

**SBV**

WOHNEN UND LEBEN.



GESCHÄFTSBERICHT **2019**

## DER SBV IN ZAHLEN

345.461.506 €	Bilanzsumme	378.131.819 €
70.461.208 €	Eigenkapital	76.629.855 €
24.010.257 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	27.374.848 €
44.870.000 €	Rücklagen	47.420.000 €
1.066.617 €	Rückstellungen	2.060.815 €
41.987.093 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.459.234 €
22.693.160 €	Bauleistungen Neubau	29.332.590 €
11.576.951 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	11.478.683 €
9.306.042 €	Ausgaben für Instandhaltung	9.617.948 €
3.126.879 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.536.352 €
7.094	Eigener Wohnungsbestand	7.329
10.483	Zahl der Mitglieder	11.136
<b>2018</b>		<b>2019</b>

3





## EINE ERFOLGSGESCHICHTE IN FORTSETZUNG

70 JAHRE SBV

4

► 36, 2.000 und 2006 – hinter diesen Zahlen stecken nur einige der wichtigsten Ereignisse und Leistungen aus der SBV-Geschichte der vergangenen 70 Jahre:

Es waren **36 Personen**, die 1949 den SBV gegründet und damit den Grundstein für unseren heutigen Erfolg gelegt haben.

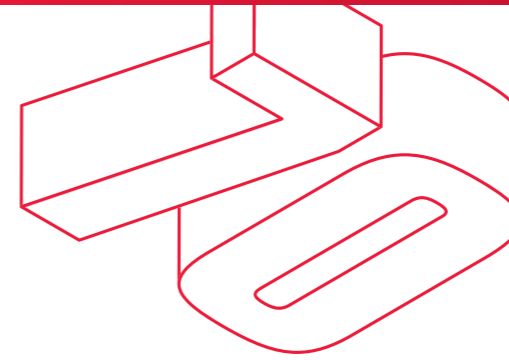
In den ersten zwei Jahrzehnten hat der SBV rund **2.000 Wohnungen** gebaut, um den Menschen ein neues Zuhause zu geben.

Im **Jahr 2006** sind wir mit dem Kauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einen weiteren zukunftsweisenden Schritt gegangen. Durch diese mutige Entscheidung hat der SBV eine wirtschaftliche Stärke erreicht, die uns bis heute ermöglicht, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auf eine weitere Zahl sind wir ebenfalls stolz: Von 700 neuen Wohnungen, die wir in den vergangenen sechs Jahren geschaffen haben, sind **400** öffentlich gefördert.

Wenn alle Neubauvorhaben umgesetzt sind, die wir aktuell bereits angestoßen haben, ist unser Bestand auf 7.600 Wohnungen gestiegen. Und das trotz sich stark ändernder Rahmenbedingungen. Denn gestiegene Baukosten, enger werdende Kapazitäten im Handwerk sowie Forderungen aus Politik und Verwaltung machen es schwer, kostengünstig zu bauen und günstige Mieten zu garantieren.

Wir begegnen auch diesen Herausforderungen innovativ, unter anderem mit unserem 15<sup>2</sup>. Rund 400 Einheiten werden derzeit oder wurden nach dieser Idee des modularen Bauens erstellt oder sind in Planung. Dazu gehören die Neubauten



### 70 JAHRE PERSPEKTIVEN

Seit 70 Jahren wirtschaften wir solide und gehen **verantwortungsvoll** mit den Beiträgen und Spareinlagen unserer Mitglieder um. Dadurch schaffen wir die Basis für ein Engagement in zahlreichen **sozialen und Klimaschutzprojekten**.

im Heststoff, auf der Rude (s. S. 8) und unser bisher größtes Neubauvorhaben, der WohnPark Tarup (s. S. 16) mit ca. 300 neuen Wohnungen – für uns bereits jetzt ein neues Kapitel in der SBV-Erfolgsgeschichte.

Auch unter der Überschrift „Wohnen in allen Lebenslagen“ schreiben wir die SBV-Geschichte erfolgreich fort. So haben wir in einem Ersatzneubau in der Travestraße mit der Wohngruppe für demenziell Erkrankte ein für Flensburg bisher einmaliges Projekt verwirklicht. Ebenfalls in 2019 sind die ersten Mieter in den Mølledam eingezogen, unser neues Projekt für innenstadtnahes Wohnen, inklusive eines Frauenärztlichen Fachzentrums. Im Jahr 2020 folgt dann noch der Einzug einer Apotheke.

Bei allem Wachstum konzentrieren wir uns aber auch in Zukunft ganz auf Flensburg. Für uns ist das eine Voraussetzung dafür, in engem Austausch mit unseren Mitgliedern zu bleiben. Die können uns zwar über unser Onlineportal **Mein SBV** ihre Anliegen inzwischen auch rund um die Uhr mitteilen, aber neben dem Dialog über moderne Medien wollen wir den persön-

lichen Kontakt pflegen. Wir bieten zahlreiche Möglichkeiten für lockeren Austausch ohne Tagesordnung – in unseren Gemeinschaftshäusern, auf unseren Stadtteilfesten oder zu größeren Anlässen wie auf unserem diesjährigen Straßenfest zum 70jährigen Jubiläum.

Und wie geht es weiter? Wir investieren in den kommenden fünf Jahren rund 150 Millionen Euro in unseren Wohnungsbestand. Unter anderem werden wir mit unserem Partner Adelby1 eine neue Kindertagesstätte konzipieren und natürlich haben wir auch die Modernisierung und Sanierung (s. S. 12) immer im Blick.

In diesem Jahr erscheint der Geschäftsbericht übrigens erstmals digital. Auch das ein Zeichen, dass wir trotz unserer 70 Jahre alles andere als altmodisch sind. Ein positiver Nebeneffekt: Wir sparen Papier und leisten dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz (s. S. 38), der schon immer eine große Rolle beim SBV spielt – ein weiteres Kapitel in der SBV-Erfolgsgeschichte, das wir fortlaufend ergänzen werden.

Sie können also sicher sein: Fortsetzung folgt! ◀

JÜRGEN MÖLLER

MICHAEL EBSEN

5

## UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



Klimafreundlich

## UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



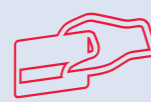
Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
Neues Wachstum in „alten“ Quartieren: Neubauprojekte des SBV	8
Mehr Komfort, mehr Wohnraum, mehr Mozart: Sanierung und Modernisierung	12
Zuhause im Quartier: Gestaltung des Wohnumfeldes	16
Wohnen – bezahlbar und in allen Lebenslagen: Wohnen immer anders – immer SBV!	20
Mein SBV: Jetzt auch mit Sparportal	24
Sozial ganz vorn dabei: Meilensteine und Kinderaktionen	26
Unser Urlaubs-Zuhause: SBV-Gästewohnungen	30
Unsere Gemeinschaftshäuser: Ideen und weitere Zielgruppen	32
Neuer Schwung bringt neue Kunden: Portfolio der Fremdverwaltung wächst	34
Wir lassen uns gern „reinreden“: SBV-Mitglieder haben Mitspracherecht	36
Klar auf Klimakurs: Klimaschutz beim SBV	38
Baubranche legt weiter zu: Schleswig-Holsteins Wirtschaft bleibt im Plus	40
Bericht des Aufsichtsrates: Meilensteine, Ausblick und Rückblick	42
Lagebericht 2019	44
Bilanz zum 31. Dezember 2019	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	58
Organe	65
Vertreter und Ersatzvertreter	66
Impressum	68

## NEUES WACHSTUM IN „ALTEN“ QUARTIEREN

### NEUBAUPROJEKTE DES SBV

► Auf der **Rude** – mitten in einem unserer „alten“ Stadtquartiere – entstehen aktuell elf neue Gebäude. In drei Bauabschnitten schaffen wir dort auf rund 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für 115 moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Miete der frei finanzierten Wohnungen liegt bei 8,50 €/m<sup>2</sup>. Etwa die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert und liegt bei 5,60 €/m<sup>2</sup>. Hier entsteht weiterer bezahlbarer Wohnraum für Flensburg. Ende 2019 sind die ersten Mieter eingezogen, die letzten sollen Mitte 2022 die Schlüssel zu ihrem neuen Zuhause bekommen.

Den Grundstein für dieses Großprojekt haben wir bereits Ende 2017 gelegt – nach dem Abriss der baufälligen Gebäude aus den 50er-Jahren.

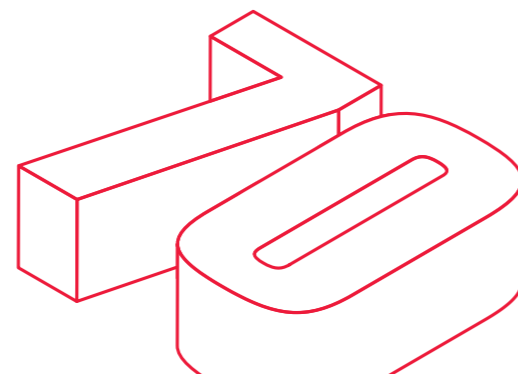
Die Großbaustelle mitten in einem bestehenden Quartier ist eine besondere Herausforderung für uns. Schließlich wollen wir die Belastungen für die Bewohner der umgebenden Häuser möglichst gering halten. Um die Planungsphasen zu verkürzen und so auch Kosten zu sparen, bauen wir auf der **Rude** die für den SBV entwickelten 15<sup>2</sup>-Modulhäuser. „Das Gebäudeensemble wird dem ganzen Quartier in der Südstadt ein neues, modernes Gesicht geben“, ist SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller überzeugt. Die Gesamtinvestitionen für das Projekt belaufen sich auf 18,5 Millionen Euro.

8

#### 70 JAHRE PERSPEKTIVEN

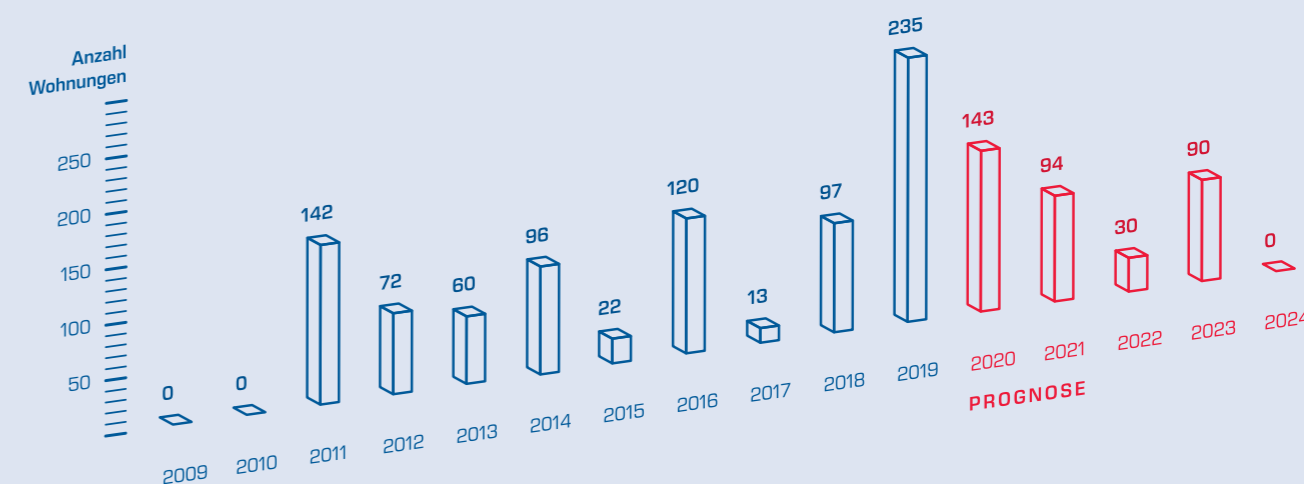
In den vergangenen **10 Jahren** sind mit Hilfe des SBV **857 Wohnungen** entstanden.

Auch die Zukunft bietet glänzende Aussichten: Aktuell sind weitere **357 Wohnungen** in Planung.



#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### ANZAHL NEU GEBAUTER WOHNUNGEN



#### 70 JAHRE RÜCKBLICK

**Ein echtes Gemeinschaftsprojekt:** Das Ziel: ein Quartier für hochwertiges Wohnen.

Als „Visionäre am Wasserturm“ bezeichnete die Presse das Konsortium, das 2013 das Projekt **Wohnen am Wasserturm** plante. Der SBV gehörte dazu –erstmals als Teil einer Erschließungsgesellschaft. Heute besteht eine lebendige Nachbarschaft unter den Bewohnern der Einfamilien- und Doppelhäuser, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen. **Wohnen am Wasserturm** gilt als eines der ersten architektonisch einheitlich gestalteten Quartiere in Flensburg.

9





70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

PREISINDIZES/BAUKOSTEN-  
ENTWICKLUNG FÜR DEN NEUBAU  
VON WOHNGBÄUDEN  
(EINSCHL. UMSATZSTEUER)

JAHR*	PREISINDIZES*	BAUKOSTEN*
1958	12,5	170,50 €
1968	19,9	271,44 €
1978	39,1	533,32 €
1988	56,8	774,75 €
1998	77,4	1.055,74 €
2008	88,4	1.205,78 €
2018	109,9	1.499,04 €

\*2015 = 100 = 1.364 €/m<sup>2</sup> (KGR 300/400)/bis 1990, Gebietsstand früheres Bundesgebiet, Quelle: Destatis/Preisindizes für die Bauwirtschaft, August 2019 (3. Vierteljahresausgabe)

70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

ANZAHL ÖFFENTLICH  
GEFÖRDERTER  
WOHNUNGEN

JAHR	GESAMT- BESTAND	MIT MIETPREIS- BINDUNG	PROZENT
1999	2066	810	39,21 %
2009	7014	1602	22,84 %
2014	6927	1386	20,01 %
2019	7329	1527	20,84 %



ATTRAKTIVE MISCHUNG

In der zweiten Jahreshälfte 2019 haben wir die Schlüssel an unsere neuen Mieter im bahnhofsnahe **Mølledam** übergeben. Mit 38 modernen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, einem Gesundheitszentrum, einer Apotheke und einem Kosmetikstudio haben wir eine gute Mischung gefunden. Mit ihrer Backstein-Verbundfassade fügen sich die SBV-Neubauten gut in die Umgebung ein und sind gleichzeitig ein echter Hingucker.



70 JAHRE AKTUELLES

„Das Bahnhofsumfeld ist das Quartier, das sich in der Stadt am stärksten wandelt. Wir freuen uns, dass wir dieses Viertel mitgestalten.“

JÜRGEN MÖLLER, SBV-VORSTANDSVORSITZENDER





## MEHR KOMFORT, MEHR WOHNRAUM, MEHR MOZART

### SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

► 2019 war das Jahr des Endspurts für die groß angelegten Maßnahmen in der **Mozartstraße 8–36**. Sanierung, Modernisierung und Nachverdichtung sind die passenden Stichworte für das, was wir in den vergangenen drei Jahren in unserem Quartier am östlichen Stadtrand umgesetzt haben. Dabei haben wir nicht nur die Gebäude und den bestehenden Wohnraum aus Mitte der 1960er-Jahre modernisiert und energetisch saniert. Parallel wollten wir neuen Wohnraum schaffen. Umgesetzt haben wir diese Idee mit Staffelgeschoss auf zwei Bestandsgebäuden. Insgesamt sind so über 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwölf Wohnungen hinzugekommen.

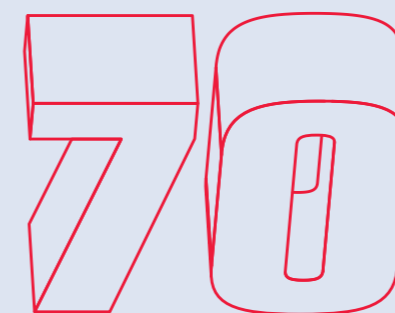
Um das Quartier zusätzlich aufzuwerten, haben wir auch gleich in das Wohnumfeld investiert, zum Beispiel in weitere Auto- und Fahrradabstellplätze. Am augenfälligsten ist unsere Fassadengestaltung: Künstler von „Strauss & Hillegaard“ haben in unserem Auftrag auf den Gebäudeflanken rund acht mal acht Meter große Wandzeichnungen angefertigt. Die Motive drehen sich alle um Wolfgang Amadeus Mozart, nach dem die Straße benannt ist. Inspiriert von historischen Zeichnungen und Dokumenten sind unter anderem Motive zu „Don Giovanni“ und „Die Hochzeit des Figaro“ zu sehen.

#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONSKOSTEN IN DEN BESTAND JE M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE JÄHRLICH

JAHR	INVESTITIONEN	INSTANDHALTUNG	GESAMT
2006	3,97 €	17,16 €	21,13 €
2007	3,32 €	16,68 €	20,00 €
2008	6,31 €	16,08 €	22,39 €
2009	10,07 €	14,16 €	24,23 €
2010	21,19 €	14,52 €	35,71 €
2011	18,24 €	15,84 €	34,08 €
2012	17,21 €	15,60 €	32,81 €
2013	19,31 €	17,76 €	37,07 €
2014	11,90 €	19,20 €	31,10 €
2015	14,44 €	18,24 €	32,68 €
2016	22,98 €	19,80 €	42,78 €
2017	31,30 €	23,04 €	54,34 €
2018	26,09 €	20,88 €	46,97 €
2019	24,97 €	20,93 €	45,90 €
2020	15,49 €	22,34 €	37,83 €
2021	14,63 €	23,48 €	38,11 €
2022	22,13 €	24,28 €	46,41 €
2023	20,45 €	23,73 €	44,18 €
2024	17,19 €	22,63 €	39,82 €

PROGNOSE



#### 70 JAHRE AKTUELLES

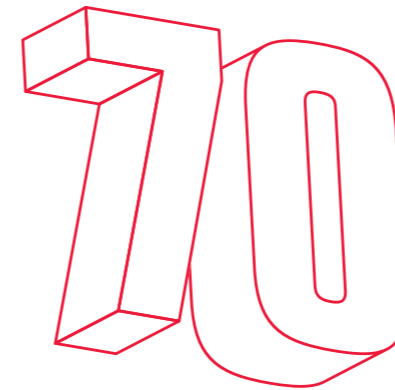
„Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft. Das heißt aber nicht, dass wir nur neu bauen. **Wir bringen** auch unseren ‚alten‘ Bestand immer wieder **auf den aktuellen Stand.**“

MICHAEL EBSEN, SBV-VORSTAND

**Energieverbrauch immer im Blick:** Zu einer Sanierung im Bestand gehören energetische Maßnahmen heute selbstverständlich dazu, etwa mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Die ersten haben wir Anfang der 90er verbaut. Den Energieverbrauch hatte der SBV aber schon viel früher im Blick. Zum Beispiel, als wir in den 60ern unser Heizkraftwerk in Betrieb genommen haben. Ab Anfang der 80er haben wir Belüftungsanlagen in unsere Häuser eingebaut, zehn Jahre später folgten Lüftungsklappen in den Wänden.



WAITZSTRASSE 55 A-B	
UMFANG	2 Gebäude mit 22 Wohneinheiten
MAßNAHMEN	energetische Sanierung (Wärmedämmung der Fassade, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dachdämmung und Kellerabdichtung) und Modernisierung (Fenster, Treppenhaus, Heizung)
GESAMTKOSTEN	671.000 €



GLÜCKSBURGER STRASSE 122	
UMFANG	1 Gebäude mit 32 Wohneinheiten
MAßNAHMEN	energetische Sanierung (Wärmedämmung der Fassade, der obersten Geschosslage und der Kellerdecke), Sanierung des Treppenhauses und neuer Fassadenanstrich
GESAMTKOSTEN	330.000 €



SCHÜTZENKUHLE 21A+23A	
UMFANG	2 Gebäude mit 17 Wohneinheiten
MAßNAHMEN	energetische Sanierung (Wärmedämmung der Fassade, der obersten Geschosslage und der Kellerdecke) und Modernisierung (Fenster, Treppenhaus, Balkone, Flure, Bäder und Küchen in den Wohnungen)
GESAMTKOSTEN	981.000 €







## ZUHAUSE IM QUARTIER

### GESTALTUNG DES WOHNUMFELDS

70 JAHRE RÜCKBLICK

Zu einem attraktiven Zuhause gehört auch ein entsprechendes Umfeld. Eines unserer größten Projekte zur Quartiersgestaltung ist **Früerlundholz** (2014–2018). Rund 2.000 Mitglieder wohnen hier in den Häusern rund um die Trave- und Eiderstraße. In einem intensiven Beteiligungsprozess haben wir sie gefragt, was sie sich vorstellen. Unter anderem standen weitere Spielbereiche, Begegnungszonen und eine Hundewiese auf ihrem Wunschzettel – Anregungen, die wir gern umgesetzt haben.



70 JAHRE RÜCKBLICK

Auch im Stadtnorden waren wir engagiert, etwa im **Tempelhof**. Dort haben wir die „Dachpappenhäuser“ aus den 60er-/70er-Jahren modernisiert und saniert (2014–2017). Hier und in der Siedlung **Sperlingshof** aus Anfang der 60er-Jahre (Sanierung 2004–2010) haben die Bewohner über die Innenhofgestaltung mitentschieden. Der am Sperlingshof gemeinsam geplante, neu gestaltete Spielplatz ist bis heute ein beliebter Treffpunkt.



► In Tarup entsteht bis 2021 ein neues SBV-Quartier: der **WohnPark Tarup** mit 286 Wohnungen. Bei den Außenanlagen haben wir großen Wert auf familienfreundliche Angebote, sichere Wege und viel Grün gelegt. Eine Besonderheit ist unser Unterflursystem für die Abfallentsorgung. Die oberirdischen Einwurfsäulen nehmen weniger Platz in Anspruch als Container und verringern die Geruchsbelastung.

70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### FAKTENSAMMLUNG ZUM WOHN-PARK TARUP

BAUZEIT  
**2018–2021**

ARCHITEKTEN  
**ASMUSSEN + PARTNER  
(FLENSBURG)**

FÖRDERMITTEL-  
ZUSCHUSS  
**2.754.400,00 €**

MIETE  
(ÖFFENTLICH GEFÖRDERT)  
**5,60 € PRO M<sup>2</sup>**

MIETE  
(FREI FINANZIERT)  
**8 € PRO M<sup>2</sup>**

**47 MIO. €**  
GESAMTINVESTITIONEN

**17.600 M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

FREI FINANZIERT  
WOHNUNGEN  
**88**

ÖFFENTLICH GEFÖRDERT  
WOHNUNGEN  
**198**

DARLEHEN  
ÖFFENTLICHE WOHNRAUM-  
FÖRDERUNG  
**21.686.200,00 €**

**EFFIZIENZHAUS  
70 SH**

UNTERFLURSYSTEM ZUR  
MÜLLENTSORGUNG

**286**  
WOHNEINHEITEN

„**Stadtumbau in Flensburg – ein Quartier erfindet sich neu**“. So lautet der Titel einer Dokumentation zu dem SBV-Großprojekt **Wohnen für Generationen** in Fruerlund (2010–2014). Vor rund 70 Jahren wurde dort Stein für Stein der Grundstock für den SBV gelegt. Während der „Neuerfindung“ des Stadtteils haben wir 293 Wohnungen abgerissen, 465 bewohnte Wohnungen saniert, 207 Wohnungen neu gebaut und das Umfeld generationengerecht gestaltet. Auch im Rückblick ein riesiger Schritt!



**GEMEINSAM PLANEN:  
BETEILIGUNG BEIM SBV**

Zu einem Zuhause gehören nicht nur die eigenen vier Wände, sondern es gehört auch die unmittelbare Umgebung dazu: unter anderem Stellplätze für Auto und Rad, Sitzbänke für einen Schnack unter Nachbarn, Spiel- und Grünflächen.



**2019** haben wir **rund 475.000 Euro** in die **Außenanlagen investiert**. Bei vielen Maßnahmen fragen wir unsere Mitglieder selbst, was sie für ihr **Zuhause-Gefühl** brauchen. Neben Informationstreffen über geplante Großmaßnahmen gehören Beteiligungsveranstaltungen und Zukunftswerkstätten längst zum Planungsablauf. Für uns als Genossenschaft ist diese **direkte Beteiligung** selbstverständlich – und für unsere Mitglieder eine gute Gelegenheit, die (neuen) Nachbarn kennenzulernen.



## WOHNEN: BEZAHLBAR UND IN ALLEN LEBENSLAGEN

WOHNEN IMMER ANDERS – IMMER SBV!

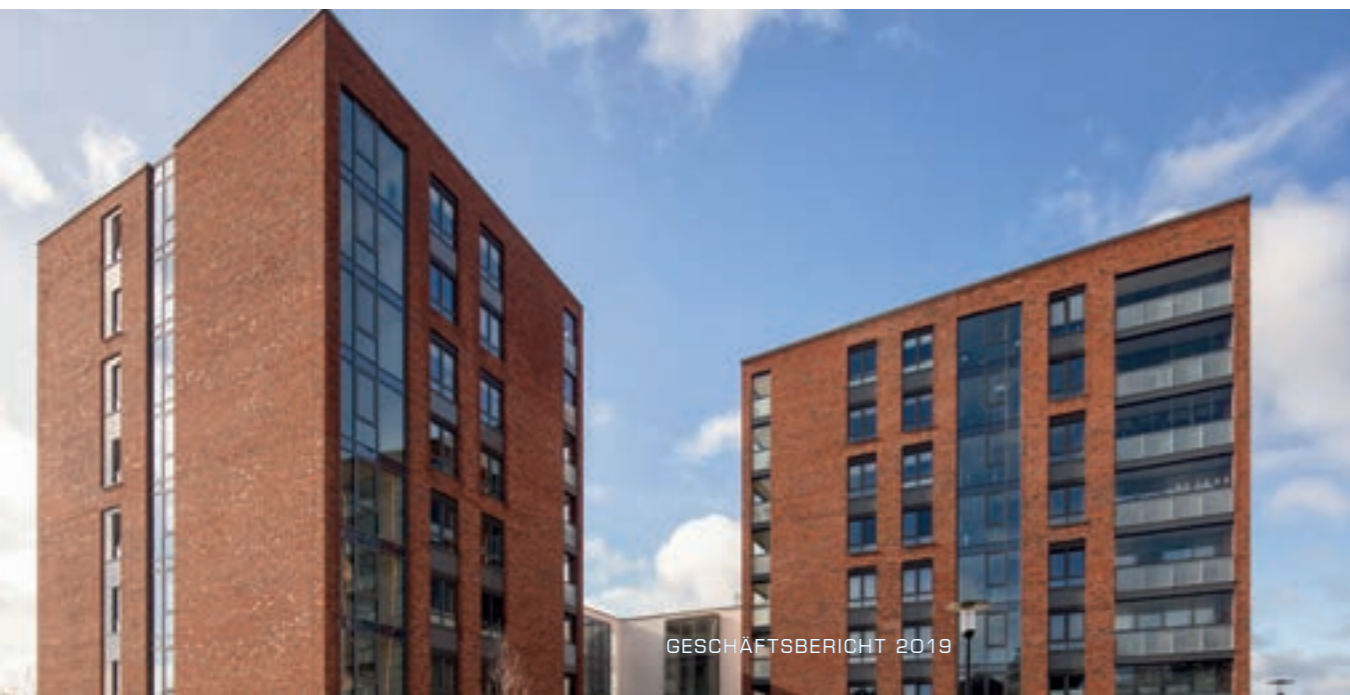
► Wer von zuhause auszieht, startet seine individuelle Wohngeschichte: Vielleicht beginnt sie mit einem Zimmer in einer Azubi-WG oder einem Studentenwohnheim. Mit dem ersten Gehalt geht es dann weiter in ein kleines Apartment. Kommt ein Partner dazu, wird die gemeinsame Wohnung bezogen. Und manchmal dauert es dann nicht lange, bis die Suche nach einem größeren Zuhause beginnt – weil der Verdienst oder die Familie wachsen. Sind die Kinder ausgezogen, ist wieder weniger Platz ausreichend. Im Alter wird vielleicht eine Betreuung erforderlich oder Krankheiten verlangen nach speziellen Lösungen ...

Auch SBV-Mitglieder wohnen selten ein Leben lang in derselben Wohnung – aber sie können immer in einer starken Gemeinschaft bleiben. Denn bei uns gibt es bezahlbaren Wohnraum für alle Lebenslagen.

Im Herbst 2019 haben wir unsere **Demenz-WG** eröffnet. Sie ist ein weiteres Zeichen dafür, dass

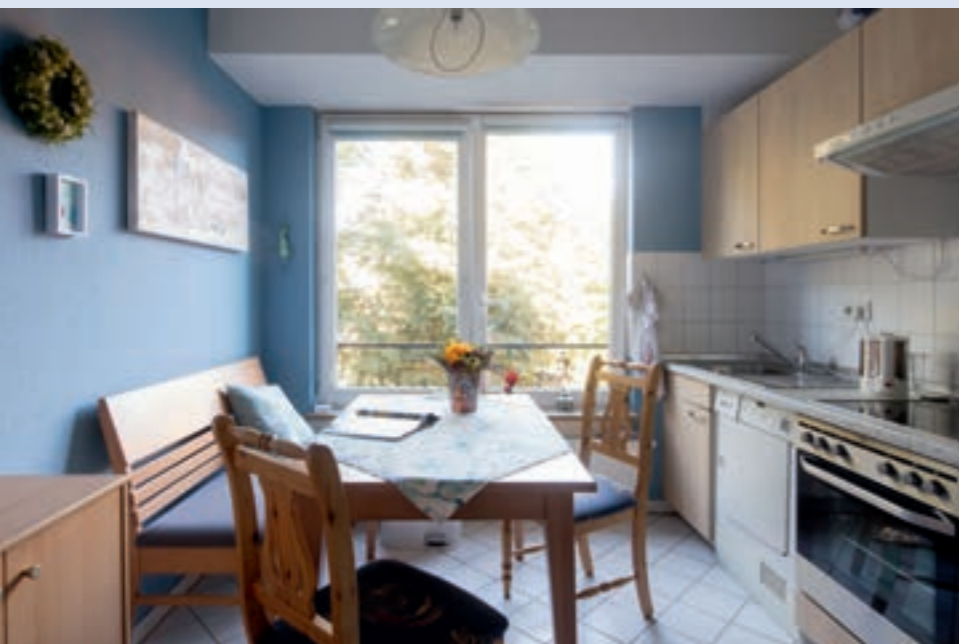


wir es mit unserem Versprechen ernst meinen. Gemeinsam mit der AWO bieten wir zwölf Menschen in einem Neubau ein Zuhause, in dem sie in Gemeinschaft und trotz ihrer Erkrankung möglichst selbstständig leben können. Neben unseren drei Servicehäusern und dem 2018 eröffneten **Mürwiker Garten** – einer Wohnanlage für aktive Senioren – erweitern wir damit unsere Angebote für ältere Menschen erneut. Und wir zeigen unser Engagement für die Stadt, denn die Demenz-WG ist die erste in Flensburg.



MIETPREISENTWICKLUNG BEIM SBV  
(DURCHSCHNITTLLICHE WOHNUNGSMIETE  
JE M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE MONATLICH)

JAHR	KALTMIETE	JAHR	KALTMIETE
1999	4,48 €	2010	4,64 €
2000	4,40 €	2011	4,67 €
2001	4,38 €	2012	4,79 €
2002	4,47 €	2013	4,79 €
2003	4,48 €	2014	4,95 €
2004	4,48 €	2015	5,05 €
2005	4,52 €	2016	5,13 €
2006	4,30 €	2017	5,23 €
2007	4,32 €	2018	5,28 €
2008	4,50 €	2019	5,45 €
2009	4,58 €		



„Das Gemeinschaftsprojekt berücksichtigt in besonderer Weise die Bedürfnisse moderner Senioren und hat **bundesweit eine Vorreiterrolle.**“

**KLAUS BUB,**  
DAMALIGER INNENMINISTER  
SCHLESWIG-HOLSTEINS  
beim Richtfest für den letzten Bauabschnitt  
unseres ersten Servicehauses  
am Sandberg (2005)

UNSERE SERVICEHÄUSER

2005

**SERVICEHAUS SANDBERG**

- 75** 2- BIS 3-ZIMMER-WOHNUNGEN
- +55** 1,5- BIS 2-ZIMMER-WOHNUNGEN  
IM ANGEGLIEDERTEN WOHNOBJEKT
- 2** GEWERBEEINHEITEN

**SERVICEHAUS FRUERLUND**

- 69** 2- BIS 3-ZIMMER-WOHNUNGEN
- 1** GEWERBEEINHEIT

2007

**SERVICEHAUS FRIESISCHER BERG**

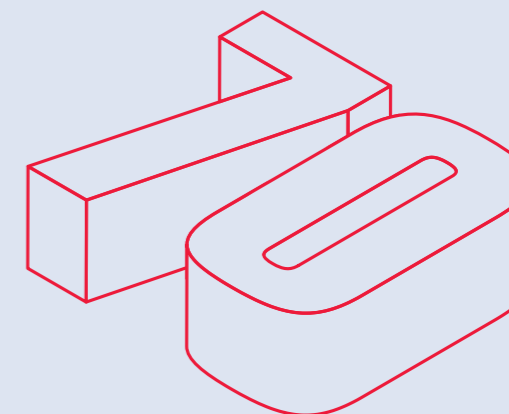
- 81** 2- BIS 3-ZIMMER-WOHNUNGEN
- 4** GEWERBEEINHEITEN

2011

„Trotz allgemein steigender Bau- und Energiekosten liegen unsere **Mieten** auch 2019 **unter** dem Durchschnitt bei **5,45 Euro.**“

Das zeigt: Wo Genossenschaften bauen und vermieten, braucht es keine Mietpreisbremse. Wir haben von Haus aus immer im Blick, dass Wohnraum für jeden bezahlbar bleibt.“

**JÜRGEN MÖLLER,**  
SBV-VORSTANDSVORSITZENDER





70 JAHRE RÜCKBLICK

„So kann es gehen“: Günter Grass war dabei und auch Robert Habeck, damals noch Grünen-Landeschef, saß auf unserem roten Sofa, als wir 2011 unsere Spareinrichtung eröffnet haben. Grass betonte, die neue Spareinrichtung sei ein wichtiger Schritt aus der Abhängigkeit geldgebender Banken. „So wie Sie das hier machen, so kann es gehen“, sagte der Autor damals. Und es geht gut – seit inzwischen über acht Jahren. Unsere Spareinrichtung bietet nicht nur unseren Mitgliedern und deren Angehörigen attraktive Sparmöglichkeiten. Sie macht auch den SBV selbst bei seinen Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen finanziell unabhängiger.



Mein SBV

JETZT AUCH MIT SPARPORTAL

► Seit 2017 haben unsere Mitglieder ihre SBV-Angelegenheiten über unser Serviceportal **Mein SBV** mit wenigen Klicks rund um die Uhr und übersichtlich geordnet im Blick. Seit Anfang 2019 gilt das auch für unseren Sparbereich. Einmal bei **Mein SBV** angemeldet, können sich unsere Sparer zusätzlich zu ihrem Miet- und Mitgliedervertrag auch jederzeit über ihre Sparverträge bei uns informieren. Tagesaktuelle Kontostände abrufen, Umsätze anzeigen, Freistellungsaufträge ändern – im Sparportal von **Mein SBV** geht das 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Darüber hinaus können sich unsere Sparer in dem erweiterten Serviceportal auch über die Inanspruchnahme ihres Steuerfreibetrages informieren, eine Steuerbescheinigung anfordern und Termine mit uns vereinbaren.

„Wer sich beraten lassen möchte, findet bei uns natürlich auch weiterhin einen persönlichen Ansprechpartner, der sich gern Zeit nimmt“, ergänzt Michael Frank, Leiter unserer Spareinrichtung. Aus rechtlichen Gründen müssen Kontoeröffnungen und Auszahlungen weiterhin vor Ort in der SBV-Zentrale erledigt werden. Um die sensiblen persönlichen Finanzdaten vor dem Einblick und dem Zugriff Dritter zu schützen, sind sie durch ein Registrierungs- und Passwortverfahren gesichert.



70 JAHRE AKTUELLES

„Ich bin gern Kundin bei der Spareinrichtung. **Der Service ist einfach gut:** Der Kontakt ist immer sehr höflich, und wenn ich ein Anliegen habe, bekomme ich auch immer eine Antwort.“

MARGRIT SCHRÖDER (79),  
SBV-SPARERIN DER ERSTEN STUNDE

70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

ENTWICKLUNG DER SBV-SPAREINRICHTUNG  
(STAND JEWEILS ZUM 31.12.)

JAHR	VERBINDLICHKEITEN AUS SPAREINLAGEN	VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN	ANZAHL DER KONTEN
2011	4.945.499,64 €	470.000,00 €	672
2012	24.673.144,86 €	1.951.500,26 €	3.121
2013	52.704.551,43 €	3.381.817,51 €	5.518
2014	68.968.721,14 €	1.802.104,54 €	6.347
2015	75.787.070,06 €	1.615.000,00 €	6.464
2016	83.847.707,85 €	1.145.000,00 €	6.631
2017	87.601.798,09 €	2.125.000,00 €	6.545
2018	89.628.826,30 €	2.320.000,00 €	6.383
2019	91.693.627,07 €	1.950.144,34 €	6.360

## SOZIAL GANZ VORN DABEI

### MEILENSTEINE UND KINDERAKTIONEN

► Die SBV-Stiftung Helmut Schumann wird 2020 volljährig. 2002 sind wir mit rund 80.000 Euro Stiftungsvermögen gestartet. Ende 2019 lagen wir bei über 400.000 Euro – Geld, das wir gern investieren, um Gemeinschaft zu fördern. Seit 2011 rufen wir zum Beispiel jährlich zum Wettbewerb **Grundschulen bunter stiften** auf. Die Idee: Grundschulen fördern soziale Kompetenzen, und die SBV-Stiftung Helmut Schumann unterstützt sie dabei – unbürokratisch und mit bis zu 10.000 Euro jährlich, verteilt auf die Gewinner. Dabei setzen sich die Schüler selbst für ihre Wünsche ein, etwa mit einer kreativen Bewerbung. Auch 2019 haben wir sechs Schecks überreicht, unter anderem für Fahrräder, die auch körperlich eingeschränkte Kinder im Pausenspiel nutzen können.

#### 70 JAHRE RÜCKBLICK

Wenn es um gute Ideen geht, ist der SBV gern Pionier – auch in seinem sozialen Engagement. 1993 haben wir als erste Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein einen Sozialarbeiter eingestellt. Anfangs hat Frank Raguse sich hauptsächlich mit Mietschuldnerfällen befasst und mit den betroffenen Mitgliedern nach Lösungen gesucht. Inzwischen ist das Sozialmanagement beim SBV stark gewachsen, aus genossenschaftlicher Sozialarbeit ist ein umfassendes Quartiersmanagement geworden. Heute zählen unter anderem das Umzugsmanagement bei Abrissprojekten, Nachbarschaftsevents, die Unterstützung des Stadtteilforums und die Vernetzung von Institutionen im Stadtteil zu den Aufgaben.

#### FLUGTAG FÜR KINDER

Der Luftsportverein Flensburg hatte die Idee, die SBV-Stiftung Helmut Schumann hat sich an den Kosten beteiligt: Im Juni 2019 sind rund 40 Kinder „in die Luft gegangen“. Sie durften sich von einem Cessna- oder Piper-Flugzeug aus ihre Stadt von oben ansehen. Durch die Unterstützung der Stiftung hatten auch die Kinder eine Chance auf einen erlebnisreichen Höhenflug, deren Familien sich das sonst nicht leisten können.



#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### TEILNEHMERZAHLEN DER KINDERFREIZEITEN\*

JAHR	TEILNEHMER
2010	24
2011	13
2012	19
2013	20
2014	21
2015	20
2016	24
2017	23
2018	23
2019	21

\* Neben den Kinderfreizeiten in den Camps haben wir in den Ferien weitere Aktionen angeboten. 2016 und 2017 zum Beispiel am Ostseebad. Insgesamt rund 170 Kinder waren dabei. Dazu kommen einzelne Angebote wie ein Wochenende in einem Flensburger Gartenprojekt, intergenerative Wochenenden etc.

#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### AUSGESCHÜTTETE STIFTUNGSGELDER UND STIFTUNGSVERMÖGEN PRO JAHR (SEIT DER GRÜNDUNG 2002)

JAHR	VERWENDETE MITTEL P. A.	STIFTUNGSVERMÖGEN PER 31.12
2002	6.500,00 €	79.080,00 €
2003	18.605,66 €	79.080,00 €
2004	21.616,55 €	179.240,00 €
2005	28.362,81 €	229.320,00 €
2006	20.791,84 €	279.400,00 €
2007	29.698,70 €	279.400,00 €
2008	31.528,80 €	314.400,00 €
2009	53.874,18 €	352.383,56 €
2010	36.524,20 €	385.541,17 €
2011	66.633,14 €	388.762,14 €
2012	90.185,05 €	412.633,90 €
2013	99.827,22 €	416.172,38 €
2014	80.946,17 €	418.681,57 €
2015	79.899,25 €	421.129,55 €
2016	75.876,39 €	423.586,39 €
2017	60.764,03 €	426.054,29 €
2018	64.697,23 €	428.588,03 €
2019	60.012,19 €	431.186,66 €



SBV – WOHNEN UND LEBEN.



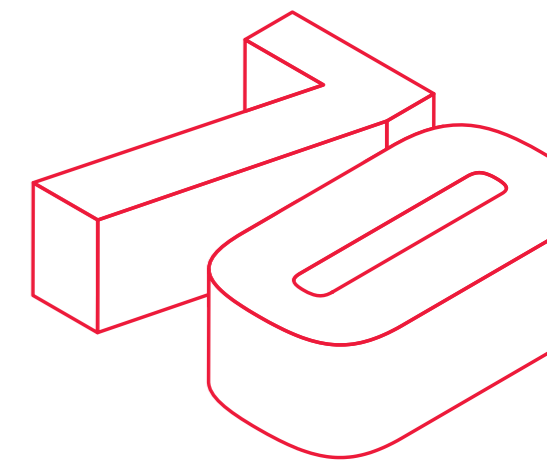
### GEMEINSCHAFT STIFTEN – GENERATIONSÜBERGREIFEND

Dieses Ziel haben wir nicht nur im Blick, wenn es um eine gute Nachbarschaft geht. 2019 haben wir, gemeinsam mit der Stadt Flensburg, ein **Enkel-Wochenende** organisiert. Großeltern und ihre Enkel sind mit uns zu einem Outdoor-Wochenende gefahren. Dank der SBV-Stiftung Helmut Schumann verbrachten die Familien schöne Stunden am Lagerfeuer, lernten schnitzen und spielten gemeinsam rund um das Freizeitheim in Bockholmwik.



### SOZIALPROJEKT DER AUSZUBILDENDEN

Angehende Immobilienfachleute lernen bei einer Genossenschaft mehr als „nur“ vermieten und verwalten. 2019 haben unsere Auszubildenden einem bewegungseingeschränkten Mitglied geholfen, sein Wohnzimmer zu renovieren. Ihr Projekt **So schön kann helfen sein** hatten sie selbst in der Hand – vom Aufruf, sich zu bewerben, über die Koordination der Handwerker bis zum Möbelkauf. Sie haben gezeigt, was es heißt, Teil einer starken Gemeinschaft zu sein.



## UNSER URLAUBS-ZUHAUSE

### SBV-GÄSTEWONNUNGEN

► „Wir fühlen uns einfach immer gleich zuhause“, sagt Ulrike Heinisch. Seit einigen Jahren lebt die gebürtige Flensburgerin in einer Genossenschaftswohnung in Hannover. Seit sie 2009 die Gästewohnungen entdeckt hat, bucht sie bei Besuchen in der Heimat regelmäßig beim SBV. Inzwischen hat sie schon alle fünf Wohnungen getestet. Ihr Fazit: „Das Preis-Leistungsverhältnis stimmt, und die Gästewohnungen sind alle sehr gemütlich.“ Für ihren Mann ist es außerdem wichtig, dass die Unterkünfte technisch auf dem aktuellen Stand sind.

Das gilt natürlich auch für unsere neue, rund 55 Quadratmeter große 2-Zimmer-Wohnung in

unserem Neubauprojekt **Mølledam**. Im Sommer 2019 sind mit dem Gesundheitszentrum die ersten gewerblichen Mieter eingezogen. Im Herbst folgten die neuen Bewohner der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Kaum war die Gästewohnung im Oktober online, war sie fünf Tage später auch schon gebucht. Direkt am Bahnhof gelegen, mit kurzen Wegen in die Innenstadt, Schlafzimmer mit Doppelbett, Wohnzimmer mit Schlafcouch, vollständig eingerichteter Küche mit Geschirrspüler, Duschbad, Balkon, Kabel-TV, kostenlosem Internetzugang über WLAN, Fahrstuhl und eigenem Tiefgaragenplatz bietet sie alles für einen komfortablen Urlaub in der Fördestadt.



## ANZAHL DER GÄSTEWONNUNGEN, VERMIETUNGEN UND ÜBERNACHTUNGEN

JAHR	ANZAHL GÄSTEWONNUNGEN	VERMIETUNGEN	ÜBERNACHTUNGEN
2005	2	59	275
2006	3	88	380
2007	3	95	511
2008	3	47	266
2009	3	109	497
2010	3	85	440
2011	4	103	524
2012	4	171	711
2013	4	182	855
2014	4	162	942
2015	4	186	890
2016	4	198	1024
2017	4	188	918
2018	5	215	1060
2019	5	232	1009







70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

KURS- & BESUCHERZAHLEN 360°

JAHR	VERANSTALTUNGEN	BESUCHER
2012 (AB JUNI)	246	3.319
2013	550	7.883
2014	556	8.047
2015	558	8.099
2016	514	8.525
2017	509	7.889
2018	473	7.018
2019	592	7.564

OFFENER TREFF – GERN GENUTZT

Ein Ort ohne festes Programm, dafür mit vielen Möglichkeiten – als wir 2015 unseren Nachbarschaftstreff im Flensburger Norden eröffnet haben, haben wir uns bewusst für ein offenes Konzept entschieden. Name und Slogan unterstreichen das: „KommRein ... und mach mit!“ In den ersten Monaten brauchten wir etwas Geduld, bis die Menschen im Stadtteil verstanden haben, dass hier Eigeninitiative gefragt ist. „Der ‚Türöffner‘ war unser kleiner SBV-Gebrauchtmöbelladen im Keller“, sagt SBV-Sozialmanagerin Miriam Kohlsdorf rückblickend. Inzwischen gibt es acht offene Gruppen, die die Räume im Erdgeschoss regelmäßig nutzen. Dazu kommen Feste oder Aktionen wie der offene Adventskalender.

UNSERE GEMEINSCHAFTSHÄUSER

IDEEN UND WEITERE ZIELGRUPPEN

► Weitere Angebote im **SBV-Gemeinschaftshaus 360°**, abgestimmt auf den Alltag von Berufstätigen und Familien – das ist eines der Ziele, die sich Sandra Seemann (Bild unten) gesetzt hat. Die 39-Jährige hat im Februar 2019 die Leitung unseres Gemeinschaftshauses übernommen. Im Programm für das zweite Halbjahr hat sie mit dem ersten 360°-Klamottentausch und einer „Do-it-yourself“-Reihe an vier Freitagabenden bereits neue Ideen umgesetzt. Ihre Bilanz: „Es waren viele ‚alte Bekannte‘ dabei, aber auch ein paar Menschen, die uns noch nicht kannten. Für den Anfang war das schon einmal eine gute Mischung.“ Besonders die Verbindung des jährlichen Herbstbasares mit der Klamottentausch-Premiere lockte neue Gäste in unsere Räume und machte regelmäßige Besucher neugierig auf andere Angebotsformate. Diesen Weg möchte die neue Leiterin fortsetzen. Zudem möchte sie die Kontakte zu möglichen Kooperationspartnern, die

ihre Vorgängerin Martina Cowley-März bereits geknüpft hat, intensivieren und ausbauen.

Sandra Seemann arbeitet bereits seit über fünf Jahren beim SBV. Vor ihrem Wechsel auf die Leitungsstelle war sie Assistentin des Vorstandes. In ihrer neuen Position möchte sie die Chance nutzen, mehr mitzugestalten, eigene Ideen einzubringen und noch mehr mit Menschen zusammenzuarbeiten – SBV-Mitgliedern, Ehrenamtlichen und Besuchern des SBV-Gemeinschaftshauses 360°.



GENUG PLATZ FÜR GEMEINSCHAFT

„Der SBV ist für mich ... zuhause.“ Wenn Britta Zemke das sagt, ist das wortwörtlich zu verstehen. Immerhin ist sie als Kind bei ihren Eltern bereits in einer SBV-Wohnung in Fruerlund aufgewachsen. Bis heute ist unser Ursprungsquartier ihr Zuhause. Seit 1973 ist Britta Zemke selbst Mitglied, seit 1985 hat sie unsere Projekte auch im Aufsichtsrat mit im Blick.

Ihre Erinnerung an unseren ersten Gemeinschaftsraum – eine voll eingerichtete Wohnung – ist eng verbunden mit dem 80. Geburtstag ihres Großvaters. „Wir hatten damals nur eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Da wurde es bei runden Geburtstagen schon einmal eng.“ Für die Feier wurde dann kurzfristig die Gemeinschaftswohnung „bezogen“.

Auch heute nutzt Britta Zemke gern die Möglichkeit, für größere familiäre Anlässe unsere Räume im SBV-Gemeinschaftshaus 360° zu mieten. „Gerade vergangenes Jahr haben wir mit 70 Personen hier gefeiert“, berichtet sie. „Das ist natürlich heute alles viel größer als früher.“



Regelmäßig ist die aktive Rentnerin zudem zum Englischkurs und zum Basteln im SBV-Gemeinschaftshaus 360°. Für die Fruerlunderin sind es kurze Wege. „Auch bei größeren Veranstaltungen bin ich gern dabei.“

Unseren Nachbarschaftstreff im Flensburger Norden besucht sie zwar seltener, aber die Idee gefällt ihr: KommRein und mach mit! Und sie findet es gut, dass die SBV-Gemeinschaftseinrichtungen immer für alle Besucher offen sind, „nicht nur für die Menschen aus dem Stadtteil und auch nicht nur für SBV-Mitglieder“.



## NEUER SCHWUNG BRINGT NEUE KUNDEN

### PORTFOLIO DER FREMDVERWALTUNG WÄCHST

► Zum 1. Januar 2018 haben wir die Mitarbeitenden der SBV Immobilienmanagement GmbH in die Genossenschaft integriert. Seither haben sie auch ihr berufliches Zuhause in der SBV-Zentrale am Willi-Sander-Platz. Bereits im Februar 2019 vermeldete die „neue“ Abteilung: Eine weitere Wohnungseigentümergeinschaft hat sich für uns entschieden. Das Portfolio wuchs um zwölf Wohneinheiten. Zum 1. Juli kamen 50 weitere dazu, im September waren es noch einmal zwölf.

Dieser Erfolg ist auch ein Ergebnis der besseren Schnittstellen zu den anderen Fachabteilungen des SBV, sei es zu unseren Vermietungsexperten oder den Fachleuten aus Technik und Portfolio. „Die Wege sind kürzer, die Zusammenarbeit ist noch enger geworden“, bilanziert John Krieger, der die Abteilung seit Juli 2018 leitet. Um auch den neuen Kunden feste und kompetente Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Immobilienverwaltung an die Seite stellen zu können, wurde 2019 zudem das

Personal aufgestockt. Ein Team aus zwölf Mitarbeitenden kümmert sich seither um die Anliegen von Wohnungseigentümergeinschaften oder einzelnen Eigentümern privater oder gewerblicher Immobilien sowie von Sondereigentum.



#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### BETREUTE OBJEKTE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND HAUSVERWALTUNG

JAHRE	OBJEKTE
1990	509
1995	577
2000	875
2005	714
2010	810
2015	5.240*
2016	3.673
2017	3.108
2018	2.706
2019	3.079

\* hgv-Immobilienmanagement GmbH (Ankauf in 2013)

#### 70 JAHRE AKTUELLES

„Fremde Immobilien zu verwalten gehörte schon immer zu unserem Geschäft. Diesen Bereich wieder vollständig in unsere Genossenschaft zu integrieren, war ein sinnvoller Schritt, durch den wir unsere Stärke vor Ort noch besser bündeln können.“

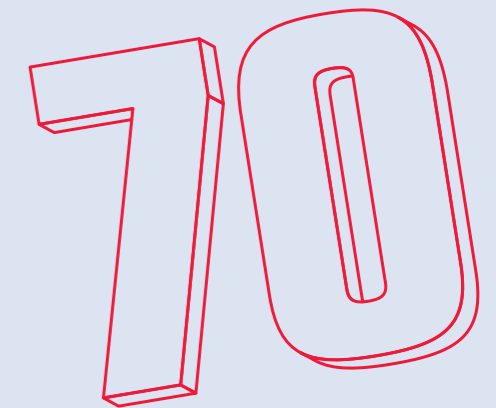
**Wir sind mit der Fremdverwaltung voll und ganz auf Kurs.“**

MICHAEL EBSEN, SBV-VORSTAND

#### 70 JAHRE RÜCKBLICK

**Erfolgsgeschichte unter wechselnden Namen:** 1965 hat der SBV die Fremdverwaltung für sein erstes Objekt übernommen. Damit war der Grundstein gelegt für diesen Geschäftszweig, der sich schnell gut entwickelte. 1974 betreuten die SBV-Mitarbeitende aus der Fremdverwaltung bereits 300 Objekte, 1999 waren es fast 700.

Ein Meilenstein in der Geschichte der Fremdverwaltung unter dem Dach des SBV ist der Kauf der hgv-Immobilienmanagement GmbH, eines Flensburger Traditionsunternehmens, das sich bereits seit den 70er-Jahren einen Namen am Markt gemacht hatte. 2013 kamen so auf einen Schlag 6.000 verwaltete Einheiten dazu. Anfang 2014 wurde die neue Tochtergesellschaft in SBV Immobilienmanagement GmbH umbenannt, zum 1. Januar 2018 wurden die Mitarbeitenden der GmbH komplett in die Genossenschaft integriert – auch örtlich. Als Abteilung „Fremdverwaltung“ sind sie seither in der SBV-Zentrale am Willi-Sander-Platz zu finden.



## WIR LASSEN UNS GERN „REINREDEN“

### SBV-MITGLIEDER HABEN MITSPRACHERECHT

► Wer Mitglied in einer Genossenschaft wird, erwirbt nicht nur Anteile, sondern auch ein Mitspracherecht. Jedes Mitglied hat eine Stimme, gebündelt in der Vertreterversammlung. Bei uns sorgen aktuell 92 Repräsentanten dafür, dass diese Stimmen gehört werden. Auch 2019 hat das höchste Gremium des SBV wieder getagt, den Vorstand entlastet und den Jahresabschluss des Vorjahres genehmigt. Ein Thema auf der Tagesordnung war diesmal zudem die Wahl, denn 2020 ist es wieder soweit: Unsere Mitglieder entscheiden per Stimmzettel, wer ihre Interessen für die kommenden fünf Jahre vertritt.

Doch nicht nur unsere Vertreter sind ganz nah dran am Geschehen. Auch unseren anderen Mit-

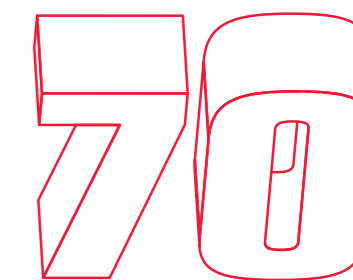
gliedern bieten wir über das Jahr immer wieder Gelegenheit, um mit uns in lockerer Atmosphäre ins Gespräch zu kommen. 2019 unter anderem beim Frühstück mit den Nachbarn am internationalen Tag der Genossenschaften im Juli, beim Kaffeetrinken mit dem Vorstand im Mai und natürlich auf unserem großen Straßenfest zum 70-jährigen Jubiläum im August. Viele unserer Mitglieder kennen den SBV zudem schon seit 25, 50 und sogar 65 Jahren. Alle, die uns so lange schon die Treue halten, haben wir 2019 wieder mit einer Urkunde und einer Medaille geehrt und sie zu einem gemeinsamen Nachmittag mit Essen und Unterhaltungsprogramm eingeladen.



#### 70 JAHRE ZAHLEN & FAKTEN

### ENTWICKLUNG MITGLIEDERZAHL UND GENOSSENSCHAFTSANTEILE

JAHR	MITGLIEDER	GENOSSENSCHAFTS-ANTEILE
1949	220	220
1959	1.766	2.014
1969	2.383	6.905
1979	2.866	10.060
1989	3.151	12.240
1999	3.147	14.035
2006 (FUSION!)	3.747	21.517
2007	4.954	28.600
2009	6.004	35.648
2011	6.895	46.352
2013	8.232	71.053
2015	9.093	97.071
2017	10.047	132.586
2019	11.136	171.281





strom-Liefervertrag mit den Stadtwerken um weitere drei Jahre verlängert. Seit 2009 werden nicht nur die Bestandsgebäude, sondern auch die Verwaltungsgebäude des SBV mit dem CO<sub>2</sub>-neutralen Allgemeinstrom/Strom versorgt.

Kurz: Auch 2019 hat der SBV gezeigt, dass er in Sachen Klimaschutz voll auf Kurs ist. Da ist es nur folgerichtig, dass SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller seit Ende 2019 auch Vorstandsvorsitzender des Klimapaktes ist, den der SBV vor über zehn Jahren mitgegründet hat. „Als Leiter einer Wohnungsbaugenossenschaft lässt sich das für uns alle existenziell wichtige Thema Klimaschutz gut mit den Arbeitsaufgaben aus meiner täglichen Praxis verbinden“, so Jürgen Möller.

#### SANIEREN HILFT (ENERGIE) SPAREN

Ein um 40–50 % gesunkener Energieverbrauch – das ist ein Wert, der sich nicht nur für die Umwelt, sondern auch im Portemonnaie deutlich positiv bemerkbar macht. Eine energetische Sanierung macht es möglich. Nicht nur bei den Neubauten achten wir daher auf eine gute Energiebilanz. Auch in unserem Bestand haben wir regelmäßig entsprechende Maßnahmen im Aufgabenheft: Bereits 2010 haben wir zum Beispiel im Schleibogen saniert. Der Verbrauch ist dort von rund 211 auf nur noch 108 kWh/m<sup>2</sup> gesunken. Auch nach unserer energetischen Sanierung in der Travestraße 11–15 (2014) und Am Ochsenmarkt 3–5 (2017) haben wir jeweils über 40% Energieeinsparung erzielt.

## KLAR AUF KLIMAKURS

### KLIMASCHUTZ BEIM SBV

► Im Februar 2019 haben wir ein weiteres Dienstauto mit Verbrennungsmotor durch ein umweltfreundliches E-Fahrzeug ersetzt. Damit sind bereits vier unserer Dienstwagen leise und klimabewusst unterwegs. Für die „Betankung“ sorgen zwei eigene Ladesäulen auf dem Parkplatz vor unserer Zentrale. Eine Ladesäule ist öffentlich zugänglich. 2020 wird es eine dritte Säule sowie ein fünftes Fahrzeug geben.

Noch in 2019 haben wir zusammen mit dem TBZ eine neue Pflanzaktion gestartet und im Flensburger Volkspark unter anderem Bäume einer heimischen Apfelsorte gepflanzt. Der SBV unterstützt die Baumpflanzaktion bereits zum sechsten Mal und sorgt damit für bessere Luft in der Stadt. Ebenfalls Ende 2019 haben wir unseren Öko-



## BAUBRANCHE LEGT WEITER ZU

### SCHLESWIG-HOLSTEINS WIRTSCHAFT BLEIBT IM PLUS

► Auch im 1. Halbjahr 2019 setzte sich die positive wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,2% (2018: 3,1%). Preisbereinigt stieg die Wirtschaftsleistung um 0,9% und erreichte damit niedrigere Werte als in den Vorjahren, lag aber leicht über dem Bundesdurchschnitt (nominaler Zuwachs: 2,4%, real: 0,4%).

In einigen Branchen des Landes war die Wirtschaftsleistung rückläufig, dazu gehörte insbesondere der Maschinenbau. Positiv entwickelte sich dagegen – unter anderem neben dem Ernährungsgewerbe und den Herstellern pharmazeutischer Produkte – das Baugewerbe, für das zudem 3,4% mehr Erwerbstätige gemeldet wurden.

#### WENIGER ARBEITSLOSE, MEHR WOHNGELD

Bis zur Jahresmitte 2019 wurden in Schleswig-Holstein 2,9 Millionen Einwohner gezählt und damit 0,24% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Laut Prognose wird die Einwohnerzahl – je nach Wanderungsszenario – bis 2030 auf 2,919 bis 2,950 Millionen zulegen. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung Schleswig-Holsteins liegt bei 45,2 Jahren.

Nach den bisher vorliegenden Zahlen aus dem 1. Quartal 2019 wurden in Schleswig-Holstein mit 993.900 Personen erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt, im Vergleichszeitraum 2018/2019 lag das Plus bei 18.275 (+1,9%). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist im Vergleich zu 2018 von 5,5% auf 5,1% gesunken. Rückläufig ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9,5% laut Datenstand 2018). Etwa 20.000 Haushalte beziehen in Schleswig-Holstein Wohngeld. Mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000.

#### ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN STEIGT WIEDER

Nach Berechnungen des Landes werden bis einschließlich 2030 mehr als 154.000 neue Wohneinheiten benötigt, Bedarfsschwerpunkte sind die kreisfreien Städte und das Hamburger Umland. Im Jahresdurchschnitt müssten laut Perspektive pro Jahr 10.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Nachdem es in 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab, zeigt der Trend wieder nach oben. Bis einschließlich November 2019 wurden 13.619 (Vorjahr: 13.395) Baugenehmigungen erteilt. Festzustellen ist an-

gesichts knapper Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ein hoher Bauüberhang: 24.400 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2018 nicht fertiggestellt, in den Vorjahren war der Wert deutlich geringer.

#### KLEINE, GÜNSTIGE WOHNUNGEN SIND GEFRAGT

Nach dem letzten bislang verfügbaren Datenstand (2018) gibt es in Schleswig-Holstein 1,470 Millionen Haushalte. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte machen zusammen 77% der Privathaushalte aus. Bis 2025 wird mit 1,438 Millionen Haushalten gerechnet. Der Trend zu kleineren Haushalten sowie zum steigenden Altersdurchschnitt hat sich fortgesetzt, insbesondere die Nachfrage nach kleinen, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5m<sup>2</sup> (Bundesdurchschnitt: 91,7m<sup>2</sup>).

#### STARK GESTIEGENE BAUWERKSKOSTEN

Die Nettokaltmieten im Bestand folgen der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Im Bestand der schleswig-holsteinischen VNW-Mitgliedsunternehmen lag die Durchschnittsmiete zuletzt bei 5,75 Euro und damit unverändert unter dem Wert des Marktes und nur leicht über dem Wert davor (5,61 Euro).

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Treiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Zwischen 2000 und 2018 sind die Bauwerkskosten in Deutschland durchschnittlich um 65% gestiegen. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt deutlich darüber, auch die Bodenpreise legen seit Jahren zu. Politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts belasten zusätzlich das Investitionsklima.

#### VNW-MITGLIEDER INVESTIEREN MASSIV

Gleichzeitig investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen weiterhin auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen haben sie auch 2019 mehr als 400 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandsetzung sowie in den Neubau und in Wohnumfeldmaßnahmen investiert – mit einem positiven Effekt auf die Beschäftigungszahlen in der Stadt und der Region, schließlich werden die entsprechenden Aufträge weit überwiegend an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.



### BUNDESWEITE ENTWICKLUNG 2019 IN ZAHLEN

- Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um **0,6%**
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft macht **10,6%** der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung aus und legte um **1,4%** zu
- In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut DIW etwa **244,6 Mrd. Euro** und damit **8,8%** mehr als im Vorjahr
- Für 2020 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von etwa **459 Mrd. Euro** gerechnet, für 2021 mit **485 Mrd. Euro**
- Die Zahl der Baugenehmigungen (Stand: November 2019) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um **1,3%** auf **319.200 Wohnungen**



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

### MEILENSTEINE, AUSBLICK UND RÜCKBLICK

► Im Jahr seines 70-jährigen Jubiläums hat der SBV seine Gründungsziele, in Flensburg ausreichend und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, konsequent weiterverfolgt und das Geschäftsjahr mit einer erneut sehenswerten Bilanz abgeschlossen.

2019 war ein Jahr, in dem wir den erfolgreichen Abschluss und das vielversprechende Fortschreiten zahlreicher umfangreicher Projekte beobachten konnten, die der SBV bereits in den Jahren zuvor angestoßen hat.

So konnten noch vor Ende des Jahres den ersten Mietern unserer Neubauten auf der Rude die Schlüssel zu ihrem neuen Zuhause übergeben werden. 115 Wohnungen werden hier bis Mitte 2022 für Flensburg zur Verfügung stehen, etwa die Hälfte davon öffentlich gefördert.

Rund ein Jahr vorher wird das aktuell größte Neubauprojekt des SBV, der WohnPark Tarup, abgeschlossen sein. Auch hier sind im Sommer

2019 die ersten Mieter eingezogen und beleben das neue SBV-Quartier, das nahezu täglich wächst.

Neben diesen beiden laufenden Großprojekten hat der SBV in 2019 zwei weitere wegweisende Projekte abschließen können: zum einen das innenstadtnahe Neubauprojekt Mølledam, mit dem der SBV eine gute Mischung aus Wohnen und Gewerbefläche gefunden und damit einen weiteren gelungenen Beitrag zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes geleistet hat; zum anderen den Einzug der Demenz-WG im Erdgeschoss des Neubaus der Travestraße 28 im Sommer.

Diese Beispiele, aber auch die weiterhin umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den zahlreichen Bestandsgebäuden unserer Genossenschaft, belegen erneut, dass der SBV seinen Auftrag ernst nimmt, in Flensburg ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität und für Menschen in allen Lebenslagen zu schaffen.

Diesem Auftrag fühlt sich der SBV seit seiner Gründung verbunden, die sich in 2019 zum siebzigsten Mal jährte. Als Meilensteine, die ich seit meiner Wahl in den Aufsichtsrat des SBV miterleben durfte, sind – natürlich – der Kauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Jahre 2006, der Bau des ersten Servicehauses im Jahr davor, die Gründung der Spareinrichtung im Jahre 2011 und der Umbau des SBV-Siedlungsgebietes Wohnen für Generationen in den Jahren 2010–2014 zu nennen. Diese Entwicklung setzt der SBV als größte der in Flensburg ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften mit den eingangs genannten aktuellen Projekten konsequent fort.

Intern stand das Jahr 2019 im Zeichen weiterer personeller Veränderungen. Mit Peer Oberg und Uwe Lorenzen sind zwei langjährige und verdiente Kollegen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Peer Oberg als langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender war 33 Jahre, Uwe Lorenzen 21 Jahre Mitglied in unserem Gremium. Beide haben sich mit ihren jeweiligen Fähigkeiten ohne Wenn und Aber in den Dienst unserer Genossenschaft gestellt und diese durch ihr ehrenamtliches Engagement bereichert. Dafür gebührt beiden ein besonderer Dank. An ihre Stelle sind Thomas Schwedhelm und Dörte Paulick getreten. Thomas Schwedhelm ist Geschäftsführer des Katharinen Hospizes am Park, der Ambulanten Dienste St. Elisabeth und der St. Franziskus MVZ Am Hang. Mit Dörte Paulick ist ein weiteres wohnendes Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt worden. Sie ist gelernte Groß- und Einzelhandelskauffrau und Industriefachwirtin und bei den Stadtwerken im Bereich Forderungsmanagement tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand auch im Geschäftsjahr 2019 immer rechtzeitig und in erforderlichem Umfang über den Stand der Projekte informiert und in die Entscheidungen einbezogen. Der respekt- und vertrauensvolle Umgang zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war wie gewohnt das Fundament für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und zugleich Grundlage dafür, dass wir unserer Aufgabe, den Vorstand in seiner Arbeit zu beaufsichtigen und zu fördern, in dem von uns erwarteten Umfang nachkommen konnten.

Der Abschluss des Jahres 2019 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17. März 2020 abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 14. Mai 2020 zur Beschlussfassung vorgelegt.

### Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates,
- 7 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- sowie 6 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss, Beteiligungsausschuss).

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

- die Geschäftsführung 2019 (Prüfungszeitraum März 2019–März 2020),
- die Buchführung 2019,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2019,
- den Lagebericht 2019
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt.

Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2019 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Prüfungsverband hatte keine Beanstandungen, Ergänzungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

1. ... den Jahresabschluss 2019 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates gilt abschließend mein Dank dem Vorstand, dem Führungskreis und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des SBV für ihre auch im Geschäftsjahr 2019 außergewöhnlich gute Arbeit.

Flensburg, 17. März 2020

**JAN-KAI JENSEN**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# LAGEBERICHT 2019

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### 1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2019 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.329 Wohnungen mit 440.739,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 7.094 mit 427.387,79 m<sup>2</sup>)
- ▶ 96 Gewerbeobjekte mit 18.882,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr 92 mit 17.318,33 m<sup>2</sup>)
- ▶ 494 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 496)
- ▶ 961 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 714)
- ▶ 44 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 44)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 235 Neubauwohnungen in der Travestr. 28, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt), Bahnhofstr. 23 a–c (Mølledam) und Am Knick 27+33, 39–45 (WohnPark Tarup 1. u. 2. Bauabschnitt) erhöht. Die Gewerbeeinheiten erhöhten sich im Wesentlichen durch den Neubau Bahnhofstr. 23a–c (Mølledam). Der Bestand an Stellplätzen nahm hauptsächlich durch die Neubautätigkeit zu.

Der Bestand befindet sich, mit Ausnahme einer Altenwohnanlage in Husby, ausschließlich im Stadtgebiet der Stadt Flensburg.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist weiterhin stabil. Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerung in Flensburg stetig um ca. 1.000 Personen gewachsen. Zum 31. Dezember 2018 betrug die Einwohnerzahl 89.504 Personen. Auch für 2019 und die folgenden Jahre geht die Stadt Flensburg von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Die Genossenschaft reagiert mit einem Neubauprogramm von weiteren 298 Wohnungen in den nächsten 3 Jahren auf diesen Bedarf, davon 191 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

Die Genossenschaft ist der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiterhin eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisie-

rung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die gute Nachbarschaften pflegen. Rund 21 % unserer Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 11,2% und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Sie bleibt mit insgesamt 794 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 718) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2019 0,9% des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,5%).

Die Hausverwaltung für Dritte wurde von unserem Tochterunternehmen, der SBV Immobilienmanagement GmbH, auf die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg überführt. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wird schrittweise im Rahmen von Wiederbestellungen vertraglich auf die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg umgeschrieben.

Die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten für die Bestände der Genossenschaft wurden durch unser Tochterunternehmen im Geschäftsjahr erstellt.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Gartenservice, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten eingesetzt wird. Die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung werden auch für verwaltete Bestände und für vereinzelte Einzelhausbesitzer angeboten.

### 1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Travestr. 28 mit 94 Wohnungen, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt) mit 55 Wohnungen, Bahnhofstr. 23 a–c (Mølledam) mit 37 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten sowie Am Knick 27+33, 39–45 (WohnPark Tarup 1. u. 2. Bauabschnitt) mit 49 Wohnungen fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr wurde die Neubautätigkeit von 143 Wohnungen in den Bereichen WohnPark Tarup 2.–4. Bauabschnitt fortgeführt. Die Fertigstellung ist jeweils für das Jahr 2020 geplant.

Begonnen wurde mit den Neubauten WohnPark Tarup 5. Bauabschnitt (52 Wohnungen). Hier ist die Fertigstellung für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen. Der Baubeginn für die Neubauten WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt und Rude 2.–3. Bauabschnitt ist für das Geschäftsjahr 2020 geplant. Mit einer Fertigstellung der insgesamt 103 Wohnungen wird in 2021 und Anfang 2022 gerechnet.

Der Abriss Eiderstr. 41–43 mit 12 Wohnungen und dem anschließenden Neubau einer Kindertagesstätte ist ebenfalls für 2020 vorgesehen. Hier wird mit einer Fertigstellung in 2021 gerechnet.

### 1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 189 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Energieeinsparung vorgenommen:

- ▶ Waitzstr. 55 a–b
- ▶ Timm-Kröger-Weg 11–13
- ▶ Travestr. 17–21
- ▶ Eiderstr. 23–27
- ▶ Eiderstr. 49–51
- ▶ Mozartstr. 32–36
- ▶ Schützenkuhle 21 a, 23 a
- ▶ Norderstr. 36

Neben dem Gedanken an den Klimaschutz reagiert die Genossenschaft damit auch auf die Preissteigerungen im Bereich der Wohnnebenkosten. Durch die energetische Sanierung werden die Heizkostenverbräuche gesenkt und ein weiterer Anstieg der sogenannten 2. Miete abgefedert.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 20.778 (Vorjahr T€ 20.883) investiert.

### 1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurde eine Eigentumswohnung im Adelbyer Kirchenweg 88 und ein Reihenhaus Am Lachsbad 14 verkauft.

### 1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr wurden unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 7.415 m<sup>2</sup> für die Neubauten WohnPark Tarup 5. Bauabschnitt umgegliedert. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2019 nur noch über Bauvorratsgelände in den Bereichen WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt mit 6.327 m<sup>2</sup> und Alt Fruerlundhof mit 3.097 m<sup>2</sup>. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 613. Es werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

### 1.6 KENNZAHLEN

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2018 T€	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	28.266	29.330	29.403	30.734
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.373	7.838	7.677	8.370
Zinsaufwendungen	3.369	3.210	3.473	3.562
Jahresüberschuss	3.127	3.301	3.536	2.697

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorschaurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 vorsichtig geplant.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Unternehmens weiterhin positiv. Durch die stetige Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie durch Neubauprojekte verfügt die Genossenschaft über zeitgemäßen und gut ausgestatteten Wohnraum.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20,88 €/m<sup>2</sup>).

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Zum 1. Januar 2019 wurden bei rd. 1.200 öffentlich geförderten Wohnungen die Mieten um 6 % angehoben. Bei rd. 3.700 frei finanzierten Wohnungen folgte zum 1. April 2019 eine Mieterhöhung um 3 %. Die Fertigstellung von Neubauten führte ebenfalls zu einem Anstieg der Mieten. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2019 5,45 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,28 €/m<sup>2</sup>).

Wir nutzen die guten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt für Abschlüsse von Darlehen mit 20–30-jährigen Zinsfestschreibungen und größtenteils Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit.

Das Wachstum unserer Spareinrichtung nutzen wir für die Rückzahlung von auslaufenden Bestandsdarlehen.

### 1.7 SPAREINRICHTUNG

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen der Mitgliederförderung durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von Kreditgebern. In diesem Geschäftsbereich sind 2 Bankkaufleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe betrug per 31. Dezember 2019 rd. 93,6 Mio. € (Vorjahr rd. 92,0 Mio. €).

Für das Jahr 2020 wird mit einer weiteren Steigerung des Sparvolumens, im Wesentlichen durch die Kapitalisierung der Zinsen, in Höhe von 1,5 Mio. € gerechnet. Aufgrund der Zinsabläufe aus höherverzinslichen Spar-

einlagen und einer Zinssenkung in allen Sparprodukten zum 15. November 2019 hat sich im Geschäftsjahr 2019 der durchschnittliche Zinsaufwand positiv um 0,25 % reduziert. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 0,70 %.

### 1.8 BETEILIGUNGEN UND VERBUNDENE UNTERNEHMEN

#### SBV Immobilienmanagement GmbH

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ist zu 100 % an der SBV Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Die GmbH führt im Wesentlichen die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen durch. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften, welche schrittweise im Zuge von Wiederbestellungen vertraglich auf die Genossenschaft übertragen werden sollen. Die SBV Immobilienmanagement GmbH verfügt über kein eigenes Personal. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der Genossenschaft angestellt.

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. 21b beteiligt.

### 1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

2019 wurden rd. T€ 60 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2019 rd. T€ 431.

Das Anliegen der Stiftung ist die Förderung und Stärkung der Gemeinschaft in den Stadtteilen und Nachbarschaften, und dass Menschen an einem Leben in Gemeinschaft mit generationsübergreifenden nachbarschaftlichen Kontakten teilhaben.

Hierzu sollen in besonderem Maße das Zusammenleben aller Generationen sowie der Erhalt und der Ausbau von Strukturen der nachbarschaftlichen Hilfe gefördert werden.

Ein weiteres Anliegen der Stiftung ist es, das gegenseitige Verständnis von Menschen – unabhängig von ihrer Nationalität – zu fördern und zur Verbesserung der sozialen Situation von Benachteiligten beizutragen.

Die Förderung ist auf die Gebiete beschränkt, in denen die Stifterin Wohnungsbestände hat.

### 1.10 MITGLIEDERWESEN

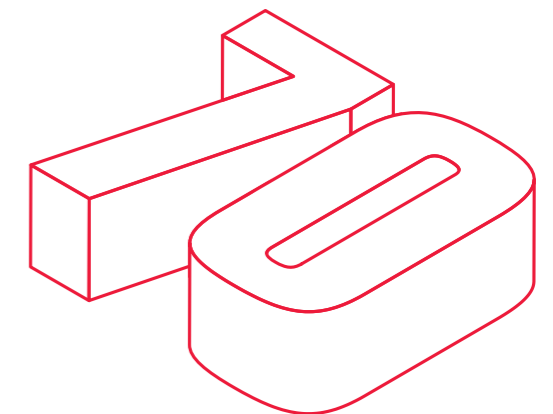
Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 92 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 23. Mai 2019 auf der 59. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2018 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2018 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes sowie die Wahl zweier neuer Aufsichtsratsmitglieder.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände des ehemaligen kommunalen Wohnungsunternehmens durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder für die Neubauten der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

### 1.11 PERSONAL

Der am Markt spürbare Fachkräftemangel stellt auch die Genossenschaft vor Herausforderungen. Durch gezielte Ausbildungs- und Weiterbildungsangebote für die Mitarbeitenden wird dem entgegengewirkt und zudem dazu beigetragen, die Identifikation mit und die Bindung zu dem Unternehmen zu stärken. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 12 Jahre, die Fluktuation 4,8 % und das Durchschnittsalter 42 Jahre. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und entlohnt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Grundlage eines Tarifvertrages. Dabei werden Frauen und Männer bei gleicher Tätigkeit selbstverständlich nach der gleichen Entgeltgruppe bezahlt. Der Betriebsrat der Genossenschaft besteht aus 7 Mitgliedern.





## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	356.954,0	94,4	325.004,4	94,1	+31.949,6
übriges Umlaufvermögen	21.177,8	5,6	20.457,1	5,9	+720,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>378.131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>345.461,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+32.670,3</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	76.629,9	20,3	70.461,2	20,4	+6.168,7
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	271.030,8	71,7	247.013,7	71,5	+24.017,1
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	30.471,1	8,0	27.986,6	8,1	+2.484,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>378.131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>345.461,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+32.670,3</b>

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die umfangreiche Neubau- und Sanierungstätigkeit, reduziert um Abschreibungen.

Mit 14,4 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2019 und die flüssigen Mittel mit 3,8 Mio. € die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 6.168,7. Davon entfallen T€ 2.639,4 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 3.529,3 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote sinkt wegen der im Jahr 2019 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,1 % auf 20,3 %.

Durch die Zugänge von Darlehen im Rahmen der Modernisierungs- und Bautätigkeit um T€ 30.321,4, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 6.396,3, Rückzahlungen von Darlehen durch die Mittel der Spareinrichtung und durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 1.010,0 sowie durch Tilgungszuschüsse für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 640,7 er-

höhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um T€ 22.274,4.

### 2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 3.773,6.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug rd. T€ 16.141,1. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus dem Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit der Fremdkapitaldienst vollständig bedient werden konnte. Nach Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 668 verringert.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Zur Absicherung des Liquiditätsbedarfes steht bei einem Bankinstitut eine Kreditlinie in Höhe von 8 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurde. Nach den Wirtschafts- und Finanz-

planungen 2020–2024 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Durchführung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

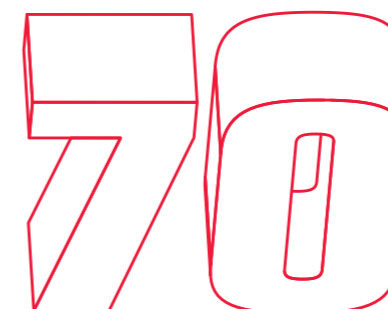
Die Sparmittel werden zur Rückzahlung von auslaufenden Darlehen verwendet.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2019	2019 T€	2018 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+11.780,9	+10.632,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+16.141,1	+13.508,2
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-40.030,2	-36.110,4
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+23.221,1	+26.310,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>-668,0</b>	<b>+3.708,3</b>

#### Finanzmittelfonds

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-668,0	+3.708,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	+4.441,6	+733,3
<b>Finanzmittelfonds am 31.12.</b>	<b>+3.773,6</b>	<b>+4.441,6</b>



## 2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.536,4 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.625,9	4.389,1	+236,8
Bautätigkeit/Modernisierung	-63,1	-237,7	+174,6
Verwaltungsbetreuung	+5,4	-42,6	+48,0
Finanzergebnis	-102,9	-136,4	+33,5
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+82,7	+93,8	-11,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-130,2	-206,1	+75,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.417,8</b>	<b>3.860,1</b>	<b>+557,7</b>
Neutrales Ergebnis	-417,8	-336,2	-81,6
Ergebnis vor Steuern	4.000,0	3.523,9	+476,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-463,6	-397,0	-66,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.536,4</b>	<b>3.126,9</b>	<b>409,5</b>

Die Erhöhung des Ergebnisses in der Hausbewirtschaftung ist insbesondere bedingt durch gestiegene Mieteinnahmen (+T€ 1.152) und gesunkene Zinsaufwendungen (-T€ 116). Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Instandhaltungskosten (+T€ 304) und Abschreibungen für das Grundvermögen (+T€ 599) aus.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Das Vorjahresergebnis enthielt Nebenkosten der Geldbeschaffung für die Neubauobjekte bis 2021.

Das Finanzergebnis enthält u. a. 10% der Zinsaufwendungen des Sparverkehrs als Kosten der Liquiditätsvorhaltung.

Das Neutrale Ergebnis enthält außerplanmäßige Abschreibungen auf Restbuchwerte der geplanten Abrissobjekte Rude 13–21 (Neubau Rude 2.–3. Bauabschnitt) und Eiderstr. 41–43 (KiTa Neubau).

## 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung, der Technik sowie im Mitglieberwesen. Besonders die Entwicklung der Mieterträge und Erlösschmälerungen, aber auch die finanzplanerischen Vorgaben der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse. Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Berichtswesen dokumentiert und mit Vorstand und Aufsichtsrat besprochen.

Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickeln sich eine Prognoserechnung und eine Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet und sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Darüber hinaus werden verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk im Rahmen der Führung einer Spareinrichtung. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Die Geschäfts- und Risikostrategie des Unternehmens wird jährlich durch den Vorstand überarbeitet und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Die Innenrevisionstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben. Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Rahmen der steuerlichen Gesetzgebungen sind in einer Tax Compliance geregelt.

Die allgemeinen prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg führen zu der Einschätzung, dass die Risiken auf dem Flensburger Wohnungsmarkt überschaubar sind. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen oder mit umfangreicheren Mietausfällen zu rechnen. Für die Zukunft erwarten wir leicht steigende Mieten und eine gleichbleibende Fluktuation.

Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen und zusätzliche Neubauwohnungen zu erstellen. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2020–2024 Investitionen in Höhe von rd. 99 Mio. € und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 44 Mio. € vor. Hierbei bestehen Preisänderungsrisiken bei den stetig steigenden Baukosten. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch Kostenaufschläge bereits in der Planungsphase und durch Projektcontrolling bei jeder Investitions- und größeren Instandhaltungsmaßnahme minimiert.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen und einer 12-monatigen Finanzvorschau, die monatlich aktualisiert wird, nicht zu erwarten.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In den folgenden 5 Jahren laufen die Zinsfestschreibungen bei Bestandsdarlehen mit einem Restkapital in Höhe von rd. 4 Mio. € aus. Die Neubaufinanzierungen der nächsten 3 Jahre sind bereits durch den Abschluss von Förder- und Kapitalmarktdarlehen gesichert. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch die Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 20 und 30 Jahren abzuschließen und möglichst nach Ablauf der Zinsfestschreibung voll getilgt zu haben. Zinsänderungsrisiken bei den kurzfristigen Spareinlagen begegnen wir durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Umschuldungen in langfristige Bankdarlehen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Genossenschaft rechnet in den Jahren 2020–2024 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von rd. 7,5 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese bei Auslauf von Zinsfestschreibungen für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,7 Mio. € gerechnet. Für die Folgejahre bis 2024 weist die Planung Jahresüberschüsse in vergleichbarer Größenordnung aus.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2020–2024 erwarten wir ebenfalls positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung unseres Unternehmens mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Flensburg, 17. März 2020  
Der Vorstand

Jürgen Möller

Michael Ebsen

Raimund Dankowski

# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			213.004,85	271.324,86
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.884.762,81			280.036.613,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.092.606,54			10.548.992,05
3. Grundstücke ohne Bauten	614.822,43			1.156.187,40
4. Bauten auf fremden Grundstücken	17.956,36			18.863,20
5. Maschinen	0,00			0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.530.942,30			1.716.839,59
7. Anlagen im Bau	16.903.315,62			24.405.305,09
8. Bauvorbereitungskosten	1.010.497,03	352.054.903,09		1.815.685,13
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08			1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.357.500,00			1.662.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	4.201.408,69		1.368.331,61
		356.469.316,63		324.476.219,80
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <u>Andere Vorräte</u>				
1. Unfertige Leistungen	14.379.271,00			13.888.346,33
2. Andere Vorräte	7.024,56	14.386.295,56		8.369,12
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	434.672,92			376.040,83
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	107.288,93			59.045,33
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.516,24			13.169,05
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	235.127,20			62.773,76
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	72.702,55			35.429,12
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.135.176,59	3.016.484,43		1.571.059,92
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.773.622,78		4.441.630,06
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	484.695,55			528.147,15
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.404,46	486.100,01		1.275,26
		<b>378.131.819,41</b>		<b>345.461.505,73</b>

52

PASSIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. <u>Geschäftsguthaben</u>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	646.236,96			513.064,98
der verbleibenden Mitglieder	27.374.847,88			24.010.257,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	102.880,00	28.123.964,84		71.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 30.112,12 € (Vorjahr 31.822,58 €)				
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 350.000,00 €)	7.100.000,00			6.700.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00			6.490.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.150.000,00 € (Vorjahr 1.850.000,00 €)	33.830.000,00	47.420.000,00		31.680.000,00
III. <u>Bilanzgewinn</u>				
1. Gewinnvortrag	99.537,86			69.647,05
2. Jahresüberschuss	3.536.352,46			3.126.878,60
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.550.000,00	1.085.890,32		2.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		76.629.855,16		70.461.208,05
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	29.610,48			30.868,48
2. Steuerrückstellungen	104.443,93			79.880,92
3. Sonstige Rückstellungen	1.926.760,54	2.060.814,95		955.867,52
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.030.548,49			161.580.490,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.927.310,83			3.102.955,02
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	91.693.627,07			89.628.826,30
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.950.144,34			2.320.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	15.348.740,63			14.615.574,77
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	615.992,17			570.546,41
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.602.274,51			1.862.346,41
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.541,62			35.362,53
9. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern 99.002,23 € (Vorjahr 125.176,90 €)	259.969,64	299.441.149,30		217.578,94
		<b>378.131.819,41</b>		<b>345.461.505,73</b>

53

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.459.233,69		41.987.092,84
b) aus Betreuungstätigkeit	1.056.027,36		602.563,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	207.882,90	44.723.143,95	608.893,96
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		490.924,67	320.261,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.808.101,97	1.494.694,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		963.626,75	751.894,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.131.224,50		19.064.824,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	502.751,76	20.633.976,26	567.175,85
<b>Rohergebnis</b>		<b>27.351.821,08</b>	<b>26.133.400,25</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.749.054,84		5.788.534,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 287.908,62 € (Vorjahr: 278.687,49 €)	1.436.340,05	7.185.394,89	1.412.756,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.224.963,36	7.543.882,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.101.154,74	3.101.528,47
9. Erträge aus Beteiligungen		72.702,55	35.429,12
10. Erträge aus Gewinnabführung		20.991,22	46.697,49
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 40.000,00 € (Vorjahr: 47.000,00 €)		40.386,37	47.805,92
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 1.639,00 € (Vorjahr: 1.846,00 €)		3.472.608,01	3.368.975,14
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		463.566,45	397.050,13
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.038.213,77	4.650.606,11
15. Sonstige Steuern		1.501.861,31	1.523.727,51
16. Jahresüberschuss		3.536.352,46	3.126.878,60
17. Gewinnvortrag		99.537,86	69.647,05
18. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		2.550.000,00	2.200.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.085.890,32</b>	<b>996.525,65</b>

54



55



# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Bei den Posten Geldbeschaffungskosten wurde von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese werden über 3–10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten sowie Regieleistungen in Höhe von T€ 1.522 und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von T€ 286 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen.

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 Neubauten werden bei Wohngebäuden über einen Zeitraum von 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung von Außenanlagen erfolgt hier über 19 Jahre.

Durchgreifend sanierte Objekte werden in dem Jahr der Fertigstellung einem neuen Lebenszyklus zugeführt und bis zu 50 Jahre abgeschrieben.

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung 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 Posten des Umlaufvermögens sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei unfertigen Leistungen und bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde 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 Pensionsrückstellung wurde auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2019 eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71% (im Vorjahr 3,21%) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 2,71% ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 1,97% ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 1.119,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen des Sachanlagevermögens sowie der Rückstellungen ergeben sich passive und aktive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83% und für Gewerbesteuer von 14,35%. Als Saldo verbleiben aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.218.926,67	62.142,40	–	–	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.726.863,37	28.530.540,54	710.292,24	+21.325.804,97	404.872.916,64	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.534.303,47	–	–	–	14.534.303,47	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.156.187,40	33.790,62	–	-575.155,59	614.822,43	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24	
5. Maschinen	51.020,01	–	51.020,01	–	–	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.827.254,44	434.873,73	334.438,01	–	3.927.690,16	
7. Anlagen in Bau	24.610.662,80	12.163.390,92	1.138,13	-19.869.599,97	16.903.315,62	
8. Bauvorbereitungskosten	1.815.685,13	83.551,44	7.690,13	-881.049,41	1.010.497,03	
	401.752.205,86	41.246.147,25	1.104.578,52	–	441.893.774,59	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.662.500,00	–	305.000,00	–	1.357.500,00	
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	1.368.331,61	
	4.506.408,69	–	305.000,00	–	4.201.408,69	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>407.477.541,22</b>	<b>41.308.289,65</b>	<b>1.409.578,52</b>	<b>–</b>	<b>447.376.252,35</b>	

Abschreibungen				Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €	einbezogene Fremd- kapitalzinsen €
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €				
947.601,81	120.462,41	–	–				
75.690.249,58	7.098.905,69	6.359,15	+205.357,71	82.988.153,83	321.884.762,81	280.036.613,79	–
3.985.311,42	456.385,51	–	–	4.441.696,93	10.092.606,54	10.548.992,05	–
–	–	–	–	–	614.822,43	1.156.187,40	–
11.366,04	906,84	–	–	12.272,88	17.956,36	18.863,20	–
51.020,01	–	51.020,01	–	–	–	–	–
2.110.414,85	548.302,91	261.969,90	–	2.396.747,86	1.530.942,30	1.716.839,59	–
205.357,71	–	–	-205.357,71	–	16.903.315,62	24.405.305,09	286.138,88
–	–	–	–	–	1.010.497,03	1.815.685,13	–
82.053.719,61	8.104.500,95	319.349,06	–	89.838.871,50	352.054.903,09	319.698.486,25	286.138,88
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	1.357.500,00	1.662.500,00	–
–	–	–	–	–	1.368.331,61	1.368.331,61	–
–	–	–	–	–	4.201.408,69	4.506.408,69	–
<b>83.001.321,42</b>	<b>8.224.963,36</b>	<b>319.349,06</b>	<b>–</b>	<b>90.906.935,72</b>	<b>356.469.316,63</b>	<b>324.476.219,80</b>	<b>286.138,88</b>

58

59

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte und der Fertigstellung der Bauvorhaben Travestr. 28, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt), Bahnhofstr. 23a–c (Mølledam) und Am Knick 39–45 (WohnPark Tarup 1. Bauabschnitt).

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um die Tilgungszuschüsse für diverse Sanierungsobjekte.

Umgebucht wurden hauptsächlich Baukosten aus Anlagen im Bau für die Neubauten Travestr. 28, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt), Bahnhofstr. 23 a–c (Mølledam) und Am Knick 39–45 (WohnPark Tarup 1. Bauabschnitt).

Bei den Umbuchungen der Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um Grundstücks- und Erschließungskosten für die Grundstücke WohnPark Tarup 5. Bauabschnitt auf Anlagen im Bau.

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Bauvorhaben WohnPark Tarup 2.–5. Bauabschnitt. Die Umbuchungen entfallen auf die Fertigstellung der Neubauten Travestr. 28, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt), Bahnhofstr. 23 a–c (Mølledam) und Am Knick 39–45 (WohnPark Tarup 1. Bauabschnitt) sowie den Baubeginn im Bereich WohnPark Tarup 5. Bauabschnitt.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden im Wesentlichen die Kosten der Neubauten WohnPark Tarup 5. Bauabschnitt auf Anlagen im Bau umgebucht.

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um eine Darlehensgewährung der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg an das Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, zur Finanzierung des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Tilgung des Darlehens in Höhe von rd. 0,3 Mio. €.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.

3. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um verauslagte Kosten und den Jahresüberschuss 2019 der SBV Immobilienmanagement GmbH.

4. Bei den Forderungen gegen beteiligte Unternehmen handelt es sich um den ½ Jahresüberschuss 2019 der GbR Sandberg.

5. In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Hierunter ausgewiesen sind u. a. die Zuschüsse der öffentlichen Förderung für die Neubaufinanzierung der Objekte WohnPark Tarup 4. und 5. Bauabschnitt in Höhe von rd. 1,1 Mio. €.

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, noch anfallende Baukosten, Zinsen der Spareinrichtung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.

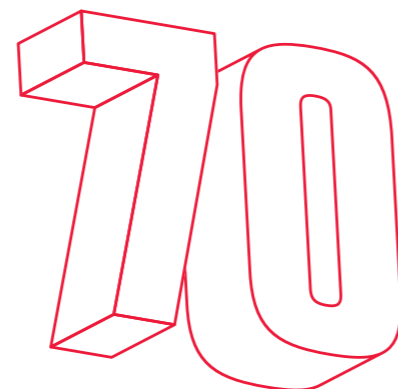
7. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Erstattung diverser verauslagter Kosten.

8. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtlich gesichert	
	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.030.548,49 € (161.580.490,38 €)	6.858.823,05 € (5.972.292,04 €)	27.854.848,96 € (27.947.752,04 €)	149.316.876,48 € (127.660.446,30 €)	183.978.557,58 € (161.527.083,13 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.927.310,83 € (3.102.955,02 €)	41.575,59 € (47.696,99 €)	173.790,74 € (200.949,20 €)	2.711.944,50 € (2.854.308,83 €)	2.927.310,83 € (3.102.955,02 €)
Erhaltene Anzahlungen	15.348.740,63 € (14.615.574,77 €)	15.348.740,63 € (14.615.574,77 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	615.992,17 € (570.546,41 €)	615.992,17 € (570.546,41 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.602.274,51 € (1.862.346,41 €)	2.602.274,51 € (1.862.346,41 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.541,62 € (35.362,53 €)	12.541,62 € (35.362,53 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	259.969,64 € (217.578,94 €)	259.969,64 € (217.578,94 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>205.797.377,89 € (181.984.854,46 €)</b>	<b>25.739.917,21 € (23.321.398,09 €)</b>	<b>28.028.639,70 € (28.148.701,24 €)</b>	<b>152.028.820,98 € (130.514.755,13 €)</b>	<b>186.905.868,41 € (164.630.038,15 €)</b>

9. Die Gliederung der Spareinlagen und der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen ergibt sich wie folgt (Vorjahreswerte in Klammern):

Spareinlagen	
a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	53.232.729,49 € (49.654.991,23 €)
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	38.460.897,58 € (39.973.835,07 €)
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>	
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	500.000,00 € (700.000,00 €)
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	1.450.144,34 € (1.620.000,00 €)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>93.643.771,41 € (91.948.826,30 €)</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 331 enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 13.932 abgerechnete Nebenkosten.

Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Neubauten Travestr. 28, Rude 3–11 (Rude 1. Bauabschnitt), Bahnhofstr. 23 a–c (Mølledam) und Am Knick 39–45 (WohnPark Tarup 1. Bauabschnitt) sowie Mieterhöhungen bei diversen Modernisierungen/Sanierungen erzielt.

Die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sind ebenfalls um rd. T€ 327 gestiegen.

2. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit steigen durch die vertragliche Umschreibung diverser Verwalterverträge der Hausverwaltung und der Verwaltung von Eigentümergeinschaften von der SBV Immobilienmanagement GmbH auf die Genossenschaft.
3. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungsleistungen.
4. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung steigen im Wesentlichen die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 542 und die Betriebskosten um T€ 470.
5. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit gestiegen. Rd. T€ 393 wurden bei den in 2020 geplanten Abrissobjekten Rude 2. und 3. Bauabschnitt außerplanmäßig abgeschrieben.
6. Die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind trotz Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit durch Zinssenkungen bei Prolongationen von Bestandsdarlehen und Rückzahlung von auslaufenden Kreditmitteln durch Sparmittel nur geringfügig um T€ 47 gestiegen.

Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung sank dagegen, trotz steigender Spareinlagen und Sparbriefe,

durch Senkung des Durchschnittszinses auf T€ 750 (Vorjahr T€ 971).

Gestiegen sind die Zinsen für Bauzwischenkredite um T€ 254 auf T€ 286.

7. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen die Körperschaftssteuer auf Dividendenausschüttungen mit T€ 406. Für den steuerlichen Jahresüberschuss 2019 wurden für Körperschafts- und Gewerbesteuer Rückstellungen in Höhe von T€ 98 gebildet.

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg treuhänderisch folgende Konten:

Mietkaution für Mieter in Höhe von 332.942,03 €.

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

Aus der Abwicklung der Bauvorhaben Mølledam, Travestr. 28, WohnPark Tarup 1.–6. Bauabschnitt und Rude 1.–3. Bauabschnitt bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 29 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Rd. 5,8 Mio. € Darlehen sowie rd. 1,1 Mio. € Zuschüsse hätten aufgrund des Bautenstandes einzelner Bauvorhaben bereits zum Ende des Geschäftsjahres ausgezahlt werden können. Hierauf wurde wegen der vorhandenen Liquidität verzichtet.

4. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlichkeiten der WTC per 31. Dezember 2019 in Höhe von rd. T€ 38. Mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten wird nicht gerechnet.

- b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 257 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 212). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag wird nicht gerechnet.

- c) Das Tochterunternehmen der Genossenschaft, die SBV Immobilienmanagement GmbH, ist gemeinsam mit der Bauplan Nord GmbH & Co. KG und der Höft Immobilien GmbH & Co. KG zu jeweils 1/3 an der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von rd. T€ 26 übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.

- d) Avalkredit der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 35 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unserer Bauvorhaben Rude 1.–3. Bauabschnitt. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

- e) Avalkredite der DKB in Höhe von T€ 535 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg und in Höhe von T€ 540 zur Sicherung der Ansprüche des Technischen Betriebszentrums (TBZ) im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens WohnPark Tarup. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

5. a) Die Genossenschaft hält 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2019 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 20.991,22 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

- b) Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ist mit 48,35 % und die Flensburger Arbeiter-Bauverein eG mit 51,65 % am Stammkapital der GbR Servicehaus Sandberg Flensburg beteiligt. Am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust sind die Gesellschafter je zur Hälfte beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31. Dezember 2019 insgesamt

2.975.288,76 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2019 mit 145.405,10 €.

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

	2019	Vorjahr
<b>Kaufmännische Mitarbeitende</b>	70,00 (21,00)	61,75 (17,75)
<b>Technische Mitarbeitende</b>	9,00	11,50
<b>Mitarbeitende im Regiebetrieb/Hausmeister</b>	35,00	36,00
<b>Insgesamt</b>	114,00 (21,00)	109,25 (17,75)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 10 Auszubildende und 31 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

<b>Anfang 2019</b>	
10.483 Mitglieder mit	150.263 Anteilen
<b>Abgang 2019</b>	
659 Mitglieder mit	6.924 Anteilen
<b>Zugang 2019</b>	
1.312 Mitglieder mit	27.942 Anteilen
<b>Ende 2019</b>	
11.136 Mitglieder mit	171.281 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.364.590,46 € auf 27.374.847,88 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.362.880,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 27.404.960,00 €.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2019 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 647.840,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2019 gekündigten Anteile beträgt 103.200,00 €.

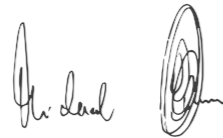


8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg
9. Mitglieder des Vorstandes  
Jürgen Möller,  
Fachwirt der Wohnungswirtschaft, Vorsitzender  
Michael Ebsen,  
Fachwirt der Wohnungswirtschaft  
Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt,  
nebenamtliches Vorstandsmitglied
10. Mitglieder des Aufsichtsrates  
Jan-Kai Jensen, Vorsitzender  
Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender  
Elke Dewanger  
Ralf Hansen  
Hans-Christian Jordt  
Uwe Lorenzen (bis 23.05.2019)  
Thomas Schwedhelm (ab 23.05.2019)  
Edgar Möller  
Peer Oberg (bis 23.05.2019)  
Dörte Paulick (ab 23.05.2019)  
Britta Zemke
11. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

**Flensburg, 17. März 2020**  
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen



Raimund Dankowski

12. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 3.536.352,46 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.03.2020 wurden in die gesetzliche Rücklage 400.000 € eingestellt.
13. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung die Einstellung in Höhe von 2.150.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen vor, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2018 ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.085.890,32 € erzielt wurde.
14. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2019 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.016.367,50 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	69.522,82 €
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>1.085.890,32 €</b>

## ORGANE

<b>Vorstand</b>	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen Raimund Dankowski, nebenamtliches Vorstandsmitglied
<b>Aufsichtsrat</b>	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentokrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Elke Dewanger, stv. Schriftführerin Ralf Hansen Hans-Christian Jordt Uwe Lorenzen (ausgeschieden am 23.5.2019) Edgar Möller Peer Oberg (ausgeschieden am 23.5.2019) Dörte Paulick (eingetreten am 23.5.2019) Thomas Schwedhelm (eingetreten am 23.5.2019)
<b>Ausschüsse des Aufsichtsrates</b>	
Prüfungsausschuss	Ralf Hansen, Vorsitzender Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Thomas Schwedhelm Jan-Kai Jensen
Bau- und Wohnungsausschuss	Hans-Christian Jordt, Vorsitzender Edgar Möller, stv. Vorsitzender Elke Dewanger, Schriftführerin Dörte Paulick Jan-Kai Jensen
Beteiligungsausschuss	Paul Hemkentokrax, Vorsitzender Thomas Schwedhelm, stv. Vorsitzender Ralf Hansen, Schriftführer Edgar Möller Jan-Kai Jensen
<b>Gesamtprokura</b>	Arne Dieckmann, Frank Jürgensen, Jörg Neumann (verstorben am 16.4.2019)
<b>Handlungsbevollmächtigte</b>	Michael Frank, Dirk Grünberg, John Krieger, Torsten von Guionneau, Matthias Weiß

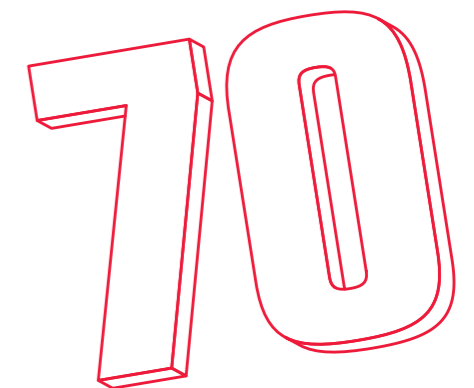
# VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

## VERTRETER

lfd. Nr.	Nachname	Vorname	lfd. Nr.	Nachname	Vorname
1	Schumann	Ingrid	50	Schudwitz	Gabriele
2	Jordt	Karin	51	Otto	Hans-Dieter
3	Oberg	Marlis	52	Greisen	Andrea
4	Helgert	Rolf	53	Weiland	Antje
5	Seydlitz	Heinz Peter	54	Martinz	Marlies
6	Wohlert	Uwe	55	Jung	Heinz
7	Kujath	Ralf	56	Möller	Annika
8	Ageley	Kirsten	57	Jacobsen	Birte
9	Kujath	Ilsemarie	58	Franke	Michael
10	Sannowitz	Hans-Joachim	59	Andersen	Arthur
11	Schumann	Heike	60	Rathmann	Klaus
12	Nissen	Wilma Elfriede	61	Faermann	Christa
13	Schumann	Axel	62	Ziemen	Manfred
14	Bachmann	Hannelore	63	Morfeld	Susanne
15	Herrenkind	Karl-Heinz	64	Thomsen	Klaus
16	Hoffmann	Otto	65	Schmidt	Meinhard
17	Eichler	Birthe	66	Finzen	Holger
18	Friese	Reinhard	67	Hanl	Wilhelm
19	Zastera	Hans-Jürgen	68	Loh	Sieglinde
20	Schumann	Addi	69	Schmelz	Hans-Heinrich
21	Stammer	Volker	70	Petersen	Hannelore
22	Sauer	Wolf-Dieter	71	Faermann	Bruno Lutz
23	Petry	Frank	72	List-Petersen	Marianne
24	Matzen	Rainer	73	Krebs	Otto Hermann
25	Zimmermann	Wolfgang	74	Rahn	Rolf
26	Biethahn	Ingrid	75	Ploog	Henry
27	Schönbeck	Kirsten	76	Markus	Ernst-August
28	Bocola	Sandra	77	Möller	Claus
29	Schönbeck	Fred	78	Schäpler	Katja Karolin
30	Dühring	Connie	79	Tröger	Hilke
31	Skov	Wiebke	80	Rothgaenger	Andreas
32	Oberg	Simone	81	Schneider	Reinhard
33	Pecnik	Slaven	82	Loh	Erich
34	Stark	Max	83	Neumann	Wolfgang
35	Krüger	Hans-Joachim	84	Walla	Holger
36	Bredenbröcker	Thomas	85	Schneider	Helga
37	Matthiessen	Jörg	86	Müller	Herbert
38	Krüger	Michael	87	Hirsch	Peter-Jürgen
39	Loeck	Kerstin	88	Donner	Joachim
40	Wünsch	Jürgen	89	Kairies	Norbert
41	Hoffarth	Hans Jürgen	90	Grützmaker	Armin Werner
42	Hecker	Annegret	91	Herbers	Uwe
43	Kloske	Sieglinde	92	Schocke	Peter
44	Göbel	Lothar			
45	Tautz	Wolfgang			
46	Jirsak	Bettina			
47	Möller	Katrin			
48	Trems-Knoche	Kirsten			
49	Asmussen	Hilde			

## ERSATZVERTRETER

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
93	Uhlmann	Lutz
94	Pape	Hannelore
95	Deßbesell	Thomas
96	Björnsen	Hans-Heinrich
97	Fichter	Alfred
98	Ahrens	Martin
99	Ackermann	Wilfried
100	Thomsen	Roma
101	Zampich	Gerhard
102	Proefrock	Gerhard



## IMPRESSUM

### **Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg**

Willi-Sander-Platz 1  
24943 Flensburg  
Tel 0461 31560-0 · Fax 0461 31560-560  
info@sbv-flensburg.de · sbv-flensburg.de

**Redaktion:** Matthias Weiß

**Redaktionelle Mitarbeit:** Thomas Jüngling

#### **Autoren:**

Imke Voigtländer (textSpot)  
Thomas Jüngling  
Jan-Kai Jensen  
Arne Dieckmann

#### **Bildautoren:**

Marcus Dewanger, Miriam Kohlsdorf, Volker Moschkau,  
SBV-Archiv, Julia Voigt, Thomas Zimmermann