





## GEMEINSAM GEBEN WIR HALT – FÜR EIN GUTES UND SICHERES ZUHAUSE!

► Bevor Sie in die Zahlen und Fakten unseres Geschäftsberichts 2025 eintauchen, möchten wir Ihnen vor allem eines mitgeben: Hinter jeder Position stehen Menschen – unsere Mitglieder – und die Verantwortung, guten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Deshalb blicken wir hier auf die wichtigsten Entwicklungen des vergangenen Jahres, ordnen sie ein und zeigen, welche Herausforderungen und Aufgaben vor uns liegen.

Die aktuellen geopolitischen Krisen – insbesondere die Handelskonflikte sowie die Auseinandersetzungen in der Ukraine und im Nahen Osten – bringen erhebliche Unsicherheiten mit sich. Dauer und wirtschaftliche Folgen lassen sich derzeit kaum verlässlich abschätzen. Diese Entwicklungen wirken sich auch auf die deutsche Wirtschaft und damit mittelbar auf unsere Genossenschaft aus: Wenn Baufinanzierungen und Sanierungen teurer werden, wenn Mieten

nicht gezahlt werden können und Heizkosten für unsere Mitglieder steigen – dann ist auch der SBV betroffen. Wir sind aber finanziell und strategisch gut aufgestellt, das zeigt auch die Bilanz für 2025.

Allerdings bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen komplex. Bei der Entbürokratisierung, die die neue Bundesregierung vorantreiben will, geht manches in die richtige Richtung. Die Auswirkungen sind allerdings noch nicht zu spüren und es müssen auch weitere Maßnahmen folgen. Ansonsten wird der ausgerufene „Bauturbo“ eher im Schneckentempo vorankommen. Wichtig ist es außerdem, dass die Politik ausreichend und verlässlich den Wohnungsbau fördert. Schleswig-Holstein verfügt zwar über eine gute Wohnraumförderung, doch auch hier reichen die Mittel nicht aus, um den Wohnungsbau dauerhaft zu stützen. Wir erwarten daher eine höhere Planungssicherheit bei der Verfügbarkeit von Fördermitteln.

Unser genossenschaftlicher Auftrag bleibt davon unberührt: Wir stehen für bezahlbaren Wohnraum und Planungssicherheit. Unsere Mitglieder können sich darauf verlassen, dass wir solide und gleichzeitig sozial verantwortlich wirtschaften. Mitglieder können verlässlich planen – mit moderaten Anpassungen der Mieten im Abstand von drei Jahren. Gleichzeitig stellen wir zeitgemäße Wohnungen zur Verfügung. Das war 2025 der Fall, und das werden wir in den kommenden Jahren fortsetzen. Von 2026 bis 2035 werden wir etwa 164 Millionen Euro in umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen investieren.

Mehrere unserer Bestandsgebäude wurden unmittelbar nach dem Krieg gebaut, in den frühen 50er-Jahren. Das vordringliche Ziel war es, in kurzer Zeit möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Oft ging dies auch zulasten der Bausubstanz. Eine Sanierung dieser Gebäude wäre jetzt, mehr als 70 Jahre später, wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Daher wählen wir für diese Fälle Ersatzneubauten – mit hohen Förderquoten und mehr Wohnraum als vorher. Dazu kommt ein echter Neubau wie die Viktoria-Höfe.

Um das alles bewerkstelligen zu können, brauchen wir ein schlagkräftiges Team. Allerdings spüren auch wir die Folgen des Fachkräftemangels. Daher investieren wir stark in die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden und bemühen uns intensiv darum, junge Menschen für eine Ausbildung bei uns zu gewinnen. Viele der Auszubildenden erhalten eine Festanstellung und verstärken so das SBV-Team ganz wesentlich.

Im Jahr 2025 sind wir zudem einen ungewöhnlichen Weg gegangen und haben uns an der Noor Flensburg GmbH zu 100% beteiligt, einem Architekturbüro mit viel Erfahrung im Wohnungsbau. Mit den erfahrenen Experten des Architekturbüros an unserer Seite fällt es uns leichter, die umfangreichen technischen Anforderungen in unserem Wohnungsbestand zu bewältigen. Schließlich werden die Vorgaben nicht weniger, sondern eher mehr und deutlich komplexer.

Darüber hinaus haben wir bereichsübergreifende Teams gebildet, in denen sich die Kolleginnen und Kollegen noch effizienter als bisher abstimmen und Entscheidungen treffen können. Das erleichtert die internen Abläufe und kommt vor allem den Mitgliedern zugute, auf deren Anfragen die Mitarbeitenden – im Verbund aus Bestandsmanagement und Vermietung, Technik und Hausservice – noch schneller reagieren können.

Die Digitalisierung ist zu einem wesentlichen Teil unserer Zukunftsstrategie geworden. Dabei spielt auch unser Online-Serviceportal „Mein SBV“ eine wichtige Rolle. Und auch die Vermietung unserer Wohnungen erfolgt seit Beginn des vergangenen Jahres einzig über ein gesondertes Online-Portal. Daher ist es wichtig, alle Mitglieder auf dem Weg der digitalen Dienste mitzunehmen, niemand darf ausgeschlossen werden. Und so stehen unsere Mitarbeitenden mit Rat zur Seite, wenn etwas nicht auf Anhieb klappt.

Aber was wären wir in unserer Genossenschaft ohne unsere sehr aktiven und engagierten Mitglieder?! Das zeigte sich auch, als Anfang 2025 die Vertreterversammlung, das höchste Gremium unserer Genossenschaft, neu gewählt wurde. Sehr viele Mitglieder haben sich zur Wahl gestellt und so bilden seit Mitte des vergangenen Jahres 69 Mitglieder für die kommenden fünf Jahre unsere Vertreterversammlung. Zahlreiche SBV-Mitglieder sind zudem in ihrer Nachbarschaft oder darüber hinaus ehrenamtlich engagiert. Dieses Miteinander ist Kern unserer Genossenschaft, macht unsere starke Gemeinschaft jeden Tag erlebbar – ein stabiles Fundament für einen starken und erfolgreichen SBV. ◀

Ihr SBV-Vorstand

Jürgen Möller

Michael Ebsen

## UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



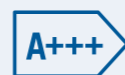
Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



Klimafreundlich

## UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst

## INHALTSVERZEICHNIS

### VORWORT

Gemeinsam geben wir Halt – für ein gutes und sicheres Zuhause! 02

### LAGEBERICHT 2025

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf 06

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 09

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 11

### JAHRESABSCHLUSS

Bilanz 14

Gewinn- und Verlustrechnung 16

Anhang 18

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates 28

### ORGANISATION

Organe 30

Vertreterinnen und Vertreter 31

SBV in Zahlen 33

Impressum 34

# LAGEBERICHT 2025

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### 1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2025 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.511 Wohnungen mit 452.747,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 7.515 mit 452.953,21 m<sup>2</sup>)
- ▶ 102 Gewerbeobjekte mit 20.563,08 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr 99 mit 20.221,83 m<sup>2</sup>)
- ▶ 491 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 491)
- ▶ 1.222 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 1.203)
- ▶ 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 44)

Der Bestand befindet sich 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. Zum 31. Dezember 2024 betrug die nach dem aktuellen Zensus 2022 korrigierte Einwohnerzahl in Flensburg laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 96.326 Personen. Somit ist die Einwohnerzahl im Jahr 2024 um 105 Personen gesunken.

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. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die gute Nachbarschaften pflegen. Aufgrund der Altersstruktur und einer damit verbundenen schlechteren Bausubstanz, sind auch mit Blick auf die Energieverbräuche bei einigen ausgesuchten Bestandsobjekten ein Abriss und Ersatzneubau in der Investitionsplanung der nächsten 10 Jahre vorgesehen. Zur Finanzierung unserer Neubauten sind öffentliche Mittel der drei möglichen Förderwege von der Investitionsbank Schleswig-Holstein vorgesehen, so dass die Anzahl der öffentlich geförderten Woh-

nungen in den kommenden Jahren leicht steigen wird. Mit 1.621 Wohnungen (Vorjahr 1.718) sind bereits rd. 22 % unseres Wohnungsbestandes zum Stichtag 31. Dezember 2025 öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 8,87 % und ist somit unverändert auf dem Niveau des Vorjahres (8,87 %). Sie bleibt mit insgesamt 666 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 672) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2025 2,9 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 2,4 %). Dabei muss berücksichtigt werden, dass 0,4 % des Wohnungsbestandes als Ausweichwohnungen bei sogenannten Strangsanierungen und 0,5 % für Konzeptentwicklungen vorgehalten werden.

Die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten 2024 für die Bestände der Genossenschaft wurden durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, im Geschäftsjahr erstellt.

Seit dem Geschäftsjahr 2025 werden ebenfalls die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung des eigenen Wohnungsbestandes der Genossenschaft durch unser Tochterunternehmen ausgeführt und abgerechnet. Da unser Tochterunternehmen über kein eigenes Personal verfügt, besteht mit der Genossenschaft ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

### 1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Neubau von 66 Wohnungen im Schwarzen Weg fortgeführt. Die Fertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen. Ende des Jahres 2025 wurde mit dem Neubau „Viktoria-Höfe“ begonnen. Die Fertigstellung der 65 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten ist im Geschäftsjahr 2027 geplant.

### 1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 22 Einzel-Wohnungsmodernisierungen (Instandhaltung) und 52 Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen (Aktivierung) durchgeführt.

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

- ▶ Bismarckstr. 104–106 (2. Bauabschnitt)
- ▶ Travestr. 14–18
- ▶ Mathildenhof 6–8

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 es wird ein weiterer Anstieg der sogenannten 2. Miete abgefedert.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 17.220 (Vorjahr T€ 17.283) investiert.

### 1.6 KENNZAHLEN

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

	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	34.335	36.905	36.024	37.232
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.599	8.444	7.461	8.825
Zinsaufwendungen	5.075	5.654	5.242	5.364
Jahresüberschuss	3.448	3.218	2.512	2.465

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen, hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 geplant. Diverse Großinstandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen mussten aufgrund krankheitsbedingter fehlender Personalkapazitäten verschoben werden, was neben geringeren Instandhaltungskosten allerdings auch zu geringeren aktivierten Eigenleistungen und geringeren Mieterhöhungen bei Sanierungsmaßnahmen geführt hat. Bei der Regelmietterhöhung, die alle 3 Jahre bei den Bestandsmieten durchgeführt wird, konnten die Mieterhöhungen bei Wohnungen, die im Kooperationsvertrag enthalten sind, nicht im Pla-

### 1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr erfolgte der Abgang des Objektes Marrenberg 22, Jugendtreff Pampelmuse, durch Auslauf des Erbbaurechtes und Rückgabe an die Stadt Flensburg. Die Genossenschaft hat hierfür eine Entschädigungszahlung erhalten.

### 1.5 GRUNDSTÜCKSBEOVORRATUNG

Im Geschäftsjahr gab es bei den unbebauten Grundstücken keine Veränderungen des Bestandes. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2025 weiterhin 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.

nungsumfang umgesetzt werden. Dafür wirkten sich die geringeren Zinsaufwendungen und die Entschädigungszahlung der Stadt Flensburg für in den Vorjahren unterlassene mietvertraglich vereinbarte Instandhaltungsleistungen in der Tiefgarage Segelmacher Str. positiv auf das Ergebnis aus.

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 Wesentlichen durch Regelmietterhöhungen, die alle 3 Jahre bei

den Bestandsmieten sowohl bei den freifinanzierten als auch bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgen, sowie im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich zulässigen Rahmen erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2025 6,42 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,02 €/m<sup>2</sup>). 6.449 Wohnungen der Genossenschaft und somit 86 % des Wohnungsbestandes liegen mit der Miete innerhalb der KdU-Sätze.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 19,41 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,56 €/m<sup>2</sup>).

Unsere Kapitalmarktdarlehen wurden in der Vergangenheit mit 20- bis 30-jährigen Zinsfestschreibungen und größtenteils Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit abgeschlossen. Bei künftigen Darlehensabschlüssen planen wir aufgrund der aktuellen Zinsmarktlage mit 10-jährigen Zinsfestschreibungen.

### 1.7 SPAREINRICHTUNG

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen der Mitgliederförderung durch attraktivere Konditionen für Spareinlagen im Vergleich zu den ortsansässigen Banken und Sparkassen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von Kreditgebern. In diesem Geschäftsbereich sind drei Bankkaufleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe betrug per 31. Dezember 2025 rd. T€ 91.301 (Vorjahr rd. T€ 90.617) und ist somit im Geschäftsjahr 2025 hauptsächlich durch die Zinskaptalisierung um rd. T€ 684 gestiegen. Um der Entwicklung weiterer Einlagenumschichtungen aus dem kurzfristigen 3-Monatsbereich in längere höherverzinsliche Laufzeiten über das gesamte Jahr 2025 Rechnung zu tragen, haben wir unsere variablen Konditionen bereits zum 01.01.2025 und nochmals mit Wirkung zum 23.10.2025 angepasst und weitere Zinsanpassungen über alle Festzins-Konditionen zum 01.03.2025 vorgenommen, was aber in der Gesamtbetrachtung nicht zu einer Reduzierung des Zinsaufwandes im Geschäftsjahr 2025 geführt hat. Der durchschnittliche Sparzins beträgt am Bilanzstichtag 31.12.2025 1,69 % (Vorjahr 1,89 %).

### 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. Seit dem Geschäftsjahr 2025 werden ebenfalls die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigungen in den Beständen der Genossenschaft durch die GmbH ausgeführt. Die SBV Immobilienmanagement GmbH verfügt über kein eigenes Personal. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der Genossenschaft angestellt. Es wurde daher ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. 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 und 21b beteiligt. Die GbR verfügt ebenfalls über kein eigenes Personal. Die Verwaltung erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Selbsthilfe-Bauverein eG.

### Noor Flensburg GmbH

Mit Kaufvertrag vom 11.12.2025 hat die Genossenschaft 100 % der Anteile an der Noor Flensburg GmbH mit Wirkung ab 01.01.2026 erworben. Das Stammkapital beträgt T€ 25. Die Noor Flensburg GmbH erbringt Architekten-Dienstleistungen und soll künftig den erheblichen Bedarf an Planungs- und Bauleitungskapazitäten der Genossenschaft durchführen. Die Vertreterversammlung hat in einer außerordentlichen Sitzung dem Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der Genossenschaft zugestimmt.

### 1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

2025 wurden rd. T€ 65 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2025 rd. T€ 442.

Der Auftrag 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.

Eine weitere Aufgabe 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 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 69 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 15. Mai 2025 auf der 65. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2024 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2024 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen durch neue Mitglieder 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 Genossenschaft bildet zurzeit je Ausbildungsjahr 4 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus und versucht, diese nach bestandener Prüfung im Unternehmen zu halten. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt zwölf Jahre, die Fluktuation 5,8 % und das Durchschnittsalter 44 Jahre. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Vergütung der Mitarbeitenden erfolgt auf der Grundlage eines Tarifvertrages. Dabei werden Frauen und Männer bei gleicher Tätigkeit selbstverständlich nach der gleichen Entgeltgruppe bezahlt. Der Betriebsrat der Genossenschaft besteht aus sieben Mitgliedern.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	392.351,8	93,2	386.215,0	92,6	+ 6.136,8
Umlaufvermögen und übrige Rechnungs- abgrenzungsposten	28.805,4	6,8	30.745,2	7,4	- 1.939,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>421.157,2</b>	<b>100,0</b>	<b>416.960,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4.197,0</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	96.953,1	23,0	95.210,3	22,8	+ 1.742,8
langfristiges Fremdkapital					
– Verbindlichkeiten	205.791,3	48,9	205.454,4	49,3	+ 336,9
– Pensionsrückstellungen	19,8	0,0	21,4	0,0	- 1,6
– sonstige Rückstellungen	388,7	0,1	50,6	0,0	+ 338,1
– Sparmittel	82.060,8	19,5	81.625,2	19,6	+ 435,6
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	35.943,5	8,5	34.598,3	8,3	+ 1.345,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>421.157,2</b>	<b>100,0</b>	<b>416.960,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 4.197,0</b>

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

Mit T€ 18.935,6 (Vorjahr T€ 18.737,4) sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2025 und die flüssigen Mittel mit T€ 8.756,0 (Vorjahr T€ 9.200,6) die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.742,8. Davon entfallen T€ 1.080,2 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 662,6 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2025 erfolgten Bau- und Sanierungstätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,2 % auf 23,0 %.

Durch Zugänge von Darlehen im Rahmen der Bau- und Sanierungstätigkeit um T€ 9.104,8, planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 8.570,2 und Rückzahlungen von Darlehen durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 180,3 sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt auf T€ 205.830,7 gestiegen.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen durch die erstmalige Bildung von Jubiläumsrückstellungen für Freistellungstage und Jubiläumszuwendungen (T€ 339).

## 2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2025 verfügte

die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€ 8.756,0.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug T€ 20.357,6. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus dem Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit der Fremdkapitaldienst vollständig bedient werden konnte. Nach Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Mittelzufluss in der Finanzierungstätigkeit hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 444,6 verringert. Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Zur Absicherung des Liquiditätsbedarfes steht bei einem Bankinstitut eine Kreditlinie in Höhe von T€ 6.000 zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurde. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2026–2035 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Durchführung der intensiven Bau- und Sanierungstätigkeit 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 nachfolgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG 2025</b>	<b>2025 T€</b>	<b>2024 T€</b>
Cashflow nach DVFA/SG	+ 13.184,3	+ 12.560,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 20.357,6	+ 17.698,4
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 15.985,9	- 9.495,0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 4.816,3	- 8.643,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 444,6	- 439,8
<b>Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 444,6	- 439,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 9.200,6	+ 9.640,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 8.756,0	+ 9.200,6

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2025 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.511,5 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	<b>2025 T€</b>	<b>2024 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Bewirtschaftungstätigkeit	3.305,8	3.075,9	+ 229,9
Bautätigkeit/Modernisierung	- 404,2	- 39,7	- 364,5
Verwaltungsbetreuung	- 349,1	- 312,6	- 36,5
Finanzergebnis	- 71,1	+ 77,2	- 148,3
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+ 2,9	+ 736,0	- 733,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+ 23,5	- 152,5	+ 176,0
Betriebsergebnis	2.507,8	3.384,3	- 876,5
Neutrales Ergebnis	+ 17,1	+ 63,9	- 46,8
Ergebnis vor Steuern	2.524,9	3.448,2	- 923,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 13,4	+ 0,0	- 13,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.511,5</b>	<b>3.448,2</b>	<b>- 936,7</b>

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch gestiegene Mieteinnahmen (+ T€ 1.961), höhere Leerstandkosten (+ T€ 271) und gestiegene Verwaltungskosten (+ T€ 1.524) positiv verändert.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Das negative Ergebnis entsteht durch die Abrisskosten Angelburger Str. 48 (T€ 70) und die außerplanmäßige Abschreibung von ursprünglichen Planungskosten des Neubaus „Viktoria-Höfe“ (T€ 267)

Das Finanzergebnis enthält u. a. 10 % der Zinsaufwendungen des Sparverkehrs als Kosten der Liquiditätsvorhaltung. Im Gegensatz zum Vorjahr sind die Zinserträge auf Fest- und Tagesgeldkonten gesunken.

Das Jahresergebnis im Bereich Portfolio/Verkaufstätigkeit entstand im vergangenen Jahr durch den Verkauf von zwei Mehrfamilienhäusern und zwei Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine nennenswerten Verkäufe getätigt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält im Wesentlichen die Entschädigungszahlung der Stadt Flensburg für in den Vorjahren unterlassene mietvertraglich

vereinbarte Instandhaltungsleistungen in der Tiefgarage Segelmacher Str. (T€ 678), die erstmalige Bildung einer Jubiläumsrückstellung (T€ 339), den Jahresüberschuss unseres Tochterunternehmens, der SBV Immobilienmanagement GmbH (T€ 135), sowie diverse Verwaltungskosten für die SBV Immobilienmanagement GmbH und Mitgliederverwaltung (T€ 448).

## 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Bewirtschaftungstätigkeit, der Technik, der Spareinrichtung 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 dem Vorstand und Aufsichtsrat besprochen.

Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickeln sich eine Prognose-

rechnung und eine Anpassung des geplanten 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 dynamische Investitionsrechnungen (VOFI) erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflow-Entwicklung 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 und der Geldwäscheprävention. 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 eine gleichbleibende Fluktuation. Aufgrund von Kostensteigerungen, insbesondere bei den Bau- und Instandhaltungskosten, den gestiegenen Anforderungen bei den Gefahrstoffbeseitigungen und nicht zuletzt durch höhere Energiestandards, werden die Erträge aus Mieten in den nächsten Jahren steigen müssen.

Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen. Bei einigen ausgesuchten Bestandsobjekten erfolgen statt einer durchgreifenden Sanierung ein Abriss und Ersatzneubau. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2026–2035 Investitionen in Neubauprojekte in Höhe von rd. T€ 114.799, Investitionen in Bestandsgebäude in Höhe von rd. T€ 163.962 und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. T€ 69.710 vor. Hierbei bestehen Preisänderungsrisiken bei den stetig stei-

genden Baukosten. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch Kostenaufschläge bereits in der Planungsphase und durch Projektcontrolling bei jeder Investitions- und größeren Instandhaltungsmaßnahme minimiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Im Geschäftsjahr 2021 und 2022 wurden sämtliche Objekte der Genossenschaft einmalig auf ihren technischen Gebäudezustand bewertet und danach laufend aktualisiert. Nach Auswertung der Daten erfolgte im Jahr 2023 eine Bewertung und Clustierung des Bestandes, um insbesondere vor dem Hintergrund der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung Maßnahmen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit priorisieren zu können. Hierzu liegt die CO<sub>2</sub>-Bilanz, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., des Bestandes auf Grundlage der Verbräuche 2022 vor. In 2025 wurde die Software Mevivo ECO eingeführt. Durch Mevivo ECO ist es möglich, die CO<sub>2</sub>-Bilanz ohne die Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zu erstellen. In 2026 wird die Bilanz für die Jahre 2023–2025 inklusive Klimapfad in Mevivo ECO erstellt. Eine Aktualisierung wird im Anschluss regelmäßig fortgeschrieben und dient unter anderem als Grundlage für die Investitionsplanung. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Rahmen der Neubautätigkeit ersetzen wir in den nächsten Jahren die Bestandsobjekte der Energieeffizienzklassen F, G und H vollständig durch hocheffiziente Neubauten (EH40 und EH55 Standard). Diese Maßnahmen sind ein wesentlicher Bestandteil auf dem Weg zur Energieeffizienz des gesamten Wohnungsbestandes und führen zu einer deutlichen Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz.

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere zur Steigerung der Energieeffizienz (Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen) in Höhe von rd. T€ 2.700 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von rd. T€ 3.100 vorgesehen.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Prolongation bestehender Kredite. Die Finanzierungen unserer Wohnimmobilien wurden in den vergangenen Jahren aufgrund der günstigen Zinskonditionen mit 20- bis 30-jährigen Zinsfestschreibungen und teilweise Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit abgeschlossen. Die Zinsänderungsrisiken der Bestandsdarlehen halten sich für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In den folgenden 5 Jahren laufen die Zinsfestschreibungen bei Bestandsdarlehen nur mit einem Restkapital in Höhe von rd. T€ 15.516 aus. Aufgrund der momentanen Kapitalmarktlage schließen wir zurzeit nur noch Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung und einer 2 %igen Tilgung ab. Wir gehen davon aus, dass die Zinsen kurz- bis mittelfristig auf dem heutigen Niveau verbleiben oder ggf. noch leicht steigen werden.

Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt.

In der Spareinrichtung rechnet die Genossenschaft in den Geschäftsjahren 2026–2035 nur noch mit einem Anstieg der Spareinlagen durch Zinskapitalisierung. Wir verfolgen das Ziel, Sparverträge mit längerfristigen Laufzeiten abzuschließen, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren.

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

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.465 gerechnet. Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 die Wirtschaftsplanung von einem 5-jährigen auf einen 10-jährigen Planungshorizont umgestellt. Hierdurch sollen u.a. die Erkenntnisse aus der technischen Bewertung des Gebäudezustandes und der CO<sub>2</sub>-Bilanz langfristig abgebildet werden. In den Planungsjahren 2027 bis 2035 werden Jahresergebnisse zwischen T€ 2.536 und T€ 6.716 erwartet. Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handels-

konflikten und geökonomischer Konfrontationen ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2026–2035 erwarten wir ebenfalls positive Jahresergebnisse für unsere Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH und die Noor Flensburg GmbH.

Die Genossenschaft erstellt seit dem Geschäftsjahr 2021 einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, der im Geschäftsbericht wiedergegeben wird. Die Genossenschaft erstellt derzeit in Zusammenarbeit mit dem VNW einen Nachhaltigkeitsbericht auf Grundlage des DNK. Die hierzu erforderliche Wesentlichkeitsanalyse wurde durchgeführt. Der Bericht befindet sich aktuell in der Abstimmung mit dem DNK. Ziel ist die Fertigstellung inkl. Zertifizierung des Berichtes im I. Quartal 2026.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen des aktuellen Nahost-Krieges zwischen den USA/Israel und dem Iran auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich noch nicht zuverlässig abschätzen.

**Flensburg, 24. März 2026**  
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen

# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		56.677,61		10.722,16
2. Geleistete Anzahlungen		0,00	56.677,61	58.886,18
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		363.233.496,07		365.230.538,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		11.527.024,70		12.370.607,79
3. Grundstücke ohne Bauten		96.448,97		96.448,97
4. Bauten auf fremden Grundstücken		12.517,24		13.422,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.499.294,94		1.617.514,32
6. Anlagen im Bau		11.283.205,15		1.275.805,76
7. Bauvorbereitungskosten		174.096,55	387.826.083,62	1.736.217,02
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.475.577,08		1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		868.333,00		375.000,00
3. Beteiligungen		1.740.985,87	4.084.895,95	1.646.336,04
			391.967.657,18	385.907.075,73
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <u>Andere Vorräte</u>				
1. Unfertige Leistungen			18.935.625,29	18.737.387,57
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung		367.548,95		293.681,60
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		26.340,95		7.831,85
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.316,01		10.236,82
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		120.614,32		85.276,05
5. Sonstige Vermögensgegenstände		584.602,36	1.107.422,59	2.401.534,81
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			8.756.021,97	9.200.622,11
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		384.094,02		307.976,92
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.338,16	390.432,18	8.622,06
		<b>421.157.159,21</b>	<b>416.960.245,52</b>	

PASSIVA				Vorjahr
		€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. <u>Geschäftsguthaben</u>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		800.876,61		1.147.452,94
der verbleibenden Mitglieder		36.629.242,05		35.629.210,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen		300.800,00	37.730.918,66	291.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 26.917,95 € (Vorjahr 8.549,16 €)				
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:				
300.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)		9.200.000,00		8.900.000,00
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:				
700.000,00 € (Vorjahr 1.700.000,00 €)		41.980.000,00	57.670.000,00	41.280.000,00
III. <u>Bilanzgewinn</u>				
1. Gewinnvortrag		40.683,48		123.821,13
2. Jahresüberschuss		2.511.522,54		3.448.175,05
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.000.000,00	1.552.206,02	2.100.000,00
Eigenkapital insgesamt			96.953.124,68	95.210.339,96
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen		19.821,48		21.385,48
2. Sonstige Rückstellungen		2.592.300,76	2.612.122,24	1.014.210,53
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		204.416.041,12		203.983.054,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.414.670,33		1.494.930,30
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen		90.400.942,61		89.916.934,09
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		900.000,00		700.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen		20.748.838,41		20.555.017,95
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		809.778,74		912.442,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.247.330,95		2.533.520,88
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00		15.500,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern 303.650,30 € (Vorjahr 263.479,83 €)		654.310,13	321.591.912,29	602.909,18
			<b>421.157.159,21</b>	<b>416.960.245,52</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	€	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	54.944.577,60		50.843.481,37
b) aus Betreuungstätigkeit	1.212.805,96		1.149.108,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.826.206,83	57.983.590,39	279.333,93
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		198.237,72	2.277.435,92
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		621.731,12	625.686,41
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.558.268,38	1.716.170,83
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.236.792,84		23.250.596,05
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	177.272,97		166.987,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	421.393,78	26.835.459,59	445.939,39
<b>Rohergebnis</b>		33.526.368,02	33.027.694,62
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	7.999.665,51		7.454.867,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 434.891,43 € (Vorjahr: 398.320,38 €)	2.020.122,33	10.019.787,84	1.819.622,98
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		10.327.650,16	9.916.064,56
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		4.111.665,32	4.116.766,09
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		94.649,83	98.442,57
<b>10. Erträge aus Gewinnabführung</b>		135.370,41	85.276,05
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen 9.294,44 € (Vorjahr: 12.950,00 €)		164.651,74	291.821,27
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 249,00 € (Vorjahr: 314,00 €)		5.241.954,50	5.074.786,63
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		13.356,77	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		4.206.625,41	5.121.127,04
<b>15. Sonstige Steuern</b>		1.695.102,87	1.672.951,99
<b>16. Jahresüberschuss</b>		2.511.522,54	3.448.175,05
<b>17. Gewinnvortrag</b>		40.683,48	123.821,13
<b>18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen</b>		1.000.000,00	2.100.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.552.206,02</b>	<b>1.471.996,18</b>



# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 3–10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von T€ 607 und Zinsen während der Bauzeit in Höhe von T€ 14 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2025 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 über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages 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 31.12.2025 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 2,06 % (im Vorjahr 1,90 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 2,06 % ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 2,22 % ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 115,00. Der abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag unterliegt grundsätzlich unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre. Ergibt die Berechnung einen negativen Differenzbetrag, beträgt die Ausschüttungssperre allerdings € 0,00.

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 31.12.2025	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2025	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2025		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.443.020,27	–	513.153,77	–	929.866,50		
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	489.212.184,45	7.841.175,67	178.560,70	- 553.528,07	496.321.271,35		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.963.566,16	87.752,13	212.545,89	- 319.052,39	18.519.720,01		
3. Grundstücke ohne Bauten	96.448,97	–	–	–	96.448,97		
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.234.950,13	320.672,78	86.770,59	–	4.468.852,32		
6. Anlagen in Bau	1.529.124,24	7.667.013,40	–	+ 2.340.385,99	11.536.523,63		
7. Bauvorbereitungskosten	1.736.217,02	173.056,55	267.371,49	- 1.467.805,53	174.096,55		
	515.802.720,21	16.089.670,53	745.248,67	–	531.147.142,07		
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	375.000,00	780.000,00	286.667,00	–	868.333,00		
3. Beteiligungen	1.646.336,04	94.649,83	–	–	1.740.985,87		
	3.496.913,12	874.649,83	286.667,00	–	4.084.895,95		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>520.742.653,60</b>	<b>16.964.320,36</b>	<b>1.545.069,44</b>	<b>–</b>	<b>536.161.904,52</b>		

Abschreibungen							
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	einbezogene Fremdkapitalzinsen
€	€	€	€	€	€	€	€
1.373.411,93	12.930,73	513.153,77	–	873.188,89	56.677,61	69.608,34	–
123.981.646,20	9.106.129,08	–	–	133.087.775,28	363.233.496,07	365.230.538,25	14.451,68
6.592.958,37	501.675,04	101.938,10	–	6.992.695,31	11.527.024,70	12.370.607,79	–
–	–	–	–	–	96.448,97	96.448,97	–
16.807,08	904,92	–	–	17.712,00	12.517,24	13.422,16	–
2.617.435,81	438.638,90	86.517,33	–	2.969.557,38	1.499.294,94	1.617.514,32	–
253.318,48	–	–	–	253.318,48	11.283.205,15	1.275.805,76	–
–	267.371,49	267.371,49	–	–	174.096,55	1.736.217,02	–
133.462.165,94	10.314.719,43	455.826,92	–	143.321.058,45	387.826.083,62	382.340.554,27	14.451,68
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	868.333,00	375.000,00	–
–	–	–	–	–	1.740.985,87	1.646.336,04	–
–	–	–	–	–	4.084.895,95	3.496.913,12	–
<b>134.835.577,87</b>	<b>10.327.650,16</b>	<b>968.980,69</b>	<b>–</b>	<b>144.194.247,34</b>	<b>391.967.657,18</b>	<b>385.907.075,73</b>	<b>14.451,68</b>

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte mit rd. 7,8 Mio. €. Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um KfW-Tilgungszuschüsse für Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von rd. 0,1 Mio. €. Bei den Umbuchungen handelt es sich um Bestandsgrundstücke für die Neubaumaßnahmen Schwarzer Weg und Viktoria-Höfe.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte ein Abgang durch Auslauf des Erbbaurechtes Marrenberg 22, Jugendtreff Pampelmuse und Rückgabe des Objektes an die Stadt Flensburg. Bei den Umbuchungen handelt es sich um Bestandsgrundstücke für die Neubaumaßnahme Viktoria-Höfe.

Bei den Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Neubaumaßnahmen Schwarzer Weg (rd. 6,6 Mio. €) und Viktoria-Höfe (rd. 0,7 Mio. €). Für die Kernsanierung des Vorderhauses Norderstr. 26–32 sind rd. 0,4 Mio. € im Geschäftsjahr angefallen. Bei den Umbuchungen handelt es sich um Bestandsgrundstücke für die Neubaumaßnahmen Schwarzer Weg und Viktoria-Höfe mit rd. 0,9 Mio. €. Die Bauvorbereitungskosten für die Neubaumaßnahmen Schwarzer Weg (rd. 0,9 Mio. €) und Viktoria-Höfe (rd. 0,6 Mio. €) wurden mit Baubeginn ebenfalls umbucht.

Bei den Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten für die geplanten Neubauvorhaben Tilsiter Str. und Eckener Str. in Höhe von rd. 0,2 Mio. € angefallen. Bei dem Abgang handelt es sich um ursprüngliche Planungen der Neubaumaßnahme Viktoria-Höfe, die in dieser Form nicht umgesetzt werden konnten. Die Umbuchungen erfolgten zu den Anlagen im Bau bei den Neubaumaßnahmen Schwarzer Weg (rd. 0,9 Mio. €) und Viktoria-Höfe (rd. 0,6 Mio. €).

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um eine Darlehensgewährung der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg an das Tochterunternehmen, die SBV Immobilien-

management GmbH, zur Finanzierung des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“. Im Geschäftsjahr 2025 wurde für den Eichtausch von Kaltwasser- und Warmwasserzählern sowie Heizkostenverteilern ein weiteres Darlehen mit Nachrangabrede in Höhe von rd. 0,8 Mio. € gewährt. Die planmäßige Tilgung der Darlehen betrug im Geschäftsjahr rd. 0,3 Mio. €.

Die Beteiligungen stiegen durch den ½ Jahresüberschuss 2025 der GbR Sandberg. Gemäß der Gesellschafterversammlung wurde auf eine Gewinnausschüttung verzichtet.

- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
- Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um den Jahresüberschuss 2025 der SBV Immobilienmanagement GmbH.
- 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. Im Wesentlichen sind hierunter die Forderungen aus Schadensersatzansprüchen gegenüber Versicherungen mit rd. 0,2 Mio.€ sowie aus Guthaben der Jahresabrechnungen 2025 für Fernwärme und Wasser mit rd. 0,1 Mio. € ausgewiesen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (rd. 0,4 Mio. €), für unterlassene Instandhaltung/3 Monats-Rückstellung (rd. 1,2 Mio. €), Jahresabschlusskosten (rd. 0,1 Mio. €) sowie Zinsen der Spareinrichtung (rd. 0,3 Mio. €) gebildet. Im Geschäftsjahr sind erstmalig Jubiläumsrückstellungen in Höhe von rd. 0,3 Mio. € für Freistellungstage sowie Jubiläumszuwendungen gebildet worden.

6. 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	204.416.041,12 € (203.983.054,01 €)	8.523.088,82 € (8.591.285,83 €)	32.021.207,27 € (32.309.142,30 €)	163.871.745,03 € (163.082.625,88 €)	204.373.007,53 € (203.938.471,09 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.414.670,33 € (1.494.930,30 €)	20.668,96 € (21.463,51 €)	82.675,84 € (85.854,04 €)	1.311.325,53 € (1.387.612,75 €)	1.414.670,33 € (1.494.930,30 €)
Erhaltene Anzahlungen	20.748.838,41 € (20.555.017,95 €)	20.748.838,41 € (20.555.017,95 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.778,74 € (912.442,38 €)	809.778,74 € (912.442,38 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.247.330,95 € (2.533.520,88 €)	2.247.330,95 € (2.533.520,88 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (15.500,76 €)	0,00 € (15.500,76 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	654.310,13 € (602.909,18 €)	654.310,13 € (602.909,18 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>230.290.969,68 €</b> <b>(230.097.375,46 €)</b>	<b>33.004.016,01 €</b> <b>(33.232.140,49 €)</b>	<b>32.103.883,11 €</b> <b>(32.394.996,34 €)</b>	<b>165.183.070,56 €</b> <b>(164.470.238,63 €)</b>	<b>205.787.677,86 €</b> <b>(205.433.401,39 €)</b>

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

Spareinlagen			
a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten		28.999.293,15 € (31.205.455,86 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten		61.401.649,46 € (58.711.478,23 €)	90.400.942,61 € (89.916.934,09 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen			
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr		200.000,00 € (0,00 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren		700.000,00 € (700.000,00 €)	900.000,00 € (700.000,00 €)
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>91.300.942,61 €</b> <b>(90.616.934,09 €)</b>

**II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

- In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 981 (Vorjahr rd. T€ 711) enthalten. Der erhöhte Leerstand ist hauptsächlich auf das Vorhalten von Ausweichwohnungen für die sogenannten Strangsanierungen, den Leerzug von geplanten Abrissobjekten mit anschließender Neubebauung sowie Leerzug von Projektentwicklungen, für die neue Nutzungskonzepte erarbeitet werden, zurückzuführen. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch rd. T€ 18.766 (Vorjahr rd. T€ 16.413) abgerechnete Nebenkosten. Die Sollmieten in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr um rd. T€ 2.005 gestiegen. Im Wesentlichen durch sogenannte Regelmietserhöhungen, die alle 3 Jahre bei den Bestandsmieten sowohl in den frei finanzierten als auch in den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgen sowie durch Anhebungen der Sollmieten im Rahmen der Neuvermietungen.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungsleistungen (rd. T€ 519) und der Entschädigungszahlung der Stadt Flensburg für in den Vorjahren unterlassenen mietvertraglich vereinbarten Instandhaltungsleistungen in der Tiefgarage Segelmacher Str. (rd. T€ 678) geprägt.
- Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit steigen die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden und Mieteranlastungen) um rd. T€ 862 auf rd. T€ 7.461. Die Betriebskosten steigen um rd. T€ 2.120 auf rd. T€ 17.970. Wesentlicher Faktor für den deutlichen Anstieg der Betriebskosten sind neben den gestiegenen Versicherungsprämien die erstmalige Abrechnung der Gartenpflege und des Winterdienstes durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH. In den Vorjahren erfolgte die Abrechnung dieser beiden Kostenpositionen über den internen Betriebsabrechnungsbogen der Genossenschaft. Die SBV Immobilienmanagement GmbH verfügt über kein eigenes Personal. Daher wurde neben den Dienstleistungsverträgen der GmbH auch ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Genossenschaft geschlossen.

- Der Personalaufwand steigt um rd. T€ 745. Im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen zum 1. Februar 2025, zusätzliche Neueinstellungen und die erstmalige Bildung von Jubiläumsrückstellungen.
- Die planmäßigen Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit gestiegen. Die ursprünglichen Planungskosten der Neubaumaßnahme Viktoria-Höfe wurden außerplanmäßig abgeschrieben (T€ 267), da sie in dieser Form nicht umgesetzt werden konnten.
- Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Anlage der flüssigen Mittel auf Tagesgeldkonten.
- Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich im Wesentlichen durch einen Anstieg bei den Zinsen aus der Spareinrichtung erhöht. Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung ist auf rd. T€ 1.888 (Vorjahr rd. T€ 1.672) angestiegen. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen aus weiteren Umschichtungen von Sparmitteln im gesamten Jahr 2025 aus dem kurzfristigen 3-Monatsbereich in längere höher verzinsliche Laufzeiten und aus neu zu bildenden Rückstellungen für Umschichtungen in weitere Wachstums-Sparverträge. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben wir unsere variablen Konditionen bereits zum 1. Januar 2025 und nochmals mit Wirkung zum 23. Oktober 2025 angepasst und weitere Zinsanpassungen über alle Festzins-Konditionen zum 1. März 2025 vorgenommen, was aber in der Gesamtbetrachtung insgesamt nicht zu einer Reduzierung des Zinsaufwandes im Geschäftsjahr 2025 geführt hat.

**D. SONSTIGE ANGABEN**

- Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg treuhänderisch folgende Konten:  
  
Mietkaution für Mieter in Höhe von 290.911,43 €.
- 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 Neubauvorhaben Schwarzer Weg und Viktoria-Höfe sowie jahresübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 21,8 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bis auf einen Betrag in Höhe von rd. 2,7 Mio. € bereits vertraglich abgesichert sind.

- Rd. 3,8 Mio. € Darlehen hätten aufgrund des Baufortschritts des Neubauvorhabens Schwarzer Weg bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ausgezahlt werden können. Hierauf wurde wegen der vorhandenen Liquidität verzichtet.
- Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
  - Garantiebetrag in Höhe von rd. T€ 257 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 257). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrag wird nicht gerechnet.
  - Avalkredite der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 16,1 zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche 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.
- Die Genossenschaft hält 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2025 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 135.370,41 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.
- 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 2025 insgesamt 3.575.192,19 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2025 mit 189.299,67 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Personen betrug:

	2025	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	85,25	77,75
Technische Mitarbeitende	10,00	10,00
Mitarbeitende im Gartenservice/Hausmeister	33,00	32,25
<b>Insgesamt</b>	<b>128,25</b>	<b>120,00</b>

Davon arbeiten in Teilzeitbeschäftigung 31,50 Personen (Vorjahr 30,25). Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 12,00 Auszubildende und 14,75 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

**Anfang 2025**

13.194 Mitglieder mit 222.736 Anteilen

**Abgang 2025**

652 Mitglieder mit 8.700 Anteilen

**Zugang 2025**

900 Mitglieder mit 15.065 Anteilen

**Ende 2025**

13.442 Mitglieder mit 229.101 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.000.031,21 € auf 36.629.242,05 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.018.400,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 36.656.160,00 €.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

- 9. Mitglieder des Vorstandes  
Jürgen Möller,  
Fachwirt der Wohnungswirtschaft, Vorsitzender  
Michael Ebsen,  
Fachwirt der Wohnungswirtschaft
- 10. Mitglieder des Aufsichtsrates  
Jan-Kai Jensen, Vorsitzender  
Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender  
Ralf Hansen  
Thomas Schwedhelm  
Edgar Möller  
Dörte Paulick  
Britta Zemke  
Wiebke Büchel  
Jörg Matthiessen
- 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 2025 beträgt 2.511.522,54 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24.03.2026 wurden in die gesetzliche Rücklage 300.000 € eingestellt.

- 13. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung eine Einstellung in Höhe von 700.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung um Zustimmung zu dieser Vorabzuweisung, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2024 in Höhe von 40.683,48 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.552.206,02 € erzielt wurde.
- 14. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2025 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.450.060,97 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	102.145,05 €
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>1.552.206,02 €</b>

**Flensburg, 24. März 2026**  
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen





## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

### KONTINUITÄT UND GUTE ENTSCHEIDUNGEN

► Der SBV hat im zurückliegenden Berichtsjahr strategisch ein Ausrufezeichen gesetzt: Im Dezember 2025 erwarb die Genossenschaft mit Wirkung ab 01.01.2026 100 % der Anteile an der NOOR Flensburg GmbH. Diese erbringt Architekten-Dienstleistungen und soll künftig den beim SBV in erheblichem Umfang bestehenden Bedarf an Planungs- und Bauleitungskapazitäten decken. Die Vertreterversammlung hat in einer außerordentlichen Sitzung dem Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der Genossenschaft zugestimmt. Der Aufsichtsrat ist froh, dass vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und zunehmender technischer Anforderungen an den Wohnungsbestand mit der Übernahme des Architekturbüros ein guter Weg gefunden wurde, die erforderlichen personellen Kapazitäten deutlich zu erhöhen und dabei die benötigten technischen Kompetenzen zu stärken.

Die konkrete Umsetzung dieses sorgfältig vorbereiteten Schrittes war eines der Themen des Anfang 2025 durchgeführten zweitägigen Strategieworkshops von Vorstand und Aufsichtsrat. Weitere Themen dieses alle zwei Jahre stattfindenden intensiven Austauschs

von Aufsichtsrat und Vorstand zu aktuellen Schwerpunktthemen waren in 2025 die Anforderungen des Klimaschutzes und die der Kreditinstitute an Wohnungsunternehmen im Rahmen der Nachhaltigkeit.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der SBV erneut erfolgreich – und gut sichtbar – seiner Verantwortung gestellt, den Mitgliedern der Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Ein Beispiel dafür ist der „Schwarzer Weg“. Dort wurden in guter Zusammenarbeit mit der genius bau Projektentwicklung GmbH & Co. KG rund 90 Jahre alte Gebäude abgerissen, die durch Neubauten ersetzt werden. Mit dieser Maßnahme erreicht der SBV an dieser Stelle nicht nur eine ungefähre Verdoppelung der bisherigen Wohnfläche, die 66 neu entstehenden Wohnungen sind zudem auch vollständig öffentlich gefördert. Deren Fertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen. Ein weiteres Beispiel sind die „Viktoria-Höfe“. Mit deren Umgestaltung konnte ein länger währendes Bauprojekt sichtbar gestartet werden, mit dem der SBV zum attraktiven Wohnen in unmittelbarer Innenstadtlage beitragen wird. Die Fertigstellung der 65 Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2027 geplant.

Intern war im Jahr 2025 die Wahl der neuen Vertreterinnen und Vertreter ein hervorzuhebendes Ereignis. 69 Frauen und Männer werden die derzeit 13.442 Mitglieder des SBV in den kommenden 5 Jahren vertreten. Der Dank und die Anerkennung für ihr Engagement gilt deshalb an dieser Stelle allen Mitgliedern der Genossenschaft, die sich in den vergangenen Jahren und nun neu oder erneut zur Übernahme eines Vertreteramtes bereitgefunden haben.

Eine der letzten Amtshandlungen der „alten“ Vertreterversammlung war die turnusgemäß anstehende Wahl einiger Aufsichtsratsmitglieder. Die jeweilige dreijährige Amtszeit endete für Dörte Paulick, Thomas Schwedhelm und mich. Von der Vertreterversammlung wurden wir wiedergewählt. Für das uns damit entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich zugleich auch im Namen von Frau Paulick und Herrn Schwedhelm nochmals herzlich.

Abschließend zu erwähnen bleibt, dass sich das Jahresergebnis 2025 nahtlos an die positiven Ergebnisse der Vorjahre anschließt. Es ist eine weitere Bestätigung einer vorausschauenden Unternehmenspolitik, die sich in einem zunehmend schwieriger werdenden Umfeld erneut sehr gut behaupten konnte.

Der Jahresabschluss 2025 wurde am 07.04.2026 in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 19.05.2026 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

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

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates,
- 8 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- sowie 2 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss).

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

- die Geschäftsführung 2025 (Prüfungszeitraum März 2025–März 2026),
- die Buchführung 2025,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2025,
- den Lagebericht 2025
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Führungskreis und allen Mitarbeitenden des SBV für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre erfolgreich geleistete Arbeit! ◀

Flensburg, 24. März 2026

**JAN-KAI JENSEN**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## ORGANE

<b>Vorstand</b>	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen
<b>Aufsichtsrat</b>	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Dörte Paulick, Schriftführerin Ralf Hansen Jörg Matthiessen Edgar Möller Thomas Schwedhelm Wiebke Büchel Britta Zemke
<b>Ausschüsse des Aufsichtsrates</b>	
<b>Prüfungsausschuss</b>	Ralf Hansen, Vorsitzender Thomas Schwedhelm, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Paul Hemkentrax Jan-Kai Jensen
<b>Bau- und Wohnungsausschuss</b>	Edgar Möller, Vorsitzender Wiebke Büchel, stv. Vorsitzende Dörte Paulick, Schriftführerin Jan-Kai Jensen Jörg Matthiessen
<b>Gesamtprokura</b>	Arne Dieckmann, Dirk Grünberg
<b>Handlungsbevollmächtigte</b>	Michael Frank, John Krieger, Christopher Reichelt, Kim to Baben, Torsten von Guionneau, Matthias Weiß

## VERTRETERINNEN UND VERTRETER SOWIE ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER

### VERTRETERINNEN UND VERTRETER

(IN DER REIHENFOLGE DER STIMMAUSZÄHLUNG DER WAHL DER VERTRETERINNEN UND VERTRETER VOM 05.04.2025)

lfd. Nr.	Nachname	Vorname	lfd. Nr.	Nachname	Vorname
1	Dewanger	Dr. Christian	50	Waldmann	Heinz-Jürgen
2	Jordt	Annika	51	Schudwitz	Gabriele
3	Helgert	Rolf	52	Fock	Hans-Jürgen
4	Sohrweide	Holger	53	Wollmann	Frank-Gerald
5	Kitschke	Gesa	54	Seydlitz	Peter
6	Holdensen	Peer	55	Hoffmann	Kirsten
7	Raguse	Frank	56	Möller	Claus
8	Neumann	Margot	57	Grütmacher	Armin Werner
9	Jordt	Karin	58	Hampel	Björn
10	Loeck	Kerstin	59	Mazinke	Alexandra
11	Neumann	Wolfgang	60	Marx	Martina
12	Autzen	Angela	61	Karker	Janosch-Kálmán
13	Ageley	Kirsten	62	Hanslmeier	Georg
14	Matthiessen	Kjell	63	Petersen	Hannelore
15	Jahnke	Ute	64	Koch	Hans-Hermann
16	Oberg	Marlis	65	Müller	Dietmar
17	Schäpler	Katja	66	Ohms	Herbert
18	Kujath	Ralf	67	Tröger	Hilke
19	Trems-Knoche	Kirsten	68	Schmidt	Regine
20	Uhlig	Uschi	69	Dreger	Martina Doris
21	Zielke	Karin			
22	Rothgaenger	Andreas			
23	Greisen	Andrea			
24	Sommer	Christian			
25	Bacher-Beck	Björn			
26	Boisen	Stefan			
27	Kujath	Ilsemarie			
28	Biethahn	Ingrid			
29	Nissen	Wilma Elfriede			
30	Lange	Thomas			
31	Weißbruch	Daniela			
32	Kolczak	Uwe			
33	Skov	Wiebke			
34	Carstensen	Margret			
35	Martinz	Marlies			
36	Ehmsen	Christine			
37	Hoppe	Heike			
38	Grön	Herma			
39	Kloske	Sieglinde			
40	Majeske	Kristina			
41	Dämmig	Eike			
42	Stark	Max			
43	Möller	Annika			
44	Augustin	Angelika			
45	Sauer	Wolf Dieter			
46	Bahn	Ralf			
47	Leusch	Wolfgang			
48	Hecker	Annegret			
49	Paulick	Sven			

### ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
70	Nissen	Hans Peter
71	Schneider-Kroll	Helga
72	Kranz	Jörg
73	Schmees	André



## DER SBV IN ZAHLEN

416.960.246 €	<b>Bilanzsumme</b>	421.157.159 €
95.210.340 €	<b>Eigenkapital</b>	96.953.125 €
35.629.211 €	<b>Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder</b>	36.629.242 €
56.670.000 €	<b>Rücklagen</b>	57.670.000 €
1.035.596 €	<b>Rückstellungen</b>	2.612.122 €
50.843.481 €	<b>Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit</b>	54.944.578 €
2.314.221 €	<b>Bauleistungen</b>	7.867.983 €
8.203.058 €	Neubau	7.901.015 €
	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	
9.314.467 €	<b>Ausgaben für Instandhaltung</b>	9.372.674 €
3.448.175 €	<b>Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag</b>	2.511.523 €
7.515	<b>Eigener Wohnungsbestand</b>	7.511
13.194	<b>Zahl der Mitglieder</b>	13.442
<b>2024</b>		<b>2025</b>

## 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

**Autoren:**

Imke Voigtländer (textSpot)  
Jan-Kai Jensen  
Arne Dieckmann

**Bildautoren:**

Asmussen + Partner, Marcus Dewanger, SBV-Archiv