 Quadratmetern, Küche und Bad – „das war genau das Richtige“. Bei Abschluss des Mietvertrages hörte er dann vom SBV-Multimedia-Angebot und war hellauf begeistert.



Matthias Wolf in seiner Studentenwohnung: „Schnelle Leitung mit bis zu 25 Megabit.“

Als angehender Ingenieur und technikversierter Computernutzer weiß er die Vorteile des Komplettpaketes besonders zu schätzen: „Nachdem ich den Vertrag unterschrieben hatte, ging alles ganz schnell – bereits nach wenigen Tagen hielt ich mein Starterset mit allen nötigen Geräten, Kabeln und Adaptern in der Hand. Dank der bebilderten Anleitung habe er den neuen Multimedia-Anschluss schnell in Betrieb nehmen können. „Ich musste nur die Geräte auspacken, einen Adapter auf die herkömmliche Kabeldose aufstecken, das Modem anschließen und das Kabel in den Computer stecken – schon konnte ich surfen, telefonieren und alle Kabelprogramme empfangen“, berichtet er.

Das Eingeben langer Benutzernamen oder kryptischer Passwörter entfiel komplett. Und da das mitgelieferte Modem auch über W-LAN verfügt, kann er mit seinem Laptop in der ganzen Wohnung kabellos ins Internet gehen. Die beiden Telefonleitungen, die mit dem WTC-Angebot geschaltet werden, ermöglichen es dem Studenten zudem über das Modem mehrere Geräte anzuschließen. So kann er Telefon und Faxgerät oder auch zwei Telefone gleich-

zeitig anschließen – zusätzlich zu der immer noch parallel verfügbaren Internetleitung. „Und in der Gesprächsqualität kann ich beim besten Willen keinen Unterschied zu einer herkömmlichen Telefonleitung feststellen“, befindet Matthias Wolf. Außerdem freut er sich über die Übertragungsgeschwindigkeit des Internetanschlusses, die für ihn zunächst ungewohnt schnell war. „Mit bis zu 25 Megabit liegt dieses Angebot schon deutlich über den sonst verfügbaren Leitungen in Flensburg.“

Beständig „Wohnen und Leben“ – Zuhause im Ostseebadweg

Genossenschaftsleben – das heißt für alle Generationen die richtige Wohnung und das richtige Umfeld zu schaffen. Während Studenten wie Matthias Wolf das schnelle, flexible, moderne Leben leben, setzen unsere älteren Mitglieder auf Beständigkeit und Zuverlässigkeit:

„Herein, herein“, schallt es schon nach dem ersten Klingeln durch das Treppenhaus. Anton Gryszyk freut sich immer über Besuch in seiner Wohnung im Ostseebadweg. Seit fast 26 Jahren sind die drei Zimmer im Hochparterre sein Zuhause. Als Anton Gryszyk 1984 in den Ruhestand ging und nahezu zeitgleich das Stadtreinigungsamt in der Sankt-Jürgen-Straße geschlossen wurde, musste er auch seine Dienstwohnung dort räumen. „Über Beziehungen“ sei er dann an die Wohnung im Ostseebadweg gekommen. „Damals konnte man sich nicht einfach eine Wohnung unter vielen aussuchen“, berichtet er. Da seine Frau aus Flensburgs Norden stammte, war spätestens nach der Besichtigung der großen und hellen Wohnung klar: Hier ziehen wir ein!

Gryszyk plante schon damals weitsichtig: Während seine Frau lieber in den ersten Stock gezogen wäre, bestand er auf einer Erdgeschosswohnung. „Man wird ja nicht jünger, habe ich ihr gesagt.“ Eine Entscheidung, die ihm heute noch das Leben in „seinen“ vier Wänden ermöglicht. Mit viel Engagement, Eigenleistung und tatkräftiger Unterstützung von Handwerkern richteten beide sich ein gemütliches Heim her. Doch nur rund fünf Jahre nach dem Einzug starb seine Frau, vor fünf Jahren dann seine spätere Lebensgefährtin.

„Die Wohnung hat schon viel miterlebt, aber ich fühle mich hier wirklich wohl“, sagt der heute 87-Jährige mit Blick aus dem Stubenfenster. „Die Lage ist ideal. Es ist ruhig und doch liegt die Wohnung zentral, ich bin in wenigen Minuten am Ostseebad und kann mir die Sonne ins Gesicht scheinen lassen – wenn sie denn scheint“, erzählt er zufrieden.

Anton Gryszyk gefällt vor allem die gute Nachbarschaft im Haus. „Hier kümmert man sich noch um den anderen“, berichtet er. Nachmittags spielt man gemeinsam Karten und trinkt Kaffee im Nachbarhaus. Etwas Hilfe in seinem sonst sehr eigenständigen Leben bekommt der Pensionär noch durch „Essen auf Rädern“ und eine Haushaltshilfe. Zudem kümmern sich seine beiden Söhne um ihn. Ansonsten kommt Gryszyk allein zurecht. Die Wohnqualität in seiner Umgebung bezeichnet er als „bestens“, ebenso wie die in seiner Wohnung. „Ich habe hier alles schön eingerichtet und auch das Bad altersgerecht umgebaut. Das gehört für mich zur Wohnqualität“. Hinzu kommt, dass

die Wohnung trotz der Erdgeschosslage den ganzen Tag über sonnig ist. „Herrlich ist das“, sagt der rüstige Mann, der sich mit regelmäßigen „Fahrradtouren“ auf dem Heimtrainer fit hält – „sonst rosten die Knochen doch ein“, gibt er zu bedenken. Das Autofahren hat er im vergangenen Jahr allerdings freiwillig aufgegeben, den Wagen an seine Enkelkinder verschenkt.

Der 87-Jährige ist mit seinem Leben zufrieden; und eines steht für ihn fest: „Ein Umzug kommt für mich nicht mehr in Frage – ich möchte gerne hier meinen Lebensabend verbringen – hier im Norden fühle ich mich einfach pudelwohl“.



Zu Besuch bei Anton Gryszk: „Hier kann ich mir die Sonne ins Gesicht scheinen lassen.“

Servicewohnen am Friesischen Berg – besonderer Komfort für moderne Senioren

Wie will ich im Alter wohnen? Das ist für viele Mitglieder ein aktuelles Thema. Im Oktober 2008 berichtete das Flensburger Tageblatt erstmals über den Abriss unseres Hochhauses in der Mathildenstraße am Friesischen Berg und den geplanten Neubau eines Servicehauses dort. Mit eindrucksvollen Folgen: Bei den Kollegen im Wohnservice standen in den darauf folgenden Tagen die Telefone nicht mehr still. Zahlreiche Interessenten erkundigten sich nach einer Warteliste, den Mietpreisen und sogar nach den frühestmöglichen Einzugssterminen.



Servicewohnen beim SBV: „Komfortabel im Alter.“



Senioren beim SBV: „Spaß in der Gemeinschaft.“

Dabei war die Entscheidung, ein drittes Servicehaus für Flensburg zu bauen, erst nach eingehender Prüfung des in die Jahre gekommenen Hochhauses gefallen. „Das Gutachten ergab, dass die zunächst angedachte Sanierung des Gebäudes etwa acht Millionen Euro gekostet hätte“, erläutert Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Zu gründlich hatte der „Zahn der Zeit“ an der alten Bausubstanz genagt. Den Genossenschaftsmitgliedern gegenüber wären Investitionen in dieser Höhe zur Erhaltung des alten Hauses nicht mehr darstellbar gewesen – da waren sich Vorstand und Fachleute einig. Also fiel der Beschluss abzureißen und dem Flensburger Bedarf entsprechend ein neues Servicehaus zu bauen.

Für die Bewohner des alten Gebäudes hieß es im vergangenen Jahr deshalb Abschied nehmen von ihrem Zuhause – mit unserer Unterstützung natürlich. In individuellen Beratungsgesprächen haben wir gemeinsam mit allen Betroffenen ihre besondere Situation erörtert, die mit dem Umzug verbundenen Probleme bewältigt und adäquate Ersatzwohnungen gefunden. Nun stehen die Abrissarbeiten bevor. Die Fertigstellung des Servicehauses mit Wohnungen zwischen 51 und 75 Quadratmetern Größe ist für das Jahr 2011 geplant.

Wie bereits in unseren Servicehäusern am Sandberg und in Fruerlund ist auch hier die Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein als Partner für die Serviceleistungen verantwortlich. Der Grundservice für jeden Bewohner umfasst üblicherweise den 24-Stunden-Notruf, Einkaufsservice, Brötchenlieferung sowie Hilfe beim Behörden-Schrift-

wechsel. Zusätzlich können die Senioren entsprechend ihrer persönlichen Bedürfnisse weitere Serviceleistungen buchen: Fußpflege, Massage, Friseur – viele Annehmlichkeiten sind somit auch im hohen Alter und bei Pflegebedürftigkeit „erreichbar“. Dazu werden die Leistungen gewährt, die üblicherweise von der Pflegekasse übernommen werden. So ist garantiert, dass unsere Mitglieder im Idealfall bis zum Lebensende in ihren eigenen vier Wänden bleiben können.

Wenn's mal länger dauert – wir haben ja auch noch unsere Gästewohnungen

Es ist schön, so lange wie möglich in seinen „eigenen vier Wänden“ leben zu können. Aber manchmal werden auch die größten „eigenen vier Wände“ zu klein – meistens dann, wenn Familie oder Freunde zu Besuch kommen und in der Nähe ihrer Liebsten übernachten wollen. Für diese Fälle haben wir drei Gästewohnungen – jede in einem anderen Winkel der Stadt – die auch kurzfristig für eine oder mehrere Übernachtungen gemietet werden können.

Sie haben die Gäste - wir haben die Wohnungen

SBV

Wohnen und Leben.

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg
www.sbv-flensburg.de - Tel. 0461 - 315 800

Dabei ist vom gemütlichen Ein-Zimmer-Appartement bis hin zur geräumigen Drei-Zimmer-Wohnung mit bis zu sechs Schlafplätzen für jeden Bedarf die richtige Kurzzeit-Wohnung vorhanden. Die Vorteile des Angebotes liegen auf der Hand: Zentral gelegen, sauber, gemütlich eingerichtet und günstig im Mietpreis, sind sie die ideale Unterkunft für Familie und liebe Freunde, die man gut untergebracht wissen will.

Übrigens: Auch Mitglieder befreundeter Genossenschaften aus dem ganzen Bundesgebiet können in den Genuss unserer gemütlichen und günstigen Gästewohnungen kommen. Warum also nicht einmal Urlaub in Flensburg machen?

Wohnvision Fruerlund

Das Flensburger Traditionsviertel Fruerlund bekommt ein neues Gesicht.

Warum eigentlich und wie wird es aussehen? Die Vorstände Raimund Dankowski und Dirk Göttische sowie SBV-Projekt-Manager Jörg Neumann im Gespräch:



Jörg Neumann, Dirk Göttische, Raimund Dankowski (v.l.): „Vision für eine neue Dimension des genossenschaftlichen Wohnens.“

*„Wohnvision Fruerlund“ – Was verbirgt sich hinter dem Begriff?***Raimund Dankowski:**

„Wir haben eine Wohnvision für Fruerlund, die sich an alle Menschen in Flensburg richtet, die mehr wollen, als nur zu wohnen. Wir werden den Stadtteil so umgestalten, dass das genossenschaftliche Wohnen hier eine neue, moderne Dimension bekommt.“

Dirk Götsche:

„Nicht nur einzelne neue oder sanierte Gebäude werden das Viertel verändern, sondern die gesamte Struktur wird eine andere werden. Im Fruerlund der Zukunft sind die Häuser und der öffentliche Raum so gestaltet, dass sie optimale Voraussetzungen bilden, um lebendige Nachbarschaften entstehen zu lassen.“

Raimund Dankowski:

„Damit ist die Wohnvision Fruerlund ein sehr mutiges, landesweit beachtetes Projekt auf Grundlage des Stadtbau West-Programmes, für das wir sowohl auf städtischer, als auch auf Landesebene in Politik und Verwaltung breite Zustimmung erfahren.“

*Konkret – was wird sich bis 2014 verändern?***Jörg Neumann:**

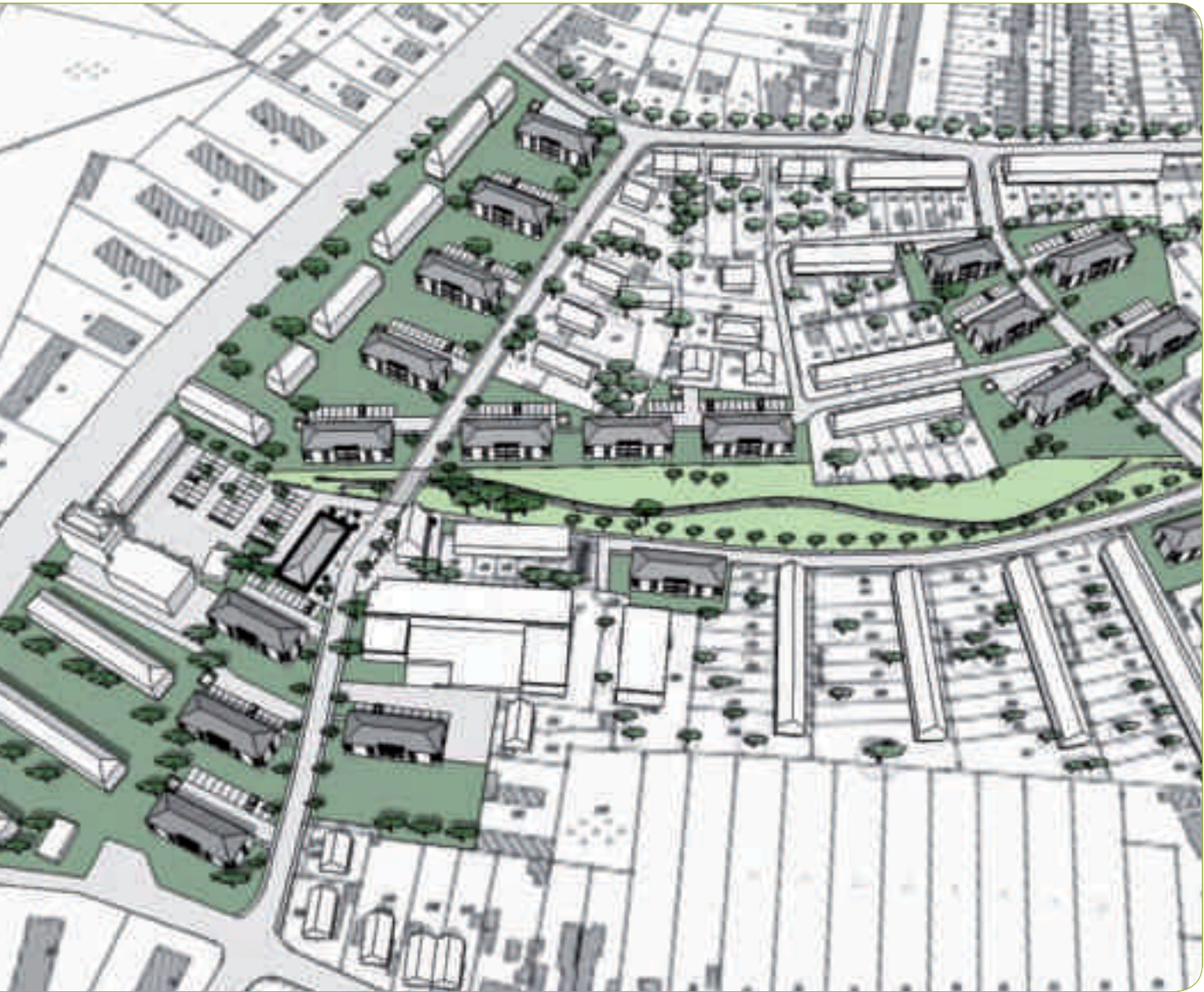
„Insbesondere der Kern des Quartiers – ‚Fruerlund Süd‘ – bekommt ein komplett neues Gesicht. Hier stehen Gebäude, die ursprünglich für sogenanntes ‚Übergangswohnen‘, für einen Zeitraum von etwa 25 Jahren gebaut wurden. Diese Häuser sind nicht mehr sanierungsfähig. Wir werden sie durch moderne, großzügige und barrierearme Neubauten ersetzen. Zugleich verändern wir den öffentlichen Raum: Es wird Parkanlagen mit Begegnungsmöglichkeiten geben, ein Gemeinschaftshaus vielleicht, verkehrsberuhigte Straßen, daneben geschickt versteckt, ausreichender Pkw-Parkraum. Die Pläne der Architekten Asmussen & Partner – die übrigens auf Anregungen von Fruerlunder SBV-Mitgliedern beruhen – sind sehr ideenreich und durchdacht.“

Dirk Götsche:

„Allerdings werden wir den weit überwiegenden Teil der Häuser im Stadtteil nicht abreißen, sondern modernisieren und energetisch sanieren. Sichtbar und spürbar ist die veränderte Struktur also vor allem im Kern.“

*Abriss – muss das wirklich sein?***Raimund Dankowski:**

„Der Abriss der alten Häuser ist alternativlos. Wir haben es uns nicht leicht gemacht und die Gebäude-Situation gründlich prüfen lassen. Das Ergebnis ist eindeutig: Bausubstanz, Wohnungsdecken, Elektrik, Wasserversorgung, Außenhaut – all das ist mit einem angemessenen wirtschaftlichen Aufwand nicht mehr in einen vernünftigen Zustand zu bringen. Wir müssen deshalb verantwortlich und mit Blick auf die kommende Generation in unserer Genossenschaft planen und das uns anvertraute Geld sinnvoll einsetzen. Eine Alternative zu der vollständigen



Fruerlund – Wohnen für Generationen. So könnte es aussehen: Ansicht auf das neue Fruerlund. (Asmussen & Partner)

Neugestaltung des Stadtteils mit Gebäuden, die über flexible Grundrisse verfügen, die für Singles, Paare, Familien, Senioren gleichermaßen geeignet sind, die mit einem Wort ‚generationenfreundlich‘ sind, gibt es nach meiner festen Überzeugung nicht. Im Gegenteil, wir haben als Verantwortliche beim SBV gerade jetzt die Pflicht, die Chance der Neugestaltung, die sich uns bietet, zu ergreifen und einen besonderen Stadtteil zu entwickeln.“

*„Die Chance zur Neugestaltung“ – was ist damit gemeint?***Dirk Götttsche:**

„Für ein Projekt, wie es die Wohnvision Fruerlund ist, ist das Zeitfenster, das sich gerade jetzt öffnet, so günstig wie nie. Wir können Fördermittel aus verschiedenen Programmen generieren, die eine zügige Umsetzung unserer Pläne gewährleisten. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage setzen wir außerdem mit den notwendigen, umfangreichen Arbeiten wichtige Impulse für das Handwerk in der Region. So wird die Krise für viele unserer Partnerunternehmen nicht unmittelbar zur Bedrohung und das kommt wiederum der ganzen Stadt und natürlich auch uns selbst als Genossenschaft zugute.“

*Reden wir über Geld – wie teuer wird die Wohnvision?***Jörg Neumann:**

„Für den Umbau des Viertels kalkulieren wir mit einem Gesamtvolumen von 52 Millionen Euro, wobei wir voraussichtlich für 25 Millionen Euro bestehende Gebäude sanieren und für 27 Millionen Euro Neubauten erstellen. Dazu kommen noch die Kosten für die Gestaltung der öffentlichen Freianlagen, die aus Mitteln der Städtebauförderung/Stadtumbau West finanziert werden.“

Raimund Dankowski:

„Wie gesagt, wir haben im Augenblick die Möglichkeit, das Projekt durch Bundes-, Landes- und auch städtischen Mitteln fördern zu lassen. Neben dem Stadtumbau West-Programm greifen wir auf Finanzierungsmöglichkeiten zur Wohnraumförderung, zur Gebäudesanierung sowie zur energetischen Sanierung zurück.“

*Der neue Stadtteil entsteht – und was ist mit den Menschen, die jetzt hier wohnen?***Dirk Götttsche:**

„Der SBV ist eine Genossenschaft, deshalb steht natürlich das Mitglied bei uns an erster Stelle. Bereits sehr frühzeitig haben wir die Bewohner des Stadtteils an den Planungen beteiligt. Die ersten Gespräche fanden schon vor drei Jahren statt. Jetzt wissen wir, dass rund 700 Wohnungen vom Stadtumbau betroffen sind, also etwa 1500 Menschen. Der weit überwiegende Teil von ihnen wohnt in Gebäuden, die energetisch saniert werden. Auf die Mitglieder kommt Baulärm und -schmutz zu, ihre Wohnungen müssen sie aber nicht verlassen. Allerdings wohnt etwa ein Drittel aller Fruerlunder in Häusern, die abgerissen werden. Mit ihnen stehen wir seit dem vergangenen Jahr im engeren Dialog. Jeder vom Abriss Betroffene hat seinen persönlichen Ansprechpartner, der mit ihm eine individuell auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Lösung des Wohnungsproblems erarbeitet. In jedem Fall bieten wir Ersatzwohnraum an und sind auch beim Umzug behilflich.“

*Und wann geht es los?***Raimund Dankowski:**

„Wir sanieren bereits seit 2007. Nun nimmt das Projekt weiter Fahrt auf. Ab 2010 steigen wir massiv in den Neu-

und Umbau ein, so dass schon 2014 unsere Wohnvision für Fruerlund Wirklichkeit sein sollte. Dieser Zeitplan ist natürlich sehr eng. Aber da wir mit der Flensburger Firma ‚Bauplan Nord‘ einen altbewährten und zuverlässigen Partner als Generalplaner gewonnen haben, bin ich mir sicher, dass wir unser ehrgeiziges Ziel erreichen.“



Fruerlund



Leben ist Veränderung
www.flensburg-fruerlund.de

...einfach freundlich.

Der SBV – soziale Verantwortung für Flensburg

Unsere Genossenschaft lebt von ihren Mitgliedern. Deshalb vermitteln wir schon den Jüngsten, wie wichtig es ist, eine Gemeinschaft zu bilden, in der alle gemeinsam ein Ziel verfolgen und sich gegenseitig mit Respekt und Toleranz behandeln.



Workshop für Kinder: „Gut miteinander umgehen.“

Soziales Miteinander – Genossenschaft lernen schon die Jüngsten

Soziales Miteinander zu vermitteln, angefangen bei unseren jüngsten Mitgliedern – das ist eines der Hauptanliegen unserer Genossenschaft. Jedes Jahr fördern wir deshalb verschiedene Einrichtungen und Aktionen – wie die „Sportpiraten“, den Skatepark Schlachthof oder den SBV-Street soccer-Cup – mit dem Ziel, das soziale Umfeld in Flensburg insbesondere für finanziell benachteiligte Kinder und Jugendliche zu verbessern und ihnen die Grundlagen für ein tolerantes Miteinander beizubringen.

Ganz oben auf der Förderliste steht auch der ADS-Grenzfriedensbund (Arbeitsgemeinschaft Deutsches Schleswig), der seit über 25 Jahren das in Flensburg beliebte Solitude-Fest gestaltet; einen unbeschwerten Spiel- und Spaßtag, an dem generationsübergreifend gefeiert wird. Unterstützt werden auch Projekte wie der Mittagstisch in den ADS-Jugendeinrichtungen „Ramsharde“ und „Speicher“ sowie das Projekt „Kinderrestaurant“ im Kinder- und Jugendtreff Ramsharde: Regelmäßig gehen dort Kinder zwischen 10 und 18 Jahren zunächst mit einer ADS-Mitarbeiterin einkaufen und bereiten danach aus den Einkäufen eine warme Mahlzeit für alle Besucher der Einrichtung zu, die gesund, nahrhaft und vegetarisch ist – und auch noch gut schmeckt. Ein ideales Projekt, um die Kommunikation miteinander und das Verständnis füreinander zu schulen.

Aber nicht nur beim sozialen Sponsoring legen wir Wert darauf, das soziale Miteinander zu schulen. Auch wenn es darum geht, gemeinsam das Wohnumfeld zu gestalten, sollen die jüngsten Mitglieder erleben, wie in unserer Genossenschaft an einem Strang gezogen wird. So haben wir im vergangenen Jahr im Sperlingshof ausgiebig gefeiert. Im Vorfeld hatten sich die Kinder gewünscht, welche Spiel- und Abenteuergeräte auf „ihrem“ neuen Spielplatz auf keinen Fall fehlen sollten. Im April war es dann soweit: Die Kinder konnten mit Hüpfburg, Rollenrutsche, Stockbrotbraten und vielem mehr den neuen Spielplatz in Besitz nehmen. Die Begeisterung über die Gestaltung des Vergnügungsareals war deutlich in den Gesichtern ablesbar.

Cooler Mützen – Mehr Sicherheit für Flensburgs ABC-Schützen

Die ersten Schultage sind sicherlich die aufregendsten für kleine „ABC-Schützen“ – gleichzeitig aber auch die gefährlichsten, da die Erstklässler mit Schulbeginn häufig auch im Straßenverkehr erstmals auf sich allein gestellt und beim Überqueren von Straßen ganz neuen Gefahren ausgesetzt sind. Besonders auf dem Schulweg in der morgendlichen Dunkelheit besteht die Gefahr für die Kleinen, von anderen Verkehrsteilnehmern übersehen zu werden.



Blickfang in Gelb: „Mit Sicherheit cool, die Kappen.“

Wir wissen um diese Gefahr und haben uns im vergangenen Jahr deshalb gern an einer Aktion mit der Verkehrswacht beteiligt. Gemeinsam haben wir 1.300 gelbe Mützen an die neuen Erstklässler verteilt, mit denen die ABC-Schützen künftig auch auf dunklen Straßen gut zu sehen sind. „Es gibt keine bessere Präventionsmaßnahme“, befand Alexander Koch, zweiter Geschäftsführer der Verkehrswacht, während der offiziellen Mützen-Übergabe in der Schule Adelby, zu der wir auch den Verkehrskasper begrüßen konnten. Recht hat er. Im kommenden Jahr werden wir deshalb wieder gern für coole gelbe Schulanfänger-Kappen sorgen.

Gemeinsam „Wohnen und Leben“ – die SBV-Stiftung Helmut Schumann

Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und ein über viele Jahre gewachsenes Gemeinschaftsgefühl: dafür stehen wir als Genossenschaft. Dieses genossenschaftliche Miteinander auch über die Grenzen unseres Unternehmens und über alle Generationen hinweg zu fördern, ist Aufgabe der SBV-Stiftung Helmut Schumann – benannt nach unserem langjährigen Vorsitzenden. Seit ihrer Gründung im Jahr 2002 werden deshalb aus den Mitteln der mit einem Vermögen von rund 300.000 Euro ausgestatteten Stiftung zahlreiche Mieter- und Stadteilfeste unterstützt oder auch finanzielle Einzelfallhilfen gewährt, wenn einmal „Not am Mann“ ist.



Spielplatzfest mit Spielmobil: „Ein besonderes Angebot.“

Ein besonderes Angebot der Stiftung ist das gemeinsame Spielmobil mit der Kirchengemeinde Fruerlund. Ob Stadtteil- oder Spielplatzfeste, Flohmärkte oder private Kindergeburtstage – das Spielmobil und seine Besatzung sorgen mit Hüpfburg, Bällen, Springseilen, Einrädern, Hockey-Spielgeräten, Mal- und Bastelaktivitäten immer für besonders viel Spaß.

Spaß – der hin und wieder durchaus lehrreich sein darf. So hat die Stiftung im vergangenen Jahr zusammen mit der Gesellschaft für Stadtgeschichte die Malmappe „Kasimirs großer Tag“ herausgegeben, die in einer Auflage von 500 Stück an Flensburger Grundschüler verteilt wurde. Mit der kombinierten Mal- und Lesemappe können die Kinder nun nicht nur die Geschichte der versteinerten Maus vor der Kirchenmauer von St. Nikolai entdecken, sondern auch viele andere Stellen der Stadt historisch erlesen, ausmalen und dabei erleben. Die Flensburger Künstler Hans Ruprecht Leiß und Otto Christian Schade gestalteten dazu die passenden Malvorlagen. Die Malmappe ist ein wichtiger Beitrag, um die mittlerweile 725-jährige Stadtgeschichte Flensburgs spielerisch in die nächsten Generationen zu transportieren!



Schüler malen Flensburger Geschichte: „Besonderes Angebot der SBV-Stiftung Helmut Schumann.“

Aktiv bis ins hohe Alter – der SBV Senioren e.V.

Nicht nur junge Leute hat die SBV-Stiftung mit ihren Mitteln unterstützt. Auch die Seniorenarbeit der Genossenschaft und insbesondere der SBV Senioren e.V. wurden gefördert.

Regelmäßig treffen sich die Mitglieder im café aktiv, dem Gambrinus oder dem Servicebüro in der Apenrader Straße zum Spielen, Basteln oder Tanzen. Gemeinsam unternehmen die +50er Freizeitfahrten und Tagesausflüge. In der Gemeinschaft fühlen sich die Vereinsmitglieder wohl und halten sich körperlich und geistig fit. Als eigenständiger Verein im Umfeld unserer Genossenschaft sorgt der SBV Senioren e.V. für gute soziale Kontakte bis hinein ins hohe Alter – und das schon seit der Gründung im Jahr 2003.

So ereignisreich, fröhlich und ausgelassen wie seine Aktivitäten, war dann im vergangenen Jahr auch das große Sommerfest, mit dem alle Beteiligten das fünfjährige Bestehen des Vereins feierten. Mit dabei waren natürlich



Freude über das 100ste Mitglied im Seniorenverein (v.l.: Vorstand Dirk Göttsche, SBV-Mitarbeiterin Martina Cowley-März, Christa Kitzig, Vereinsvorsitzender Dieter Grünberg): „Gute soziale Kontakte bis ins hohe Alter.“

auch SBV-Vorstand Dirk Götsche, Aufsichtsratsvorsitzender Peer Oberg und Stiftungsvorstand Helmut Schumann. Und noch einen weiteren Grund zum Feiern hatten die SBV-Senioren in 2008: Mit Christa Kitzig nahmen sie das 100. Mitglied in ihrer Mitte auf.

Alleine bleibt hier keiner – unsere Sozialarbeiter helfen durch die Krise

Krisenzeiten kennen wir alle. Ohne Stolpersteine zu überwinden, kommt niemand durchs Leben. Aber Zeiten der Not sind auch Zeiten, in denen wir uns über gute Freunde und gute soziale Beziehungen freuen können. Unsere Mitglieder haben ein intaktes soziales Netz hinter sich. Sie können sich auf Ansprechpartner verlassen, die für sie da sind, wenn sie wirklich Hilfe brauchen – menschlich und sozial kompetent.

„Wir helfen da, wo Hilfe nötig ist – egal in welcher Form“, sagt Gesa Kitschke, die gemeinsam mit ihrem Kollegen Frank Raguse für die Sozialarbeit des SBV verantwortlich ist. Beide Sozialarbeiter nehmen sich die Zeit, um unsere „Mitglieder“ individuell bei der Lösung ihrer Probleme beizustehen. Das Spektrum reicht von der Hilfe bei Behörden-Anträgen, der Unterstützung im Schriftverkehr, der Sicherung der eigenen Wohnung bei finanziellen Problemen und Mietschulden bis hin zur Anpassung des Wohnraumes, wenn jemand nach Unfall oder Krankheit plötzlich mit körperlichen Einschränkungen zu kämpfen hat. „Wir lassen niemanden im Regen stehen“, versprechen beide.

Geht es darum, die Wohnung barrierearm zu gestalten, sind in vielen Fällen schon einfache Handwerksarbeiten ausreichend, etwa die Entfernung von Türschwellen oder die Montage von Handgriffen im Badezimmer. Wird dennoch ein Umzug nötig, bekommen die Betroffenen Hilfe bei der Wohnungssuche, der Umzugsgestaltung und der Vermittlung von Pflegeleistungen.

Blick zurück – und Blick nach vorn

War das ein Fest! – was uns 2008 noch so beschäftigt hat

Das vergangene Jahr war für uns ein ganz besonderes Jahr. Im April haben wir unser gemeinsames berufliches Zuhause bekommen und unsere Verwaltung im neuen SBV-Haus in der Mürwiker Straße eingerichtet. Damit ist der letzte symbolische Schritt auf dem Flensburger Weg der Verschmelzung zwischen WoBau und SBV getan. Die rund 80 Kollegen des SBV arbeiten nun in den hellen Räumlichkeiten des großzügig gestalteten Gebäude-Ensembles.



Wohn- und Wetterfest 2008: „Es regnet. Na und?“

Das war uns ein zweitägiges „Wohn- und Wetterfest“ wert – mit Livemusik, Markt- und Spielmeile und jeder Menge guter Laune trotz regelmäßiger Regeneinlagen. Wir hatten das Wetter ja eingeladen! Besonderer Höhepunkt des Festes: Die offizielle Inbetriebnahme des „Wolkenbrunnens“, den der Flensburger Bildhauer Uwe Appold zur Gestaltung unseres Vorplatzes entworfen hat. In unregelmäßigen Abständen „regnet“ es nun aus seinen zwei fast vier Meter hoch aufragenden Stahlwolken. Das ist schön anzusehen und macht besonders im Sommer den Kindern Spaß. Er soll aber auch auf unser Engagement im Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen hinweisen, denn: das Thema „Umweltbewusstsein“ beschäftigt uns und andere Unternehmen der Region zunehmend.



SBV kauft Ökostrom (v.l. Stadtwerke-Geschäftsführer Matthias Wolfskeil, Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski): „In Sachen Klimaschutz haben wir eine Vorbildfunktion.“

Als Flensburgs größte Genossenschaft sehen wir unsere Verantwortung, in Sachen Klimaschutz eine Vorbildrolle zu übernehmen. Das gilt einerseits im Zusammenhang mit unseren eigenen Arbeiten. So sind wir im vergangenen Jahr für unsere Fassadensanierungen mit dem dritten Platz des Innenministeriums im Wettbewerb „Vorbild im Klimaschutz“ ausgezeichnet worden. Das gilt aber auch für unser gesellschaftliches Auftreten. „Weniger CO₂ und mehr Klimaschutz“ ist das Motto, nachdem wir uns im Oktober mit einer offiziellen Vertragsunterzeichnung freiwillig verpflichteten, künftig alle eigenen Liegenschaften mit dem Ökostrom der Stadtwerke versorgen zu lassen, der zu 100 Prozent aus Wasserkraft gewonnen wird.



Ehepaar Hartwig: „Freude auf einen gemeinsamen Ruhestand.“

Viele erfreuliche und zukunftsweisende Ereignisse haben wir im vergangenen Jahr also erlebt. Aber es hieß auch Abschied nehmen: Nach 28 Jahren Mitgliedschaft im Aufsichtsrat und 12 Jahren im Vorsitz des Kontrollgremiums haben wir Klaus Hartwig in den Ruhestand verabschiedet. Schon 1951 bezog Klaus Hartwig mit seinen Eltern die erste SBV-Wohnung und ist unserer Genossenschaft seither immer treu geblieben. Im Jahr 1980 trat er dem Aufsichtsrat bei und wurde aufgrund seiner Steuerkenntnisse sofort Mitglied des Prüfungsausschusses. In den Vorsitz wurde er 1996 gewählt. Sein Engagement blieb landesweit nicht unbeachtet. Am Jahresende zeichnete Ministerpräsident Peter Harry Carstensen Klaus Hartwig mit der Ehrennadel des Landes Schleswig-Holstein aus.

Der 60ste Geburtstag – 2009 feiern wir

Besonderes Engagement – das ist es auch, was uns in den vergangenen Jahren von einer kleinen Genossenschaft zum größten Wohnungsanbieter Flensburgs hat werden lassen. Vor 60 Jahren gründeten gerade einmal 38 vertriebene Neu-Flensburger den Selbsthilfe-Bauverein. Schon diese Gründungsmannschaft zeichnete aus, was heute noch für uns gilt: Idealismus, Einsatzfreude, Kompetenz und die Bereitschaft, sich ständig weiterzuentwickeln. So schafften die SBV-Väter sich mit den eigenen Siedlungen in Fruerlund und in Fruerlundholz zunächst selbst eine Heimat. Mit der Größe der Genossenschaft wuchs später ihr Einfluss auf die kommunal-politischen Entscheidungen und als es in den 60er Jahren darum ging, private Haushalte mit Fernwärme zu versorgen, wirkten sie schon als eine treibende Kraft. Ein Einsatz, von dem die Stadt bis heute profitiert.

Als vor drei Jahren die Stadt Flensburg dann die Veräußerung ihrer kommunalen Wohnbestände auf den Prüfstand stellte, gelang uns ein in dieser Größenordnung bundesweit einmaliges Geschäft: Als relativ kleine Genossenschaft kaufte die SBV Flensburg eG im Jahre 2006 die wesentlich größere kommunale WoBau. Heute gehören deren Häuser und Wohnungen zu unserem genossenschaftlichen Vermögen und damit allen Mitgliedern zu gleichen Teilen. Das Risiko, diese Flensburger Gebäude an renditeorientierte Investoren zu verlieren, ist damit verschwindend gering. Im Gegenteil: Wir setzen uns dafür ein, dass alle Wohnungen modernen Wohnstandards entsprechen, dass Wohnumfeld und die Gemeinschaft unter Nachbarn sich positiv entwickeln.

So gibt der SBV heute vielen Tausend Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf und die Geborgenheit in seiner Gemeinschaft. Als großer Auftrags- und Arbeitgeber ist er auch ganz selbstverständlich ein wichtiger sozialer und wirtschaftlicher Faktor für die Region geworden.

Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Deutsche Wirtschaft: schwaches Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,3% höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5% und 2006 um 3,0% gestiegen. Die Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3% (nach + 6,9% im Jahr 2007) und die Bauinvestitionen um 2,7%. Während die Wohnungsbauinvestitionen sich nur verhalten entwickelten (plus 0,7 Prozent), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 Prozent zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992.

Verbraucherpreise: höchste Teuerungsrate seit 14 Jahren

Die Verbraucherpreise zeigten die höchste Jahresteuersrate seit 14 Jahren. Sie stiegen im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent.

Konjunktur: Einbruch erwartet

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“ (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 Prozent aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 Prozent. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus.

Arbeitslosigkeit: niedrig

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur des Vorjahres profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr.



Stadtumbau West in Flensburg: „Wohnungswirtschaft als stabilisierender Faktor.“

Immobilienwirtschaft: stabilisierender Faktor der Wirtschaftsleistung

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

Bauwirtschaft: Rezession kommt

Nach Auffassung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V. erreicht die gesamtwirtschaftliche Rezession die Bauwirtschaft spätestens im 2. Halbjahr 2009. Die Bauinvestitionen stagnieren. Dabei soll der Wohnungsbau um 1 Prozent, der Wirtschaftsbau um 5 Prozent ab- und nur der öffentliche Bau um 8 Prozent zunehmen.

Mieten: stabil

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent lagen sie geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 Prozent.

Wohnnebenkosten: Sprunghafter Anstieg

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Sie lagen mit 7,6 Prozent deutlich über dem Wachstum des Vorjahres von 2,7 Prozent. Preistreiber bleiben nach wie vor flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 Prozent gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 Prozent (wie im Vorjahr) gegeben.

Pro-Kopf-Wohnfläche: weiter steigend

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche kletterte 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 Quadratmetern. 2006 lag sie noch bei 41,6 und 2005 bei 41,2 Quadratmetern. In Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 Quadratmeter auf jetzt 39,0 Quadratmeter erhöht, in Westdeutschland stieg sie dagegen um 0,4 Quadratmeter auf 42,6 Quadratmeter. Das Niveau zwischen Ost- und Westdeutschland hat sich also nicht weiter angenähert.

Wohnungsbau: Einbrüche erwartet

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes lassen einen weiteren Rückgang von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für 2008 erwarten. Von Januar bis September 2008 wurden 133.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das waren 2,2 Prozent oder 3.000 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.



Bauen in Flensburg: „Landesweiter Auftragsrückgang erwartet“.

3. Bericht des Aufsichtsrates

Wohlwollend, wenn auch immer mit einem kritischem Blick, begleitete der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstandes auch im vergangenen Jahr. Dabei informierte der Vorstand das Gremium aktuell über seine Tätigkeiten. Sämtliche wesentliche Geschäftsvorgänge sowie die Lage und Entwicklung der Genossenschaft gelangten den Mitgliedern stets zeitnah zur Kenntnis. Dementsprechend unkompliziert gestaltete sich die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand.

Sämtliche gefasste Beschlüsse waren formgerecht vorbereitet und wurden den Regelungen der Satzung entsprechend in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand oder im Zuge von Aufsichtsratssitzungen gefasst.

Im Berichtsjahr fanden

9 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
2 Sitzungen des Aufsichtsrates
4 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss)

statt.

Mehrere Themenschwerpunkte haben den Aufsichtsrat in seiner überwachenden und fördernden Tätigkeit im vergangenen Jahr beschäftigt:

Mit dem „Blue Eagle“ hielt eine neue Verwaltungs-Software im Unternehmen Einzug, die speziell auf die Abwicklung sämtlicher Prozesse in der Immobilienwirtschaft zugeschnitten ist. Bis auf die Abteilung Immobilienverwaltung arbeiten heute alle Kollegen mit dem neuen System. Die Umstellung klappte dank der positiven Einstellung und des sehr motivierten Einsatzes der Mitarbeiter reibungslos.

Daneben begleitete der Aufsichtsrat weiterhin die Arbeit an der Entwicklung des neuen Leitbildes für den SBV, an dem Mitarbeiter und Mitglieder maßgeblich beteiligt sind. Zur 60-Jahr-Feier im Juli soll die fertige Broschüre vorliegen – als gemeinsam erarbeitete Grundlage der Unternehmenskultur im SBV.

Mit großem Verantwortungsbewusstsein widmete sich das Gremium schließlich einem besonderen Projekt im Bereich der Neubau- und Sanierungsaktivitäten – der „Wohnvision Fruerlund“. Initiiert durch das bundesweite Förderprogramm des „Stadtumbau West“ soll der Traditions-Stadtteil ein völlig neues Gesicht bekommen. Bewohnern, Mitgliedern und Mitarbeitern stellte der Vorstand die Pläne der Architekten Asmussen & Partner im vergangenen Jahr bereits vor. Nach eingehender Beratung hatte der Aufsichtsrat zuvor dem Vorstand seine Zustimmung erteilt, weitere Schritte zur Konkretisierung des auf rund 50 Millionen Euro veranschlagten Projektes zu unternehmen. Daneben wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die den weiteren Fortgang beständig betreuen wird.

Schließlich ist der Aufsichtsrat auch in der vom städtischen „IHR Sanierungsträger“ einberufenen „Früerlunder Runde“ vertreten, die als Gremium der Interessenvertreter des Quartiers den Stadtumbau begleitet.

Ein weiteres Projekt, das den Aufsichtsrat beschäftigte, war die Planungsvorbereitung für das Servicehaus auf dem Friesischen Berg. Die gewaltige Nachfrage kurz nach Bekanntgabe des Projektes in der Mathildenstraße, hat die zustimmende Entscheidung des Aufsichtsrates bestätigt.

Nicht unerwähnt sollen die Verdienste der im Juni 2008 ausgeschiedenen Aufsichtsrats- Mitglieder Klaus Hartwig und Dieter Hinz bleiben, die im vergangenen Jahr verabschiedet wurden. Klaus Hartwig war seit 1980 im Aufsichtsrat tätig und führte diesen ab 1996 über 12 Jahre lang. Parallel dazu stellte er sich als ein wertvolles Mitglied im Prüfungsausschuss zur Verfügung.

Dieter Hinz, seit Januar 1995 in diesem Gremium tätig, wurde nach der Vertreterversammlung 1996 zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Auch mit ihm konnte der Prüfungsausschuss auf eine erfahrene Person zurückgreifen.

Beiden danken wir für die Jahre einer konstruktiven und kollegialen Zusammenarbeit.

Tief bewegt hat uns Anfang des Jahres der Tod von Heinz-Günter Hergesell, der im März dieses Jahres im Alter von 65 Jahren verstorben ist. Als ehemaliger Vorsitzender des Aufsichtsrates der WoBau gehörte Heinz-Günter Hergesell nach der Verschmelzung in 2006 auch unserem Aufsichtsrat an. Seit 1994 war der Verstorbene als SSW-Ratsherr kommunal- und landespolitisch sehr engagiert und hatte zahlreiche Ehrenämter inne. Insbesondere die städtebauliche Entwicklung seiner Heimatstadt Flensburg lag Heinz-Günter Hergesell sehr am Herzen. Wir werden unsere Arbeit in seinem Sinne fortsetzen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über

- **die Geschäftsführung des Jahres 2008**
(Prüfungszeitraum von Mai 2008 bis April 2009)
- **die Buchführung des Jahres 2008**
- **den Jahresabschluss zum 31.12.2008**
- **den Lagebericht für das Jahr 2008**
sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der vorliegende Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2008 ist in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Von Seiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

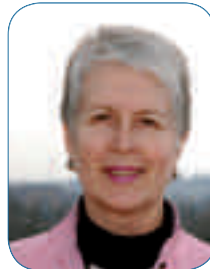
Die Mitglieder unseres Aufsichtsrates



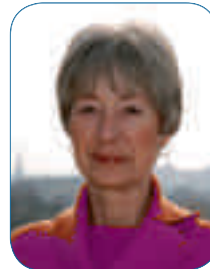
*Peer Oberg,
Vorsitzender*



*Frank Kepp,
stellv. Vorsitzender*



*Britta Zemke,
Schriftführerin*



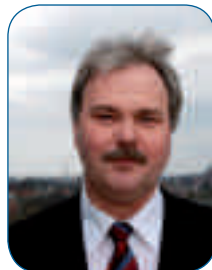
Elke Dewanger



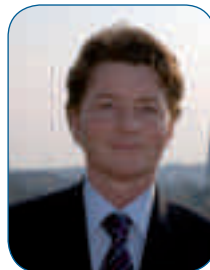
Jürgen Kleinschmidt



Uwe Lorenzen



Edgar Möller



Jan-Kai Jensen



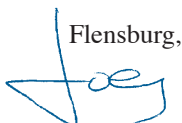
Hans-Christian Jordt

Dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2008 die ordnungsgemäße Geschäftsführung uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- 1. den Jahresabschluss 2008 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,**
- 2. den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,**
- 3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008 zuzustimmen,**
- 4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung zu erteilen.**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beschäftigten für die erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2008.

Flensburg,


Peer Oberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates

4. Lagebericht

Rahmenbedingungen

Die Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein zeigten sich auch in 2008 weitgehend stabil. Wenige Wohnungen standen aufgrund fehlender Nachfrage leer. Die Fluktuation blieb aber weiterhin hoch.

Stabil war auch das Niveau der Nettokaltmieten – überdurchschnittliche Mieten wurden nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert. Wie in den vorangegangenen Jahren sorgten daneben steigende Nebenkosten auch in 2008 für erhöhte Bruttowarmmieten.

Im Juni zählte das Statistische Landesamt 2.835.000 Einwohner für Schleswig-Holstein – das sind 1.000 Personen mehr als im Vorjahr. Regional wuchs dementsprechend der Bedarf an Neubauten.

Gleichwohl wurden im Vergleich nur wenige Baugenehmigungen erteilt. Einen leichten Anstieg gab es lediglich im Bereich der Wohnungen, bei denen mit 7.374 Objekten 305 Einheiten mehr als 2007 (+ 4,3 %) bewilligt wurden. Die Zahl der Baugenehmigungen für Häuser war bundesweit weiter rückläufig (- 4,2 %). Gefragt waren zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser (65 %).

Ein Großteil der Investitionen von rund 200 Millionen Euro landesweit floss in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dabei ging es in erster Linie um die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen, vor allem aber auch um energetische Modernisierungen. Dabei wurden Programme der sozialen Wohnraumförderung im vergangenen Jahr wieder verstärkt in Anspruch genommen: Insgesamt wurden Fördermittel in Höhe von rund 98 Millionen Euro platziert. Hauptgrund für die erhöhte Fördermittelnachfrage dürfte das zwischenzeitlich vom Landtag beschlossene Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) sein, das die Kappung der Altbindungen im ersten Förderweg nach 35 Jahren regelt.

Geschäftsverlauf

Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31.12.2008 verfügt die Selbsthilfe Bauverein eG über:

- **7.090 Wohnungen mit 422.447,41 m² Wohnfläche**
- **87 Gewerbeobjekte mit 9.446,34 m² Nutzfläche**
- **548 Garagen/Tiefgaragenplätze**
- **511 PKW-Stellplätze im Freien**
- **46 sonstige Objekte (Frauenhaus, Jugendhaus, Lagerräume, Funkmasten etc.)**
(Anm.: Diese waren im Vorjahr teilweise in den Gewerbeobjekten enthalten.)

Die Genossenschaft ist damit der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt.

Für die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Regiebetrieb, der in den Wintermonaten auch für Instandsetzungsarbeiten wirtschaftlich eingesetzt wird.

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2008 von einer erheblichen Fluktuation geprägt. Im Jahr 2008 wurden insgesamt 935 Wohnungen gekündigt, dies entspricht einer Quote von 13,2 %. Der Leerstand betrug Ende 2008 0,5 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2008 betrugen die Ausgaben für die Instandhaltung innerhalb der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung 6.296 Mio. €.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet die Genossenschaft 871 Einheiten.

Beteiligungen und verbundene Unternehmen

SBV Immobilienservice GmbH

Die Selbsthilfe-Bauverein eG ist zu 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH beteiligt. Die GmbH erbringt wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Genossenschaft.

GbR Servicehaus Sandberg

Die Genossenschaft ist gemeinsam mit der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG an der GbR Servicehaus Sandberg in der Schulze-Delitzsch-Str. 21 b in Flensburg beteiligt.

Neubau und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden 108 Wohnungen modernisiert, davon Neueinbau von 11 Bädern bei Wohnungen, die bislang über kein Badezimmer verfügten. In 17 Wohnungen wurden Einbauküchen installiert.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt:

- **Mürwiker Str. 33 - 35**
- **Lausitzer Weg 1 – 5**
- **Mommsenstraße 4 – 8**
- **2. BA Sperlingshof 1 – 7 / Bauer Landstr. 86 - 90**
- **2. BA Zur Exe 2 – 12, Schützenkuhle 15**
- **Ostseebadweg 1 - 9**
- **Diblerstraße 16 - 22**
- **Am Ochsenmarkt 18 - 20**

Insgesamt hat die Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen und Bauinvestitionen im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von T€ 11.244,1 (Vorjahr T€ 15.482,3) umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde der Um-/ Neubau des neuen Verwaltungsgebäudes fertiggestellt.

Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen mit 21.731 m² und über 2.219 m² im Umlaufvermögen. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen 673.581 €.

Im Jahr 2008 wurde das Grundstück Gartenstraße mit 1.190 m² verkauft. Im Umlaufvermögen wurden uneinbringliche Erschließungskosten in Höhe von 174.273 € ausgebucht.

Mitgliederwesen und Gemeinschaftspflege

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2008 verbleibenden Mitglieder hat sich, wie auch die Zahl der Mitglieder, weiter erhöht. Dieser Zugang erfolgte hauptsächlich bei den Wohnungen der ehemaligen WoBau Flensburg durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben. Weiterhin werden Kauttionen in Geschäftsguthaben umgewandelt.

Die Genossenschaft ist Partner und Dienstleister für ihre Mieter und Mitglieder:

Zu den besonderen Serviceleistungen gehören nach wie vor die Bereitstellung von

- **Wohnungen für Behinderte**
- **ambulant betreutem Wohnen**
- **altengerechten Wohnungen mit Betreuung**
- **Gästewohnungen**
- **zwei Seniorenbegegnungsstätten**
- **einer Sauna**
- **Wascheinrichtungen**
- **einer Begegnungsstätte für Familienfeiern**
- **einer Kindertagesstätte**
- **Schulungsräumen für freiwillige Feuerwehr**

Die Sozialarbeit ist Bestandteil der Mitglieder- und Mieterbetreuung.

SBV-Stiftung Helmut Schumann

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2008 wurde dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 32.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Wesentlich dabei war die Förderung des SBV Senioren e.V. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2008 rd. 334.000 €.

Die Förderung nachfolgender Aktivitäten erfüllt nach wie vor das inzwischen sehr belebte Tagesgeschäft der Stiftung:

- **Lichtbildervorträge**
- **Tagesausflüge**
- **Literarische Lesungen**
- **Laternelaufen**
- **Ein- und Ausschulung**
- **Fußballturnier**
- **Stadtteilschilder**

Ertragslage

Bei den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung betragen die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen rd. 23.380.000 €. Die Ertragslage wurde im Wesentlichen durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit rd. 3.687.000 € beeinflusst.

Das Portfolio hat mit rd. 952.000 € ebenfalls positiv zur Ertragslage beigetragen. Weiterhin wirkte sich die Finanzdisposition auf die Ertragslage positiv aus. Der sonstige Geschäftsbetrieb hat mit rd. 1.050.000 € die Ertragslage negativ beeinflusst. Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält die Aufwendungen für die Einführung der neuen wohnungswirtschaftlichen Software Blue Eagle, die Nachzahlung von Gewerbesteuer für die Jahre 2003 – 2005 und die Ausbuchung von Erschließungskosten für Grundstücke des Umlaufvermögens. Die Betreuungstätigkeit wirkte sich ebenfalls negativ auf das Ergebnis aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 2008 rd. 4.744.000 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 3.200.000 € eingestellt, so dass nach Berücksichtigung der Steuern und des Gewinnvortrages 2008 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 395.000 € verbleibt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2008 vor:

| | |
|--|---------------------|
| 4 % Dividende auf Geschäftsguthaben | 192.716,07 € |
| Vortrag auf neue Jahresrechnung | 202.493,76 € |
| Summe des Bilanzgewinns | 395.209,83 € |

Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2008 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. 435.000 €. Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Sanierungstätigkeit

sind in der Finanzplanung berücksichtigt. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können.

Kapitalflussrechnung 2008

| | 2008 T€ | 2007 T€ |
|--|------------|------------|
| Cashflow nach DVFA/SG | + 7.066,9 | + 6.539,1 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | + 5.465,3 | + 3.474,7 |
| Planmäßige Tilgungen | - 3.922,3 | - 3.762,8 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung | + 1.543,0 | - 288,1 |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit | - 3.571,6 | - 6.367,9 |
| Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit | + 2.162,4 | + 1.567,9 |
| Mittelzufluss Finanzmittel aus Verschmelzung | 0,00 | + 4.462,6 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | + 133,8 | - 625,5 |
| Finanzmittelfonds Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | + 133,8 | - 625,5 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | + 301,0 | + 926,5 |
| Finanzmittelfonds am 31.12. | + 434,8 | + 301,0 |

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

| | 31.12.2008 T€ | % T€ | 31.12.2007 | % Veränderung | T€ |
|---|------------------|--------------|------------------|---------------|----------------|
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten) | 177.831,6 | 93,6 | 176.495,8 | 93,8 | 1.335,8 |
| Grundstücke des Umlaufvermögens | 45,0 | 0,0 | 219,2 | 0,1 | -174,2 |
| | 177.876,6 | 93,6 | 176.715,0 | 93,9 | 1.161,6 |
| übriges Umlaufvermögen | 12.164,7 | 6,4 | 11.517,1 | 6,1 | 647,6 |
| Bilanzsumme | 190.041,3 | 100,0 | 188.232,1 | 100,0 | 1.809,2 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 27.682,0 | 14,6 | 23.814,8 | 12,6 | 3.867,2 |
| langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen) | 148.328,3 | 78,0 | 150.511,6 | 80,0 | - 2.183,3 |
| kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen) | 14.031,0 | 7,4 | 13.905,7 | 7,4 | 125,3 |
| Bilanzsumme | 190.041,3 | 100,0 | 188.232,1 | 100,0 | 1.809,2 |

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 14,6 %. Hierin enthalten ist ein Genussrechtskapital der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von 3 Mio. €. Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das von der Genossenschaft installierte Risikomanagement umfasst u. a. die monatliche Berichterstattung und Analyse der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung sowie im Mitgliederwesen und deren Auswirkungen im Rechnungswesen. Besonders die Entwicklungen im Bereich der finanzplanerischen Vorgaben bei der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse und werden ebenfalls mit Hilfe eines Berichtswesens dokumentiert. Vierteljährlich erfolgt ein Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Flensburg sind überschaubar. Mit 13,2 % ist die Fluktuation innerhalb der Bestände auf dem Niveau des Vorjahres. Es ist davon auszugehen, dass die hohe Fluktuation auch innerhalb der nächsten Jahre anhält.

Ein Großteil der Wohnungsbestände der vor 1985 erstellten Wohnungen weist einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere bei Neuvermietung, aus. Die in den Vorjahren begonnene zielgerichtete Modernisierungsstrategie führt dazu, dass trotz hoher Fluktuation die Wohnungen auch unter den Rahmenbedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes zügig neu vermietet werden können. Bei den Wohnungsleerständen wird mit einer tendenziell gleich bleibenden Entwicklung gerechnet.

Die Genossenschaft plant den Abriss des Hochhauses Mathildenstraße 22 und einer anschließenden Bebauung mit einem weiteren Servicehaus. Mit dem „Servicehaus Friesischer Berg“ wird die erfolgreiche Strategie des seniorenrechtlichen Bauens fortgeführt. Eine ausreichende Anzahl von Bewerbern liegt bereits vor.

Im Stadtteil Fruerlund sind neben der umfangreichen Modernisierung und Sanierung von Objekten auch der Abriss und Neubau von diversen Objekten in den kommenden Jahren geplant. Im Rahmen des Stadtumbau West erfolgt hierzu parallel eine Umgestaltung der Verkehrs- und Freiflächen. Insgesamt wird der Stadtteil Fruerlund hierdurch zukunftsorientiert aufgewertet.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir bis zum Ende des Jahres 2011 überschaubare Zinsausläufe unseres Darlehensportfolios haben. Den Finanzierungsbereich werden wir noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Geschäftsausblick

Für die Geschäftsjahre 2009 – 2013 erwartet die Genossenschaft gemäß den aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen positive Jahresergebnisse. Besondere Risiken bestehen nicht. Für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sind in den Jahren 2009 – 2013 insgesamt rd. 47,5 Mio. € vorgesehen.

Für den Neubau des Servicehauses „Friesischer Berg“ wird mit Ausgaben in Höhe von rd. 12 Mio. € gerechnet. Der Abriss und Neubau von Objekten im Stadtumbau Fruerlund ist noch nicht in die Finanz- und Wirtschaftsplanung eingeflossen. Hier rechnet die Genossenschaft mit Kosten in Höhe von rd. 22 Mio. € für die Jahre 2009 – 2013.

Flensburg, den 22. April 2009

Der Vorstand



Dankowski



Göttsche

5.

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

| | € | € | Vorjahr € |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| | | 74.003,14 | 8.919,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 168.406.483,93 | | 169.230.935,40 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.782.888,83 | | 2.581.487,03 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 629.986,86 | | 701.402,74 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 27.931,75 | | 28.838,63 |
| 5. Maschinen | 3.640,00 | | 4.564,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.019.472,69 | | 492.846,60 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 327.838,69 | | 68.912,19 |
| 8. Anlagen im Bau | 0,00 | 176.198.242,75 | 1.801.884,72 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 1.391.456,17 | | 1.385.125,82 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 1.416.456,17 | 33.299,95 |
| | | 177.688.702,06 | 176.363.216,08 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 44.967,85 | | 219.240,52 |
| 2. Unfertige Leistungen | 10.737.714,31 | | 10.240.496,99 |
| 3. Andere Vorräte | 8.722,59 | 10.791.404,75 | 7.964,90 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 163.489,59 | | 131.742,04 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 1.700,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 71.234,30 | | 101.222,73 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 11.436,77 | | 12.400,21 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 736.212,07 | 982.372,73 | 696.293,96 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 434.780,60 | 300.974,25 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 142.922,33 | | 132.622,05 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 1.131,51 | 144.053,84 | 24.227,09 |
| | | <u>190.041.313,98</u> | <u>188.232.100,82</u> |

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Passiva

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 315.797,90 | | 221.158,44 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.967.617,20 | | 4.514.814,24 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>33.332,25</u> | 5.316.747,35 | <u>2.532,80</u> |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50.302,80 € (Vorjahr 49.104,94 €) | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.000.000,00 | | 2.650.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 350.000,00 € (Vorjahr 700.000,00 €) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 6.490.000,00 | | 6.490.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.850.000,00 € (Vorjahr 5.200.000,00 €) | 9.480.000,00 | 18.970.000,00 | 6.630.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 149.789,99 | | 102.896,08 |
| 2. Jahresüberschuss | 3.445.419,84 | | 6.103.408,87 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>3.200.000,00</u> | 395.209,83 | <u>5.900.000,00</u> |
| IV. Genussrechtskapital | | <u>3.000.000,00</u> | <u>3.000.000,00</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | <u>27.681.957,18</u> | <u>23.814.810,43</u> |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Pensionsrückstellungen | 38.425,00 | | 39.617,00 |
| 2. Steuerrückstellung | 0,00 | | 13.538,00 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 0,00 | | 107.076,31 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | <u>774.262,15</u> | 812.687,15 | <u>783.174,80</u> |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 145.545.882,66 | | 147.487.544,03 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.652.336,46 | | 3.913.421,66 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 10.987.018,56 | | 10.712.460,10 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 226.445,28 | | 244.574,44 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 11.794,71 | | 9.682,65 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 641.857,75 | | 675.971,79 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 16.013,76 | | 0,00 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>465.320,47</u> | 161.546.669,65 | <u>430.229,61</u> |
| davon aus Steuern | | | |
| € 384.119,12 (Vorjahr € 46.938,52) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € 0,00 (Vorjahr € 0,00) | | | |
| | | <u>190.041.313,98</u> | <u>188.232.100,82</u> |

6. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 33.662.731,26 | | 32.897.877,07 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 278.937,15 | | 264.365,39 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 33.941.668,41 | 0,00 |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 497.217,32 | 469.776,15 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 232.889,20 | 330.376,70 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.984.407,26 | 1.546.956,97 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 15.393.071,92 | | 15.252.333,42 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 174.272,67 | | 0,00 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 7.512,40 | 15.574.856,99 | 26.130,97 |
| 6. Rohergebnis | | 21.081.325,20 | 20.230.887,89 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.363.054,07 | | 3.185.827,79 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 818.060,16 | 4.181.114,23 | 793.344,55 |
| davon für Altersversorgung | 189.354,98 € | | |
| (Vorjahr: | 208.972,85 €) | | |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.608.280,24 | 3.245.195,95 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.396.821,13 | 2.348.384,69 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | 34.561,33 | | 45.981,04 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 11.436,77 € | | |
| (Vorjahr: | 12.400,21 €) | | |
| 11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 514,87 | | 536,56 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 63.881,01 | 98.957,21 | 104.535,51 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 6.250.040,32 | 6.329.479,51 |
| davon an verbundenen Unternehmen | 0,00 € | | |
| (Vorjahr: | 0,00 €) | | |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 4.744.026,49 | 4.479.708,51 |
| 15. Außerordentliche Erträge | | 0,00 | 2.727.953,20 |
| 16. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 383.459,62 | 116.580,76 |
| 17. Sonstige Steuern | | 915.147,03 | 987.672,08 |
| 18. Jahresüberschuss | | 3.445.419,84 | 6.103.408,87 |
| 19. Gewinn- u. Verlustvortrag | | 149.789,99 | 102.896,08 |
| 20. Einstellungen Rücklagen | | 3.200.000,00 | 5.900.000,00 |
| 21. Bilanzgewinn | | 395.209,83 | 306.304,95 |

7. Anhang zum Jahresabschluss 2008

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind weitgehend vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

1. Geldbeschaffungskosten
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Bei den Geldbeschaffungskosten wurde eine Bilanzierung vorgenommen. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden komplett aufgelöst.

Bewertungsmethoden

Unverändert zum Vorjahr wird das gesamte Sachanlagevermögen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet.

Die im Geschäftsjahr aktivierten Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Bei der Ermittlung der Abschreibungen liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 – 80 Jahren, bei Außenanlagen von 10 - 19 Jahren und bei sonstigen Gebäuden von 33 – 50 Jahren zugrunde.

Die Objekte der ehemaligen WoBau Flensburg werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2 % abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt.

Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht abgeschrieben. Durchgreifend sanierte Objekte werden in dem Jahr der Fertigstellung einem neuen Lebenszyklus zugeführt und über 50 Jahre abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) werden über 3 – 6 Jahre abgeschrieben.

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wird eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren zugrunde gelegt. Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden analog zum Steuerrecht Sammelposten gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Die sonstigen Ausleihungen werden mit den ursprünglichen Auszahlungsbeträgen abzüglich eingegangener Tilgung bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurden durch direkte Abschreibungen sowie durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten sind zum Nominalwert angesetzt und werden im Rahmen der vereinbarten Laufzeiten der zugehörigen Darlehen, in der Regel 10 Jahre, abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in der Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- 1.** Der Posten „Grundstücke ohne Bauten“ im Umlaufvermögen hat sich um rd. 174.000 € verringert. Hierbei handelt es sich um Ausbuchung von Erschließungskosten, die an Erwerber nicht weitergegeben werden können.
- 2.** Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
- 3.** In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten.

4. Die Bauinstandhaltungsrückstellungen wurden im Jahr 2008 vollständig aufgelöst. Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurden in die „Sonstigen Rückstellungen“ umgegliedert.

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Abrechnungskosten | 308.000 € |
| Schönheitsreparaturen | rd. 107.000 € |

6. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten € | Zugänge des Geschäftsjahres € | Abgänge € | Umbuchungen (+/-) € | Ab- schreibungen (kumulierte) € | Buchwert am 31.12.2008 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € |
|--|---|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|--|--------------------------------|---|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 20.455,54 | 92.449,80 | 6.644,00 | - | 32.258,20 | 74.003,14 | 27.365,66 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 202.473.461,53 | 3.039.327,69 | 709.889,71 | - | 36.396.415,58 | 168.406.483,93 | 3.162.389,46 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.686.041,13 | 1.557.298,03 | - | + 1.801.884,72 | 1.262.335,05 | 5.782.888,83 | 157.780,95 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 701.402,74 | - | 71.415,88 | - | - | 629.989,86 | - |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 30.229,24 | - | - | - | 2.297,49 | 27.931,75 | 906,88 |
| 5. Maschinen | 70.632,41 | - | - | - | 66.992,41 | 3.640,00 | 924,00 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.277.528,37 * | 762.991,85 | 453.826,56 | - | 567.220,97 * | 1.019.472,69 | 205.688,19 |
| 7. Anlagen in Bau | 1.801.884,72 | - | - | -1.801.884,72 | - | - | - |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 68.912,19 | 312.151,60 | 53.225,10 | - | - | 327.838,69 | 53.225,10 |
| | 210.110.092,33 | 5.671.769,17 | 1.288.357,25 | - | 38.295.261,50 | 176.198.242,75 | 3.580.914,58 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | - | - | - | - | 25.000,00 | - |
| 2. Beteiligungen | 1.385.125,82 | 23.124,56 | 16.794,21 | - | - | 1.391.456,17 | - |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 33.299,95 | - | 33.299,95 | - | - | - | - |
| | 1.443.425,77 | 23.124,56 | 50.094,16 | - | - | 1.416.456,17 | - |
| Anlagevermögen insgesamt | <u>211.573.973,64</u> | <u>5.787.343,53</u> | <u>1.345.095,41</u> | <u>-</u> | <u>38.327.519,70</u> | <u>177.688.702,06</u> | <u>3.608.280,24</u> |

* Enthält eine Korrektur des Anfangsbestandes in Höhe von 3.808,90 € zum Endbestand des Vorjahres.

7. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherungen stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten insgesamt | davon Restlaufzeiten | | | grundpfandrechtlich | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | gesichert | |
| | € | € | € | € | |
| | | | über 5 Jahre | | |
| | | | € | € | |
| „Verbindlichkeiten gegenüber“ Kreditinstituten | 145.545.882,66 (147.487.544,03) | 4.670.631,87 (4.667.786,18) | 15.798.142,11 (15.309.084,70) | 125.077.108,68 (127.510.673,15) | 144.484.232,01 (147.402.393,46) |
| „Verbindlichkeiten gegenüber“ anderen Kreditgebern | 3.652.336,46 (3.913.421,66) | 225.396,41 (257.302,09) | 597.780,62 (667.180,32) | 2.829.159,43 (2.988.939,25) | 3.538.238,25 (3.781.846,05) |
| Erhaltene Anzahlungen | 10.987.018,56 (10.712.460,10) | 10.987.018,56 (10.712.460,10) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 226.445,28 (244.574,44) | 226.445,28 (244.574,44) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 11.794,71 (9.682,65) | 11.794,71 (9.682,65) | | | |
| „Verbindlichkeiten aus Lieferungen“ und Leistungen | 641.857,75 (675.971,79) | 634.474,18 (672.731,79) | 7.383,57 (3.240,00) | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 16.013,76 (0,00) | 16.013,76 (0,00) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 465.320,47 (430.229,61) | 465.320,47 (430.229,61) | | | |
| Gesamtbetrag | <u>161.546.669,65</u> <u>(163.473.884,28)</u> | <u>17.237.095,24</u> <u>(16.994.766,86)</u> | <u>16.403.306,30</u> <u>(15.979.505,02)</u> | <u>127.906.268,11</u> <u>(130.499.612,40)</u> | <u>148.022.470,26</u> <u>(151.184.239,51)</u> |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | | |
|---|-----------|--------------|
| a) Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens | T€ | 1.411 |
| Vorjahr | T€ | (827) |

2. In den Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ ist eine Gewerbesteuernachzahlung für die Jahre 2003 – 2005 in Höhe von rd. T€ 288 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Im Rahmen unserer Tätigkeit verwalten wir am Bilanzstichtag treuhänderisch Mietkautionszahlungen in Höhe von 1.324.722,37 €. Diese Vermögenswerte wurden auf gesonderte Treuhandkonten zinsbringend angelegt.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

a) Aus Verträgen mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Absicherung von Grundschulden per 31. Dezember 2008 in Höhe von rd. 1.788.000 €.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2008 25.000 €, der Jahresüberschuss 2008 vor Abführung an die Genossenschaft 11.436,77 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (in Klammern davon Teilzeitbeschäftigte):

| | 2008 | | Vorjahr | |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 43,75 | (10,00) | 42,25 | (8,50) |
| Technische Mitarbeiter | 6,00 | | 6,00 | |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister | 24,75 | | 25,75 | |
| insgesamt | 74,50 | (10,00) | 74,00 | (8,50) |

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 6,75 Auszubildende und 88,25 Personen geringfügig beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

| | | | | |
|--------------------|-------------------------|------------|---------------|-----------------|
| Anfang 2008 | 4.954 Mitglieder | mit | 28.600 | Anteilen |
| Abgang 2008 | 503 Mitglieder | mit | 2.750 | Anteilen |
| Zugang 2008 | 1.055 Mitglieder | mit | 5.512 | Anteilen |
| Ende 2008 | 5.506 Mitglieder | mit | 31.362 | Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 452.802,96 € auf 4.967.617,20 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 441.920 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.017.920 €.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Dirk Göttsche, Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Hartwig (bis 12.06.2008) Vorsitzender
Dieter Hinz (bis 12.06.2008) stv. Vorsitzender
Elke Dewanger
Heinz-Günter Hergesell (bis 03.03.2009)
Jan-Kai Jensen
Hans-Christian Jordt
Frank Kepp (ab 12.06.2008) stv. Vorsitzender
Jürgen Kleinschmidt
Uwe Lorenzen
Edgar Möller
Peer Oberg (ab 12.06.2008) Vorsitzender
Britta Zemke

Flensburg, den 22. April 2009

Der Vorstand



Dankowski



Göttsche

8. Organe

| | | |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Vorstand: | Raimund Dankowski - hauptamtlich - | Vorstandsvorsitzender |
| | Dirk Götttsche - hauptamtlich - | |

| | | |
|----------------------|--|---|
| Aufsichtsrat: | Peer Oberg Frank Kepp Britta Zemke Elke Dewanger Jan-Kai Jensen Hans-Christian Jordt Jürgen Kleinschmidt Uwe Lorenzen Edgar Möller | Vorsitzender stellv. Vorsitzender Schriftführerin |
|----------------------|--|---|

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| Ausschüsse des Aufsichtsrates: | | |
| Prüfungsausschuss: | Jan-Kai Jensen Frank Kepp Jürgen Kleinschmidt Peer Oberg Edgar Möller | Vorsitzender |
| Bau- und Wohnungsausschuss: | Hans-Christian Jordt Elke Dewanger Uwe Lorenzen Edgar Möller Peer Oberg | Vorsitzender |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Gesamtprokura: | Arne Dieckmann Jürgen Möller Jörg Neumann Christian Sommer | |
|-----------------------|---|--|

| | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Handlungsbevollmächtigte: | Frank Jürgensen Werner Reuter | |
|----------------------------------|----------------------------------|--|





Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg
Mürwiker Straße 26 · 24943 Flensburg
Telefon 04 61 - 315 600 · Fax 04 61 - 315 60 560
www.sbv-flensburg.de · info@sbv-flensburg.de

