



**IHR  
VERLÄSSLICHER  
PARTNER**



GESCHÄFTSBERICHT **2020**

## DER SBV IN ZAHLEN

378.131.819 €	<b>Bilanzsumme</b>	388.886.093 €
76.629.855 €	<b>Eigenkapital</b>	80.920.007 €
27.374.848 €	<b>Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder</b>	29.912.873 €
47.420.000 €	<b>Rücklagen</b>	48.820.000 €
2.060.815 €	<b>Rückstellungen</b>	1.341.795 €
43.459.234 €	<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	45.281.871 €
29.332.590 €	<b>Bauleistungen</b>	16.052.773 €
11.478.683 €	Neubau	3.944.419 €
	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	
9.617.948 €	<b>Ausgaben für Instandhaltung</b>	11.250.938 €
3.536.352 €	<b>Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag</b>	2.535.995 €
7.329	<b>Eigener Wohnungsbestand</b>	7.409
11.136	<b>Zahl der Mitglieder</b>	11.653
<b>2019</b>		<b>2020</b>



## IHR VERLÄSSLICHER PARTNER AUCH IN KRISENZEITEN

4

► Keine Frage: 2020 war ein besonderes Jahr mit vielfältigen Herausforderungen. An erster Stelle stand dabei immer wieder das Thema Corona mitsamt der Einführung von Kontaktbeschränkungen. Auch bei einer Genossenschaft, in der der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern – auf Festen, in unseren Gemeinschaftshäusern und auf anderen gemeinsamen Veranstaltungen – eine große Rolle spielt, sorgen solche Einschränkungen im ersten Moment natürlich für Unsicherheit.

Aber nur im ersten Moment. Wir haben sehr schnell gemerkt, dass eine starke Gemeinschaft auch auf anderen Wegen in gutem Austausch bleibt, und dass wir als SBV dafür bereits lange vor der Corona-Pandemie die Weichen richtig gestellt haben – zum Beispiel mit unserem Onlineserviceportal [Mein SBV](#).

Noch mehr Mitglieder als zuvor haben diese einfache und komfortable Möglichkeit zu schätzen gelernt, mit der sie ihre Anliegen rund um den SBV erledigen können. Auch, weil wir von Anfang an klargestellt haben, dass das persönliche Gespräch – sobald es wieder möglich ist – mit

diesem zusätzlichen Kommunikationsweg nicht verschwindet. Im Gegenteil: Weil einfache Anliegen über das Online-Portal geklärt werden, können wir uns für umfangreichere Themen sogar mehr Zeit nehmen.

Diese positiven Erfahrungen sind ein weiteres Argument dafür, unsere Digitalisierungsstrategie konsequent weiter zu verfolgen. So haben wir in 2020 unter anderem wie geplant unsere komplette Rechnungsbearbeitung digitalisiert und damit an den europäischen Standard zur Rechnungsübermittlung angepasst.

Auch was das Neuvermietungsgeschäft angeht, waren wir schnell so aufgestellt, dass unsere Mitglieder weiterhin problemlos ein- und ausziehen konnten. Es gab keine signifikanten Veränderungen bei den Neuvermietungen, die Fluktuationsquote ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch geblieben.

Ohnehin ist der Wohnungsmarkt hier nicht so anfällig wie der in den Ballungszentren. Wir haben zwar auch in Flensburg einen in einigen Segmenten angespannten Markt. Aber wir stellen

”

Der SBV bleibt seinen Grundsätzen und Zielen weiterhin treu. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum und wir kümmern uns um eine starke Gemeinschaft – von Kindesbeinen an.

**JÜRGEN MÖLLER**  
SBV-Vorstandsvorsitzender

auch eine leichte Entspannung fest – zum Beispiel im hochpreisigeren Bereich. Insgesamt wurde in den vergangenen Monaten und Jahren viel gebaut. Das hat sich auf alle Bereiche des Wohnungsmarktes ausgewirkt.

Auch wir tragen weiter entscheidend dazu bei, dass es in Flensburg ausreichend Wohnraum gibt, zum Beispiel mit unseren beiden aktuellen Neubauprojekten: In unserem WohnPark Tarup entstehen bis Winter 2021 über 280 neue Wohnungen. In unserem alten Quartier auf der Rude sind es bis Sommer 2022 zusätzlich mehr als 100 Wohnungen.

In 2021 startet zudem das Projekt Viktoria Höfe, wo durch Nachverdichtung nochmals über

70 neue, barrierearme und innenstadtnahe Wohnungen entstehen – im Wesentlichen öffentlich gefördert. Für ein weiteres Projekt haben wir schon 2020 die Planungen aufgenommen: Wir werden ein Bestandsgebäude abreißen, um an selber Stelle ein Familienzentrum für Adelby 1 und andere soziale Einrichtungen aufzubauen. Am alten Standort haben sich die Kindertagesstätte Bullerbü von Adelby 1 und die gemeinnützige Organisation „Schutzengel“ mehrere Wohnungen geteilt. Das ist nicht mehr zeitgemäß.

Diese neuen Projekte für 2021 zeigen: Der SBV bleibt seinen Grundsätzen und Zielen weiterhin treu. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum und wir kümmern uns um eine starke Gemeinschaft – von Kindesbeinen an. ◀

5

JÜRGEN MÖLLER

MICHAEL EBSEN

## UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



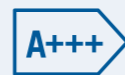
Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



Klimafreundlich

## UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst

## INHALTSVERZEICHNIS

Bauen muss schneller und einfacher werden! Statement zum Flensburger Wohnungsmarkt	8
Besonderes Arbeiten in besonderen Zeiten: Jederzeit funktionsfähig!	12
Bestand/Vermietung: Einziehen, wohnen, umziehen – kein Problem	13
Hausmeister I: Kaum Veränderungen im Arbeitsalltag	13
Hausmeister II: Neu: Mobile Wohnungsübergabe	14
Gemeinschaftshäuser: Gemeinschaft trotz(t) Abstand	15
Gästewohnungen: Kontaktlose Übergabe zahlt sich aus	16
Fremdverwaltung: Kleine Gruppe im großen Saal	17
Spareinrichtung: Bankbetrieb durchgehend sichergestellt	18
SBV-Stiftung Helmut Schumann: Kreatives Ersatzprogramm und zusätzliche Unterstützung	18
Technik: „Bugwelle“ der geschobenen Sanierungen in 2021	19
Gartenservice: Abstand und Hygiene – auch auf dem Spielplatz!	19
Starke Geschäftspartnerschaften in Krisenzeiten: Flexibel und langfristig stabil	20
Verlässlicher Arbeitgeber in jeder Situation: Sicher und stabil – gemeinsam durch die Corona-Pandemie	28
Ungewöhnlicher Ausbildungsstart: Azubi-Quartett hat sich dennoch gut eingelebt	31
Positiver Beitrag: Baubranche stützt die Wirtschaft des Landes	32
Bericht des Aufsichtsrates: Meilensteine, Ausblick und Rückblick	34
Lagebericht 2020	36
Bilanz zum 31. Dezember 2020	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	48
Organe	57
Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen	58
Impressum	60

## BAUEN MUSS SCHNELLER UND EINFACHER WERDEN!

### STATEMENT ZUM FLENSBURGER WOHNUNGSMARKT

► Der Wohnungsmarkt in Flensburg braucht keinen Mietspiegel und auch keine Wiederauflage einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Das hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt.

Ein Mietspiegel wäre sogar kontraproduktiv. Er würde zu höheren Mieten führen, da sich Vermieter dann an den durch zahlreiche, höherpreisige Neubauten geprägten Durchschnittsmieten orientieren würden. Auch eine Forderung nach festen Förderquoten für Neubauprojekte ist unserer Ansicht nach in Flensburg nicht sinnvoll. Denn wie hoch der Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum sein sollte, ist stark standortabhängig.

Entscheidend ist vielmehr, dass in Flensburg weiterhin ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Dabei kommt es nicht darauf an, dass es sich um öffentlich geförderte Wohnungen handelt: Die Durchschnittsmieten liegen beim SBV zum Beispiel weiterhin unter der aktuellen Miethöhe für öffentlich geförderte Wohnungen.

Auch der Austausch mit den anderen Wohnungsbaugenossenschaften vor Ort zeigt: Wir alle sind uns unserer Verantwortung bewusst und bleiben unserem Genossenschaftsgedanken verpflichtet. Bezahlbaren Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen bereitzustellen gehört dazu – auch wenn Politik und Verwaltung es uns dabei nicht immer einfach machen.

Langwierige Genehmigungsverfahren für Neubauprojekte und gestiegene Anforderungen verzögern neue Bauvorhaben. Wo vor 20 bis 25 Jahren zwei Fachplaner ausreichen, benötigen wir heute für viele kleine Aufgaben eine Vielzahl an Fachplanern. Die Kosten für diesen Bereich sind dadurch im selben Zeitraum von zehn bis 15 auf über 25 Prozent der Gesamtinvestitionen gestiegen.



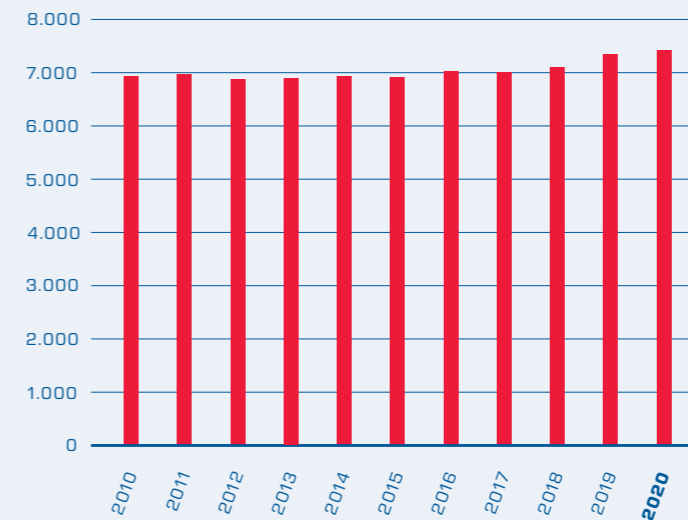
Ich bin bei der Wohnungssuche im Internet auf den SBV gestoßen und habe vom WohnPark Tarup erfahren. Wir haben uns dann gleich für eine Wohnung beworben – und es hat geklappt! Im Oktober sind mein Mann und ich eingezogen. Wir sind total zufrieden: Die Wohnung ist top und wir haben liebe Nachbarn – in ganz unterschiedlichem Alter.

**BRITTA PEZ (54)**

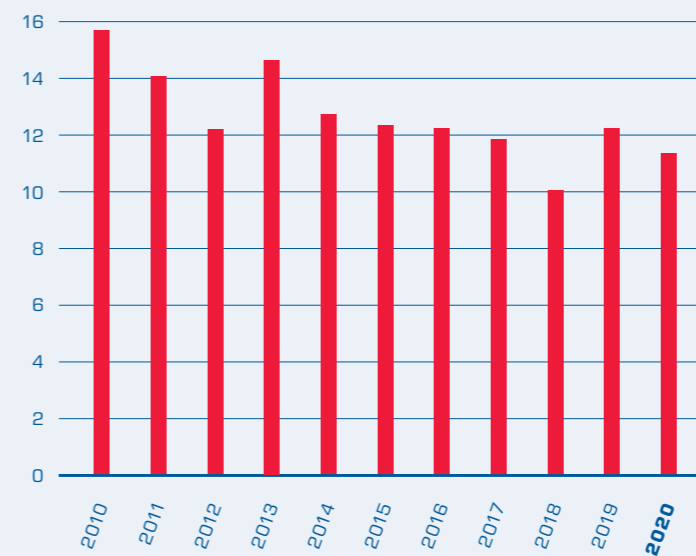
wohnt seit Oktober 2020 mit ihrem Mann beim SBV



ENTWICKLUNG DES SBV-WOHNUNGSBESTANDES 2010–2020



ENTWICKLUNG DER FLUKTUATIONSQUOTE BEIM SBV 2010–2020



ENTWICKLUNG SBV-KALTMieten 2010–2020

Durchschnittliche Wohnungsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

JAHR	KALTMIETE
2010	4,64 €
2011	4,67 €
2012	4,79 €
2013	4,79 €
2014	4,95 €
2015	5,05 €
2016	5,13 €
2017	5,23 €
2018	5,28 €
2019	5,45 €
2020	5,66 €

WOHNRAUM BEZAHLBAR  
GENOSSENSCHAFT  
VERANTWORTUNG

„

Wir haben schon in Hamburg bei einer Genossenschaft gewohnt und uns auch in Flensburg wieder bewusst für genossenschaftliches Wohnen entschieden – für uns das richtige Modell zwischen „normalem“ Mieten und Eigentum. Beim SBV haben wir dann eine günstige und gut geschnittene Wohnung gefunden, die einfach zu uns passt.

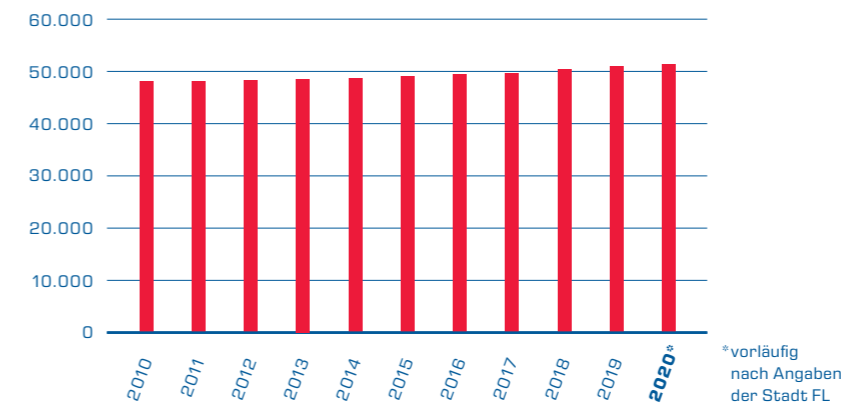
**ANNA-LILJA MOLL (38),**

wohnt seit Oktober 2020 mit Mann und Tochter beim SBV



## WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN INKL. WOHNHEIME IN FLENSBURG JEWEILS PER 31.12. D. J. 2010–2020

Die Zahlen für 2010 und 2011 wurden auf Basis des Zensus 2011 rückgerechnet. (Quelle: IB.SH)



NEUBAU  
BESTANDSSANIERUNG  
STADTENTWICKLUNG  
WOHNUNGSMARKT  
BAULÜCKE  
FLENSBURG

Hinzu kommt eine Art der Bürgerbeteiligung, die den Wohnungsbau unserer Ansicht nach zusätzlich bremst. Keine Frage: Es ist gut und richtig, Bürger\*innen an städteplanerischen Entwicklungen zu beteiligen. Auch wir beziehen unsere Mitglieder selbstverständlich ein, wenn wir größere Projekte planen. Außerhalb konkreter Vorhaben fragen wir sie ebenfalls regelmäßig um ihre Meinung. Die Entscheidung, welche einzelnen Anregungen und Wünsche wir am Ende umsetzen, treffen wir jedoch im Sinne der Allgemeinheit der Mitglieder und danach, was wir als ökonomisch sinnvoll erachten. Das sollte auch für die Stadt Flensburg gelten. Die Politiker sind gewählt, um Entscheidungen zu treffen. Die Verwaltung soll diese dann zeitnah und unbürokratisch umsetzen bzw. in der Phase der Durchführung Investoren positiv begleiten.

Zudem sollten nicht ständig Tausende neuer Wohnungen gefordert werden. Die benötigen wir in Flensburg nicht. Der Markt ist in einigen Segmenten angespannt, aber er ist nicht überhitzt. Der SBV und andere Bauherren haben den Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren bereits erheblich vergrößert, und diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Allein der SBV wird in den nächsten Jahren weitere rund 200 Wohnungen fertigstellen und auch andere Anbieter bauen derzeit viele Wohnungen in Flensburg.

Grundsätzlich halten wir es weiterhin für sinnvoll, Baulücken zu füllen, wie wir es unter anderem für die Viktoriahöfe planen, und abgerissenen Altbestand zu ersetzen. Ein Beispiel dafür sind unsere Neubauten im Quartier Rude, wo an gleicher Stelle durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks mehr Wohnungen mit mehr Wohnfläche entstehen, als dies bisher der Fall gewesen ist.

Was wir dringend brauchen, um unserer genossenschaftlichen Verantwortung weiterhin nachkommen zu können, ist die Möglichkeit, schneller und einfacher zu bauen. In Teilbereichen sind die Anforderungen an Neubauten inzwischen so hoch, dass auf dem freien Wohnungsmarkt bald nur noch Kaltmieten von elf bis 13 Euro aufgerufen werden müssen.

Außerdem sollte sich die Politik wieder stärker auf Flensburg konzentrieren – weg von einem Parteidenken und hin zu dem gemeinsamen Willen, Flensburg weiter nach vorn zu bringen.

Wir tragen gern unseren Teil dazu bei. ◀

**JÜRGEN MÖLLER UND MICHAEL EBSEN**  
SBV-Vorstand

„

Ich wohne jetzt seit Juni in meiner Wohnung in der Nordstadt. Lange gesucht habe ich nicht, und das Preis-Leistungs-Verhältnis ist wunderbar. Der SBV hat mich sogar dabei unterstützt, den alten Holzfußboden in der Wohnung wieder freizulegen. Ich mag die Nordstadt, auch wenn das konkrete Umfeld anstrengend sein kann. Ich bin gern in meiner Wohnung.

**KATRIN VOLPERT (55)**

wohnt seit Juni 2020 mit ihrer Tochter beim SBV



## BESONDERES ARBEITEN IN BESONDEREN ZEITEN

### JEDERZEIT FUNKTIONSFÄHIG!

► Das Jahr 2020 ist eng mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie verbunden, mit persönlichen Schicksalen und wirtschaftlichen Einschnitten. Wir als SBV sind froh, dass wir in diesen Monaten trotzdem jederzeit handlungs- und funktionsfähig waren und – bis auf einige vorübergehende Einschränkungen – voll für unsere Mitglieder da sein konnten.

Das war nur möglich, weil wir schnell, aber auch mit Augenmaß auf die Landesvorgaben reagiert haben. Um selbst in einem Ansteckungsfall nicht komplett handlungsunfähig zu werden, haben wir beispielsweise vorübergehend den persönlichen Kontakt der Mitarbeitenden aus den drei Bereichen Hausmeister, Gartenservice und zentrale Verwaltung untereinander eingestellt. Absprachen fanden ausschließlich telefonisch und per E-Mail statt.

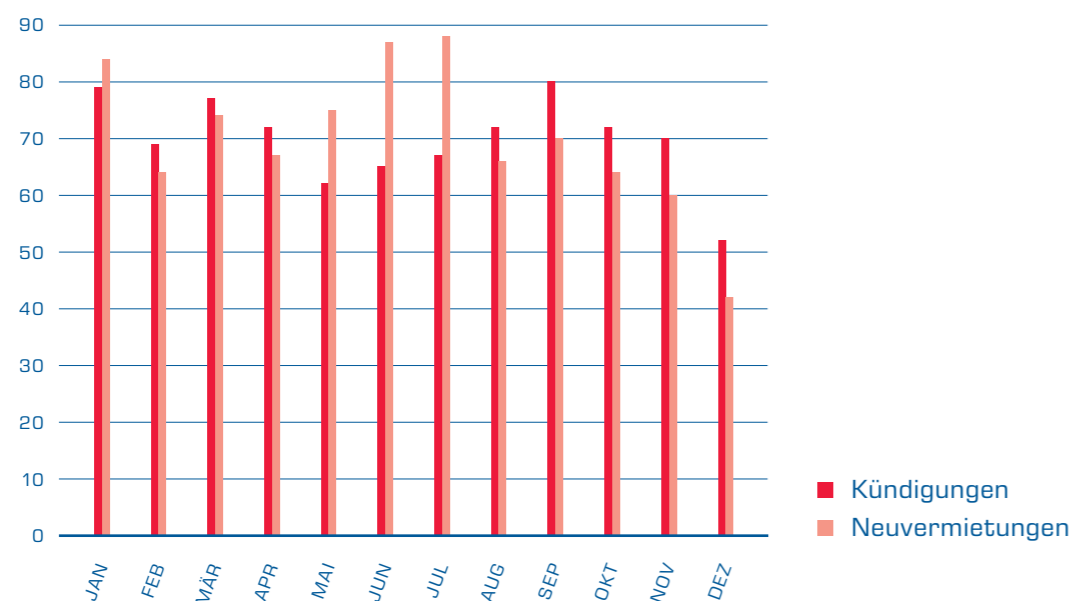
Wir haben unsere Öffnungszeiten vor Ort angepasst und waren stattdessen verstärkt über unser Online-Serviceportal [Mein SBV](#) sowie telefonisch für unsere Mitglieder da. Für weiterhin

erforderliche Besuche in unserer Zentrale haben wir ein umfangreiches Hygienekonzept umgesetzt – bis hin zum Empfang von Besucher\*innen vor dem Eingang. Über die aktuellen Maßnahmen sind unsere Mitglieder jederzeit mit Meldungen auf unserer Homepage und unter [Mein SBV](#) auf dem Laufenden gehalten worden.

Wir selbst haben zudem in fachlichen Fragen immer auch Unterstützung vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GDW) bekommen – einem starken Partner im Hintergrund, in dem deutschlandweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen organisiert sind.

Dass alles so gut funktioniert hat und weiter funktioniert, liegt natürlich nicht zuletzt auch daran, dass alle mitgemacht haben – Mitglieder, Kunden wie Mitarbeitende. SBV-Vorstand Michael Ebsen: „So konnten wir gemeinsam trotz der besonderen Herausforderungen schnell für Sicherheit und Vertrauen bei allen Beteiligten sorgen.“ ◀

### KÜNDIGUNGEN UND NEUVERMIETUNGEN BEIM SBV 2020



### BESTAND/VERMIETUNG

## EINZIEHEN, WOHNEN, UMZIEHEN – KEIN PROBLEM

► Auch in den Monaten mit den größten Corona bedingten Einschränkungen haben Menschen beim SBV ein neues Zuhause gesucht und gefunden. Wohnungsbesichtigungen, -vorabnahmen und -übergaben haben – mit Abstand, Maske und viel Verständnis aller Beteiligten – auch während der Lockdown-Zeiten stattgefunden. Darüber hinaus haben wir den persönlichen Kontakt möglichst vermieden und Mietverträge zum Beispiel vorübergehend auf dem Postweg geschlossen. Da viele Mitglieder mehr Zeit zuhause verbracht haben, hatten wir etwas mehr Anfragen rund ums Wohnen beim SBV. Dennoch lief das Tagesgeschäft weitestgehend normal – unter anderem dank unserer guten digitalen Möglichkeiten.

Trotzdem gab es natürlich auch für die SBV-Mitglieder und -Mitarbeitenden in diesem Jahr besondere

Herausforderungen, die es gemeinsam zu bewältigen galt. Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller: „Als Genossenschaft pflegen wir den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern – sei es im persönlichen Beratungsgespräch oder auf Quartiersfesten. Da war es anfangs für einige sicher bedauerlich und ungewohnt, als wir alle Veranstaltungen absagen und unsere Zentrale vorübergehend sogar ganz für den Besucherverkehr schließen mussten.“

Aber alle Beteiligten haben schnell gemerkt, dass sie dennoch gut in Kontakt bleiben können – nur eben auf anderen Wegen. Das SBV-Serviceportal [Mein SBV](#) hat sich in den vergangenen Wochen deutlich bewiesen. „Auch viele Mitglieder haben entdeckt, welche Erleichterungen es mit sich bringt. Allein, weil sie darüber ihre Anliegen rund um die Uhr regeln können“, so Jürgen Möller. ◀

### HAUSMEISTER I

## KAUM VERÄNDERUNGEN IM ARBEITSALLTAG

► Defekte Klingel, tropfender Wasserhahn, Leitungsschäden – wenn unsere Mitglieder Reparaturbedarf in ihren Wohnungen anmelden, sind die SBV-Hausmeister ihre ersten Ansprechpartner. Auch in Corona-Zeiten. „Wir hatten zwar vorübergehend keine persönlichen Sprechzeiten, waren aber immer erreichbar und wie gewohnt für unsere Mitglieder im Einsatz“, sagt Udo Matthiesen, SBV-Hausmeister.

Auch Wohnungsübergaben, die zu den Aufgaben von ihm und seinen acht Kollegen gehören, waren durchgehend sichergestellt, so dass die Mitglieder – natürlich unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln – weiterhin um-, aus- und einziehen konnten.

Große Veränderungen im Arbeitsalltag hat Udo Matthiesen in den Zeiten der Einschränkungen ohnehin kaum bemerkt: „Zeitweise waren es weniger Anrufe, aber sonst lief alles wie gewohnt.“

Einen Unterschied gab es aber in der internen Organisation: Um sicherzustellen, dass in einem Ansteckungsfall nicht alle Arbeitsbereiche des SBV betroffen wären, haben die Hausmeister vorübergehend nur telefonisch oder per E-Mail mit den Kolleg\*innen aus der Zentrale kommuniziert. Eine Lösung, die anfangs ungewohnt war, an die sich dann aber alle schnell gewöhnt haben. ◀

EINSATZ  
LÖSUNGEN  
ORGANISATION  
TEAMARBEIT



HAUSMEISTER II

**NEU: MOBILE WOHNUNGSÜBERGABE**

► Neben den besonderen Herausforderungen, die 2020 zu bewältigen waren, hat der SBV bereits vor der Corona-Pandemie angestoßene Projekte fortgeführt. Die mobile Wohnungsabnahme ist eines davon. Kernstück ist eine Software, in der unsere Vermieter\*innen zunächst alle für die jeweilige Wohnung relevanten Daten erfassen, zum Beispiel, ob es eine Badewanne gibt, die Vormieter\*innen eine Küche eingebaut oder einen neuen Boden verlegt haben. Die detaillierte Ersterfassung aller Wohnungen aus unserem Bestand findet nach und nach – jeweils bei der Vorabnahme aus Anlass eines Mieterwechsels – statt.

Sobald eine Wohnung gekündigt, vorabgenommen und Nachmieter\*innen gefunden sind, machen unsere Hausmeister einen Termin für die Wohnungsabnahme aus. Statt mit Zettel und Stift kommen sie dann mit einem Tablet. „Wir geben die Übergabedaten in das bereits angelegte Wohnungsprofil ein. Die beiden Parteien unterschreiben auf dem Tablet, und sobald wir den Vorgang abschließen, werden die Daten auf unsere Plattform für die digitale

Hausverwaltung übertragen“, erklärt Ingo Lühje. Der SBV-Hausmeister gehört zu unserem Projektteam „Mobile Wohnungsabnahme“ – ebenso wie Mike Stahlberg. Auch der Vermieter ist von der Neuerung überzeugt: „Zwar ist es für uns erst einmal keine Zeitersparnis, weil wir ja alle Wohnungsdaten erfassen müssen. Eine Erleichterung ist es trotzdem – allein, weil wir dadurch alle relevanten Informationen in einem System zusammenfassen können.“ Das ist auch die Grundlage dafür, dass jeder Kollege und jede Kollegin sofort alle Daten parat hat, wenn es zu Rückfragen kommt.

Auch die Mitglieder können sich die Übergabeprotokolle jederzeit über das Online-Serviceportal **Mein SBV** abrufen. Ganz nebenbei sparen wir durch diesen weiteren Schritt hin zu einer Digitalisierung unserer Arbeitsabläufe große Mengen Papier. Mit Beginn 2021 sollen daher alle Wohnungsübergaben „digital vor Ort“ durchgeführt werden. ◀

GEMEINSCHAFTSHÄUSER

**GEMEINSCHAFT TROTZ(T) ABSTAND**

► Mitte März mussten unser SBV-Gemeinschaftshaus 360° und unser SBV-Nachbarschaftstreff KommRein schließen. Keine Kursangebote, keine gemütlichen Kaffeerunden, keine Treffen – für Kursleitende wie -teilnehmende ein großer Verlust! Austausch gab es trotzdem. So hatten 360°-Leiterin Sandra Seemann und KommRein-Leiterin Miriam Kohlsdorf stets Kontakt zu den Kursleiter\*innen und waren telefonisch für Besucher\*innen der Gemeinschaftshäuser da, die sich immer wieder erkundigten, wann und unter welchen Bedingungen der Betrieb wieder aufgenommen werden kann. Auch viele Mitglieder fester Gruppen hielten untereinander Kontakt.

Für Miriam Kohlsdorf machte unser SBV-Möbelkeller Ende Mai den Anfang: Stöbern unter Auflagen. Mit Schutzmaske, Sicherheitsabstand und zu eingeschränkten Öffnungszeiten kehrte ein Stück Normalität zurück. In den oberen Räumen haben wir die Zeit genutzt, den Nach-

barschaftstreff selbst mit Beamer, Leinwand und WLAN auszustatten. So haben wir unter anderem die technischen Voraussetzungen für weitere Veranstaltungsformate geschaffen.

Anfang August folgte dann grünes Licht für die Öffnung beider Gemeinschaftshäuser – mit Hygienekonzept, eingeschränktem Programm, Abstands- und Hygieneregeln, reduzierten Teilnehmerzahlen, einigen organisatorischen Änderungen und großer Wiedersehensfreude. SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller: „Viele unserer Besucher\*innen sind älter. Da sind wir extra vorsichtig. Eine schrittweise Öffnung – und auch die nicht gleich am ersten möglichen Tag – war und ist für uns genau das richtige Vorgehen.“ Solange die Witterung es zuließ, trafen sich einige Gruppen zudem im Freien. Im November mussten wir das SBV-Gemeinschaftshaus 360° und unseren SBV-Nachbarschaftstreff KommRein einschließlich Möbelkeller wegen des bundesweiten Lockdowns erneut schließen. ◀

”

Viele unserer Besucher\*innen sind älter. Da sind wir extra vorsichtig. Eine schrittweise Öffnung – und auch die nicht gleich am ersten möglichen Tag – war und ist für uns genau das richtige Vorgehen.

**JÜRGEN MÖLLER**  
SBV-Vorstandsvorsitzender



ABSTAND  
HYGIENEKONZEPT  
SICHERHEIT  
LOCKDOWN





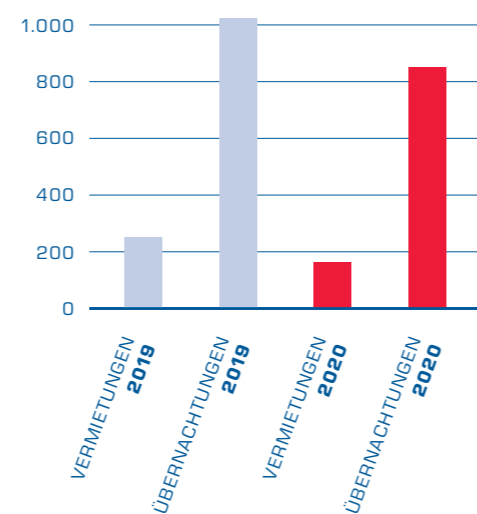
#### GÄSTEWOHNUNGEN

### KONTAKTLOSE ÜBERGABE ZAHLT SICH AUS

► „Sobald es wieder möglich war, wurden unsere Gästewohnungen gern wieder gebucht. Auch kurzfristige Absagen gab es kaum.“ Die Bilanz von Petra Möller, Ansprechpartnerin für die fünf SBV-Gästewohnungen, fällt trotz der vorübergehenden Schließung positiv aus. Nach rund zwei Monaten konnten wir am 18. Mai wieder öffnen – auch dank der Möglichkeit der kontaktlosen Übergabe über unsere Schlüsseltresore. Die Hygienevorschriften konnten wir zudem durch zusätzliche Besucherlisten, Desinfektionsmöglichkeiten für Gäste und eine angepasste Endreinigung erfüllen. Im November mussten wir aufgrund des zweiten Lockdowns erneut die Vermietung unserer Gästewohnungen einstellen. ◀

#### UNSERE GÄSTEWOHNUNGEN

Außerhalb der Lockdowns immer gut nachgefragt



”

Normalerweise ist unsere Wohnungseigenterversammlung im April/Mai. 2020 haben wir sie wegen der Corona-Pandemie auf August verschoben. Das war gut möglich, da nichts Dringendes auf der Tagesordnung stand. Unsere Objektmanagerin Ann-Christin Prange hatte dann extra den großen Saal im Hotel ‚Nordkreuz‘ gebucht. Abstand zu halten war aber ohnehin kein Problem, denn statt der sonst rund 20 Eigentümer\*innen, oft auch mit Partner\*innen, kamen diesmal nur zehn. Auf Begleitpersonen sollte bewusst verzichtet werden. Viele hatten außerdem eine Vollmacht an andere Eigentümer\*innen gegeben, so dass wir voll beschlussfähig waren. Alles war gut organisiert. Wir hatten sogar ein Jubiläum: Seit 25 Jahren wird unsere Wohnungseigentümergeinschaft vom SBV betreut. Zur ‚Silberhochzeit‘ haben wir dann auch gleich noch den Verwaltungsvertrag verlängert.

#### GEORG TIDDENS (71)

Vorsitzender des Verwaltungsbeirats einer SBV-betreuten Wohnanlage in Harrislee

OBJEKTMANAGER  
VERSAMMLUNGSVERBOT  
JUBILÄUM  
VERWALTUNGSVERTRAG  
TEAM  
HERAUSFORDERUNGEN  
MITGLIEDER

#### FREMDVERWALTUNG

### KLEINE GRUPPE IM GROßEN SAAL

► Aufgrund des vorübergehenden Versammlungsverbotes konnten andere Eigentümerversammlungen nicht wie sonst stattfinden. Alternativ hat das Team unserer Fremdverwaltung teilweise sogenannte Vollmachtenversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen nehmen nur die SBV-Objektverwalter\*innen sowie ein Mitglied (Eigentümer\*in) aus der Wohnungseigentümergeinschaft teil, in der Regel die Beiratsvorsitzenden. Die übrigen Mitglieder stellen eine Vollmacht aus. „Die Vorbereitung für so eine Vollmachtenversammlung ist ungleich höher. Aber so konnten wir zumindest sicherstellen, dass dringende Entscheidungen trotz

des Versammlungsverbotes getroffen werden konnten“, so Abteilungsleiter John Krieger. Als die Vorschriften wieder gelockert wurden, bestand die Herausforderung dann hauptsächlich darin, geeignete Räume für Versammlungen zu finden. Sie mussten groß genug sein, um die Abstandsregeln einhalten zu können – und waren natürlich auch von anderen Verwaltungen stark nachgefragt. John Krieger: „So hat sich zwar die Versammlungsphase bis in den Oktober gezogen, aber auf die eine oder andere Art haben auch 2020 letzten Endes alle erforderlichen Versammlungen stattgefunden.“ ◀

## SPAREINRICHTUNG

### BANKBETRIEB DURCHGEHEND SICHERGESTELLT

► Selbst als die SBV-Zentrale kurze Zeit ganz für Besucher\*innen geschlossen hatte, konnten unsere Mitglieder ihre finanziellen Angelegenheiten erledigen. Viele Anliegen, die vorher überwiegend im persönlichen Gespräch geklärt wurden, ließen sich telefonisch, über das Sparportal unter [Mein SBV](#) oder per E-Mail regeln.

Auch für die Auszahlung, für die immer das Sparbuch vorliegen muss, haben wir schnell eine Lösung gefunden: Die Mitglieder haben das Sparbuch per Post geschickt oder zusammen mit einem Auszahlungsauftrag direkt bei der SBV-Zentrale in den Briefkasten eingeworfen. Die Mitarbeitenden der Spareinrichtung haben den gewünschten Betrag auf das vereinbarte

Referenzkonto überwiesen und das aktualisierte Sparbuch wieder zurückgeschickt. „Es gab aber keinen besonderen Auszahlungsansturm“, so Michael Frank, Leiter unserer Spareinrichtung.

Als die Spareinrichtung zu eingeschränkten Öffnungszeiten wieder geöffnet hatte, arbeiteten die Berater\*innen mit Maske und Abstand. „Insgesamt war das Kundenaufkommen kaum verändert – nur haben wir über andere Wege kommuniziert. Und waren bei den einen oder anderen Kunden Bedenken da, konnten wir die im Gespräch meist schnell ausräumen. Der Bankbetrieb war zu jeder Zeit sichergestellt“, versichert Michael Frank. ◀

## SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

### KREATIVES ERSATZPROGRAMM UND ZUSÄTZLICHE UNTERSTÜTZUNG

► Unser für August geplantes Abenteuerwochenende im Vilekula-Land und das Feriencamp in den Herbstferien konnten aufgrund der Pandemie nicht stattfinden. Dennoch hat die SBV-Stiftung Helmut Schumann auch in diesem Jahr etliche Angebote für Kinder und Jugendliche unterstützt. In Kooperation mit dem Jugendzentrum Alsterbogen hat die Stiftung zum Beispiel in den Herbstferien Tagesfahrten in Freiluftparks angeboten. Ziel war unter anderem der Esel- und Landspielhof Nessendorf. Rund 200 Grundschulkindern waren zudem bei unseren Apfeltagen auf der SBV-Obstwiese dabei – verteilt auf fünf Tage und zehn Gruppen und natürlich mit Mundschutz und Einmalhandschuhen.

Zusätzlich zu diesen Angeboten und unserem regelmäßigen jährlichen Engagement, zum Beispiel im

Rahmen der Aktion „Grundschulen bunter stiften“, haben wir auch 2020 wieder weitere gute Ideen unterstützt. Darunter war beispielsweise eine Grillveranstaltung für Obdachlose. Neu ins Leben gerufen haben wir das Projekt „Weihnachtswunschbaum“. „Möglichst viele Kinder, denen es sonst nicht so gut geht wie anderen, sollen dadurch ein schönes Geschenk zum Weihnachtsfest erhalten und sich noch ein wenig mehr freuen können“, erklärt der Stiftungsvorstandsvorsitzende Jürgen Möller. Insgesamt hat die SBV-Stiftung in 2020 Projekte, Aktionen und Einrichtungen mit 36.000 Euro unterstützt.

Für 2021 sind unter anderem wieder ein Ferienwochenende beim Flensburger Gartenprojekt Vilekula, ein intergeneratives Wochenende und ein Kindercamp an der Schlei geplant. ◀

”

Möglichst viele Kinder, denen es sonst nicht so gut geht wie anderen, sollen dadurch ein schönes Geschenk zum Weihnachtsfest erhalten und sich noch ein wenig mehr freuen können.

JÜRGEN MÖLLER

Vorstandsvorsitzender SBV-Stiftung Helmut Schumann

## TECHNIK

### „BUGWELLE“ DER GESCHOBENEN SANIERUNGEN IN 2021

► Wie in jedem Jahr standen auch 2020 neben den großen Neubauprojekten etliche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im SBV-Bestand auf dem Plan der Technikabteilung. Hier mussten die Kollegen schnell reagieren und umdisponieren. „Arbeiten in den Wohnungen unserer Mitglieder waren unter den gegebenen Kontaktbeschränkungen nicht möglich“, erklärt SBV-Vorstand Michael Ebsen.

Die für 2020 geplanten Strangsanierungen hat der SBV daher zunächst auf 2021 verschoben und – wo es ging – kontaktarme Arbeiten an den Fassaden, Dächern und Heizungsanlagen vorgezogen. In 2021 stehen daher bereits knapp 300 Wohnungen auf der Liste, die modernisiert werden sollen – eine Herausforderung nicht nur für die SBV-Mitarbeitenden,

sondern auch für die Partner aus dem Handwerk, ist sich Michael Ebsen bewusst.

Auch, weil der SBV überwiegend mit langjährigen Partnern aus der Region zusammenarbeitet, haben sich alle Beteiligten schnell auf die besondere Situation eingestellt. Michael Ebsen: „Es war sicher für viele nicht einfach, aber die Unternehmen wissen, dass die Aufträge, die 2020 weggefallen sind, ‚nur‘ verschoben wurden.“

Die Neubauprojekte waren hingegen kaum betroffen. „Kontrollbesuche der Bauberufsgenossenschaft waren ohne Beanstandungen, so dass wir den Bau und auch Bezüge planmäßig durchführen konnten“, so der SBV-Vorstand. ◀

## GARTENSERVICE

### ABSTAND UND HYGIENE – AUCH AUF DEM SPIELPLATZ!

► Für unseren Gartenservice lief auch in Corona-Zeiten (fast) alles wie sonst. Torsten von Guionneau: „Rasen wächst schließlich auch trotz Corona.“ Mehrarbeit hatten der Leiter unseres Gartenservices und sein Team aber dennoch: Zuständig für die Spielflächen in unserem Bestand, haben sie Mitte März aus Verantwortung für die Kleinsten entschieden, die Plätze mit Schaukel, Rutsche und Co. vorübergehend mit Signalbändern abzusperren. Ab Mitte Mai hieß es dann wieder „Auf die Plätze, fertig, los!“ – allerdings nach bestimmten Regeln, die gut sichtbar auf Tafeln kommuniziert wurden. Vorübergehend waren die Mitarbeitenden aus dem Gartenservice dann täglich vor Ort. „Wir sind ja keine Sheriffs, aber wir haben auf die Regeln hingewiesen. Das hat auch überwiegend sehr gut funktioniert“, so Torsten von Guionneau. Darüber hinaus galt auch untereinander: Abstand halten, nur in Zweiertteams ins Fahrzeug,

keine gemeinsamen Pausen in großen Gruppen und vorübergehend auch kein direkter Kontakt zu den SBV-Hausmeistern und den Kolleg\*innen aus dem Innendienst. Dafür stieg der Kontakt zu den Mitgliedern – zumindest telefonisch und per E-Mail wurde besonders in der Zeit des Lockdowns deutlich mehr kommuniziert. ◀



## STARKE GESCHÄFTSPARTNERSCHAFTEN IN KRISENZEITEN

### FLEXIBEL UND LANGFRISTIG STABIL

► Nicht nur im Privaten hat sich im Jahr 2020 für viele Menschen gezeigt, auf welche Kontakte sie sich verlassen können. Auch Geschäftsbeziehungen mussten in einigen Bereichen unter Beweis stellen, dass sie in Krisenzeiten stabil bleiben und gleichzeitig in neuen Situationen flexibel sind.

Dem SBV sind in diesem Jahr die über viele Jahre gewachsenen und stabilen Geschäftskontakte zu den überwiegend regionalen Partner\*innen aus Baugewerbe, Dienstleistungen und Handwerk zugutegekommen. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern konnten wir uns zum Beispiel auch in den kritischen Monaten jederzeit darauf verlassen, dass das Team der Firma fördejob, einem unserer Dienstleister aus dem Reinigungsbereich, für saubere Treppenhäuser sorgt. In Zeiten, in denen Hygiene eine noch viel größere Rolle spielt als ohnehin, ist das ein wichtiger Aspekt.

Auch unser Partner Techem, der die Rauchwarnmelder in unseren Bestandswohnungen für uns wartet und austauscht, hat sich schnell auf die

Situation eingestellt und seine Arbeit nach einer kurzen Unterbrechung fortgesetzt. So konnten wir sicherstellen, dass unsere Mitglieder in ihren Wohnungen im Notfall wie gewohnt gut geschützt sind.

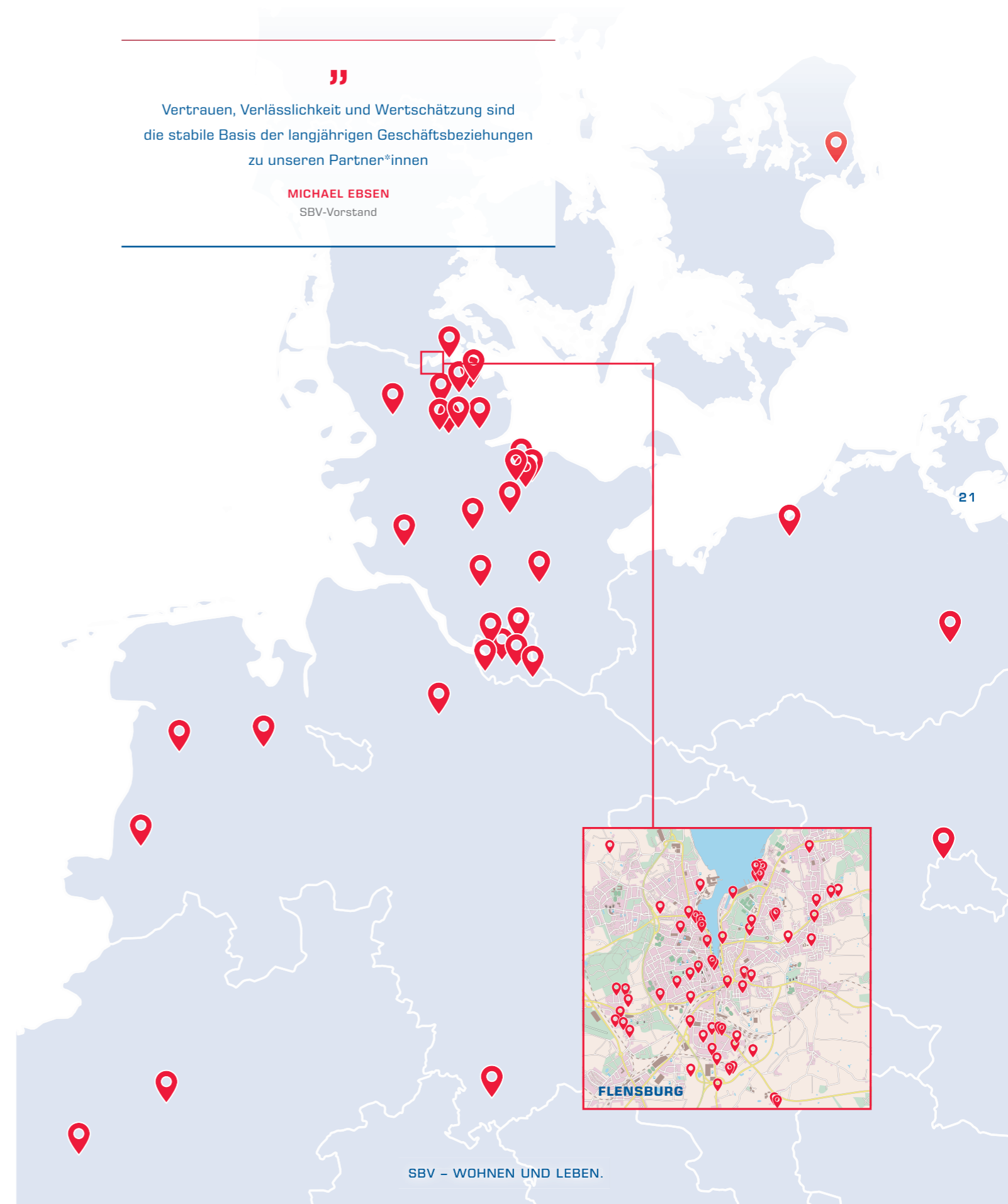
Einige Arbeiten konnten wir jedoch aufgrund der Abstandsregeln nicht planmäßig in Angriff nehmen. Das betrifft in erster Linie die für 2020 geplanten, umfangreichen Strangsanierungen in unserem älteren Bestand. Dass wir in diesem Bereich etliche Aufträge verschieben mussten, war für einige unserer Geschäftspartner\*innen sicher nicht einfach. Die Aussicht, dafür in 2021 ein mehr als volles Auftragsbuch zu haben, ist eine organisatorische Herausforderung, aber auch eine Sicherheit: Unsere Geschäftspartnerschaft bleibt bestehen und der SBV ein verlässlicher Auftraggeber.

Im Gegenzug haben wir Arbeiten an den Fassaden vorgezogen – und konnten uns auch hier darauf verlassen, dass unsere Geschäftspartner\*innen mitziehen. ◀

## DIE GESCHÄFTSPARTNER\*INNEN DES SBV

„  
Vertrauen, Verlässlichkeit und Wertschätzung sind die stabile Basis der langjährigen Geschäftsbeziehungen zu unseren Partner\*innen

MICHAEL EBSEN  
SBV-Vorstand



**INVESTITIONSSUMME  
SANIERUNGEN/  
MODERNISIERUNGEN  
IN 2020: RD. 4 MIO. EURO**

**GESAMTINVESTITIONEN  
IN DEN NEUBAU  
IN 2020: RD. 16 MIO. EURO**

## ÜBER DIE PARTNERSCHAFT ZUR BAUUNTERNEHMEN KLAUS MATTHIESEN GMBH

► Die Bauunternehmen Klaus Matthiesen GmbH ist seit ihrer Gründung 2009 Geschäftspartnerin des SBV in Sachen Sanierung, Modernisierung und Reparaturarbeiten. Klaus Matthiesen war bereits vor der Gründung seines Unternehmens als Mitarbeiter der Hans Lorenzen u. Sohn GmbH & Co. KG für den SBV im Einsatz. ◀

”

Wir hatten für 2020 ein übervolles Auftragsbuch. Viel davon vom SBV. Die Aufträge für Außenarbeiten, häufig energetische Sanierungen, starten meist im April. Kurz davor kam der erste Corona-Lockdown. Die Aufträge wurden erst einmal zurückgestellt, und wir haben vorübergehend Kurzarbeit angemeldet. Aber ab Mai/Juni hat der SBV grünes Licht gegeben und wir konnten wieder starten – zumindest mit den Außenarbeiten und natürlich mit Hygienekonzept für die Baustellen.

Zum Glück war das Jahr dann weitestgehend trocken und warm. Allein 100 Balkone haben wir 2020 unter der Leitung der Genossenschaft saniert. Die geplanten Strangsanierungen in den Wohnungen selbst sind natürlich weggefallen. Nur ein paar leerstehende Wohnungen haben wir saniert und ein paar kleinere Reparaturaufträge erledigt. Aber wir konnten zahlreiche eigene Mitarbeitende, die sonst mit Innenarbeiten beschäftigt wären, gut draußen einsetzen, wo wir in anderen Jahren auch schon einmal auf Partnerunternehmen zurückgegriffen haben. So sind wir gut durchs Jahr gekommen.

Für mich ist der SBV eine „Herzenssache“. Mein Vater war Maurer und hat schon für die Genossenschaft gearbeitet. Da war ich als Steppke auch mal mit auf den Baustellen. Ich selbst arbeite inzwischen seit über 40 Jahren für den SBV. In den 80er Jahren habe ich – noch als Beschäftigter bei Hans Lorenzen u. Sohn – die ersten energetischen Sanierungen in Fruerlund mitgemacht. Als die Firma dann insolvent war, habe ich auch deswegen den Schritt in die Selbständigkeit gewagt, weil ich mit dem SBV bereits einen starken Geschäftspartner hatte.

**KLAUS MATTHIESEN**

Geschäftsführender Gesellschafter der Bauunternehmen Klaus Matthiesen GmbH



WOHNEN  
LEBENSQUALITÄT  
MODERNISIERUNG  
SANIERUNG

”

Natürlich hat sich auch unsere Auftragslage durch die Corona-Krise erheblich verändert. Viele Firmen haben ihre Standorte geschlossen, so dass eine Reinigung oder eine Betreuung in der IT nicht mehr oder nur noch sporadisch stattfindet. In dieser Situation hat sich der SBV als verlässlicher Partner erwiesen. Damit auch unsere fördejob-Mitarbeiter\*innen in einem sicheren Umfeld in den Objekten reinigen und arbeiten können, sind natürlich entsprechende Absprachen und die enge Anbindung an die internen Sachbearbeiter\*innen beim SBV notwendig. So musste im Zuge der Corona-Krise in Ausnahmefällen auf die Reinigung bestimmter Büro- und Gemeinschaftsflächen verzichtet werden. Die meisten Aufträge werden von uns jedoch weiterhin durchgeführt – in der Reinigung und in der IT.

Die Zusammenarbeit mit dem SBV ist für unsere Unternehmen jederzeit sehr wichtig und wertvoll. Wir wachsen mit den größer werdenden Aufgaben und haben immer kompetente Ansprechpartner\*innen. Auch das soziale Engagement des SBV in Flensburg finde ich einmalig und freue mich, dass wir mit unseren Mitarbeiter\*innen einen kleinen Anteil dazu beitragen können.

**RALF KUJATH**

Inhaber der cbf-it GmbH und der fördejob GmbH, seit über 20 Jahren Geschäftspartner des SBV



## ÜBER DIE PARTNERSCHAFT ZUR CBF IT GMBH UND ZUR FÖRDEJOB DIENSTLEISTUNGEN GMBH

► Die cbf-it GmbH betreut für den SBV die Arbeitsplätze der Inhouse Mitarbeiter\*innen ebenso wie die der Außenstandorte, z. B. der Hausmeister, sowie die gesamte IT-Infrastruktur des SBV. Die Mitarbeiter\*innen der fördejob Dienstleistungen GmbH sind im Bereich Treppenhausreinigung und Lüftungs-Filterwartung für die Mieter\*innen des SBV im Einsatz. Hinzu kommen Wohnungsreinigungen und Bauschlussreinigung. ◀

# BAUTAGEBUCH RUDE

## IMPRESSIONEN



24

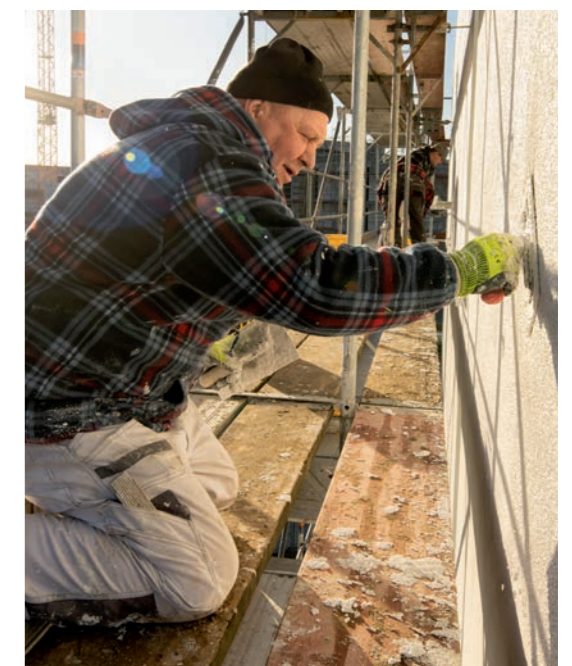


25



# BAUTAGEBUCH TARUP

EINDRÜCKE VON DER BAUSTELLE



## VERLÄSSLICHER ARBEITGEBER IN JEDER SITUATION

### SICHER UND STABIL – GEMEINSAM DURCH DIE CORONA-PANDEMIE

► Das Arbeiten bei einer Genossenschaft bringt viele Vorteile mit sich. Neben einem krisenfesten Arbeitsplatz spielt auch das gute Miteinander eine große Rolle. Dass das auch dann funktioniert, wenn Abstand gefordert ist und Feste sowie andere gesellige Gelegenheiten ausfallen müssen, hat der SBV in 2020 bewiesen. „Wir haben uns auch intern schnell auf die Situation eingestellt, haben zum Beispiel Familien durch zusätzliche flexible Angebote unterstützt und – nach Absprache – mobiles Arbeiten ermöglicht“, betont SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller. Betriebsrat und Mitarbeitende wissen das zu schätzen.

Auch unsere neuen Auszubildenden fühlten sich trotz ihres „etwas anderen“ Einstiegs beim SBV gleich gut aufgehoben. Schon jetzt steht zudem fest, dass wir im kommenden Jahr wieder vier neuen, angehenden Immobilienkaufleuten einen guten Start ins Berufsleben ermöglichen werden. Mit unserem neuen Online-Karriereportal hatten wir sogar bereits vor den Corona-bedingten Einschränkungen eine passende Plattform für die erste Bewerbungsphase eingerichtet. ◀

## FLEXIBLERE ARBEITSZEITEN UND KEINE KURZARBEIT

### INTERVIEW MIT BETRIEBSRAT FRANK RAGUSE

#### Welche besonderen Herausforderungen gab es für die Mitarbeitenden – besonders während der Lockdowns?

► Natürlich hat das Coronavirus auch bei den Beschäftigten im SBV Ängste und Bedenken ausgelöst – besonders in den Teams mit häufigen Kundenkontakten. In vielen Bereichen konnten persönliche Kundenkontakte minimiert und durch Telefonate oder E-Mails ersetzt werden. Gerade die Hausmeister und Vermieter mussten aber weiterhin in Wohnungen, um dort Reparaturen auszuführen oder Mieterwechsel zu organisieren.



”

Niemand muss derzeit Angst haben, Corona-bedingt den Arbeitsplatz zu verlieren. Das ist sicher etwas, was die Tätigkeit beim SBV von der in vielen anderen Branchen unterscheidet.

**FRANK RAGUSE**  
Betriebsrat

Die Schließung von Schulen und Kitas war dann für die Kolleg\*innen mit Kindern eine zusätzliche Belastung. Es war sicher nicht immer leicht, Kinderbetreuung und Beruf zu vereinbaren.

#### Welche Lösungen gab es vonseiten des SBV?

Sobald es verfügbare Kontingente gab, hat der SBV Alltags- und zum Teil auch FFP2-Masken verteilt. Außerdem wurde die Geschäftsstelle vorübergehend komplett geschlossen und Hausmeistersprechstunden fanden nicht statt. Über Telefon und Internet waren wir aber weiter für unsere Mitglieder erreichbar.

Hausintern gab es Kontaktbeschränkungen und den Appell, jegliche „Rudelbildungen“ zu vermeiden. Mobiles Arbeiten konnte freiwillig genutzt werden, um Teams zu teilen und so Kontakte intern zu minimieren. Auch ich habe einen Tag in der Woche zu Hause gearbeitet. Das klappte problemlos.

#### Welche weiteren Unterstützungen hat der SBV geboten?

Eltern von Kindern bis zum fünften Schuljahr hat der SBV in Abstimmung mit dem Betriebsrat fünf Tage bezahlten Sonderurlaub bewilligt, um die Kinderbetreuung zu organisieren bzw. zu gewährleisten.

”

Zeitlich begrenzt konnten wir beim SBV mobil arbeiten. Beruflich gesehen ist das kein Problem für mich, da ich 99 Prozent meiner Arbeit digital erledigen kann – auch, weil der SBV über die Jahre eine gut aufgestellte digitale Infrastruktur aufgebaut hat. Schwieriger war es, meiner Familie zu vermitteln, dass ich zwar zuhause bin, aber trotzdem arbeite. Für mich war es anfangs schwerer, nach der Arbeit abzuschalten. Da war es sehr hilfreich, dass wir uns beim SBV für einen Mix entschieden haben: Jeweils im halbwochentlichen Wechsel war die eine Hälfte des Teams im Büro in der Zentrale, während die andere Hälfte mobil gearbeitet hat. So konnten wir trotzdem Abstand halten. Auch unsere täglichen Video-Telefonkonferenzen haben dazu beigetragen, dass die soziale Nähe erhalten blieb. Mein Fazit: Mobiles Arbeiten ist möglich, ich freue mich aber auf die Arbeit im Büro. Die mobile Arbeit sollte eine Ergänzung sein und nicht die Regel.

**JAN KRAFT**

Risiko- und Qualitätsmanagement

SICHERHEIT  
MOBILES ARBEITEN  
DIGITALE INFRASTRUKTUR  
KRISENFEST

Darüber hinaus haben Betriebsrat und Arbeitgeber über die Möglichkeiten von unbezahlter Freistellung und staatlichen Ersatzleistungen für diese Zeit informiert.

Die geltende Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeit wurde zudem teilweise außer Kraft gesetzt, so dass es zum Beispiel möglich war in Minusstunden zu gehen. Da viele Zeitkonten zu Beginn der Pandemie Guthaben auswiesen, hat das aber kaum jemand beansprucht.

### Wie wurden die Mitarbeitenden am Arbeitsplatz ausgestattet?

Am Arbeitsplatz selbst gab es keine großen Veränderungen. Hier gilt: Abstand halten,

Hygiene beachten und in öffentlichen Bereichen die Maske nutzen. Wir haben aber unsere Öffnungszeiten deutlich heruntergefahren, und es darf generell nur eine begrenzte Besucherzahl gleichzeitig im Gebäude sein.

### Gab es vorübergehend Kurzarbeit für die Mitarbeitenden?

Nein. Niemand muss derzeit Angst haben, Corona-bedingt den Arbeitsplatz zu verlieren. Das ist sicher etwas, was die Tätigkeit beim SBV von der in vielen anderen Branchen unterscheidet. ◀



## UNGEWÖHNLICHER AUSBILDUNGSSTART

### AZUBI-QUARTETT HAT SICH DENNOCH GUT EINGELEBT

► Als sich unsere neuen Auszubildenden beim SBV beworben haben, war Covid-19 in Deutschland noch kein Thema. Seit 3. August 2020 gehören Lian Kjara Hecht, Johanna Asmussen, Mia Johanna Meißner und Carolin Lange zum SBV-Team. Ihr Start war definitiv ungewöhnlich. Trotzdem haben sie sich gut und schnell eingelebt.

„Im März/April, mit dem Start der Coronakrise, hatte ich Sorgen, ob alles klappt“, erinnert sich Lian Kjara Hecht, „aber dann normalisierte sich die Situation ja erst einmal wieder.“ Trotzdem war für sie und die anderen drei Auszubildenden vieles anders als für ihre Vorgänger\*innen: Maskenpflicht und Abstandsregeln verändern das Kennenlernen auch in einem Unternehmen. Johanna Asmussen: „Zu unserem Ausbildungsstart wurden wir schon vor dem Gebäude begrüßt und erst einmal über die Corona-Regeln informiert.“ In der SBV-Zentrale war dann der größte Sitzungsraum das erste Ziel. „Alle Abteilungsleiter haben sich vorgestellt und wir haben zusammen mit den anderen Auszubildenden – und ausreichend Abstand zueinander – gegessen“, ergänzt Mia Johanna Meißner. Die in den Vorjahren übliche Fahrt durch den Bestand musste leider ausfallen. Die neuen Auszubildenden wissen, dass ihnen so einiges entgangen ist, „aber wir hatten trotzdem einen wirklich tollen Start, wurden super aufgenommen und empfangen“, sind sie sich einig.

Auch der Austausch der Mitarbeitenden untereinander ist seither begrenzt. „Zu Geburtstagen wird zum Beispiel darum gebeten, anzurufen, statt kurz persönlich

zu gratulieren“, nennt Carolin Lange ein Beispiel aus dem SBV-Alltag. Trotzdem fallen die Kontakte auch unter Kolleg\*innen nicht weg. Lian Kjara Hecht: „Wir nutzen einen internen Messenger, telefonieren oder schreiben E-Mails, und in den Azubirunden sitzen wir dann mit ausreichend Abstand zusammen.“

Darüber hinaus gibt es natürlich viele Arbeitsabläufe, die anders geplant und bewältigt werden müssen: In Autos dürfen sich nur noch maximal zwei Personen zusammensetzen, für den großen Besprechungsraum wurde die Teilnehmerzahl an die Abstandsregeln angepasst, der direkte Kontakt zu Mitgliedern ist eingeschränkt und vieles mehr. Unsere Auszubildenden machen das Beste daraus. Carolin Lange: „Ich bin mit den ganzen Corona-Maßnahmen in die Ausbildung hineingewachsen. Ich kenne das ja nicht ohne.“ ◀



Auch während der Corona-Pandemie sind unsere Mitglieder ein- und ausgezogen. Das Organisatorische lief natürlich anders – meist telefonisch, per E-Mail oder tatsächlich per Post. Zum Beispiel, wenn es um unterschriebene Vertragsunterlagen ging. Außerdem hatten wir vorübergehend keinen direkten Kontakt zu unseren Hausmeistern, damit sie im Fall der Ansteckung eines Mitarbeitenden aus der Zentrale weiter einsatzfähig bleiben. Da mussten wir umplanen. Und wir konnten auch nicht wie sonst spontan einen Vor-Ort-Termin mit Mitgliedern machen. Darüber, welche Vorschriften gerade aktuell sind, sind wir intern laufend per E-Mail und im Intranet informiert worden. Und für den Fall, dass einmal – intern oder extern – persönliche Treffen unvermeidbar waren, hat der SBV uns mit Mund-Nasen-Masken ausgestattet. Insgesamt hat alles gut geklappt.

NELE BETHKE

Projektmanagement/Vermietung



Trotz Corona hatten wir einen wirklich tollen Start, wurden super aufgenommen und empfangen.

LIAN KJARA HECHT, JOHANNA ASMUSSEN,  
MIA JOHANNA MEISSNER  
UND CAROLIN LANGE

Neue SBV-Auszubildende 2020



## POSITIVER BEITRAG

### BAUBRANCHE STÜTZT DIE WIRTSCHAFT DES LANDES

► Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand Corona-bedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Im 1. Halbjahr 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1%, 2019 waren es noch +3,2%. Preisbereinigt ist die Wirtschaftsleistung um 3,8% gesunken, nach einem 2019 eher gemäßigten Anstieg von +0,9%. Im Bundesdurchschnitt sank die Wirtschaftsleistung nominal um 4,2% beziehungsweise real um 3,8%. Während erneut die Wirtschaftsleistungen in Branchen wie Maschinenbau und der Herstellung chemischer Erzeugnisse zurückging, kamen wiederholt positive Beiträge vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe.

Auch 2020 hat sich der leichte Aufwärtstrend bei der Bevölkerungsentwicklung fortgesetzt. Bis zur Jahresmitte wurden 2,906 Millionen Einwohner gezählt und laut Prognose wird die Einwohnerzahl – je nach Wanderungsszenario – bis 2030 auf 2,919 bis 2,950 Millionen zulegen. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung in Schleswig-Holstein lag bei 45,4 Jahren (Vorjahr: 45,2).

#### MEHR ARBEITSLOSE

Nach den bisher vorliegenden Zahlen wurden in Schleswig-Holstein geringfügig mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt, die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag in 2020 bei 5,8% (Vorjahr: 5,1%). Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,9% (Vorjahr: 5,0%). Weiter rückläufig war die Zahl der Schleswig-Holsteiner\*innen, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9% laut Datenstand 2019). Infolge der Corona-Pandemie kam es in 2020 zu einem deutlichen Anstieg der Wohngeldzahlungen, das Land rechnet mit einer Verdopplung der ursprünglich eingeplanten Kosten. Entsprechend dürfte in 2020 auch die Zahl der Empfängerhaushalte deutlich gestiegen sein. Offizielle Zahlen dazu liegen noch nicht vor.

#### STEIGENDER BAUÜBERHANG

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 pro Jahr 10.000 Wohnungen fertiggestellt werden, kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es etwa 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen

lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.350 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Baugenehmigungen für 2020 liegt bis einschließlich November bei 14.696 und damit über dem des Vorjahreszeitraums mit 13.619. Zum Jahresende 2019 waren aufgrund knapper Kapazitäten auf der bauausführenden Seite 27.021 genehmigte Wohnungen nicht fertiggestellt, im Jahr davor waren es 25.584. In den Vorjahren war der Wert deutlich geringer.

#### KLEINE HAUSHALTE ÜBERWIEGEN

Nach dem letzten bislang verfügbaren Datenstand (2019) 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 der Bevölkerung setzt sich fort, die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist weiterhin hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m<sup>2</sup>.

#### BAUWERKSKOSTEN LEGEN WEITER ZU

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,99 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes.

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 2019 sind die Bauwerkskosten um 71% gestiegen, einschließlich 2020 wird mit einem Plus von 77% gerechnet. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch darüber. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

#### VNW-MITGLIEDER INVESTIEREN MASSIV

Gleichzeitig investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2020 rund 400 Millionen Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben, das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein. ◀



#### BUNDESWEITE ENTWICKLUNG 2020 IN ZAHLEN

- Rückgang des preisbereinigten BIP um **5,0%**
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft macht **11,1%** der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung aus
- In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2020 laut DIW etwa **255,1 Mrd. Euro** und damit **4,9%** mehr als im Vorjahr
- Für 2021 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von etwa **457 Mrd. Euro** gerechnet, für 2022 mit **480 Mrd. Euro**
- Die Zahl der Baugenehmigungen (Stand: November 2020) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um **3,9%** auf **331.909 Wohnungen**



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES EIN BESONDERES JAHR

► 2020 war auch für den SBV ein besonderes Jahr. Besonders, weil der persönliche Kontakt, der beim SBV traditionell einen hohen Stellenwert genießt, immer wieder Corona-bedingt eingeschränkt werden musste. Besonders aber auch, weil es gleichwohl gelang, sowohl den Betrieb als auch die Kommunikation mit den Mitgliedern und Gremien trotz angeordneter Beschränkungen jederzeit erfolgreich aufrechtzuerhalten. Der SBV hat in 2020 eindrucksvoll gezeigt, dass er kommunikativ – unter anderem über das in dieser Krisenzeit an Bedeutung gewonnene, allen Mitgliedern rund um die Uhr zur Verfügung stehende Online-Serviceportal **Mein SBV** – sehr gut aufgestellt ist. Auch der Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand funktionierte trotz Corona jederzeit reibungslos. Es wurde viel telefoniert oder man traf sich unter Einhaltung der jeweiligen Regeln in kleineren Runden und größeren Räumen. Die jährliche Vertreterversammlung, die als Reaktion auf die gerade in den ersten Monaten der Pandemie nur schwer vorhersehbaren Entwicklungen zweimal verschoben werden musste, konnte schließlich im September 2020 als Präsenzveranstaltung im Deutschen Haus durchgeführt werden, das genügend Platz bot, um die Vertreter\*innen mit ausreichend physischem Abstand und unter Einhaltung der übrigen Hygiene-Regeln über das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 und die laufenden Projekte des SBV zu informieren und, wie gewohnt, auch einen Blick auf die Planungen der kommenden Jahre zu werfen.

Die Jahresbilanz für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 war einmal mehr durchweg positiv – von der auf 388,9 Millionen Euro gestiegenen Bilanzsumme bis zum Jahresabschluss von 2,5 Millionen Euro. 16,1 Millionen Euro investierte der SBV in Neubauten, 111 Neubauwohnungen wurden im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt. 7.409 Wohnungen mit 445.761,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 96 Gewerbeobjekte gehörten Ende 2020

zum Bestand des SBV. Zu den laufenden Projekten, die zu einer weiteren Steigerung dieser Zahlen führen und den SBV auch in 2021 begleiten werden, gehören vor allem die beiden großen Neubauprojekte Wohn-Park Tarup und die Rude.

In den kommenden Jahren bis 2024 plant der SBV, in Bautätigkeiten ca. 150 Millionen Euro zu investieren. Dabei wird der Fokus neben dem Abschluss der vorgenannten Neubauprojekte vor allem darauf liegen, die Sanierung und Modernisierung des umfangreichen Eigenbestandes des SBV, für die in 2019 bereits 21 Millionen Euro ausgegeben wurden, nach Corona-bedingten Verzögerungen in 2020 nunmehr weiter voranzutreiben.

Das ist ein weiteres Mal auch eine gute Nachricht für Flensburg und die Region, denn damit bleibt der SBV ein wichtiger wirtschaftlicher Akteur Flensburgs, der durch die überwiegend an Firmen in Flensburg und der Region erfolgenden Auftragsvergaben gerade auch die hiesigen Dienstleister und Handwerksbetriebe stärkt, die es in diesen Zeiten, wie viele andere auch, nicht einfach haben.

Intern stellte in 2020 die endgültige Verabschiedung von Raimund Dankowski in dessen wohlverdienten Ruhestand ein besonderes Ereignis dar. Um die großen Verdienste und den Einsatz von Raimund Dankowski als langjähriger Vorstandsvorsitzender und die letzten drei Jahre als nebenamtliches Vorstandsmitglied, der mit dem Umbau des Stadtteils Fruerlund ein ganz besonderes Ausrufezeichen setzte, angemessen zu würdigen, entwarf der Künstler Uwe Appold eine Skulptur eben in Form eines solchen Ausrufezeichens, welches als Abschiedsgeschenk für Raimund Dankowski zu dessen Ehren einen Platz in Fruerlund, in unmittelbarer Nähe zur SBV-Zentrale, gefunden hat. Ein wei-

teres besonderes Ereignis in 2020 war die alle fünf Jahre stattfindende Wahl der Vertreter\*innen. Erstmals konnten sich die Mitglieder in 2020 auf der SBV-Homepage über die Vertreter\*innen informieren, die sich zur Wahl gestellt haben. Alle haben das Medium genutzt, um sich mit Foto und ihrer Motivation zu präsentieren. Den gewählten Vertreter\*innen gratuliere ich herzlich, bedanke mich bei dieser Gelegenheit aber auch noch einmal ebenso herzlich bei den Vertreter\*innen, die mit dem Schluss der im September 2020 stattgefundenen Vertreterversammlung aus dem Amt ausgeschieden sind. Sie haben sich mit ihrem ehrenamtlichen Engagement für den SBV verdient gemacht!

Veränderungen gab es in 2020 auch im Aufsichtsrat. Wiebke Wenzel löste Elke Dewanger ab, die altersbedingt aus unserem Gremium ausscheiden musste. Auch an dieser Stelle nochmals meinen besonderen und herzlichen Dank an Elke Dewanger, die sich im Aufsichtsrat über 20 Jahre mit großem Engagement für die Belange des SBV eingesetzt hat ... und ein herzliches Willkommen an Wiebke Wenzel, die von der Vertreterversammlung einstimmig in das Amt gewählt wurde. Die Geschäftsführerin der Mürwiker Werkstätten freut sich auf ihre Aufgabe und wird neben der allgemeinen Arbeit im Aufsichtsrat den Bau- und Wohnungsausschuss verstärken – eine Aufgabe, die ihrem eigenen Bekunden nach gut zu ihr passt, da sie bei den Mürwikern bereits mehrere Wohnkonzepte entwickelt hat und dort unter anderem für die Wohnangebote zuständig ist. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Zusammenarbeit! Wiedergewählt wurden im Übrigen die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Britta Zemke und Hans-Christian Jordt, die damit ihre verlässliche Arbeit im Gremium für weitere drei Jahre fortsetzen können. Auch dazu gratuliert der Aufsichtsrat herzlich.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23.03.2021 wurde der Jahresabschluss 2020 abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 15.06.2021 zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

- 4 Sitzungen des Aufsichtsrates,
- 6 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- sowie 5 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss, Beteiligungsausschuss).

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

- die Geschäftsführung 2020 (Prüfungszeitraum März 2020 – März 2021),
- die Buchführung 2020,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2020,
- den Lagebericht 2020
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2020 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 2020 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates gilt mein Dank auch in diesem Jahr abschließend dem Vorstand, dem Führungskreis und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des SBV für das tolle Ergebnis ihrer Arbeit – in besonderem Maße aber auch dafür, dass sie alle mit Augenmaß und Ruhe den Betrieb des SBV in dieser herausfordernden Zeit so verlässlich und erfolgreich aufrechterhalten haben und stets die richtigen Maßnahmen getroffen haben, um dabei Mitglieder wie Mitarbeitende verantwortungsvoll zu schützen. ◀

Flensburg, 23. März 2021

**JAN-KAI JENSEN**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# LAGEBERICHT 2020

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### 1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2020 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.409 Wohnungen mit 445.761,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 7.329 mit 440.739,51 m<sup>2</sup>)
- ▶ 96 Gewerbeobjekte mit 18.779,08 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr 96 mit 18.882,79 m<sup>2</sup>)
- ▶ 494 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 494)
- ▶ 1.124 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 961)
- ▶ 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 44)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 111 Neubauwohnungen im WohnPark Tarup 2.–4. Bauabschnitt (Am Knick 14–22, 11–17, 29–31 und 35–37) erhöht. Die Objekte Rude 13–21 mit 29 Wohneinheiten wurden im Geschäftsjahr 2020 abgerissen. 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 letzten Jahren ist die Bevölkerung in Flensburg stetig um ca. 1.000 Personen gewachsen. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Einwohnerzahl 90.164 Personen. Somit ist die Einwohnerzahl Flensburgs im Jahr 2019 um 660 Personen gestiegen. Auch für 2020 und die folgenden Jahre geht die Stadt Flensburg von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Die Genossenschaft reagiert mit einem Neubauprogramm von weiteren 188 Wohnungen in den nächsten 2 Jahren auf diesen Bedarf, davon 115 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

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

lisierung 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. 1.603 Wohnungen (rd. 22%) unseres Wohnungsbestandes sind zum Stichtag 31. Dezember 2020 öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 11,4% und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Sie bleibt mit insgesamt 837 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 794) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2020 1,1% des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,9%).

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 einzelne Einzelhausbesitzer angeboten.

### 1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Am Knick 14–22, 11–17, 29–31 und 35–37 (WohnPark Tarup 2.–4. Bauabschnitt) mit 111 Wohnungen fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr wurde die Neubautätigkeit von 188 Wohnungen in den Bereichen WohnPark Tarup 4.–6. Bauabschnitt und Rude 2.–3. Bauabschnitt fortgeführt. Die Fertigstellung ist hauptsächlich für das Jahr 2021 geplant. Im 3. Bauabschnitt Rude erfolgt die Fertigstellung voraussichtlich in 2022.

Mit dem Abriss Eiderstr. 41–43 mit 12 Wohnungen und dem anschließenden Neubau einer Kindertagesstätte wird in 2021 geplant. Hier wird mit einer Fertigstellung in 2023 gerechnet.

### 1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 77 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Wegen der Corona-Pandemie wurden die Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen im Geschäftsjahr nicht durchgeführt und nach 2021 verschoben.

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

- ▶ Waitzstr. 55c–d
- ▶ Timm-Kröger-Weg 28–32
- ▶ Friesische Str. 122
- ▶ Eiderstr. 1–5

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€ 15.195 (Vorjahr T€ 20.778) investiert.

### 1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurden keine Objekte aus dem Bestand der Genossenschaft verkauft.

### 1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr wurden unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 6.327 m<sup>2</sup> für die Neubauten WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt in Anlagen im Bau umgegliedert. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2020 nur noch über Bauvorratsgelände in dem Bereich Alt Fruerlundhof mit 3.097 m<sup>2</sup>. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 95. 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 2019 T€	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	29.403	30.734	30.812	31.746
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.677	8.370	8.934	9.268
Zinsaufwendungen	3.473	3.562	3.516	3.666
Jahresüberschuss	3.536	2.697	2.536	1.886

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorschau-rechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 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 Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die Vollausswirkung der in 2019 bezogenen Neubauten sowie der zum 1. April 2019 bei rd. 3.700 frei finanzierten Wohnungen mit 3 % durchgeführten Regelmietterhöhung führten ebenso zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten wie die Fertigstellung von Neubauten im Geschäftsjahr. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2020 5,66 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,45 €/m<sup>2</sup>).

Das Geschäftsjahr 2020 war von den besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie geprägt. Unsere Genossenschaft war trotzdem jederzeit handlungs-, funktions- und zahlungsfähig. Wesentliche Auswirkungen auf unsere Mieteinnahmen und die Zahlungsfähigkeit der Mieter\*innen konnten wir nicht feststellen. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren mit lediglich 3 Mietparteien noch Stundungsvereinbarungen aufgrund der Covid-19-Folgen abgeschlossen. Allerdings konnten und wollten wir die für das Geschäftsjahr 2020 geplanten aktivierungsfähigen Strangsanierungen inkl. Wohnungsmodernisierungen im bewohnten Zustand nicht planmäßig in Angriff nehmen. Diese Arbeiten haben wir in das Geschäftsjahr 2021 verschoben. Im Gegenzug haben wir Arbeiten an den Fassaden, Dächern und im Brandschutz vorgezogen, was eine Steigerung der Instandhaltungsaufwendungen zur Folge hatte.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 24,91 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 21,43 €/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 und für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen.

### 1.7 SPAREINRICHTUNG

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen der Mitgliederförderung durch attraktivere Konditionen für Spareinlagen als die ortansässigen Banken und Sparkassen 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 2020 rd. 95,5 Mio. € (Vorjahr rd. 93,6 Mio. €).

Für das Jahr 2021 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 Spareinlagen hat sich im Geschäftsjahr 2020 der durchschnittliche Zinsaufwand um 0,07 % reduziert. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 0,63 %. Zum 15. Januar 2021 wurde der Sparzins in allen Sparprodukten und über alle Laufzeiten um 0,10 % gesenkt.

### 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 Mitarbeitenden 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. 21 b beteiligt.

### 1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

2020 wurden rd. T€ 61 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2020 rd. T€ 432.

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. Im Geschäftsjahr wurde die Vertreterversammlung neu gewählt. 58 Vertreter\*innen wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter\*innen haben am 22. September 2020 auf der 60. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2019 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2019 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter\*innen die Wiederwahl zweier Aufsichtsratsmitglieder sowie die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2020 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 11 Jahre, die Fluktuation 5,9 % und das Durchschnittsalter 45 Jahre. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und entlohnt ihre Mitarbeitenden auf der Grundlage eines Tarifvertrages. Dabei werden Frauen und Männern 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 2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	367.314,4	94,5	356.954,0	94,4	+10.360,4
übriges Umlaufvermögen	21.571,7	5,5	21.177,8	5,6	+393,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>388.886,1</b>	<b>100,0</b>	<b>378.131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>+10.754,3</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	80.920,0	20,8	76.629,9	20,3	+4.290,1
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	276.724,2	71,2	271.030,8	71,7	+5.693,4
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	31.241,9	8,0	30.471,1	8,0	+770,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>388.886,1</b>	<b>100,0</b>	<b>378.131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>+10.754,3</b>

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

Mit 14,8 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2020 und die flüssigen Mittel mit 3,9 Mio. € die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 4.290,1. Davon entfallen T€ 1.519,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.770,4 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2020 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,5 % auf 20,8 %.

Durch die Zugänge von Darlehen im Rahmen der Modernisierungs- und Bautätigkeit um T€ 13.019,0, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 6.925,7, Rückzahlungen von Darlehen durch die Mittel der Spar-einrichtung und durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 315,9 sowie durch Tilgungszuschüsse für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von

T€ 518,8 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um T€ 5.258,6.

### 2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 3.922,5.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug rd. T€ 13.530,8. 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€ 148,9 erhöht.

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

Finanzplanungen 2021–2025 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 und zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen 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 2020

	2020 T€	2019 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+11.186,4	+11.780,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+13.530,8	+16.141,1
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-18.849,4	-40.030,2
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+5.467,5	+23.221,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>+148,9</b>	<b>-668,0</b>

### Finanzmittelfonds

	2020 T€	2019 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+148,9	-668,0
Finanzmittelbestand am 01.01.	+3.773,6	+4.441,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>+3.922,5</b>	<b>+3.773,6</b>

### 2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.536,0 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.846,3	4.625,9	-1.779,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-226,7	-63,1	-163,6
Verwaltungsbetreuung	+2,7	+5,4	-2,7
Finanzergebnis	-90,1	-102,9	+12,8
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+2,6	+82,7	-80,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-67,5	-130,2	+62,7
Betriebsergebnis	2.467,3	4.417,8	-1.950,5
Neutrales Ergebnis	-10,7	-417,8	+407,1
Ergebnis vor Steuern	2.456,6	4.000,0	-1.543,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+79,4	-463,6	+543,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.536,0</b>	<b>3.536,4</b>	<b>-1.000,4</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist trotz gesteigerter Mieteinnahmen (+ T€ 1.409) gesunken, im Wesentlichen durch gestiegene Instandhaltungskosten (+T€ 1.632), Abschreibungen auf das Grundvermögen (+ T€ 773), Verwaltungskosten (+ T€ 319) und Zinsaufwendungen (+ T€ 257).

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Das Ergebnis verändert sich im Wesentlichen durch den Abriss der Objekte Rude 13–21 (Neubau Rude 2. und 3. Bauabschnitt) und gestiegene Geldbeschaffungskosten.

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

Das Vorjahresergebnis im Bereich Portfolio/Verkaufstätigkeit enthielt den Verkauf einer Eigentumswohnung.

Das Neutrale Ergebnis enthielt im Vorjahr die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Restbuchwerte der geplanten Abrissobjekte Rude 13–21 (Neubau Rude 2.–3. Bauabschnitt) und Eiderstr. 41–43 (KiTa Neubau).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthielten bis zum Geschäftsjahr 2019 die Körperschaftsteuer auf Dividendenausschüttungen. Aufgrund von steuerrechtlichen Regelungen entfällt diese Steuer ab 2020. Der positive Ausweis im Geschäftsjahr resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen.

### 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 Mitgliederwesen. 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 vierteljähr-

lich. 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wird uns weiterhin die Coronapandemie vor besondere Herausforderungen stellen. Negative finanzielle Auswirkungen, insbesondere auf die Mieteinnahmen, erwarten wir jedoch nicht und sind auch nicht in der Wirtschaftsplanung 2021 berücksichtigt. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung erschweren es allerdings, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 2021–2025 Investitionen in Höhe von rd. 101 Mio. € und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 46 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. Bei den beiden laufenden Bauvorhaben auf der Rude und im WohnPark Tarup sind die Baukosten bereits durch die abgeschlossenen Bauverträge gesichert.

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 nur noch mit einem Restkapital in Höhe von rd. 1 Mio. € aus. Die Neubaufinanzierungen der nächsten 2 Jahre sind im Bereich WohnPark Tarup und Rude bereits durch den Abschluss von Förder- und Kapitalmarktdarlehen gesichert. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch 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 2021–2025 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von rd. 7,5 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und bei Auslauf von Zinsfestschreibungen für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,9 Mio. € gerechnet. Für die Folgejahre bis 2025 weist die Planung wieder schrittweise ansteigende Jahresüberschüsse bis zu 3,7 Mio. € aus.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2021–2025 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, 23. März 2021

Der Vorstand

Jürgen Möller

Michael Ebsen

# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>			
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		200.529,74	213.004,85
II.	<u>Sachanlagen</u>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	331.864.128,94		321.884.762,81
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.633.138,51		10.092.606,54
3.	Grundstücke ohne Bauten	96.690,30		614.822,43
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	17.049,52		17.956,36
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.297.114,40		1.530.942,30
6.	Anlagen im Bau	19.401.838,32		16.903.315,62
7.	Bauvorbereitungskosten	441.627,18	362.751.587,17	1.010.497,03
III.	<u>Finanzanlagen</u>			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08		1.475.577,08
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.052.500,00		1.357.500,00
3.	Beteiligungen	1.368.331,61	3.896.408,69	1.368.331,61
			366.848.525,60	356.469.316,63
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>			
I.	<u>Andere Vorräte</u>			
1.	Unfertige Leistungen	14.804.205,10		14.379.271,00
2.	Andere Vorräte	3.870,03	14.808.075,13	7.024,56
II.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1.	Forderungen aus Vermietung	379.841,87		434.672,92
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	213.535,28		107.288,93
3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.729,23		31.516,24
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.206,33		235.127,20
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	70.065,93		72.702,55
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.080.273,33	2.839.651,97	2.135.176,59
III.	<u>Flüssige Mittel</u>			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.922.525,11	3.773.622,78
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Geldbeschaffungskosten	465.910,55		484.695,55
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.404,46	467.315,01	1.404,46
			388.886.092,82	378.131.819,41

44

PASSIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>			
I.	<u>Geschäftsguthaben</u>			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	696.148,91		646.236,96
	der verbleibenden Mitglieder	29.912.872,67		27.374.847,88
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	285.333,18	30.894.354,76	102.880,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.367,33 € (Vorjahr 30.112,12 €)			
II.	<u>Ergebnisrücklagen</u>			
1.	Gesetzliche Rücklage			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	300.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	7.400.000,00		7.100.000,00
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:			
	1.100.000,00 € (Vorjahr 2.150.000,00 €)	34.930.000,00	48.820.000,00	33.830.000,00
III.	<u>Bilanzgewinn</u>			
1.	Gewinnvortrag	69.657,22		99.537,86
2.	Jahresüberschuss	2.535.994,94		3.536.352,46
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.400.000,00	1.205.652,16	2.550.000,00
	Eigenkapital insgesamt		80.920.006,92	76.629.855,16
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen	28.177,48		29.610,48
2.	Steuerrückstellungen	0,00		104.443,93
3.	Sonstige Rückstellungen	1.313.617,03	1.341.794,51	1.926.760,54
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.330.773,36		184.030.548,49
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.885.735,24		2.927.310,83
3.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	93.170.011,05		91.693.627,07
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.351.857,97		1.950.144,34
5.	Erhaltene Anzahlungen	16.165.602,88		15.348.740,63
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	620.982,40		615.992,17
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.668.037,03		2.602.274,51
8.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.092,61		12.541,62
9.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen	82,12		0,00
10.	Sonstige Verbindlichkeiten			
	davon aus Steuern 108.515,89 € (Vorjahr 99.002,23 €)	424.116,73	306.624.291,39	259.969,64
			388.886.092,82	378.131.819,41

45

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.281.871,40		43.459.233,69
b) aus Betreuungstätigkeit	1.118.319,20		1.056.027,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	210.969,65	46.611.160,25	207.882,90
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		424.934,10	490.924,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		792.084,21	1.808.101,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		621.487,60	963.626,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.567.712,22		20.131.224,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	464.021,47	22.031.733,69	502.751,76
<b>Rohergebnis</b>		26.417.932,47	27.351.821,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.004.163,26		5.749.054,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 317.002,29 € (Vorjahr: 287.908,62 €)	1.500.495,12	7.504.658,38	1.436.340,05
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.554.891,91	8.224.963,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.007.015,47	3.101.154,74
9. Erträge aus Beteiligungen		70.065,93	72.702,55
10. Erträge aus Gewinnabführung		80.206,33	20.991,22
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 33.000,00 € (Vorjahr: 40.000,00 €)		33.319,79	40.386,37
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 1.285,00 € (Vorjahr: 1.639,00 €)		3.516.308,58	3.472.608,01
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-79.351,25	463.566,45
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.098.001,43	5.038.213,77
15. Sonstige Steuern		1.562.006,49	1.501.861,31
16. Jahresüberschuss		2.535.994,94	3.536.352,46
17. Gewinnvortrag		69.657,22	99.537,86
18. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		1.400.000,00	2.550.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.205.652,16</b>	<b>1.085.890,32</b>

46



47



INVESTITIONEN  
NEUBAU UND SANIERUNG  
GEMEINSCHAFT  
ERLEBNISSE



# **SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020**

## **ANHANG**

### **A. ALLGEMEINE ANGABEN**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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€ 702 und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von T€ 90 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2020 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 31.12.2020 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 2,30% (im Vorjahr 2,71%) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 2,30% ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 1,60% ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 967,00. 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 31.12.2020 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.281.069,07	101.351,64	–	–		1.382.420,71
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	404.872.916,64	7.622.352,99	1.574.720,66	+10.994.262,17		421.914.811,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.534.303,47	9.093,45	101.877,65	-40.040,00		14.401.479,27
3. Grundstücke ohne Bauten	614.822,43	–	–	-518.132,13		96.690,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–		30.229,24
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.927.690,16	375.246,02	566.113,10	–		3.736.823,08
6. Anlagen in Bau	16.903.315,62	12.096.048,41	2,56	-9.597.523,15		19.401.838,32
7. Bauvorbereitungskosten	1.010.497,03	269.697,04	–	-838.566,89		441.627,18
	441.893.774,59	20.372.437,91	2.242.713,97	–		460.023.498,53
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–		1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.357.500,00	–	305.000,00	–		1.052.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–		1.368.331,61
	4.201.408,69	–	305.000,00	–		3.896.408,69
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>447.376.252,35</b>	<b>20.473.789,55</b>	<b>2.547.713,97</b>	<b>–</b>		<b>465.302.327,93</b>

Abschreibungen				Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €	einbezogene Fremd- kapitalzinsen €
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €				
1.068.064,22	113.826,75	–	–	1.181.890,97	200.529,74	213.004,85	–
82.988.153,83	7.551.811,21	489.282,84	–	90.050.682,20	331.864.128,94	321.884.762,81	–
4.441.696,93	392.349,86	65.706,03	–	4.768.340,76	9.633.138,51	10.092.606,54	–
–	–	–	–	–	96.690,30	614.822,43	–
12.272,88	906,84	–	–	13.179,72	17.049,52	17.956,36	–
2.396.747,86	495.997,25	453.036,43	–	2.439.708,68	1.297.114,40	1.530.942,30	–
–	–	–	–	–	19.401.838,32	16.903.315,62	89.994,13
–	–	–	–	–	441.627,18	1.010.497,03	–
89.838.871,50	8.441.065,16	1.008.025,30	–	97.271.911,36	362.751.587,17	352.054.903,09	89.994,13
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	1.052.500,00	1.357.500,00	–
–	–	–	–	–	1.368.331,61	1.368.331,61	–
–	–	–	–	–	3.896.408,69	4.201.408,69	–
<b>90.906.935,72</b>	<b>8.554.891,91</b>	<b>1.008.025,30</b>	<b>–</b>	<b>98.453.802,33</b>	<b>366.848.525,60</b>	<b>356.469.316,63</b>	<b>89.994,13</b>

50

51

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte (rd. 3,9 Mio. €), der Fertigstellung der Bauvorhaben Am Knick 27–37 und 14–22 (WohnPark Tarup 2. und 3. Bauabschnitt) mit rd. 2,7 Mio. €. Für Restarbeiten, insbesondere an den Außenanlagen, bei in den Vorjahren fertiggestellten Neubauten sind rd. 0,9 Mio. € angefallen.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um die Tilgungszuschüsse für diverse Sanierungsobjekte (0,6 Mio. €), Auflösungen von Rückstellungen für die Neubauten Rude 1. Bauabschnitt und WohnPark Tarup 1. und 2. Bauabschnitt (0,5 Mio. €) sowie um den Abriss des voll abgedeckten Gebäudes Rude 13–21 mit rd. 0,5 Mio. €.

Umgebucht wurden hauptsächlich Baukosten aus Anlagen im Bau für die Neubauten Am Knick 27–37 und 14–22 (WohnPark Tarup 2. und 3. Bauabschnitt).

Bei den Umbuchungen der Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um Grundstücks- und Erschließungskosten für die Grundstücke WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt auf Anlagen im Bau.

Bei Anlagen im Bau erfolgte im Wesentlichen ein Zugang bei den Bauvorhaben WohnPark Tarup 4.–6. Bauabschnitt. (rd. 9,8 Mio. €) und Rude 2. und 3. Bauabschnitt (2,3 Mio. €). Die Umbuchungen entfallen auf die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 27–37 und 14–22 (WohnPark Tarup 2. und 3. Bauabschnitt) sowie den Baubeginn im Bereich WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt und Rude 2. und 3. Bauabschnitt.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden im Wesentlichen die Kosten der Neubauten WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt und Rude 2. und 3. Bauabschnitt auf Anlagen im Bau umgebucht. Ein Zugang erfolgte bei Planungskosten für die geplanten Neubauten KiTa Eiderstr. und Viktoria-Höfe.

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 den Jahresüberschuss 2020 der SBV Immobilienmanagement GmbH.

4. Bei den Forderungen gegen beteiligte Unternehmen handelt es sich um den ½ Jahresüberschuss 2020 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 5. und 6. Bauabschnitt sowie Rude 2. und 3. Bauabschnitt in Höhe von rd. 1,4 Mio. €.

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, noch anfallende Baukosten, Zinsen der Spar-einrichtung, Beiträge an die Berufsgenossenschaft, noch anfallende Kosten der Jahresabschlussstellung 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			grundpfandrechtl. gesichert
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.330.773,36 € (184.030.548,49 €)	7.106.079,87 € (6.858.823,05 €)	29.417.196,01 € (27.854.848,96 €)	152.807.497,48 € (149.316.876,48 €)	189.280.220,09 € (183.978.557,58 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.885.735,24 € (2.927.310,83 €)	42.294,38 € (41.575,59 €)	176.972,59 € (173.790,74 €)	2.666.468,27 € (2.711.944,50 €)	2.885.735,24 € (2.927.310,83 €)
Erhaltene Anzahlungen	16.165.602,88 € (15.348.740,63 €)	16.165.602,88 € (15.348.740,63 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	620.982,40 € (615.992,17 €)	620.982,40 € (615.992,17 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.668.037,03 € (2.602.274,51 €)	1.668.037,03 € (2.602.274,51 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.092,61 € (12.541,62 €)	7.092,61 € (12.541,62 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen	82,12 € (0,00 €)	82,12 € (0,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	424.116,73 € (259.969,64 €)	424.116,73 € (259.969,64 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>211.102.422,37 € (205.797.377,89 €)</b>	<b>26.034.288,02 € (25.739.917,21 €)</b>	<b>29.594.168,60 € (28.028.639,70 €)</b>	<b>155.473.965,75 € (152.028.820,98 €)</b>	<b>192.165.955,33 € (186.905.868,41 €)</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	55.917.849,50 € (53.232.729,49 €)
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	37.252.161,55 € (38.460.897,58 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	1.801.617,95 € (500.000,00 €)
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	550.240,02 € (1.450.144,34 €)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>95.521.869,02 € (93.643.771,41 €)</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 451 enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 14.397 abgerechnete Nebenkosten.

Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 27–37 und 14–22 (WohnPark Tarup 2. und 3. Bauabschnitt) sowie durch die Vollausswirkungen der in 2019 bezogenen Neubauten erzielt.

Die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sind ebenfalls um rd. T€ 465 gestiegen.

2. Die aktivierten Eigenleistungen für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Leistungen des Regiebetriebes sinken im Vergleich zum Vorjahr um T€ 820, im Wesentlichen aufgrund der geringeren Sanierungskosten. Ebenfalls sind die aktivierten Fremdzinsen für Neubauten zum Vorjahr um T€ 196 gesunken.

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken hauptsächlich durch geringere Erträge aus Versicherungsleistungen.

4. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung steigen im Wesentlichen die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 999 und die Betriebskosten um T€ 419.

5. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bautätigkeit gestiegen.

6. Die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind hauptsächlich durch die Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit um T€ 371 gestiegen.

Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung sank dagegen, trotz steigender Spareinlagen und Sparbriefe, durch Senkung des Durchschnittszinses auf T€ 622 (Vorjahr T€ 750).

Gesunken sind die Zinsen für Bauzwischenkredite um T€ 196 auf T€ 90.

7. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthielten im Vorjahr im Wesentlichen die Körperschaftsteuer auf Dividendenausschüttungen. Aufgrund von steuerrechtlichen Regelungen entfällt diese Steuer ab dem Geschäftsjahr 2020. Der Ertrag, der auf diesem Posten im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesen wird, resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen für die steuerlichen Jahresüberschüsse 2019.

## D. SONSTIGE ANGABEN

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

Mietkaution für Mieter\*innen in Höhe von 315.863,53 €.

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 WohnPark Tarup 4.–6. Bauabschnitt, Rude 2. und 3. Bauabschnitt sowie den Sanierungsmaßnahmen Eiderstr. 1–5 und Timm-Kröger Weg 28–32 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 16 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Rd. 9,5 Mio. € Darlehen sowie rd. 1,4 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) Avalkredit der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 16,2 zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche 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.

- b) Garantiebetrug in Höhe von rd. T€ 257 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 257). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrug 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 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 2020 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2020 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 80.206,33 €. 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 2020 insge-

samt 2.970.015,52 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2020 mit 140.131,86 €.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Personen betrug:

	2020	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	67,75	70,00
Technische Mitarbeitende	10,75	9,00
Mitarbeitende im Regiebetrieb/Hausmeister	33,00	35,00
<b>Insgesamt</b>	<b>111,50</b>	<b>114,00</b>

Davon arbeiten in Teilzeitbeschäftigung 22,25 Personen (Vorjahr 21,00). Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 11 Auszubildende und 24,25 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

<b>Anfang 2020</b>	
11.136 Mitglieder mit	171.281 Anteilen
<b>Abgang 2020</b>	
669 Mitglieder mit	8.100 Anteilen
<b>Zugang 2020</b>	
1.186 Mitglieder mit	23.983 Anteilen
<b>Ende 2020</b>	
11.653 Mitglieder mit	187.164 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.538.024,79 € auf 29.912.872,67 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.541.280,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 29.946.240,00 €.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2020 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 698.080,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2020 gekündigten Anteile beträgt 286.240,00 €.

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 (bis 30.06.2020)
10. Mitglieder des Aufsichtsrates  
Jan-Kai Jensen, Vorsitzender  
Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender  
Elke Dewanger (bis 22.09.2020)  
Ralf Hansen  
Hans-Christian Jordt  
Thomas Schwedhelm  
Edgar Möller  
Dörte Paulick  
Britta Zemke  
Wiebke Wenzel (ab 22.09.2020)
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.

12. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 2.535.994,94 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.03.2021 wurden in die gesetzliche Rücklage 300.000 € eingestellt.
13. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung die Einstellung in Höhe von 1.100.000,00 € in andere Ergebnissrücklagen vor, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2019 ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.205.652,16 € erzielt wurde.
14. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2020 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.145.888,42 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	59.763,74 €
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>1.205.652,16 €</b>

## ORGANE

<b>Vorstand</b>	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen Raimund Dankowski, nebenamtliches Vorstandsmitglied (bis 30.06.2020)
<b>Aufsichtsrat</b>	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentokrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Elke Dewanger (ausgeschieden am 22.09.2020) Ralf Hansen Hans-Christian Jordt Thomas Schwedhelm Edgar Möller Dörte Paulick, stv. Schriftführerin Wiebke Wenzel (eingetreten am 22.09.2020)
<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 (ausgeschieden am 22.09.2020) Dörte Paulick, Schriftführerin Jan-Kai Jensen Wiebke Wenzel (eingetreten am 22.09.2020)
<b>Gesamtprokura</b>	Arne Dieckmann, Dirk Grünberg, Frank Jürgensen (bis 30.06.2020)
<b>Handlungsbevollmächtigte</b>	Michael Frank, John Krieger, Kim to Baben, Torsten von Guionneau, Matthias Weiß

Flensburg, 23. März 2021  
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen

# VERTRETER\*INNEN UND ERSATZVERTRETER\*INNEN

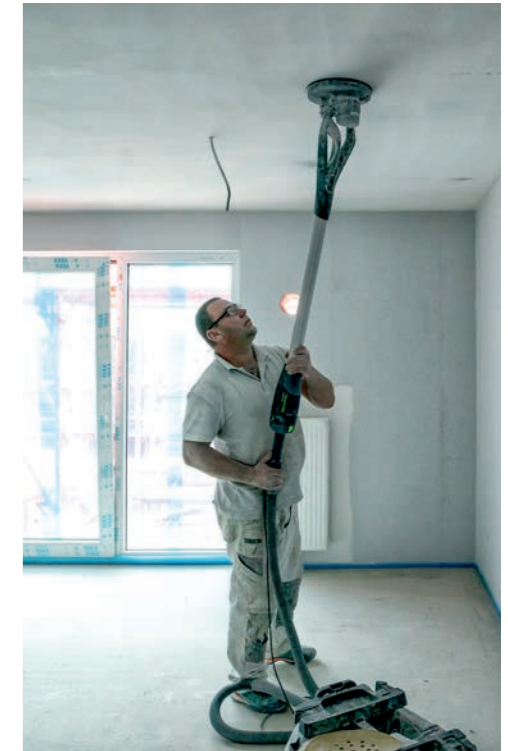
VERTRETER\*INNEN (IN DER REIHENFOLGE DER STIMMAUSZÄHLUNG DER WAHL DER VERTRETER\*INNEN 2020, 18.04.2020)

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
1	Jordt	Annika
2	Helgert	Rolf
3	Schumann	Ingrid
4	Holdensen	Peer
5	Kitschke	Gesa
6	Oberg	Marlis
7	Jordt	Karin
8	Loeck	Kerstin
9	Neumann	Wolfgang
10	Uhlig	Uschi
11	Kujath	Ralf
12	Matthiessen	Jörg
13	Ageley	Kirsten
14	Biethahn	Ingrid
15	Kujath	Ilsemarie
16	Kallfaß	Lennart
17	Dreger	Martina Doris
18	Möller	Annika
19	Nissen	Wilma Elfriede
20	Trems-Knoche	Kirsten
21	Paulick	Sven
22	Schäppler	Katja
23	Walla	Holger
24	Sauer	Wolf-Dieter
25	Bacher-Beck	Björn
26	Greisen	Andrea
27	Schönbeck	Kirsten
28	Bocola	Sandra
29	Schumann	Axel
30	Karjel	Lasse Jasper
31	Thomsen	Klaus
32	Stark	Max
33	Rothgaenger	Andreas
34	Ehmsen	Christine
35	Dethlefsen-Schulze	Anke
36	Krüger	Michael
37	Kloske	Sieglinde
38	Leusch	Wolfgang
39	Burmester	Horst
40	Christiansen	Carsten
41	Poulsen	Klaus
42	Seydlitz	Heinz-Peter
43	Schönbeck	Fred
44	Schudwitz	Gabriele
45	Martinz	Marlies
46	Skov	Wiebke
47	Tröger	Hilke
48	Lange	Thomas
49	Grützmaker	Armin Werner

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
50	Kolczak	Uwe
51	Faermann	Bruno Lutz
52	Hecker	Annegret
53	Kalz	Axel
54	Marx	Martina
55	Göbel	Lothar
56	Hampel	Björn
57	Loh	Sieglinde
58	Franke	Michael

## ERSATZVERTRETER\*INNEN

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
59	Dr. Engel-Bock	Jürgen
60	Ohms	Herbert
61	Reissig	Hermann
62	Hoffarth	Hans Jürgen
63	Kairies	Norbert
64	Möller	Claus
65	Petersen	Hannelore
66	Krebs	Otto-Hermann
67	Hanl	Wilhelm
68	Schneider-Kroll	Helga
69	Koch	Hans-Hermann
70	Loh	Erich
71	Andersen	Arthur
72	Markus	Ernst-August
73	Schütz	Volker
74	Müller	Herbert
75	Kösters	Andreas
76	Ettinger	Markus
77	Schocke	Peter



## 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, Sandra Seemann