

# SBV

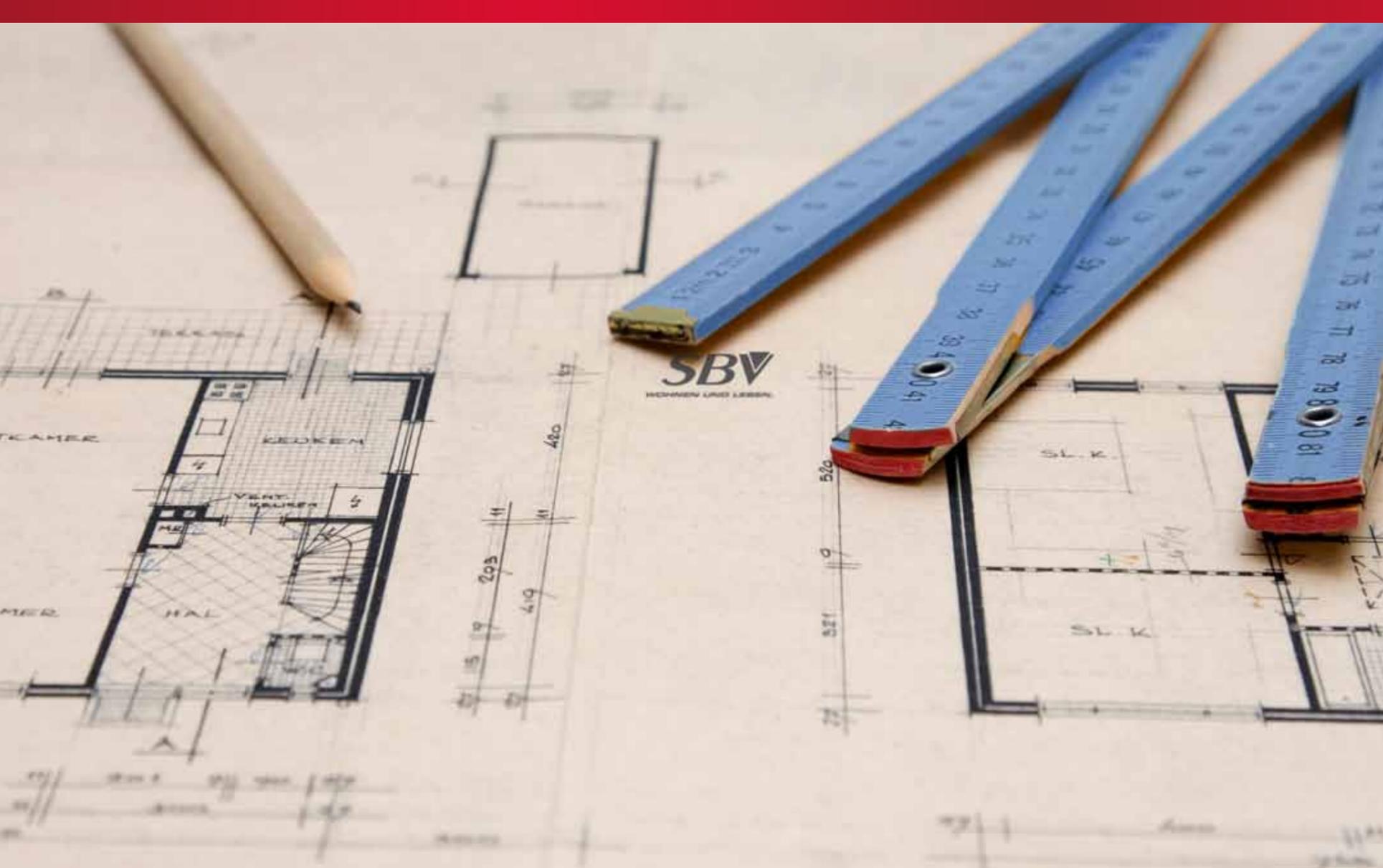
WOHNEN UND LEBEN.

GESCHÄFTSBERICHT 2012



# EINE STARKE GEMEINSCHAFT





# DER SBV IN ZAHLEN

	2012	2011
	€	€
Bilanzsumme	241.319.068	227.760.232
Eigenkapital	41.030.910	36.629.185
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.667.064	7.371.019
Rücklagen	31.470.000	28.470.000
Rückstellungen	1.029.626	852.659
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.732.716	35.022.086
Bauleistungen Neubau	7.753.555	16.556.190
Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	7.382.912	7.811.053
Ausgaben für Instandhaltung	6.975.951	6.947.505
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.296.496	3.084.719
Eigener Wohnungsbestand	6.871	6.963
Verwalteter Wohnungsbestand	924	922
Zahl der Mitglieder	7.566	6.895

INHALT	SBV in Zahlen	5	Lagebericht 2012	37
	Bericht des Vorstandes	7	Geschäftsverlauf	37
	Fruehlund	8	Wirtschaftliche Lage	41
	Quartiersentwicklung	14	Nachtragsbericht	43
	Schokoladenfabrik	18	Prognosen-, Chancen- und Risikobericht	43
	SBV-Spareinrichtung	20	Bilanz	44
	Marketing	23	Gewinn- und Verlustrechnung	46
	SBV-Immobilienverwaltung	28	Anhang zum Jahresabschluss 2012	47
	Nachwuchsförderung	30	Organe	52
	SBV-Stiftung Helmut Schumann	32	Vertreter und Ersatzvertreter	53
	Bericht des Aufsichtsrates	35	Impressum	55

# GESCHÄFTS BERICHT 2012



Alljährlich ist es der erste Samstag im Juli, an dem weltweit auf die Bedeutung der Genossenschaften aufmerksam gemacht wird, um ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder zu betonen. Das vergangene Jahr allerdings war etwas Besonderes: Die Vereinten Nationen hatten 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Am Internationalen Genossenschaftstag fand unser großes Sommerfest statt. Wir hätten auch 366 Tage lang feiern können – doch dafür gab es in unserer Genossenschaft zu viel zu tun. Davon soll auf den folgenden Seiten die Rede sein, deshalb an dieser Stelle nur einige wenige Eckpunkte:

„Wohnen für Generationen“, das größte Neubau- und Sanierungsprojekt in der Geschichte unserer Genossenschaft und unserer Heimatstadt Flensburg, geht unbeirrt in Richtung Zielgerade. Dies ist nur durch den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, denen wir an dieser Stelle für ihr Engagement erneut herzlich danken möchten!

Unsere SBV-Spareinrichtung hat im vergangenen Jahr alle in sie gesetzten Erwartungen weit übertroffen. Für uns ist dies ein deutlicher Vertrauensbeweis unserer Mitglieder – und für beide Seiten ein Gewinn: die Anleger profitieren von Zinsen, die deutlich über dem Durchschnitt liegen; und der SBV kann mit dem Geld im Sinne unserer Genossenschaft wirtschaften.

Während wir das neue Jahr mit 6.964 Mitgliedern begannen, konnten wir im März 2012 unser 7.000stes Genossenschaftsmitglied begrüßen, zwei Monate später zählten wir bereits 7.410. Und voller Stolz blicken wir auch auf den Umweltpreis der Wirtschaft, den wir im vergangenen Jahr für unser Engagement beim Klimaschutz erhalten haben und auf die Fertigstellung des „360° – Mittelpunkt Mensch“, mit dem der SBV einen neuen Treffpunkt für alle Flensburgerinnen und Flensburger in seinem historischen Stammquartier geschaffen hat.

UN-Generalsekretär Ban-Ki Moon traf es genau, als er feststellte: „Genossenschaften zeigen unserer internationalen Gemeinschaft, dass es möglich ist, wirtschaftliche Weiterentwicklung und gesellschaftliche Verantwortung gleichermaßen zu verfolgen.“ Oder wie es Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel formulierte: Genossenschaften sind „Vorbilder, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Interessen zu bündeln und an das Morgen zu denken.“

Diesem Denken fühlt sich unser SBV seit seiner Gründung 1949 nicht nur verbunden, er lebt diesen Gedanken seit mehr als sechs Jahrzehnten mit allen Menschen, die sich ihm verbunden fühlen. Dabei gibt es immer wieder Veränderungen, die das Leben in unserer Genossenschaft bunt und lebendig machen und zeitgemäß bleiben lassen.

In diesem Sinne blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr 2012 zurück und mit vielen neuen Ideen in die Zukunft!

Raimund Dankowski

Jürgen Möller

# FRUERLUND

## Wohnen für Generationen auf der Zielgeraden

Drei Viertel der Neugestaltung des SBV-Stammquartiers Fruerlund-Süd sind geschafft – und das nach nur drei Jahren Bauzeit. Rund 300 Wohnungen wurden aufgegeben, 198 neue werden bis Ende 2013 insgesamt entstehen. Dabei wird sich an der Wohnfläche von gut 12.700 Quadratmetern nichts ändern, bei größerem Zuschnitt der einzelnen Wohnungen, von denen bis Ende 2012 bereits 129 an ihre neuen Bewohner übergeben werden konnten. Darüber hinaus sind insgesamt 450 Wohnungen in der Sanierung, die ebenfalls 2013 abgeschlossen sein soll.

„Barrierearm“, das ist einer der Aspekte, die Bernhard Becker, seit 1999 beim SBV und als Diplom-Bauingenieur und stellvertretender Leiter der Abteilung Technik zugleich Bauleiter für „Wohnen für Generationen“, herausstellt. Sämtliche Neubauten der insgesamt fünf unterschiedlichen Haustypen verfügen über einen Aufzug, vom Keller bis zur obersten Etage. Alle Wohnungen sind so konzipiert, dass Eingangsbereich, Wohnraum und Küche eine Einheit bilden.

So offen die Wohnräume gestaltet sind, so „dicht“ sind die Häuser selbst. Gebaut wurde gemäß den strengen Richtlinien für das KfW-Effizienzhaus 55. Durch effektive Dämmung liegt der Jahresprimärenergiebedarf der Gebäude (bezogen auf die Gebäudenutzfläche) um 45 Prozent unter dem eines Referenzgebäudes von 2009 – und sogar 70 Prozent unter dem der in den 1950er Jahren entstandenen Vorgängerbauten in Fruerlund-Süd.

„Bei diesen Werten sind der Energiebedarf für warmes Wasser und Heizung enthalten“, erläutert Bernhard Becker. „Im Idealfall werden jährlich nur noch rund 40 Kilowattstunden Heizenergie (entsprechend 4 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr) verbraucht.“ Neben der Wärmedämm-Verbundfassade wird dies auch durch die hohe Luftdichtheit des Gebäudes erreicht. „Gemäß den Vorschriften darf im Zuge der Luftdichtheitsprüfung das Luftvolumen des Gebäudes maximal einmal pro Stunde unkontrolliert durch vorhandene Undichtigkeiten aus- / oder einströmen. Man spricht hier von einer Luftwechselrate von 1,0 h<sup>-1</sup>. Die Luftdichtheitsprüfungen, die von der ARGE für zeitgemäßes Bauen durchgeführt wurden, haben diesen Grenzwert um durchschnittlich 50 % unterschritten. Ein Ergebnis, auf das wir sehr stolz sein können.“



# TECHNISCHE ABTEILUNG



Energieeffizientes Sanieren und Bauen ist Teil unserer Bemühungen um den Klimaschutz. Und dieser ist „eine Zukunftsaufgabe, der wir uns schon heute stellen“, sagt SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Unser Engagement für den Klimaschutz, für den sich der SBV nicht nur in Fruerlund-Süd sondern mit einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von rund 12 Millionen Euro jährlich und zahlreichen Projekten in ganz Flensburg einsetzt, wurde 2012 von der Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e. V. mit dem „Umweltpreis der Wirtschaft“ gewürdigt.

Ein weiterer Ansporn auch für Bernhard Becker und seine Kolleginnen und Kollegen, die bei ihrem Großprojekt „Woh-

nen für Generationen“ zudem stolz sind auf die Einhaltung des von Anfang an sehr ambitionierten Zeitplans. Bei einem Vorhaben dieser Größenordnung, das stark von der Witterung abhängig ist, keine Selbstverständlichkeit. Dazu dürfte beigetragen haben, dass bereits am Ende der Planungsphase eine Lenkungsgruppe eingerichtet wurde, in der neben dem Bauherrn SBV der Generalplaner (Bauplan Nord), die Stadt Flensburg als Sanierungsträger, das Technische Betriebszentrum (TBZ), die Stadtwerke und alle sonstigen betroffenen Versorger in regelmäßigen Abständen zusammen kommen, um einen möglichst störungsfreien Ablauf der Arbeiten gewähren zu können.

Bei Bernhard Becker, dem als Bauleiter auch die Qualitätskontrolle obliegt, lau-

fen alle Informationen zusammen. Das bedeutet jede Menge Organisation und Koordination. Und es bedeutet ebenso jede Menge Erfahrungserweiterung, die für künftige Sanierungsprojekte genutzt werden kann.

Dass der SBV über eine technische Abteilung verfügt, „die es kann“, das bestätigen beim Generalplaner Bauplan Nord dessen Geschäftsführer Jan Schrader und Projektkoordinator Kim to Baben. „Es gibt nur noch wenige tatsächlich bauende Genossenschaften, erst recht nicht in diesem großen Stil“, betont Kim to Baben. Und es wird eben nicht nur neu gebaut: „Die gesamte Sanierung des Wohnbestandes wickelt die technische Abteilung des SBV parallel in Eigenregie ab.“

Dabei erntet unsere Genossenschaft nicht nur hinsichtlich ihrer praktischen Fähigkeiten Lob von kundiger Seite. „Neben dem Gestaltungswillen zeichnet den SBV auch der nötige Durchsetzungswille aus“, sagt Jan Schrader. „Der



KIM TO BABEN & JAN SCHRADER

SBV ist eine bedeutende Größe in Flensburg. Es wird nicht nur geplant, sondern auch verlässlich realisiert!“ Dabei geht der Gestaltungswille unserer Genossenschaft weit über das Thema Wohnen hinaus. Auch das 2012 fertiggestellte und von Bauplan Nord geplante und schlüsselfertig gebaute „360° – Mittelpunkt Mensch“ an der Mürwiker Straße legt davon beredtes Zeugnis ab. „Beim SBV steht der Mensch im Mittelpunkt. Sein aktives und soziales Engagement ist eine treibende und prägende Kraft für die nachhaltige Stadtentwicklung und das ‚360° – Mittelpunkt Mensch‘ entsprechend ein mit Leben erfülltes Sinnbild für den Genossenschaftsgedanken und die Partizipation des Einzelnen – über alle Generationen hinweg“, sagt Kim to Baben.

„Der SBV ist eine bedeutende Größe in Flensburg. Es wird nicht nur geplant, sondern auch verlässlich realisiert!“

Dipl.-Ingenieur Jan Schrader

„Die Mischung der Generationen  
- bei uns im Haus ist diese Idee  
glänzend aufgegangen.  
Es ist eine tolle Nachbarschaft,  
in der mein Mann und ich uns  
pudelwohl fühlen.“

„Über alle Generationen hinweg“ – das war auch für Elsa Sannowitz ausschlaggebend, die mit ihrem Ehemann Hans-Joachim bereits seit 55 Jahren SBV-Mitglied ist und nach 35 Jahren in der Travestraße in eine der ersten neuen Wohnungen im Mühlenholz gezogen ist. „Zuerst hatten wir an eine Wohnung in einem der Servicehäuser gedacht. Aber da war es mir etwas zu leise“, berichtet Elsa Sannowitz, die sich selbst als lebhaft beschreibt. „Ich möchte Leben um mich haben – und dazu gehören auch jüngere Menschen.“ Diese Jüngeren hat sie im Mühlenholz vorgefunden. „Die Mischung der Generationen, bei uns im Haus ist diese Idee glänzend aufgegangen. Es ist eine tolle Nachbarschaft, in der mein Mann und ich uns pudelwohl fühlen.“

Zum Wohlfühlen tragen für Elsa Sannowitz neben den Menschen auch die Gestaltung der Umgebung, ihre Terrasse, die begrünten Außenanlagen und die Aussicht auf den im Entstehen begriffenen Quartierspark bei. Hier hat sich der Haus- und Gartenservice unserer Genossenschaft in ganz erheblichem Umfang eingebracht: rund 10.000 gepflanzte Buchen im gesamten Quartier und etwa 6.000 Quadratmeter Rasen- und Beetfläche allein im Bereich Mühlenholz, die zu pflegen und unterhalten sind, geben einen zahlenmäßigen Anhaltspunkt.



## TEAM HAUS- UND GARTENSERVICE

Für „Wohnen für Generationen“ hat die Abteilung Haus- und Gartenservice, die bis Oktober vergangenen Jahres Außendienst hieß, sämtliche gärtnerischen Arbeiten übernommen, „um die eigenen Qualitätsansprüche zu gewährleisten und Kosten zu senken“, erläutert Abteilungsleiter Torsten von Guionneau. In den Teams Pflege und Instandsetzung sind zusammen 23 Mitarbeiter tätig, die in Fruerlund-Süd unter anderem auch die Fahrradsteller eingebaut haben und für alle Belange der Verkehrssicherungspflicht auf den Zuwegungen der Häuser zuständig sind.

Anregungen für die Gestaltung kamen nicht nur zum Quartierspark, in dessen Planungsphase es verschiedene Ideenwerkstätten gab. Auch bei der Gestaltung der Außenanlagen

der Häuser konnten die Bewohner ein Wörtchen mitreden. „So hatten wir an den Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen ursprünglich eine Solitär-Heckenpflanzung geplant. Das war vielen Bewohnern aber zu wenig Sichtschutz, so dass wir uns für Efeu-Bepflanzung entschieden haben.“ Und auch mit Fragen, was sie auf ihrem Terrain am besten pflanzen können, wenden sich die Bewohner vertrauensvoll an Torsten von Guionneau und seine Kollegen. Dabei hat sich unser Haus- und Gartenservice inzwischen auch über unsere Mitglieder hinaus einen Namen als externer Dienstleister gemacht: So werden unter anderem für Aktiv Bus Haltestellenhäuschen aufgestellt und für andere Wohnungsanbieter der Winterdienst übernommen.



ELSA SANNOWITZ



# QUARTIERSENTWICKLUNG

## Wohnumfeld gewinnt wachsende Bedeutung

Früerlund-Süd ist zwar das größte Neubau- und Sanierungsprojekt des SBV, dabei aber nur eines von 30 Quartieren unserer Genossenschaft in Flensburg. Bereits seit 2011 nimmt der SBV in regelmäßigen Workshops zur Quartiersentwicklung seinen gesamten Wohnungsbestand intensiv unter die Lupe. „Im Rahmen der Quartiersanalyse werden sämtliche Objekte von allen Seiten beleuchtet“, sagt Dirk Grünberg aus der Ab-

teilung Portfolio. Dabei werden nicht nur die bautechnischen Gegebenheiten, sondern neben wirtschaftlichen auch soziale Aspekte und die Standortqualität berücksichtigt. „Hier ist es uns wichtig, dass wir das Gesamtpaket betrachten, damit wir die Quartiere zukunftsfähig machen. Wir wollen so die Strukturen in den Stadtteilen nachhaltig stärken, in denen unsere Mitglieder zuhause sind“, so Dirk Grünberg.

„Der Ansatz des SBV, in Quartieren zu denken, ist aus Sicht der Stadt Flensburg richtig und notwendig. Schließlich spielt sich das Leben der Menschen nicht nur in ihrer Wohnung sondern auch in ihrem Quartier, in ihrer Nachbarschaft ab.“

Frank Rolfes

„Das Wohnumfeld gewinnt wachsende Bedeutung beim Thema Wohnen und Wohlfühlen. Wohnen bedeutet Leben, im Englischen gibt es für beides mit ‚living‘ eine gemeinsame Bezeichnung. Im Quartier hat man seine Kontakte, die Kinder ihre Freunde, die Bewohner ihre persönlichen Begegnungen meint Frank Rolfes, aus dem Fachbereich Entwicklung und Innovation, zuständig für Urbanes Wohnen bei der Stadt Flensburg. Oft fehlt es jedoch an einem ‚Kümmerer‘ im Quartier, nicht jedoch in denen des SBV. Hier ist ein gelebtes Miteinander spürbar. Der Ansatz des SBV, gewissermaßen schon vom Management her in Quartieren zu denken, ist zukunftsgerichtet und vorbildlich.“



FRUERLUND

An den Workshops zur Quartiersentwicklung sind beim SBV unter Federführung der Abteilung Portfolio der Wohnservice, die Technik, der Haus- und Gartenservice sowie das Unternehmens- und Sozialmanagement beteiligt. Derzeit werden diese acht Quartiere mit besonderer Intensität bearbeitet: Tempelhof, Früerlundholz, Mürwiker Straße 134 - 144, Rude 1 - 21, der Hafermarkt (einschließlich Bismarckstraße und Johannisstraße), Nikolaus-Matthiesen-Straße 13 und 19, Nordestraße/Schiffbrücke und Mozartstraße/Händelhof.

Nach mehrmaligen Treffen der jeweiligen Projektgruppen wurden dem Vorstand zu jedem Quartier Ergebnisberichte

zur weiteren Entscheidung vorgelegt. Sie umfassen neben der Situations-, Standort- und Marktanalyse den Vorschlag eines auf die intendierte(n) Zielgruppe(n) abgestimmten Nutzungskonzepts, eine Maßnahmenbeschreibung hinsichtlich Städtebau, Architektur und Technik sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Dabei ist sich der SBV wie beim Projekt „Wohnen für Generationen“ bewusst, „dass eine nachhaltige Quartiersentwicklung nur durch die rechtzeitige Einbindung der Bewohner möglich ist, etwa in Form von Ideenwerkstätten für die Gestaltung des Wohnumfeldes“, weiß Dirk Grünberg.

„Zum einen leiten wir die Projektgruppen, strukturieren, führen die Ergebnisse zusammen und dokumentieren sie. Zum anderen prüfen wir die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen.“

Dirk Grünberg 

Der Abteilung Portfolio kommen bei der Quartiersentwicklung gleich zwei wichtige Aufgaben zu. „Zum einen leiten wir die Projektgruppen, strukturieren, führen die Ergebnisse zusammen und dokumentieren sie. Zum anderen prüfen wir die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen“, erläutert Dirk Grünberg. Und dabei muss auch darauf geschaut werden, dass Wohnen bezahlbar und Mieten angemessen bleiben.

Bei der Quartiersentwicklung ist ein

enges Zusammenspiel mit Stadtentwicklung und Stadtplanung unerlässlich und ein Stillstand nicht denkbar: „Die Verfügbarkeit von adäquaten, zeitgemäß ausgestatteten, nachfragegerechten Wohnungen ist nicht nur für viele Wohnungssuchende sondern auch für die angestrebte Entwicklungsdynamik der Stadt elementar und von zentraler Bedeutung für die künftige Prosperität Flensburgs“, sagt Frank Rolfes vom städtischen Fachbereich für Entwicklung und Innovation. Und er fügt mit Blick

auf die Negativerfahrungen, die andere Städte mit rein profitorientierten Wohnungsanbietern machen, hinzu: „Der SBV hat als örtliche Genossenschaft stets höchsten wohnungswirtschaftlichen Sachverstand bewiesen und diesen mit hoher sozialer Kompetenz gepaart. Hierdurch genießt der SBV einen hervorragenden Ruf, weit über seinen örtlichen Wirkungsbereich hinaus.“

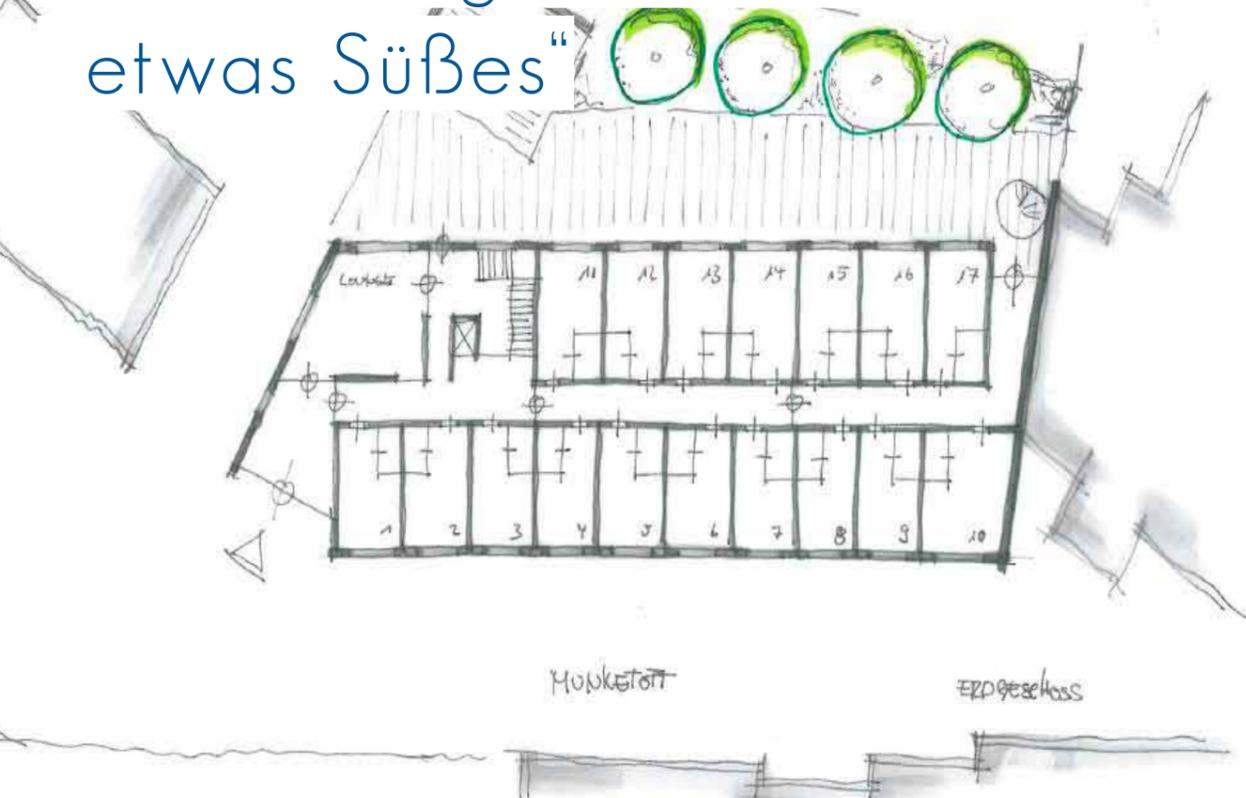
Diesem Lob fühlt sich unsere Genossenschaft auch weiterhin verpflichtet.

## ABTEILUNG PORTFOLIO



# WOHNRAUM

„Der SBV gönnt sich etwas Süßes“



So lautete Ende Mai 2012 eine Überschrift im Flensburger Tageblatt. Allerdings haben wir nicht Maikringel an unsere Mitglieder verteilt, sondern (dies allerdings bereits im März) eine historische Flensburger Immobilie aus dem Jahre 1895 erworben, die ehemalige Schokoladenfabrik am Munketoft 7. Das Areal mit Hof und Nebengebäude an der Bahnhofstraße gehört zum Sanierungsgebiet Südstadt/Bahnhofsumfeld und liegt in unmittelbarer Nähe zum Flensburger Hochschulcampus. Hier soll künftig studentischer Wohnraum entstehen – denn der ist knapp in Flensburg.

Dass sich die Wohnraumsuche für die Vielzahl neuer Studierender als sehr schwierig gestaltet, weiß auch Sabine

Christiansen, Kanzlerin der Fachhochschule Flensburg: „Egal ob die eigene Wohnung, ein Zimmer in einer WG, das klassische möblierte Zimmer oder ein Zimmer im Studentenwohnheim: das Angebot ist sehr knapp. Gerade für ausländische Studierende ist es nahezu unmöglich, für ein oder zwei Semester eine bezahlbare annehmbare Unterkunft zu finden.“ Für die Kanzlerin der FH kommt das SBV-Projekt „Schokoladenfabrik“ deshalb genau zum richtigen Zeitpunkt: „Zentral gelegen zu den Hochschulen und zur Stadt bietet sich die Idee an, dort studentischen Wohnraum mit einem speziellen Flair zu schaffen. Sehr zu begrüßen ist die frühe Einbindung der Studierenden und Hochschulen, um die tatsächlichen Anforderungen an Raum und

Ausstattung nutzergerecht zu planen.“

Für diese Einbindung sorgt Martin Kubon, stellvertretender Abteilungsleiter des SBV-Wohnservice. Er freut sich über die enge Vernetzung mit den Bildungseinrichtungen auf dem Hochschul-Campus und sieht das Projekt Schokoladenfabrik im guten Einvernehmen mit der Stadt als einen Startpunkt für die künftige Quartiersentwicklung rund um den Flensburger Bahnhof.

Beim SBV wohnen Studierende bislang vor allem rund um die Exe und an der Schützenkuhle. „Die Schokoladenfabrik wird das erste Wohnangebot des SBV, das sich exklusiv an Auszubildende und Studierende richtet“, sagt Martin Kubon. Für

# 84 WOHNUNGEN FÜR STUDIERENDE

bis zu 84 Auszubildende und Studierende soll Wohnraum in Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements angeboten werden. Neben dem bedarfsgerechten Zuschnitt der Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Ruhezeiten für gemeinsames Lernen werden den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern verkürzte Kündigungsfristen und eine sogenannte Pauschalmiete angeboten, bei der es keine separate Nebenkostenabrechnung und somit keine Nachforderungen geben wird. Sämt-

liche Wohnungen werden mit dem Multimedia-Angebot des SBV und seines Servicepartners WTC ausgestattet sein, die Kosten für DSL und Telefon sind im Mietpreis enthalten.

„Außerdem wollen wir vor Ort einen Ansprechpartner etablieren, der den Bewohnerinnen und Bewohnern für alle Belange rund um ihre Wohnung zur Verfügung steht“, sagt Martin Kubon. Ebenso werde überlegt, ob eine Teilmöblierung ange-

boten werden kann. Und ein spezieller Service-Ordner mit allerlei Wissenswerten für Studierende, die in der Mehrzahl auch Flensburger Neubürger sind, wird auch erstellt.

„Für die Vergabe der Wohnungen wollen wir, auch mit Blick auf die zu erwartende hohe Nachfrage, ein Online-Bewerbungsverfahren entwickeln, um die Abläufe für beide Seiten möglichst handhabbar und unbürokratisch zu gestalten“, sagt Martin

„Für die Vergabe der Wohnungen wollen wir, auch mit Blick auf die zu erwartende hohe Nachfrage, ein Online-Bewerbungsverfahren entwickeln, um die Abläufe für beide Seiten möglichst handhabbar und unbürokratisch zu gestalten.“

Martin Kubon



MARTIN KUBON

# ERFOLGSBERICHT

## Ein Jahr SBV-Spareinrichtung



Ein neues Angebot unserer Genossenschaft hat 2012 bereits alle Erwartungen übertroffen. Die Rede ist von unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung, in der Leiter Michael Frank und Kundenberaterin Anne-Marie Lehmann am 1. Juli 2011 die ersten Sparer begrüßen konnten. Seit Frühjahr 2012 verstärkt Anja Gnädig das Team.

Diese personelle Verstärkung war dringend notwendig, denn das Sparvolumen unserer Mitglieder hat sich innerhalb nur eines Jahres verfünffacht: „Ende 2011 konnten wir 672 Sparkonten mit einem Volumen von 5,4 Millionen Euro verzeichnen. Ende 2012 waren es bereits 3.121 Sparkonten mit einem Volumen von 26,6 Millionen Euro“, summiert Michael Frank den Erfolg der SBV-Spareinrichtung.

Genossenschaftliche Spareinrichtungen gibt es in Deutschland seit mehr als 100 Jahren. Und sie alle funktionieren nach demselben Prinzip: „Wir dürfen nur Spargeschäfte tätigen, nicht aber spekulieren oder Kredite gewähren“, erläutert Michael Frank. Wer sein Geld anlegen möchte, muss Mitglied der Genossenschaft sein, nicht aber auch Mieter. Die Kunden der Spareinrichtung können zwischen vier Sparbuch-Varianten wählen. Neben privaten Anlegern können auch Stiftungen, Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, Selbstständige, ja sogar Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) SBV-Mitglied und damit Sparer werden. Seit Sommer 2012 ist zudem auch das vermögenswirksame Sparen (VL-Sparen) möglich. Allen Angeboten unserer Spareinrichtung ist gleich, dass es höhere Zinsen gibt als bei vergleichbaren Produkten von Banken und Sparkassen.

## MICHAEL FRANK

„Sämtliche Einlagen unserer Mitglieder werden ausschließlich für Zwecke der Genossenschaft eingesetzt, etwa für Sanierungs- und Neubauvorhaben. Durch die Spareinrichtung wird der SBV unabhängiger vom Kapitalmarkt, auf dem er sich bislang Geld leihen musste. Statt Kreditzinsen an Banken zu zahlen, geben wir das gesparte Geld in Form höherer Guthabenzinsen an unsere Mitglieder weiter.“ So profitieren alle - ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens „Was der Einzelne nicht schafft, das schaffen wir gemeinsam!“

„Beim SBV können wir unser hart verdientes Geld zu optimalen Konditionen anlegen, ohne ein Risiko einzugehen. Und wir sehen vor Ort, was mit unserem Geld passiert, zum Beispiel wenn wir durch Fruerlund gehen.“

Stephanie Tobian

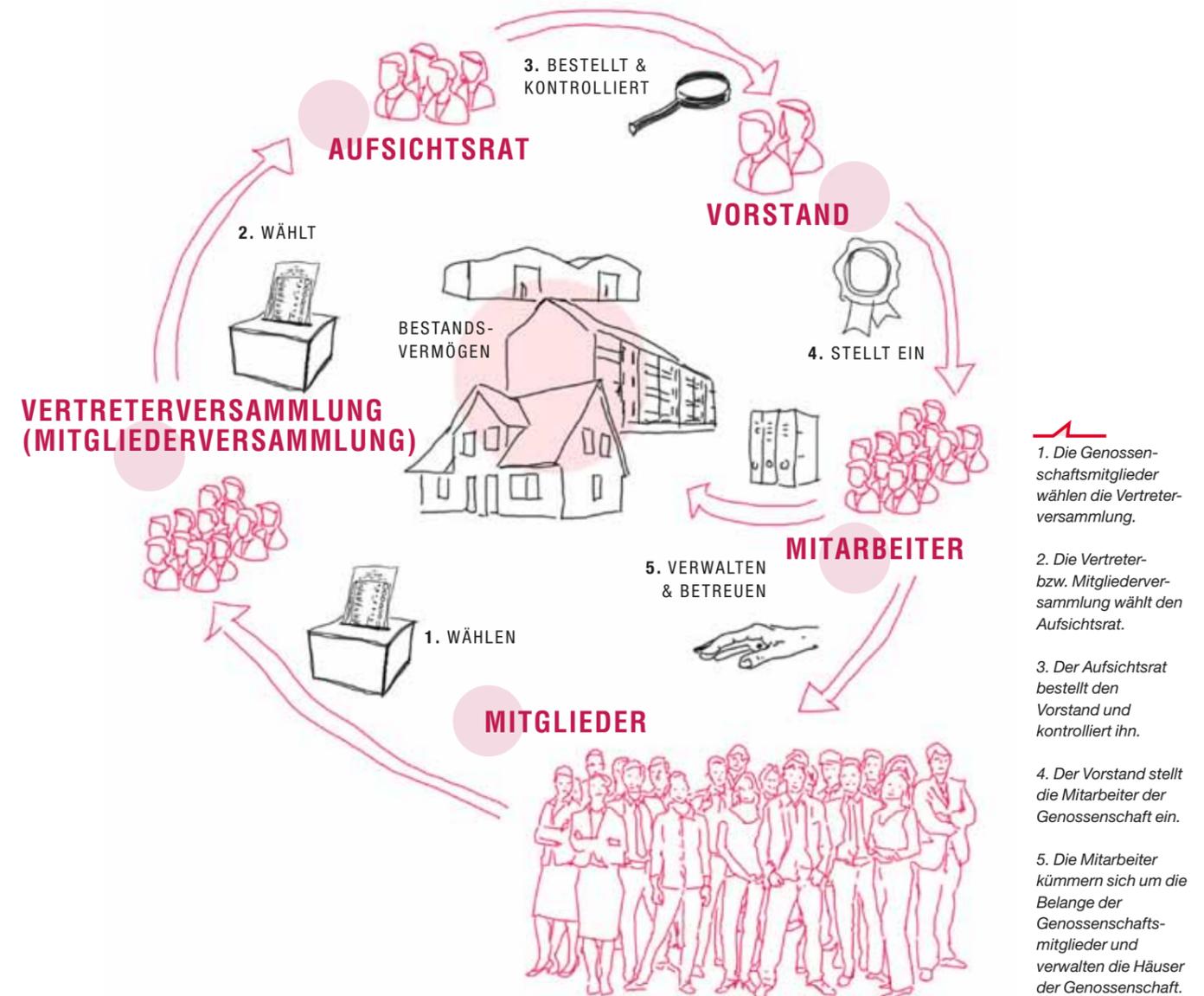


STEPHANIE UND  
MAIK TOBIAN

Zu den Kunden der SBV-Spareinrichtung gehören viele langjährige Mitglieder unserer Genossenschaft wie Stephanie und Maik Tobian. „Wir waren positiv überrascht über das Zinsangebot“, sagt Stephanie Tobian, die sich selbst als eher konservative Anlegerin bezeichnet. Nachdem die Tobians, die zu den ersten Kunden unserer Spareinrichtung zählen, die Angebote geprüft hatten, haben sie ihr Geld von ihrer Hausbank abgezogen und dem SBV anvertraut. Und sie sind weiterhin begeistert von dem freundlichen Service, den Michael Frank, Anne-Marie Lehmann und Anja Gnädig bieten: „Beim SBV sind wir eben nicht nur eine Kontonummer, wir sind Menschen.“ Neben den langjährigen Mitgliedern haben 2012 auch immer

mehr Flensburger die attraktiven Konditionen der SBV-Spareinrichtung schätzen gelernt – und sind Mitglieder unserer Genossenschaft geworden. Der sprunghafte Anstieg innerhalb der ersten fünf Monate des vergangenen Jahres um rund 450 Mitglieder legt davon Zeugnis ab. Seit Anfang 2012 bekommt jedes neue SBV-Mitglied automatisch ein Klassik-Sparbuch der Spareinrichtung. „Das Zusammenspiel im Hause funktioniert ganz hervorragend, vom Vorstand über den Wohnservice, dem Rechnungswesen bis hin zum Marketing“, freut sich der Leiter der Spareinrichtung Michael Frank über den unerwarteten großen Erfolg – für den er allen Sparern dankbar ist.

## WAS IST EIGENTLICH EINE GENOSSENSCHAFT?





TINA MERKER

HELGA  
PICCOLRUAZ

Die Freude über den Erfolg der SBV-Spareinrichtung teilt Tina Merker, die im Oktober 2011 die Bereichsleitung im SBV-Marketing angetreten hat, auf ganzer Linie. „Im Marketing einer Genossenschaft gibt es viele weiche Themen, bei denen der Erfolg einer Kampagne nicht immer unmittelbar messbar ist. Bei unserer Spareinrichtung ist dies anders, hier lässt sich der Erfolg beziffern. Das ist ein Ansporn für die tägliche Arbeit!“

Angetreten ist Tina Merker mit dem Ziel, die Frage „Was ist eigentlich eine Genossenschaft?“ auf zeitgemäße Art und Weise zu beantworten. Genossenschaften haben in Deutschland eine lan-

ge Tradition. „Aufgabe des Marketing ist es, immer wieder aufs Neue moderne Angebote zu schaffen, unsere Arbeit und das, wofür wir beim SBV stehen, frisch und innovativ zu kommunizieren, um auch die Zielgruppen von morgen zu erreichen. Wir leisten also Aufklärungsarbeit.“ Wir, das sind neben Tina Merker ihre Kollegin Helga Piccolruaz (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit) und Celina Guntz, Praktikantin von der Fachhochschule Flensburg, die beim SBV ihre Bachelor-Arbeit schreibt.

Im vergangenen Jahr dominierten drei Aufgaben die Arbeit des Marketing: Für das „360° – Mittelpunkt Mensch“, das ein

Haus der Begegnung für alle Flensburgerinnen und Flensburger sein möchte, musste ein entsprechender Name gefunden und ein unverwechselbares Corporate Design entwickelt werden. Der Veranstaltungskalender, der im ersten Jahr ausschließlich als Druckversion vorlag, soll künftig auch im Internet veröffentlicht werden.

Viel Vorarbeit erforderte der Imagefilm, den der SBV 2012 bei der Flensburger Filmproduktionsgesellschaft Forward in Auftrag gegeben hat und der zwischenzeitlich auf der Homepage unserer Genossenschaft ebenso wie auf der Internetplattform YouTube zu sehen ist und

bei öffentlichen Veranstaltungen gezeigt wird. Entstanden ist der Film als Präsentation für die Bewerbung zum Umweltpreis der Wirtschaft. „Deshalb ist unser Engagement für den Umweltschutz der rote Faden, der sich durch den mehr als sechs Minuten langen Film zieht“, erläutert Tina Merker. Am Ende ist aber viel mehr daraus geworden: Alles, für das der SBV steht, seine ganze Vielfalt, ist in diesem Film enthalten. Auf diese Weise spiegelt der Film wider, was genossenschaftliches Leben im Jahre 2012 – und weit darüber hinaus – beim SBV ausmacht.



## SÖNKE LASSEN

Die besondere Atmosphäre konnte auch Forward-Mitbegründer und Geschäftsführer Sönke Lassen, der den Imagefilm produziert hat, hautnah erleben: „Die Menschen sind sehr umgänglich, es herrscht ganz offensichtlich ein gutes Klima beim SBV. Das hat das Arbeiten sehr angenehm gemacht.“ Zuvor hatte Sönke Lassen den SBV lediglich mit dessen Wohnungen identifiziert. Über seine Arbeit lernte er dann das breite gesell-

schaftliche Engagement unserer Genossenschaft kennen und schätzen.

Und schließlich war es die schon erwähnte SBV-Spareinrichtung, die das Marketing 2012 beschäftigte. Auch hier standen Aufklärung und die Schaffung von Aufmerksamkeit an erster Stelle. Dabei war die Arbeit gleich zu Beginn des Jahres mit der Kampagne „Gute Vorsätze“ und den Festzins-Wochen im Feb-

ruar so erfolgreich, dass eine weitere, für den Herbst geplante Aktion aufgrund des bereits überwältigenden Erfolgs erst einmal aufgeschoben werden konnte. Als konstant wiederkehrendes, einprägsames Bildmotiv konnte sich das „Rote Sofa“ etablieren, das zusammen mit dem Slogan „Gut gepolstert“ für die Spareinrichtung wirbt. „Gut gepolstert“ steht dabei nicht nur für den hohen Zinsertrag, sondern signalisiert auch, wie bequem

Und was ist mit der Vermarktung der Wohnungen? Sollte das nicht Kernaufgabe des Marketings einer Wohnungsbaugenossenschaft sein? „Bei der Vermietung sind wir so gut aufgestellt, dass wir keine Wohnungs- sondern nur noch Imageanzeigen schalten.“

 Tina Merker

das Sparen beim SBV ist“, erläutert Tina Merker. Werbewirksam kam das rote Sofa auch bei der SBV-Veranstaltung „Niemand ist von Natur aus böse“ im Rahmen der Reihe „Dialog an der Grenze“ zum Einsatz – im altherwürdigen Schwurgerichtssaal am Südergraben. „Unsere Kampagnen sind grundsätzlich breit angelegt, sie richten sich an alle, die sparen wollen, unabhängig von der Altersgruppe“, sagt Tina Merker. Dabei wird lediglich zwischen zwei Zielgruppen unterschieden: Wer bereits Mitglied

des SBV ist, wird über den SBV-Boten, den Hauskanal, Aushänge, das Internet und spezielle Informationen im Mitgliederordner informiert. Menschen, die als Mitglieder und Sparer gewonnen werden sollen, werden durch Berichte und Anzeigen in der Presse sowie Event-Kooperationen, etwa mit dem „Strandgut“ in Glücksburg, oder durch Cross-Marketing, zum Beispiel mit dem Flensburger Verkehrsunternehmen AFAG erreicht. Es komme darauf an, den Mitgliedern und solchen, die es werden möchten,

den „Mehrwert“ der Genossenschaft immer wieder transparent und begreiflich zu machen. So wird etwa das Angebot der SBV-Service Card stetig ausgebaut durch Leistungen, die von teilnehmenden Unternehmen exklusiv für SBV-Mitglieder vorgehalten werden. Solche Angebote stärken das positive Image des SBV – ebenso wie die Spareinrichtung, die Vielzahl kostenloser Angebote im „360° – Mittelpunkt Mensch“ und die SBV-Immobilienverwaltung.

SCANNEN SIE DEN  
QR CODE UM DEN  
IMAGEFILM SBV 2012  
ZU SEHEN.



# SBV WIRD FLENSBURGS GRÖSSTER IMMOBILIEN-VERWALTER

Größter Wohnungsanbieter Flensburgs mit rund 7.000 Wohnungen sind wir bereits seit 2006. Seit dem 1. Januar 2013 dürfen wir uns auch zu den Größten in der Immobilienverwaltung zählen. Seither ist der SBV alleiniger Gesellschafter der 1971 von Herman Densch gegründeten hgv-Immobilienmanagement GmbH, die zum Jahresende 2012 rund 6.250 Immobilieneinheiten verwaltete. Zusammen mit dem Bestand der SBV-Immobilienverwaltung werden wir damit mehr als 6.000 fremde Einheiten verwalten – und unsere Position am Flensburger Wohnungsmarkt weiter stärken. Diese zukunftsweisende Weichenstellung wurde von der Vertreterversammlung unserer Genossenschaft im vergangenen Jahr mit großer Mehrheit getragen.

Die hgv ergänzt das SBV-Immobilienverwaltungsgeschäft ideal. „Schon seit längerem wollten wir als zweites Standbein des SBV unsere Immobilienverwaltung ausdehnen. Die hgv passt

hervorragend zu uns und unserer Strategie“, sagt Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Der SBV bietet seit fast 50 Jahren maßgeschneiderte Lösungen zur Ertragsoptimierung und Wertsteigerung von Immobilien an. „Wir können unser großes Know-how in dieses gestandene, sehr gut etablierte Verwaltungsunternehmen einbringen und das Leistungsspektrum nochmals verbessern“, bekräftigt SBV-Vorstand Jürgen Möller. Die Kunden der hgv können von den Synergien im Genossenschaftsverbund profitieren ebenso wie von verbesserten Rahmenbedingungen, die sich durch die Bündelung der Nachfrage ergeben werden.

Als Hauptabteilungsleiterin und Prokuristin ist seit dem 1. Januar 2013 die bisherige Bereichsleiterin der SBV-Immobilienverwaltung Maren Weiße für das operative Geschäft verantwortlich. Ihre Aufgabe bei der SBV-Immobilienverwaltung hatte sie am 1. März 2012 übernommen. Sie benennt die kla-

„Wir können für unsere Kunden unter anderem von den Modernisierungskompetenzen der technischen Abteilung und den Dienstleistungen der Abteilung Haus- und Gartenservice profitieren.“

## MAREN WEISSE



IMMOBILIENMANAGEMENT



## INGA LEMBKE

ren Vorteile: „Im Gesamtverbund des SBV kann die hgv weiter wachsen und in Zukunft noch nachhaltiger wirtschaften. Der Ankauf stärkt unser eigenes Immobilienverwaltungsgeschäft und erhöht das genossenschaftliche Dienstleistungsangebot.“ Synergien werden sich auch durch den Rückgriff auf das Know-how des SBV ergeben, ist sich Maren Weiße sicher: „Wir können für unsere Kunden unter anderem von den Modernisierungskompetenzen der technischen Abteilung und den Dienstleistungen der Abteilung Haus- und Gartenservice profitieren.“

Kunden, die ihre Immobilie verwalten lassen, müssen auch künftig nicht Mitglied unserer Genossenschaft werden. Immer mehr gehen diesen Weg jedoch, um die Vorzüge der SBV-Spareinrichtung in Anspruch nehmen zu können. Seit durch Satzungsänderung auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) Mitglied werden können, möchten immer mehr WEG für ihr treuhänderisch verwaltetes Geld die guten Konditionen und Vorzüge der Spareinrichtung nutzen. Und auch Inga Lembke, Mitglied des Eigentümerbeirats des

von der SBV-Immobilienverwaltung seit vielen Jahren verwalteten Burghofes, hofft, „dass wir von der langjährigen Erfahrung beider Unternehmen – SBV und hgv – profitieren werden“. Gemeinsam mit dem Immobilienverwalter bereitet der Beirat die jährliche Eigentümerversammlung vor und führt regelmäßig Objektbegehungen durch, „die bei einem historischen Gebäudekomplex des Öfteren notwendig sind“. Doch bei den vertraglich geregelten Dienstleistungen hört der Service nicht auf: „Auch bei unserer Feier zum 100. Geburtstag des Burghofes hat uns der SBV sehr freundlich unterstützt“, erinnert sich Inga Lembke.

Mit der Zustimmung der Vertreterversammlung des SBV zum Kauf der hgv-Immobilienmanagement GmbH konnten damit 2012 die Weichen gestellt werden für eine weitere zukunftsweisende Ausrichtung unserer Genossenschaft – in der sich für die Mitglieder nichts ändern wird: Zuerst kommt der Mensch und dann das Ergebnis – dies wird auch weiterhin die Handlungsmaxime unserer Wohnungsbaugenossenschaft sein.

# NACHWUCHS FÖRDERN

In jedem Jahr beginnen zwei bis drei angehende Immobilienkaufleute ihre Ausbildung beim SBV. Es gibt viel zu lernen – so auch auf der „Lerninsel Juist“, die unter anderem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) organisiert wird. Auch bei langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzt unsere Genossenschaft auf Fort- und Weiterbildung. Rund 100.000 Euro standen dafür 2012 im Budget zur Verfügung, 2013 sollen es nochmals knapp 50 Prozent mehr sein.

„Der SBV ist weit über die Region Flensburg hinaus ein angesehener und gefragter Arbeitgeber“, sagt Gesa Kitschke, Leiterin der Abteilung Unternehmens- und Sozialmanagement (USM) bei unserer Genossenschaft. „Auf Stellenausschreibungen erhalten wir eine große Zahl Bewerbungen aus ungekündigten

Beschäftigungsverhältnissen.“ Dennoch ist es gelegentlich etwas aufwendiger, leitende Positionen zu besetzen. Deshalb fördert der SBV frühzeitig eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Entwicklungs- und Aufstiegs Potenzial.

Ein Beispiel dafür ist das „Young Leader Network“, das 2007 vom vnw gemeinsam mit innovationsfreudigen Genossenschaftsvorständen ins Leben gerufen wurde. Die Förderung von geeigneten Nachwuchskräften wird nicht nur angesichts des demografischen Wandels immer mehr zu einem bedeutenden Erfolgsfaktor für Unternehmen: Gute Köpfe entscheiden den Wettbewerb. Deshalb wurde das „Young Leader Network“ ganz bewusst als Talentschmiede etabliert, um Potenzialträger zu Führungskräften zu entwickeln.

„Das Young Leader Network ist eine sehr gute Sache, ich möchte die Erfahrungen nicht missen!“

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden von ihren Genossenschaften vorgeschlagen. Das Netzwerk besteht als feste Gruppe jeweils zwei bis drei Jahre lang und hat zwischen 12 und 20 Teilnehmer, die zu Beginn nicht älter als 35 Jahre sein sollen. Die „Young Leader“ erwerben und erarbeiten durch das Netzwerk Kompetenzen, die sie bei der Einnahme von Führungspositionen unterstützen. Sie lernen durch den Kontakt innerhalb und außerhalb der Wohnungswirtschaft – der sprichwörtliche „Blick über den Tellerrand“ erweitert ihren Horizont. Aus unserer Genossenschaft hat unter anderem Miriam Diedrichsen, Bereichsleiterin Bestand, am „Young Leader Network“ teilgenommen. „Das Zusammenkommen mit anderen in gleichem Alter und ähnlichen Positionen war für mich sehr interessant. Wir haben uns monat-

lich einmal getroffen, immer in einem anderen Unternehmen. Auch Praktika waren möglich.“ Ob das Kennenlernen anderer Strukturen in den einzelnen Abteilungen oder die sehr unterschiedliche Förderkultur des Führungsnachwuchses – die Besuche in den Unternehmen und vor allem die Gespräche haben viele neue und wertvolle Einblicke gebracht. „Und es hat mir bestätigt, dass wir beim SBV ganz weit vorne stehen, was das Engagement für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeht“, sagt Miriam Diedrichsen.

Über eine Internet-Plattform können sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer weiter austauschen und so den Kontakt halten. Und zum Beispiel die Frage diskutieren, welche Erwartungen sie an ihre (berufliche) Zukunft haben.



MIRIAM  
DIEDRICHSEN



INGA STEINER

„Unser Etat hätte für eine solche Anschaffung nicht ausgereicht.“

*Inga Steiner*

# SCHULEN BUNTER STIFTEN

Die 2002 gegründete SBV-Stiftung Helmut Schumann konnte im vergangenen Jahr auf zehn Jahre erfolgreicher Arbeit zurückblicken. Aus ihren Mitteln werden längst nicht nur Projekte gefördert, die sich ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder wenden: Alle Flensburgerinnen und Flensburger können auf die Unterstützung der Stiftung zählen – z. B. die Grundschulen unserer Stadt.

Bereits zum zweiten Mal hatte die Stiftung 2012 den Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“ ausgelobt. „Das Echo war enorm“, sagt USM-Abteilungsleiterin Gesa Kitschke. „Zwölf Flensburger Grundschulen haben am Wettbewerb teilgenommen. Die fantasievollen und kreativen Bewerbungen haben

uns sehr beeindruckt, sodass wir die Fördersumme mit 10.000 Euro gegenüber dem Vorjahr verdoppelt haben.“

In den Grundschulen werden wichtige Weichen für den späteren Bildungs- und Lebensweg der Kinder gestellt, soziales und eigenverantwortliches Handeln gefördert. An guten Ideen, diese Aufgaben zu erfüllen, mangelt es meist nicht, wohl aber an der nötigen finanziellen Ausstattung geplanter Projekte. Hier möchte die SBV-Stiftung Helmut Schumann helfen und unbürokratisch unterstützen.

Das Besondere bei dem Wettbewerb: Die Schülerinnen und Schüler entwickeln selbst Ideen, planen die Bewerbung und

setzen sie um. Sie übernehmen Verantwortung und können erfahren, dass es lohnt, sich für eine Sache einzusetzen. So auch an der Schule auf der Rude, die bereits 2011 erfolgreich am Wettbewerb teilgenommen hatte. „Vor zwei Jahren konnten wir dank der SBV-Stiftung unsere Bibliothek mit zeitgemäßer Literatur aufstocken“, berichtet Schulleiterin Inga Steiner. Im vergangenen Jahr standen sogenannte Fließsteine zum Balancieren, Tasten und Fühlen auf dem Wunschzettel. Sie werden beim psychomotorischen Turnen eingesetzt. „Unser Etat hätte für eine solche Anschaffung nicht ausgereicht“, sagt Inga Steiner – und freut sich deshalb sehr, dass die SBV-Stiftung das Projekt mit einem Zuschuss in Höhe von 1.000 Euro gefördert hat.

„Wir sind gespannt, welche Wünsche und kreativen Bewerbungen uns in diesem Jahr erreichen werden.“

Gesa Kitschke



Dafür hatten die Schülerinnen und Schüler zuvor Steine gesammelt, diese bemalt und mit Worten wie „Tasten“ und „Fühlen“ beschriftet und mit einem blauen Band zu einem langen Fluss verbunden. „Andere haben kleine Texte für den Antrag geschrieben, der dann persönlich beim SBV abgegeben wurde“, erinnert sich Inga Steiner.

Insgesamt acht Flensburger Grundschulen konnten sich 2012 über einen Zuschuss durch die SBV-Stiftung Helmut Schu-

mann freuen. Die Palette der so realisierten Kinderwünsche ist breit gefächert: Von der Errichtung eines Sitz-Zaunes und einer Natursteinmauer für den Schulgarten (Grundschule Hohlweg) über ein Klettergerüst für den Schulhof (Oksevejens Skole) bis hin zur Finanzierung von Betreuerinnen und Betreuern an der Waldschule, wo auf diese Weise eine BMX-AG eingerichtet werden kann, reicht das Spektrum.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2012

Wiederum konnte der Aufsichtsrat im Jahre 2012 zur Kenntnis nehmen, dass das Wort „Stillstand“ in dieser Genossenschaft ein Fremdwort ist. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens, geführt vom Vorstand, haben auch in dem zu betrachtenden Jahr einen überdurchschnittlichen Einsatz gezeigt.

Ganz im Sinne genossenschaftlichen Denkens wurde der große Bestand kaufmännisch und technisch abgearbeitet, das soziale Umfeld betreut. Außergewöhnliche Witterungsumstände, sowohl der starke Wintereinbruch am Anfang des Jahres als auch der extrem feuchte Sommer, forderten vielen Abteilungen ihr Möglichstes ab.

In terminlich festgelegten Sitzungen wurde der Aufsichtsrat zeitnah vom Vorstand über alle anstehenden Entwicklungen informiert. Zusätzlich wurde über den Prüfungsausschuss, den Bau- und Wohnungsausschuss sowie über interne Gespräche eine satzungsmäßige Zusammenarbeit gefördert. Der aufgrund der im Jahre 2011 gegründeten Spareinrichtung von zwei auf fünf Mitglieder erweiterte Vorstand hat jederzeit in diesem Rahmen für ein vertrauensvolles Miteinander im SBV gesorgt.

## Im Berichtsjahr fanden

- sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- zwei Sitzungen des Aufsichtsrates
- sowie vier Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss) statt.

In der Vertreterversammlung am 24. Mai wurden Ralf Hansen, Paul

Hemkentokrax und Edgar Möller einstimmig auf weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Damit konnte die bisher konstruktive Arbeit dieses Gremiums in erprobter Weise fortgeführt werden.

Eine Wohnzufriedenheitsanalyse, deren Grundlage eine Mitgliederbefragung bildete, bekräftigte den hervorragenden Leistungsstand und die positive Wahrnehmung der SBV eG. Gewürdigt wurde die genossenschaftliche Arbeit zusätzlich durch Besuche von Politikern und Wirtschaftsvertretern. Den Höhepunkt bildete die Verleihung des Umweltpreises der Wirtschaft Anfang September in Kiel. Ein Imagefilm über das laufende Projekt „Wohnen für Generationen“ zeigte in eindrucksvoller Weise die Entwicklungskraft der Genossenschaft und überzeugte die Jury ebenso wie unser erfolgreiches Bestreben, Neubauten und Sanierungen energetisch zukunftsweisend zu realisieren. Damit leisten wir unseren Beitrag zum Klimapakt Flensburg und unterstützen das Vorhaben, unsere Stadt bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral zu stellen.

Der Bogen der Projekte spannt sich weiter über ein angekauftes Objekt, die ehemalige „Schokoladenfabrik“ im Munketoft. Dort ist studentisches Wohnen geplant. Eine Beteiligung der SBV Immobilienservice GmbH an der Bebauung „Am Wasserturm“ sowie die Übernahme der Immobilienverwaltung hgv runden das Jahresbild ab. Entspre-

chende Beschlüsse wurden in einer außerordentlichen Vertreterversammlung im November gefasst.

Zu guter Letzt darf die SBV-Stiftung Helmut Schumann nicht vergessen werden. Wie gewohnt, konnte sie im Jahre 2012 viel Gutes tun. Ein großes Dankeschön dafür an die Verantwortlichen! Ein weiterer Schritt, den Gemeinsinn in der Genossenschaft zu stärken, hat sich in der Fertigstellung des Hauses „360° – Mittelpunkt Mensch“ vollzogen. Der Aufsichtsratsvorsitzende konnte in den dafür eingerichteten Räumlichkeiten 45 Vertreter zur Vertreterversammlung 2012 begrüßen.

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

- die Geschäftsführung des Jahres 2012 (Prüfungszeitraum Mai 2012 bis April 2013),
- die Buchführung des Jahres 2012,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2012,
- den Lagebericht für das Jahr 2012
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2012 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Von Seiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

# LAGEBERICHT 2012

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1 Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

6.871	Wohnungen mit	416.105,60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	(Vorjahr 6.963 mit 417.900,37 m <sup>2</sup> )
94	Gewerbeobjekte mit	13.105,90 m <sup>2</sup> Nutzfläche	(Vorjahr 77 mit 10.432,35 m <sup>2</sup> )
500	Garagen/Tiefgaragen		(Vorjahr 504)
614	PKW-Stellplätzen im Freien		(Vorjahr 545)
45	sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.)		(Vorjahr 45)

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

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Genossenschaft ist der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiterhin eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein.

Wesentliche Veränderungen des Bestandes sind auf den Abriss und Neubau im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen zurückzuführen. Von 2009 bis 2013 werden in dem Projekt Fruerlund - Wohnen für Generationen insgesamt 446 Wohnungen durchgreifend modernisiert und 293 Wohnungen abgerissen und durch 198 neue Wohnungen ersetzt. Die Wohnfläche steigt im Neubaubereich von 12.484 m<sup>2</sup> auf 12.734 m<sup>2</sup>. Weitere Abgänge sind durch den Verkauf von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen entstanden.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 12,3 %. Damit liegt sie leicht unter dem Stand des Vorjahres (14,1 %) und bleibt mit insgesamt 851 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 981) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2012 0,7 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 2,7 %).

Die Selbsthilfe-Bauverein eG hat zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 bei insgesamt 922 Einheiten (Vorjahr 843) sowohl für Wohnungseigentümergeinschaften als auch bei Privateigentümern die Verwaltung des Bestandes übernommen. Zum 1. Januar 2013 hat die Genossenschaft 100 % der Kapitalanteile an der hgv-Immobilienmanagement GmbH erworben. Die bisher durch die Genossenschaft verwalteten Betreuungsobjekte sollen in die neue Tochtergesellschaft überführt werden.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Regiebetrieb, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wirtschaftlich eingesetzt wird.

### 1.2 Neubau

Im Geschäftsjahr wurde der Neubau des Gemeinschaftshauses 360° fertig gestellt. Die Baukosten für dieses Bauvorhaben betragen 2012 insgesamt T€ 978. Im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen wurden 7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen bezugsfertig. Die Baukosten hierfür betragen 2012 insgesamt T€ 3.862.

Im Rahmen des Projektes Fruerlund – Wohnen für Generationen wurden die Objekte Fruerlundlücke 7 – 21, Resselweg 15 – 17 und 16 – 20, Ostlandstraße 20 – 36 und Klabundeweg 12 – 14 abgerissen und mit weiteren sieben Neubauten begonnen. Die Baukosten hierfür betragen im Geschäftsjahr T€ 2.775.



## SBV-AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

1. den Jahresabschluss 2012 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen,
2. den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen,
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für den Einsatz und alle verbundenen Leistungen im Geschäftsjahr 2012.

Flensburg, den 21. März 2013

Peer Oberg  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



### 1.3 Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde in 4 Wohnungen der Ersteinbau von Bädern vorgenommen. Weitere 189 Wohnungen wurden modernisiert. Davon 109 Wohnungen im Bereich Stadtumbau Fruerlund – Wohnen für Generationen.

#### An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

Ostseebadweg 18 – 20  
 Diblerstraße 56 – 62  
 Glücksburger Straße 97 – 101

- Stadtumbau Fruerlund  
 Mürwiker Straße 47 – 57, 56 – 60  
 Ostlandstraße 13 – 23, 12 – 18  
 Mühlenholz 20 – 22

Die Genossenschaft ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Neben der Wohnungsmodernisierung wird die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes auch in der Zukunft eine zentrale Aufgabe bleiben. Die Selbsthilfe-

Bauverein eG ist Mitglied im Klimapakt Flensburg e. V. Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, dass Flensburg im Jahr 2050 CO<sub>2</sub>-neutral ist.

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

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 15.136 (Vorjahr T€ 13.999) ausgegeben.

### 1.4 Ankauf

Im Geschäftsjahr wurden die Objekte Munketoft 7 und Bahnhofstraße 23 erworben. Diese liegen im neuen Sanierungsgebiet Südstadt / Bahnhofsumfeld und sollen in Abstimmung mit der Stadt Flensburg entwickelt werden.

Für die Zukunft plant die Genossenschaft in diesem Gebiet weitere Grundstücke zu erwerben und eine Bebauung vorzunehmen.

### 1.5 Kennzahlen

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

	Ist 2011 T€	Plan 2012 T€	Ist 2012 T€	Plan 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	23.756	24.181	24.440	24.813
Instandhaltungsaufwendungen	6.060	6.057	5.911	6.179
Zinsaufwendungen	5.934	5.926	6.097	5.510
Jahresüberschuss	3.085	2.791	3.296	2.787

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorschau-rechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2012 vorsichtig geplant.

Die Veränderungen bei den Zinsaufwendungen sind durch den zum Planungszeitpunkt in dieser Höhe nicht erwarteten Anstieg bei den Spareinlagen entstanden. Die dadurch erreichte Rückzahlung von Kapitalmarktdarlehen konnte erst zum Jahresende durchgeführt werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Durch die stetige Instandhaltung, Modernisie-

rung und Neubau unseres Wohnungsbestandes verfügt die Genossenschaft über gut ausgestatteten Wohnraum.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug 2012 4,79 €/m<sup>2</sup> nach 4,67 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die ohnehin schon gute Entwicklung auf dem Zinsmarkt wird durch das positive Wachstum unserer Spareinrichtung noch verstärkt.

## 1.6 Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen über 14.544 m<sup>2</sup>. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 604. Die Grundstücke des Umlaufvermögens wurden vollständig veräußert.

## 1.7 Spareinrichtung

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen dem Wohle der Mitglieder durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von externen Kreditgebern. In diesem Geschäftsbereich sind 3 Bankkaufleute tätig. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Spareinrichtung zu schaffen, wurde der Vorstand um 3 nebenamtliche Vorstände erweitert.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2012 rd. 26,6 Mio. € (Vorjahr rd. 5,4 Mio. €). Für das Jahr 2013 wird mit einer Steigerung von 24 Mio. € gerechnet.

## 1.8 Beteiligungen und verbundene Unternehmen

### SBV Immobilienservice GmbH

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

### GbR Servicehaus Sandberg

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

## 1.9 SBV-Stiftung Helmut Schumann

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2012 wurde bei dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 90.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2012 rd. 413.000 €.

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

- ✔ Kinderferiencamp
- ✔ Stadtteilstufe
- ✔ Tagesausflüge
- ✔ Laternelaufen

- ✔ Einzelförderung in Sport und Kultur
- ✔ Internationale Jugendfußballturniere
- ✔ Internationale Begegnungen von Sportvereinen

## 1.10 Mitgliederwesen

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. In unserer Vertreterversammlung wahren zurzeit 64 Vertreter die Interessen der einzelnen Mitglieder. Die Vertreter haben am 24. Mai 2012 auf der 50. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2011 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2011 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern. Auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung wurde dem Ankauf von Kapitalanteilen an der hgv-Immobilienmanagement GmbH zugestimmt.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2012 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder für die Neubauten des Selbsthilfe-Bauvereins und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

## 1.11 Personal

Eine tragende Säule bei der Umsetzung der Aufgaben und Weiterentwicklung des Unternehmens sind unsere Mitarbeiter. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig wie selbstverständlich. Seit 2010 wird ein eigenes Personalentwicklungskonzept umgesetzt, das auf der Grundlage von turnusmäßigen Mitarbeitergesprächen aufgebaut ist.

Im Zuge der Umstellung unserer wohnungswirtschaftlichen Software auf „Wodis Sigma“ und im Rahmen der Innenrevisionsstätigkeiten wird die Optimierung der Arbeits- und Verfahrensabläufe kontinuierlich fortgeführt.

Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. 20 % der Mitarbeiter sind älter als 50 Jahre. Die Genossenschaft setzt daher verstärkt auf die Ausbildung junger Menschen und durch gezielte Maßnahmen auf die langfristige Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2012	%	31.12.2011	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	226.107,5	93,7	214.349,0	94,1	+ 11.758,5
Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	0,0	29,2	0,0	- 29,2
	226.107,5	93,7	214.378,2	94,1	+ 11.729,3
übriges Umlaufvermögen	15.211,6	6,3	13.382,0	5,9	+ 1.829,6
Bilanzsumme	241.319,1	100,0	227.760,2	100,0	+ 13.558,9

### Kapitalstruktur

Eigenkapital	41.030,9	17,0	36.629,2	16,1	+ 4.401,7
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	182.491,9	75,6	171.682,0	75,3	+ 10.809,9
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	17.796,3	7,4	19.449,0	8,6	- 1.652,7
Bilanzsumme	241.319,1	100,0	227.760,2	100,0	+ 13.558,9

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Neubauten und Sanierungsmaßnahmen im Stadtbau Frurlund – Wohnen für Generationen, reduziert um planmäßige Abschreibungen.

Mit 11,7 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2012 der wesentliche Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 4.402 zu. Davon entfallen T€ 3.023 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 1.379 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Bei der Eigenkapitalquote ergibt sich trotz der im Jahr 2012 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme eine Steigerung auf 17,0 % gegenüber des Vorjahres mit 16,1 %.

### 2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2012 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 2.345,0. Diese Mittel wurden größten Teils für den Ankauf der Kapitalanteile an der hgv-Immobilienmanagement GmbH benötigt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. T€ 8.624,8. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das

Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für die Investitionen zur Verfügung stand.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Es stehen bei 5 Instituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 9,3 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2013 – 2017 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

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

Die hereingenommenen Sparmittel werden zur Rückzahlung von Kapitalmarktmitteln und für die Finanzierung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit verwendet.

## Kapitalflussrechnung 2012

	2012	2011
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 8.146,7	+ 4.625,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 8.624,8	+ 4.280,4
Planmäßige Tilgungen	- 4.812,8	- 4.230,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>+ 3.812,0</b>	<b>+ 49,6</b>
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 15.823,3	- 24.239,2
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 16.747,1	+ 21.376,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 4.735,8	- 2.813,2
<b>Finanzmittelfonds, Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+ 4.735,8</b>	<b>- 2.813,2</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	- 2.391,5	+ 421,7
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 2.344,3	- 2.391,5

## 2.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.296 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.509,4	3.907,5	- 398,1
Bautätigkeit/Modernisierung	- 239,2	- 185,6	- 53,6
Verwaltungsbetreuung	- 426,6	- 381,1	- 45,5
Finanzergebnis	5,1	- 44,7	+ 49,8
Portfolio/Verkaufstätigkeit	423,0	324,2	+ 98,8
Spareinrichtung	- 358,5	- 653,0	+ 294,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 40,3	- 16,0	- 24,3
Betriebsergebnis	2.872,9	2.951,3	- 78,4
Neutrales Ergebnis	547,2	242,3	+ 304,9
Ergebnis vor Steuern	3.420,1	3.193,6	+ 226,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 123,6	- 108,9	- 14,7
Jahresüberschuss	3.296,5	3.084,7	+ 211,8

Die wesentlichen Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind durch die Erhöhung der Abschreibungen und höhere kalkulatorische Zinsen für interne Darlehen an die Spareinrichtung entstanden. Dem gegenüber stehen höhere Mieteinnahmen und geringere Erlösschmälerungen.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit und Aufwendungen für die Neubauten Fruerlund – Wohnen für Generationen. Das positive Ergebnis im Bereich Portfolio wurde im Wesentlichen durch die Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen erreicht. Das Ergebnis der Spareinrichtung enthält die Zinsen für Spareinlagen

und Personal- und Sachkosten. Dem gegenüber stehen Erträge aus kalkulatorischen Zinsen für interne Darlehen an die Hausbewirtschaftung. Der durchschnittliche Sparbestand 2012 betrug rd. 18,6 Mio. €. Der Zinssatz der Deutschen Bundesbank für 10-jährige Wohnbaukredite betrug im Jahr 2012 3,07 %.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen und die Aufwendungen für die Software-Umstellung auf „Wodis-Sigma“.

Der Jahresüberschuss 2012 beträgt rd. 3.296.500 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 3.000.000 € eingestellt, so dass unter

Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2011 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 395.400 € erzielt wurde.

## Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2012 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 318.938,45
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 76.484,30
Summe des Bilanzgewinns	€ 395.422,75

## 3. Nachtragsbericht

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

## 4. 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 diskutiert.

Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickelt sich eine Prognoserechnung und Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet. 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. Für eine ganzheitliche Betrachtungsweise aller relevanten Planungs- und Controllingprozesse wurde das Controlling- und Portfoliomanagementsystem „avestrategy“ bei der Genossenschaft eingeführt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risi-

kofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. Die Innenrevisionstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben.

Die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg führen zu der Einschätzung, dass die Risiken auf dem Flensburger Wohnungsmarkt überschaubar sind. 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 2013 – 2017 Investitionen in Höhe von T€ 55.242 und weiteren Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 30.933 vor.

Die Hausverwaltung für Dritte wurde zum 1. Januar 2013 auf unser Tochterunternehmen, die hgv-Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften soll im Laufe des Jahres 2013 nach den turnusmäßigen Eigentümersammlungen rückwirkend zum 1. Januar 2013 übertragen werden. Nach den aufgestellten Wirtschaftsplanen erwarten wir positive Jahresergebnisse für dieses Unternehmen.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien und bis zum Ende des Jahres 2017 überschaubaren Zinsausläufen unseres Darlehensportfolios, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Planungen sehen vor, dass die Zinsausläufe der nächsten Jahre durch die Spareinlagen der Mitglieder abgelöst werden, was wiederum zu einer Senkung der Zinsaufwendungen bei der Genossenschaft führen wird.

Für die Zukunft erwarten wir leicht steigende Mieten bei einer gleichbleibenden Entwicklung der Wohnungsleerstände und der Fluktuation.

Bei weiterhin nicht ansteigenden Zinssätzen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2013 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 24.813, Zinsaufwendungen von T€ 5.510 und Instandhaltungskosten von T€ 6.179. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von T€ 2.787. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

Flensburg, den 21. März 2013

Der Vorstand



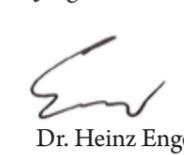
Raimund Dankowski



Heiko Büsing



Jürgen Möller



Dr. Heinz Engelhaupt



Peter Westphal

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		604.827,54	148.237,49
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.268.637,66		197.494.785,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.618.547,62		5.764.679,73
3. Grundstücke ohne Bauten	620.955,76		251.542,53
4. Bauten auf fremden Grundstücken	24.304,24		25.211,12
5. Maschinen	625,00		1.043,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.570.111,45		1.127.011,46
7. Anlagen im Bau	3.453.944,30		7.187.403,50
8. Bauvorbereitungskosten	127.521,68	223.684.647,71	645.528,15
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	1.368.331,61	1.468.331,61	1.368.331,61
		225.757.806,86	214.038.774,29
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		29.164,92
2. Unfertige Leistungen	11.726.711,90		11.251.930,81
3. Andere Vorräte	9.021,66	11.735.733,56	9.107,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	157.028,92		141.681,06
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	78.121,95		45.854,86
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	47.634,60		22.207,73
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.027,69		18.070,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	828.827,11	1.129.640,27	1.082.562,66
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.344.901,55	809.391,52
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	349.710,51		310.210,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.275,26	350.985,77	1.275,26
		241.319.068,01	227.760.231,68

PASSIVA	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	436.822,79		402.503,41
der verbleibenden Mitglieder	8.667.063,99		7.371.018,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	61.600,00	9.165.486,78	13.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 31.656,01 € (Vorjahr 45.301,38 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.600.000,00		4.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	6.490.000,00		6.490.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.600.000,00 € (Vorjahr 2.400.000,00 €)	20.380.000,00	31.470.000,00	17.780.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	98.926,84		87.504,53
2. Jahresüberschuss	3.296.495,91		3.084.718,64
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	395.422,75	2.800.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		41.030.909,53	36.629.185,20
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	38.893,00		40.377,00
2. Steuerrückstellungen	15.739,35		1.137,64
3. Sonstige Rückstellungen	974.993,85	1.029.626,20	811.144,61
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.485.505,24		166.862.930,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.799.148,45		3.998.638,54
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	24.673.144,86		4.945.499,64
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.951.500,26		470.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	12.477.272,06		12.105.624,52
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.645,93		279.034,24
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.954,52		0,00
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	435.962,57		1.572.996,71
9. Sonstige Verbindlichkeiten	144.398,39	199.258.532,28	43.662,93
davon aus Steuern € 104.933,86 (Vorjahr € 7.738,17)			
		241.319.068,01	227.760.231,68

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.732.716,00		35.022.086,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	104.025,00		56.605,00
c) aus Betreuungstätigkeit	342.951,82	36.179.692,82	296.174,26
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		445.616,17	10.178,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.081.024,99	1.454.069,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.027.356,35	1.397.431,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.078.577,29		15.869.623,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.183,66		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.655,05	16.130.416,00	6.223,98
6. Rohergebnis		23.603.274,33	22.360.696,84
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.177.273,75		3.928.373,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 198.940,05 € (Vorjahr: 185.292,25 €)	996.990,55	5.174.264,30	945.352,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.892.319,95	4.526.374,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.976.398,96	2.738.414,47
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 47.634,60 € (Vorjahr: 22.207,73 €)	65.662,29		40.277,92
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.853,19	109.515,48	9.530,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 2.951,00 € (Vorjahr: 3.217,00 €)		6.244.959,18	6.120.774,28
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.424.847,42	4.151.216,18
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123.568,98	108.917,99
15. Sonstige Steuern		1.004.782,53	957.579,55
16. Jahresüberschuss		3.296.495,91	3.084.718,64
17. Gewinnvortrag		98.926,84	87.504,53
18. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		3.000.000,00	2.800.000,00
19. Bilanzgewinn		395.422,75	372.223,17

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2012 - ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 in der Fassung vom 25. Mai 2009 (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 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 – 5 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 989 in die Herstellungskosten des Jahres 2012 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von T€ 41 aktiviert.

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

Die Objekte der in 2006 angekauften Bestände werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2 % abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt.

Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht mit

2 bzw. 3 % abgeschrieben. 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 und Maschinen wird eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren zugrunde gelegt. Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden analog zum Steuerrecht Sammelposten gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die 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 Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen Ausgeschiedener wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,50 % angesetzt haben sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 1. Januar 2012 bzw. von 5,04 % zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.

Weiterhin wurde eine langfristige Rückstellung für Altersteilzeit abgezinst.

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-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	- Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	277.729,07	520.996,59	77.398,80	-	116.499,32	604.827,54	64.406,54
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	241.126.420,11	11.469.914,09	2.103.453,13	+ 5.722.028,82	45.946.272,23	210.268.637,66	4.252.625,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.741.142,83	1.587.826,02	1.087.969,99	+1.408.010,68	2.030.461,92	7.618.547,62	226.329,68
3. Grundstücke ohne Bauten	251.542,53	488.310,46	134.683,91	+ 15.786,68	-	620.955,76	-
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	-	-	-	5.925,00	24.304,24	906,88
5. Maschinen	51.020,01	-	-	-	50.395,01	625,00	418,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.142.522,46	885.338,09	402.231,70	-	1.055.517,40	1.570.111,45	347.633,59
7. Anlagen in Bau	7.187.403,50	2.774.838,83	-	-6.508.298,03	-	3.453.944,30	-
8. Bauvorbereitungskosten	645.528,15	119.521,68	-	- 637.528,15	-	127.521,68	-
	259.175.808,83	17.325.749,17	3.728.338,73	-	49.088.571,56	223.684.647,71	4.827.913,41
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	75.000,00	-	-	-	100.000,00	-
2. Beteiligungen	1.368.331,61	-	-	-	-	1.368.331,61	-
	1.393.331,61	75.000,00	-	-	-	1.468.331,61	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	260.846.869,51	17.921.745,76	3.805.737,53	-	49.205.070,88	225.757.806,86	4.892.319,95

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen ist ein Zugang in Höhe von rd. 0,4 Mio. € für den Kauf von Lizenzen für die neue wohnungswirtschaftliche Software „Wodis Sigma“ enthalten. Im Zuge der Einführung des neuen wohnungswirtschaftlichen Programms wurde von einer Rechenzentrumsauf eine Inhouselösung umgestellt.

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken ... mit Wohnbauten sind die Baukosten für die Neubauten im Bereich Fruerlund - Wohnen für Generationen mit rd. 3,9 Mio. €.

Für die Sanierungen im Bereich Fruerlund - Wohnen für Generationen sind Kosten in Höhe von rd. 6,7 Mio. € angefallen.

Rd. 0,5 Mio. € entfallen auf die durchgreifende Sanierung im weiteren Bestand.

Die Grundstücke ... mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten Zugänge im Geschäftsjahr für den Ankauf eines Gebäudes mit rd. 0,6 Mio. € und dem Neubau eines Gemeinschaftshauses mit rd. 1 Mio. €.

Die Zugänge in den Anlagen im Bau entfallen ausschließlich auf den Bereich Fruerlund - Wohnen für Generationen.

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

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherungen 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	155.485.505,24 € (166.862.930,65 €)	4.898.531,28 € (8.865.248,05 €)	20.298.412,62 € (20.269.989,06 €)	130.288.561,34 € (137.727.693,54 €)	155.452.358,47 € (162.657.185,95 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.799.148,45 € (3.998.638,54 €)	67.515,07 € (120.967,93 €)	264.065,52 € (320.180,43 €)	3.467.567,86 € (3.557.490,18 €)	3.798.427,59 € (3.953.834,70 €)
Erhaltene Anzahlungen	12.477.272,06 € (12.105.624,52 €)	12.477.272,06 € (12.105.624,52 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.645,93 € (279.034,24 €)	278.645,93 € (279.034,24 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.954,52 € (0,00 €)	12.954,52 € (0,00 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	435.962,57 € (1.572.996,71 €)	435.962,57 € (1.572.996,71 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	144.398,39 € (43.662,93 €)	144.398,39 € (43.662,93 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	172.633.887,16 € (184.862.887,59 €)	18.315.279,82 € (22.987.534,38 €)	20.562.478,14 € (20.590.169,49 €)	133.756.129,20 € (141.285.183,72 €)	159.250.786,06 € (166.611.020,65 €)

3. 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.

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

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

#### Spareinlagen

a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	9.005.527,50 € (1.782.339,06 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	15.667.617,36 € (3.163.160,58 €)	24.673.144,86 € (4.945.499,64 €)

#### Verbindlichkeiten aus Sparbriefen

a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	1.050.000,00 € (150.000,00 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	901.500,26 € (320.000,00 €)	1.951.500,26 € (470.000,00 €)

Gesamtbetrag 26.624.645,12 €  
(5.415.499,64 €)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen in Höhe von rd. T€ 450 enthalten. Hiervon entfallen auf den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund - Wohnen für Generationen T€ 219. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 11.218 abgerechnete Nebenkosten.
- Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund - Wohnen für Generationen in Höhe von T€ 934.
- In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende Posten größeren Umfangs enthalten:

Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€	750
Vorjahr	T€	(449)

Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen	T€	757
Vorjahr	T€	(498)

- Die vorgenommenen Abschreibungen bei Wohnbauten und Geschäfts- u. anderen Bauten sind planmäßig.
- In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kosten in Höhe von rd. T€ 208 für die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software „Wodis-Sigma“ enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 422.

#### D. Sonstige Angaben

- Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG treuhänderisch folgende Konten:
  - Mietkaution für Mieter in Höhe von 566.897,08 €
  - Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 1.304.314,75 €.
- Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - Aus der Abwicklung der Neubauten Haus 13 - 19 aus dem Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund - Wohnen für Generationen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 6 Mio. €, deren restliche Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert ist.
  - Zum 1. Januar 2013 hat die Selbsthilfe-Bauverein eG 100 % der Kapitalanteile an der hgv-Immobilienmanagement GmbH erworben. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von rd. 1,8 Mio. € ist durch die flüssigen Mittel zum 31. Dezember 2012 gesichert.
- Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
  - Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlichkeiten der WTC per 31. Dezember 2012 in Höhe von rd. T€ 1.107. Aufgrund der wirtschaftlichen

Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.

- Garantiebetrag in Höhe von rd. 52.000 € für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen. (Vorjahr T€ 52). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrag wird nicht gerechnet.
- Das Tochterunternehmen der Genossenschaft, die SBV Immobilienservice GmbH, ist gemeinsam mit der Bauplan Nord GmbH & Co. KG und der Höft Immobilien GmbH & Co. KG zu jeweils 1/3 an der „Wasserturm GmbH & Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 500.000,00 € übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.

- Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2012 100.000 € (Vorjahr 25.000 €), der Jahresüberschuss 2012 vor Abführung an die Genossenschaft 47.634,60 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.
  - Der Selbsthilfe-Bauverein ist gemeinsam mit dem Flensburger Arbeiter-Bauverein jeweils mit 50 % an der GbR Servicehaus Sandberg Flensburg, beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31. Dezember 2012 2.865.939,04 €, der Jahresüberschuss 2012 beträgt 36.055,38 €.

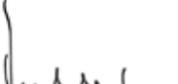
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (in Klammern davon Teilzeitbeschäftigte):

	2012	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	53,75 (11,75)	52,25 (12,50)
Technische Mitarbeiter	8,00	7,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hausmeister	28,50	27,50
Insgesamt	90,25 (11,75)	87,25 (12,50)

Flensburg, den 21. März 2013

Der Vorstand

  
Raimund Dankowski

  
Heiko Büsing

  
Jürgen Möller

  
Dr. Heinz Engelhaupt

  
Peter Westphal

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 8,25 Auszubildende und 73,50 Personen geringfügig beschäftigt.

#### 6. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	6.895 Mitglieder	mit	46.352 Anteilen
Abgang 2012	684 Mitglieder	mit	4.235 Anteilen
Zugang 2012	1.355 Mitglieder	mit	12.250 Anteilen
Ende 2012	7.566 Mitglieder	mit	54.367 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.296.045,37 € auf 8.667.063,99 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.282.400,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 8.698.720,00 €.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2012 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 439.040 €.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

- Mitglieder des Vorstandes:  
Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender  
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft  
Heiko Büsing, Bankkaufmann  
- nebenamtliches Vorstandsmitglied  
Dr. Heinz Engelhaupt, Bankkaufmann  
- nebenamtliches Vorstandsmitglied  
Peter Westphal, Bankkaufmann  
- nebenamtliches Vorstandsmitglied

- Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Peer Oberg, Vorsitzender  
Jan Kai Jensen, stv. Vorsitzender  
Elke Dewanger  
Ralf Hansen  
Paul Hemkentokrax  
Hans-Christian Jordt  
Uwe Lorenzen  
Edgar Möller  
Britta Zemke



v.l. Raimund Dankowski, Dr. Heinz Engelhaupt, Peter Westphal, Heiko Büsing, Jürgen Möller

## ORGANE

<b>Vorstand:</b>	Raimund Dankowski, Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller Heiko Büsing, Dr. Heinz Engelhaupt, Peter Westphal	- hauptamtlich - - hauptamtlich - - nebenamtlich -
<b>Aufsichtsrat:</b>	Peer Oberg, Vorsitzender Jan-Kai Jensen, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Elke Dewanger, Ralf Hansen, Paul Hemkentokrax, Hans-Christian Jordt, Uwe Lorenzen, Edgar Möller	
<b>Ausschüsse des Aufsichtsrates</b>		
<b>Prüfungsausschuss:</b>	Ralf Hansen, Vorsitzender Paul Hemkentokrax, Jan-Kai Jensen, Peer Oberg, Britta Zemke	
<b>Bau- und Wohnungsausschuss:</b>	Hans-Christian Jordt, Vorsitzender Elke Dewanger, Uwe Lorenzen, Edgar Möller, Peer Oberg	
<b>Gesamtprokura:</b>	Arne Dieckmann, Frank Jürgensen, Jörg Neumann, Christian Sommer	
<b>Handlungsbevollmächtigte:</b>	Lars Ehrlich, Torsten von Guionneau, Gesa Kitschke, Werner Reuter	



Internationales  
Jahr der  
Genossenschaften  
2012



---

[Impressum](#)

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg | Willi-Sander-Platz 1 | 24943 Flensburg

Telefon 0461 31560-0 | Fax 0461 31560-560

E-Mail: [info@sbv-flensburg.de](mailto:info@sbv-flensburg.de) | [www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

Redaktionelle Mitarbeit: klar gesagt, Oliver Bruhns, [www.klar-gesagt.de](http://www.klar-gesagt.de)

Layout & Satz: Nordlicht Medienagentur | 0151 26 38 40 96 | [nordlicht.medien@me.com](mailto:nordlicht.medien@me.com)

Fotos: SBV, Marcus Dewanger, Oliver Bruhns

Druck: Druckhaus Leupelt GmbH & Co. KG, Heideland-Ost 24, 24976 Handewitt, [www.leupelt.de](http://www.leupelt.de)

Auflage: 600 Exemplare

6000

5000

4000

3000

2000

1000

1950

1960



Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg  
Willi-Sander-Platz 1  
24943 Flensburg  
  
Tel 0461-315 60-0  
info@sbv-flensburg.de