

SBV

WOHNEN UND LEBEN.

GESCHÄFTSBERICHT 2013





Der SBV in Zahlen

	2013	2012
	€	€
Bilanzsumme	255.309.490	241.319.068
Eigenkapital	46.445.663	41.030.910
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	11.337.600	8.667.064
Rücklagen	34.170.000	31.470.000
Rückstellungen	1.314.398	1.029.626
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.589.252	35.732.716
Bauleistungen Neubau	7.707.046	7.753.555
Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	8.259.857	7.382.912
Ausgaben für Instandhaltung	7.975.687	6.975.951
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.091.463	3.296.496
Eigener Wohnungsbestand	6.891	6.871
Zahl der Mitglieder	8.232	7.566

Vorwort



Der Rückblick auf das Jahr 2013 macht Spaß: Wirtschaftlich waren wir erfolgreich, haben innovative Bauprojekte angestoßen und in unserem Gemeinschaftshaus 360° so viele Veranstaltungen erlebt wie noch nie. Schwerpunkt unserer Arbeit als Baugenossenschaft ist es dabei nach wie vor, unsere Wohnungsbestände weiter zu entwickeln. Im Ostseebadweg, Am Ochsenmarkt, auf der Rude – an vielen Stellen der Stadt haben wir Gebäude modernisiert, sie energetisch saniert, Fassaden erneuert, Terrassen und Balkone gebaut und Außenanlagen neu gestaltet. So hat sich für viele Menschen die Wohnqualität entscheidend verbessert.

Beim „Wohnen für Generationen“ in Fruerlund ging es ordentlich voran. Sieben neue Häuser sind gebaut geworden. Damit haben wir sämtliche Neubauten fertiggestellt und können das gesamte Projekt innerhalb unserer Zeit- und Kostenplanung abschließen. Dennoch geht die Arbeit weiter: Auf dem Gelände am Wasserturm buddeln schon die Bagger. Hier werden wir gemeinsam mit Höft Immobilien, Bauplan Nord und der Kieler WOGÉ das Projekt „Wohnen am Wasserturm“ realisieren. Unter anderem ist dort der Bau von 50 SBV-Wohnungen in der Größe zwischen 65 und 130 m² geplant.

Und noch ein Neubauprojekt hat im vergangenen Jahr die Planungsphase durchlaufen: Auf dem Grundstück der alten Schokoladenfabrik soll ein Haus nur für Schüler, Auszubildende und Studenten entstehen. „Vividomo“ lautet der Titel des Projektes, das der Bildungsstadt Flensburg Rechnung trägt. Die jungen Leute werden hier „all-inclusive-

wohnen“ können: Sie zahlen eine Pauschalmiete und haben damit Miete, Nebenkosten, Internet, den Telefonanschluss und Hausservice abgegolten.

Viele spannende Projekte haben uns im vergangenen Jahr begleitet. Wir können sie deshalb verwirklichen, weil uns auch die Spareinrichtung die wirtschaftliche Kraft dafür gibt. Im Dezember erreichten die Spareinlagen ein Volumen in Höhe von 56,1 Millionen Euro.

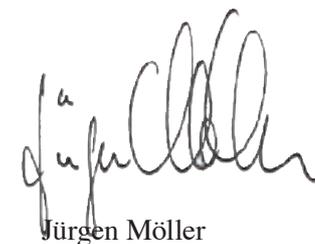
Und natürlich haben wir auch wieder Geld für soziale Projekte in die Hand genommen und insbesondere Kinder über unsere SBV-Stiftung Helmut Schumann gefördert. Inzwischen ist das Kindercamp in den Herbstferien zu einer schönen Tradition geworden, ebenso die Aktion „Grundschulen bunter stiften“.

Nun schauen wir mit Spannung auf das kommende Jahr: Wie wird sich die im Januar 2014 neu aufgestellte SBV Immobilienmanagement GmbH am Markt behaupten? Sie ist im vergangenen Jahr aus der Vereinigung der zugekauften Flensburger „hgv-Immobilienmanagement GmbH“ mit unserer Fremdverwaltung entstanden. Neue Teamstrukturen und moderne Management-Software bieten ihr jetzt ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Wirken zum Wohl unserer Kunden.

So ist das Ende des Jahres 2013 zugleich der Anfang von viel Neuem und Schöнем. Wir freuen uns darauf!



Raimund Dankowski



Jürgen Möller



Inhalt



Werte erhalten, bewusst gestalten 8
SANIERUNGS-PROJEKTE 2013
SBV IM DIALOG

Aktiv mit allen Mitgliedern 10
WOHNEN FÜR GENERATIONEN
LEBEN IN GEMEINSCHAFT

Gemeinsam die Stadt gestalten 12
WOHNEN AM WSSERTURM
VISIONEN FÜR FLENSBURG

Eine starke Gemeinschaft 14
ERFOLG SPAREINRICHTUNG
INVESTITION IN WACHSTUM

Verantwortung für Immobilieneigentum 18
ZUVERLÄSSIGES MANAGEMENT
DIE SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

Tradition mit Menschlichkeit 20
GENOSSENSCHAFT STÄRKT
DIE ARBEIT DER SBV-STIFTUNG





Branchenüberblick 2013 22

Bericht des Aufsichtsrates 24

Lagebericht 2013 26

Bilanz zum 31.12.2013 36

Gewinn und Verlustrechnung 38

Anhang zum Jahresabschluss 2013 39

Organe 45

Vertreter und Ersatzvertreter 46

Impressum 47

Werte erhalten, bewusst gestalten

„Wohnen und Leben“ – dieser Leitspruch begleitet uns seit Jahren. Er verpflichtet und er spornt uns an, kontinuierlich Wohnungen und Wohnumfeld für unsere Mitglieder zu erhalten, neu zu gestalten, dabei aber das Stadtbild wenn möglich zu bewahren.

SANIERUNGS-PROJEKTE 2013

Auch im vergangenen Jahr haben wir viel investiert, um den SBV-Gebäudebestand zu pflegen, zu verbessern und modernen Wohnansprüchen anzupassen. Dabei kommt es uns darauf an, bewusst ökologisch und ökonomisch zu handeln, denn das ist die Voraussetzung für ein gutes Leben künftiger Generationen – und gut leben wollen wir schließlich alle.

Alles neu im Ostseebadweg

Im April starteten die Arbeiten an unseren mittlerweile rund 60 Jahre alten Häusern im Ostseebadweg. Die beiden Putzbauten aus den 50er Jahren mit insgesamt 25 Wohneinheiten bekamen neue Fassaden und Fenster. Oberste Geschosslage und Keller wurden wärmege-dämmt, die Heizungsanlage modernisiert. Maler, Maurer, Elektriker, Tischler und Fassadenbauer aus der Region waren bis in den Oktober hinein damit beschäftigt, aus den alten Häusern Energie sparende Gebäude zu machen, die aktuellen Effizienzvorgaben entsprechen. Die Bewohner können nun Heizkosten sparen – müssen dafür allerdings alte Lüftungsgewohnheiten aufgeben. „Das spielt für die gesamten Energieeinsparungen eine entscheidende Rolle“, erläutert Frank Jürgensen. „Jeder, der Fragen hat, kann sich deshalb gerne an uns und unsere Abteilung wenden.“



Sanierung auf dem Tegelberg

Gleicher Zeitraum, anderes Viertel: Auch im Süden der Stadt waren viele Handwerker der Region damit beschäftigt, das Haus Tegelberg 43 - 45 energetisch zu sanieren und modernisieren. Im Zuge der Arbeiten bekam es Balkon und Terrasse. Auch hier haben wir Wert auf die Gestaltung der neuen Fassade gelegt: modern im Anstrich, ja, aber immer mit Blick darauf, die Einheitlichkeit mit umgebenden Gebäudeensembles zu wahren.

Neue Fassaden am Ochsenmarkt

Nah am Mühlenfriedhof gelegen, gehören die beiden Häuser Am Ochsenmarkt 10 - 12 und 14 - 16 zu einem idyllischen kleinen, überwiegend in den 60er Jahren gewachsenen Stadtviertel. Dort lässt es sich gut leben. Doch die 24 Mieter der beiden Verblendbauwerke hatten mit alter Haustechnik zu kämpfen. Nun sind Hauseingänge und Fassaden neu gestaltet, die Heizungsanlage modernisiert und die Zugangswege neu angelegt.

SBV IM DIALOG

So schön die energetisch sanierten Gebäude sind – ihre Modernisierung kostet Geld und Nerven. „Deshalb nehmen wir es an dieser Stelle mit unserer genossenschaftlichen Tradition sehr genau“, betont Frank Jürgensen und verweist auf die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen aus dem Wohnservice. „Gemeinsam gehen wir frühzeitig mit allen Betroffenen in den Dialog, laden zu Informationsveranstaltungen ein und haben während der gesamten Bauphase Ansprechpartner vor Ort. „So bleiben alle Seiten im Gespräch und wir können bestehende Probleme früh erkennen“, bestätigt Gesa Kitschke, die den

Wohnservice seit 2013 leitet. Als ebenfalls Verantwortliche für Sozialmanagement bringt die 34-Jährige viel Genossenschaftserfahrung mit und hat eines besonders im Blick: „Die Identifikation der Menschen mit dem Stadtteil, in dem sie leben.“ Wer sich in seiner Wohnumgebung wohlfühlt, pflegt Haus und Hof. Das gilt für jedes Alter. „Und was die Bewohner brauchen, um sich wohl zu fühlen, wissen sie am besten selbst. Also fragen wir sie.“ So, wie in Fruerlundholz:

Planungen für Fruerlundholz

Der Stadtteil ist in die Jahre gekommen. Im Kerngebiet des SBV der 60er und 70er Jahre steht zwar das erste Energie sparende Haus der Genossenschaft und auch sonst werden die einzelnen Gebäude kontinuierlich modernisiert – doch ein Gesamtkonzept zur Zukunftsfähigkeit im Viertel fehlte. Das sollte sich ändern. Ende September trafen sich deshalb rund 100 Fruerlundholzer. Sie diskutierten über ihre individuelle Wohnsituation und über Fragen der Verkehrsführung oder die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Die Arbeit hat begonnen

Mit den Ergebnissen dieses Workshops arbeiten wir bereits. In einem zweiten Schritt soll es noch einen weiteren Workshop, dieses Mal speziell für Kinder und Jugendliche, geben. Und der Dialog zwischen SBV-Verwaltung und Bewohnern geht weiter. „Das Geld unserer Mitglieder fließt in alle unsere Arbeiten“, sagt Gesa Kitschke. „Sie sollen die Möglichkeit haben, mitzubestimmen.“



„Wir Nachbarn treffen uns jetzt noch immer oft zum Klönschnack vor dem Haus.“

(Elfriede Scholz (Mitte) und das Ehepaar Bennick vor einem der schon vor längerer Zeit energetisch sanierten Gebäude An der Reitbahn)



Aktiv mit allen Mitgliedern



Vieles ist schon gesagt worden über den Stadtumbau in Fruerlund. Jetzt hat das „Wohnen für Generationen“ dort begonnen. Fitnesswillige treffen sich am Vitalparcours neben dem neu gestalteten Willi-Sander-Platz, ein paar Meter weiter haben Kinder Spielplatz und Streetsoccerfeld in Besitz genommen. Und wo früher das Gambrinus war, platzt heute unser neues Gemeinschaftshaus beinahe aus allen Nähten. Wir haben es geschafft: In gut drei Jahren hat Fruerlund ein neues, modernes Gesicht bekommen, ohne seinen alten, genossenschaftlichen Charme zu verlieren. Auf diese Leistung sind wir stolz, denn sie war nur möglich, weil Mitglieder und Mitarbeiter an einem Strang gezogen haben – gemeinsam mit dem städtischen Sanierungsträger, den Architekten und Handwerkern.

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

So hatten die Kollegen in der Technik viel zu tun: Seitdem im August 2010 die ersten Bagger anrückten, wurden Häuser mit insgesamt 300 Wohnungen abgerissen



und neu gebaut, zahlreiche alte Gebäude modernisiert, nach neuesten Wohnstandards und Energie-Effizienz-Vorgaben „umgekrempelt“ – alles neben dem üblichen Betrieb einer großen Wohnungsbaugenossenschaft, neben notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben, Notfalleinsätzen und weiteren Neubauten. Und auch im Wohnservice war jede Menge los: Für manch ein Mitglied bedeutete der Abriss den Verlust seines Zuhauses. Oft schlugen die Emotionen hoch. So engagierten sich die Kollegen dafür, individuelle Übergangslösungen für alle Betroffenen zu finden und stellen alternativ eine passende Wohnung in einem anderen Stadtteil zur Verfügung.

Sieben Häuser und 69 Wohnungen

Sieben der insgesamt 20 Häuser sind 2013 fertig geworden, die entstandenen 69 Zwei- und Dreizimmerwohnungen längst bezogen. Es gibt Wartelisten, auf denen Interessenten Schlange stehen, um eine Wohnung im neu gestalteten Viertel zu ergattern. Noch sind die Arbeiten nicht vollständig abgeschlossen. Insbesondere Verkehrsführung und öffentlicher Raum werden sich an vielen Stellen noch verändern. Doch hat das Leben zwischen den Baustellen schon begonnen. Hier sind wir „aktiv mit allen Mitgliedern“.

LEBEN IN GEMEINSCHAFT

Besonders im 360° zeigt sich, wie sehr der Genossenschaftsgedanke und die Gemeinschaft mit dem neu entstandenen Quartier Auftrieb bekommen haben. Wohnservice-Chefin Gesa Kitschke: „Es ist noch lebendiger geworden und lebt von den vielen Angeboten, die uns die Mitglieder machen.“

Wachsendes Angebot im 360°

Wer hier seine Talente anbietet, dem geht es nicht darum, Geld zu verdienen. Er will seine Fähigkeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stellen und Spaß in der Gemeinschaft erleben. So finden sich im Angebot des Hauses Klassiker – kochen, stricken, basteln, backen – genauso wie Autoren- und Literaturtreffs, Malkurse und Musik und Selbsthilfegruppen. Selbstverständlich finden sich Yoga, Qi Gong und Tai Chi in dem Programm wieder. Ließe sich ein so erfolgreiches Modell nicht auch auf andere Stadtteile übertragen? Gesa Kitschke lächelt: „Sicher“, sagt sie. „Das ist angedacht.“ Aber es ist auch Zukunftsmusik und taugt daher nicht für einen Geschäftsbericht über das Jahr 2013. Und eins zu eins lassen sich die wenigsten Modelle auf die individuell gewachsenen Strukturen in anderen Stadtteilen übertragen.

Der Mensch im Mittelpunkt

Es gibt allerdings Konzepte für ein Miteinander der Generationen, die greifen SBV-weit: Das traditionelle Vorstandsfrühstück gehört dazu. Was vor zehn Jahren mit etwa zehn Gästen begann, findet heute mit 80 bis 90 Personen statt. Es herrscht volles Haus, wenn Raimund Dankowski und Jürgen Möller zum Frühstück laden, um beim morgendlichen Kaffee aktuelle Themen zu besprechen. Mittlerweile gibt es deshalb auch gemeinsame Abendessen. Bis zu 30 Ehrenamtler sind im Einsatz, damit der Tisch gedeckt, der Kaffee oder Tee gekocht und am Ende auch alles wieder ordentlich ist. Überhaupt, die Ehrenamtler. Immer mehr Genossenschaftsmitglieder sind in ihrer Freizeit für den SBV aktiv, nicht nur im Gemeinschaftshaus, sondern auch in ihrer jeweiligen Nachbarschaft, beim jährlichen Nachbarschafts-Frühstück vor den Häusern am internationalen Tag der Genossen-

schaften im Juli oder den regelmäßigen Ausflugsfahrten. Und was das Miteinander der Generationen betrifft: Eines zeigt sich in all diesen Veränderungen deutlich, wo Gemeinschaft wächst, da finden Jung und Alt ganz selbstverständlich zueinander.



Magrid Berlau aus Engelsby freut sich über das für jedermann offene Freizeit-Angebot des SBV

„Ich bin gern hier im 360°, habe sogar alte Bekannte wieder getroffen. Seit über einem Jahr gehöre ich inzwischen zur Kochgruppe – obwohl ich nicht einmal SBV-Mitglied bin.“



Gemeinsam die Stadt gestalten



Lange war es im Gespräch, 2013 endlich wurden die Weichen für eine Bebauung des Geländes am Wasserturm gestellt. Nun können wir zusammen mit der WOGIE Kiel, dem Bauunternehmer Hermann Höft und Torsten Koch mit der Bauplan Nord unsere Vision von einem ungewöhnlichen Quartier Wirklichkeit werden lassen. „Das Wohnen am Wasserturm wird etwas Besonderes sein“, verspricht Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. „Die ideale Fortsetzung für das Wohnen für Generationen“. Doppel- und Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen im privaten und im genossenschaftlichen Eigentum werden entstehen. Familien, Paare, Alleinstehende – Menschen mit ganz verschiedenen Ansprüchen – können hier in neuer Nachbarschaft ihr Zuhause finden.



WOHNEN AM WASSERTURM

Zu sehen ist noch nicht viel. Nur in der Straße „Am Volkspark“ wühlen schon die Bagger. Immerhin, ein animierter Film der beauftragten Flensburger Architekten Asmussen & Partner lässt erahnen, was für ein kleines, feines, grünes Viertel wachsen wird: Gebäude in unterschiedlichen Formen und Größen, allein oder in Gruppen, verbunden durch einen Weg- und Wasserlauf.

Vier starke Partner und ein Ziel

Unser Engagement in einer Erschließungsgesellschaft – der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ gemeinsam mit Höft Immobilien und Bauplan Nord – ist neu für den SBV. „Aber warum nicht mit neuen Partnern etwas Neues ausprobieren?“, sagt Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski und freut sich, dass er mit der WOGÉ Kiel 2013 außerdem eine starke Genossenschaft mit ins Boot holen konnte. Rund 150 Wohneinheiten sind nun auf der 30.000 m² umfassenden Fläche geplant: Die WOGÉ wird davon 27 Mietwohnungen im nördlichen Teil des Geländes übernehmen. Der SBV plant mit 50 Wohnungen zwischen 65 und 130 m².

Millioneninvestition für Flensburg

Rund 10 Millionen Euro will die Genossenschaft einsetzen – Gelder, die größtenteils aus der genossenschaftseigenen Spareinrichtung stammen. Das „Wohnen am Wasserturm“ soll die Palette des Wohnraumangebots für gehobene Ansprüche zielgerichtet erweitern. Die Exklusivität bedeute allerdings nicht, „dass wir nicht im Interesse unserer Mitglieder bauen“, betont SBV Projektleiter Neumann. „Im Gegenteil. Wir möchten neue, finanzstarke Mitglieder da-

zugewinnen.“ Das zeigt Wirkung. Noch ist der erste Spatenstich nicht getan, da herrscht auf der Interessentenliste schon Gedrängel. „Wir haben mehr potenzielle Mieter, als Wohnraum.“ Darunter solche, die jüngst mit Blick auf die Wohnungen am Wasserturm Mitglied der Genossenschaft geworden sind.

VISIONEN FÜR FLENSBURG

Das „Wohnen am Wasserturm“ reiht sich ein in eine Reihe von Projekten, die der SBV in den vergangenen Jahren allein oder mit Partnern auf die Beine gestellt hat, mit denen wir unseren Teil dazu beitragen wollen, das Wohnen und Leben in Flensburg besser zu machen. Die Servicehäuser gehören dazu wie das Engagement im Klimapakt oder der Stadtumbau in Fruerlund. „Wir wollen Vorreiter und treibende Kraft sein“, sagt Dankowski. „Die Stadt hat es verdient, dass wir sie entwickeln.“ Dabei sei ihm bei allem Wachstum eines besonders wichtig: „Mensch zu bleiben.“ Das hat auch Jörg Neumann im Blick. „Der Mensch steht in einer Genossenschaft immer im Mittelpunkt.“ Und so sind es nicht nur große Projekte, die das Stadtbild sichtbar verändern. „Wir entwickeln unseren Bestand in allen Bereichen im Sinne und im Auftrag unserer Mitglieder. Dabei legen wir auch weiterhin ein Hauptaugenmerk auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau.“ Das gilt für Mehrfamilienhäuser, die energetisch saniert werden, genauso wie für die Gestaltung von Außenbereichen und insbesondere von Spielplätzen, die der SBV gemeinsam mit den Kindern vor Ort plant. An vielen Stellen hat sich das Gesicht der Stadt schon verändert: im Sperlingshof etwa, in der Osterkoppel, in der Marienallee oder in Mürwik.

Zusammen an einem Strang

Allein allerdings kann niemand nachhaltig etwas erreichen. So sind die Erfolge der vergangenen Jahre das Ergebnis einer guten und immer besser werdenden Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteuren des Landes und der Stadt Flensburg. Auch hier tragen Diskussionen und Auseinandersetzungen mit den verschiedenen Standpunkten am Ende zu einem positiven Ergebnis des gesamten Projektes bei. Der Mensch steht immer im Mittelpunkt.



„Flensburg wächst und bietet attraktiven Wohnraum für alle, so heißt es in der Flensburg-Strategie. Bei der Umsetzung dieser Ziele ist der SBV ein wichtiger Partner der Stadt.“

Simon Faber,
Oberbürgermeister in Flensburg

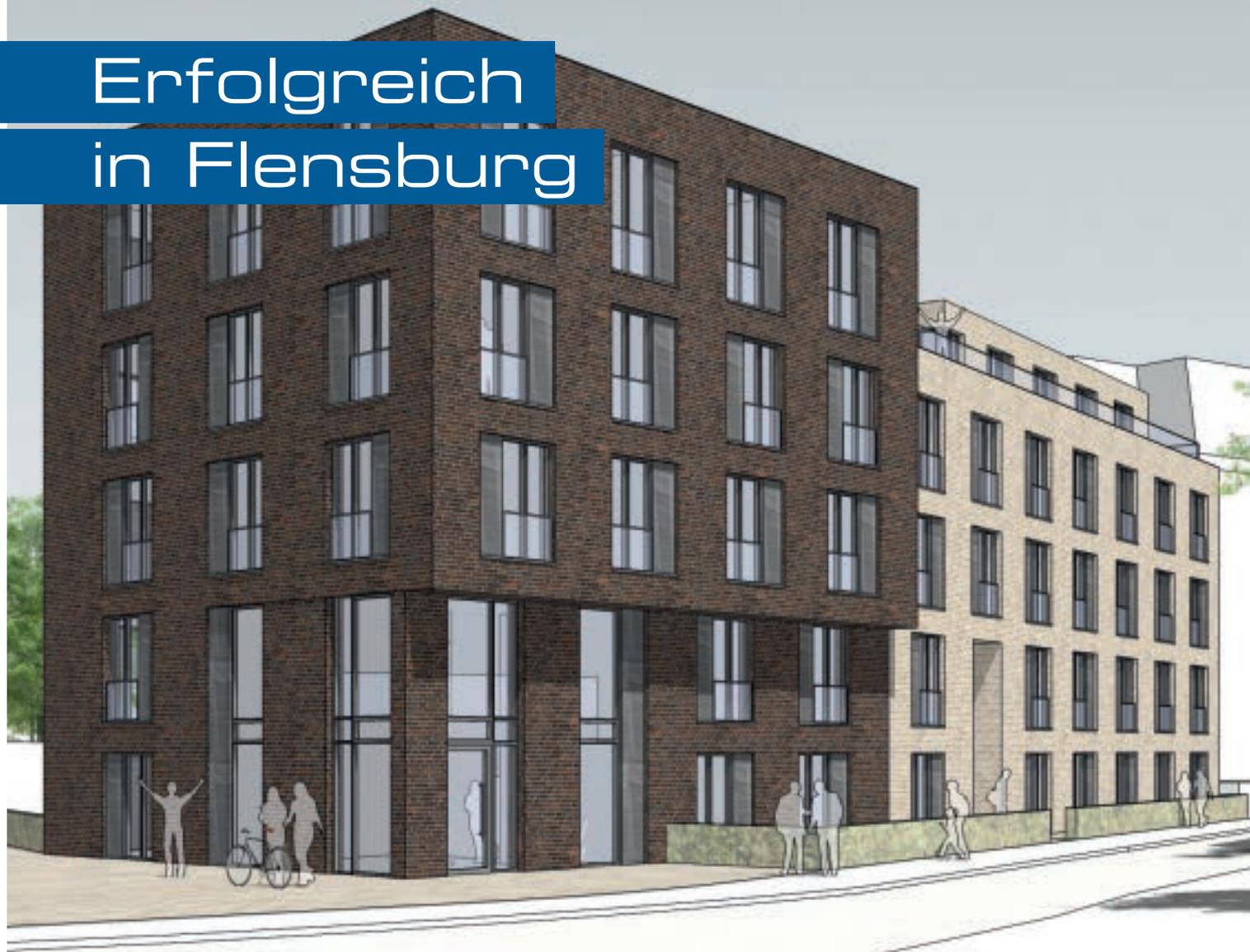


Erfolgreich in Flensburg

Seit November 2013 fehlt ein Stück Geschichte im Flensburger Stadtbild: Die alte Schokoladenfabrik am Munkeoft 7. Gebaut 1895 diente sie zunächst der „Dampf-Chocoladen- und Zuckerwarenfabrik Toersleff und Elley“ als Produktionsstätte. Später firmierten dort nacheinander die „Kosmos-Schokoladenwerke GmbH“, in den 1930er Jahren das Arbeitsamt und schließlich nach 1945 zunächst die Frauenschule, später kleine Gewerbetreibende. Dem Bedarf an modernem Wohnraum der wachsenden Stadt im Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – etwa 700 neue Wohnungen sollen hier entstehen – entsprach das alte Gemäuer indes nicht. So wurde es nach eingehender Prüfung und intensiven Diskussionen im Herbst 2013 abgerissen. Voraussichtlich im Oktober 2014 werden hier Schüler, Auszubildende und Studenten wohnen.

WOHNEN FÜR JUNGE LEUTE

„Vividomo“ lautet der Name des Projektes, das für rund 4,7 Millionen Euro auf dem 1787 m² großen Gelände entstehen soll. 72 Einzimmer-Appartements in der Größe zwischen 20 und 28 m² und sechs Zweizimmerwohnungen mit 40 bis 44 m² sind in dem fünfstöckigen Gebäude geplant. SBV-Projektmanager Martin Kubon sieht in „vividomo“ mehr als nur ein Haus. Schon seit Jahren begleitet er Schüler und Studenten auf Wohnungssuche und weiß, dass „junge Leute, die gerade ihre erste eigene Wohnung beziehen, besondere Bedürfnisse haben“. Und:



„ihre Eltern auch“, fügt er mit einem Lächeln hinzu. Das „all-inclusive-wohnen“, das Kubon und seine Kollegen in Kooperation mit Fachhochschule, Universität, Studentenwerk und dem Regionalen Berufsbildungszentrum (RBZ) Eckener Schule erdacht haben, soll den Interessen aller Beteiligten dienen.

Zwischen Kühlhaus und Kaffeehaus

„All-inclusive-wohnen – das heißt, dass Du eine Pauschalmiete zahlst und Dir dann keine Gedanken mehr über etwaige Nebenkosten und ihre Abrechnung machen musst“, erläutert Kubon. Dieses Angebot ist auf die Bedürfnisse junger Leute zugeschnitten. Neben den üblichen Nebenkosten wie Wasser, Müll und Heizung, werden mit den monatlichen Zahlungen auch eine Internetflatrate und der Telefonanschluss abgedeckt. Voraussichtlich 299 Euro soll dieses Rundum-Sorglos-Paket für die jungen Leute im Einzelappartement kosten, 430 Euro in der Zweizimmerwohnung. Daneben wollen wir für frei zugängliche

Waschmaschinen sorgen und neben dem SBV-üblichen Hausmeister ist im vividomo sogar ein richtiger „Kümmerner“ im Einsatz. Ein Ansprechpartner, der vor Ort für die jungen Leute da ist, wenn es einmal Probleme geben sollte. Besonderes Plus daneben: „vividomo“ ist im Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld ideal gelegen, der Campus fußläufig zu erreichen, Kulturwerkstatt Kühlhaus und die Innenstadt mit ihren Kneipen nicht weit entfernt.

GEMEINSAME PLANUNG

Auf über 8000 Studenten bringen es die Flensburger Hochschulen inzwischen. Dazu kommen die vielen auswärtigen Absolventen der beruflichen Schulen. Das verjüngt die Stadt und tut der Gesellschaft insgesamt gut. Als Genossenschaft ist es dem SBV wichtig, die Entwicklung von Gesellschaft und Gemeinschaft zu fördern. Das galt auch für die Planungsphase des „vividomo“. Um den bestehenden Bedarf zu ermitteln, haben

wir deshalb frühzeitig möglichst viele Beteiligte angesprochen: Wie sieht es für wohnungssuchende Schüler, Auszubildende und Studenten in Flensburg aktuell aus? Was brauchen sie? Woran fehlt es?

Mit dem erarbeiteten „all-inclusive-wohnen“ Konzept decken wir alle Bedürfnisse ab und können bereits jetzt eine hohe Nachfrage verzeichnen.

Studentenwohnen ist cool

Entsprechend viel hatten Martin Kubon und seine Kollegen während der „Flensburger tOP-Woche 2013“ – der Erstsemester-Orientierungsphase – zu erzählen. Den Satz „Das ist ja cool“ habe er oft gehört, berichtet der Projektmanager. Tatsächlich konnte er eine gut gefüllte Interessentenliste mitnehmen, daneben führte die Kooperation mit dem RBZ zu ersten konkreten Ergebnissen. 22 Wohnungen hat die Eckener Schule für ihre Absolventen, die zukünftigen Mitglieder unserer Genossenschaft, reserviert.



„Uninah, allein und ruhig wollen viele Studenten wohnen – mit der Möglichkeit rauszugehen. Ich hätte am liebsten einen kleinen Garten.“

Lynn Jacken,
Studentin Flensburg



Eine starke Gemeinschaft



Wirtschaftliches und soziales Engagement müssen sich nicht widersprechen. So haben wir auch 2013 bewusst Gelder aus unserer Spareinrichtung für Immobilienprojekte eingesetzt, die sowohl der Verbesserung des Lebensumfeldes unserer Genossenschaftsmitglieder dienen, als auch dem Sicherheitsbedürfnis der SBV-Anleger. Noch keine drei Jahre am Markt, haben die SBV-Spareinlagen auf diese Weise bis zum Dezember ein Volumen in Höhe von 56,1 Millionen Euro erreicht. „Ursprünglich hatten wir bis zum Jahr 2016 mit etwa 35 Millionen Euro geplant“, berichten die SBV-Vorstände Raimund Dankowski und Jürgen Möller. „Wir freuen uns über so viel Vertrauen und wollen es nicht enttäuschen.“

ERFOLG SPAREINRICHTUNG

Allein in den ersten vier Wochen des Jahres haben Michael Frank und seine Kollegen 400 neue Konten eröffnet. Das Sparvolumen sei schon in dieser Zeit um sieben Millionen Euro gestiegen, berichtet der Leiter der Spar-einrichtung. Dieser Erfolg hat Gründe: Es sind zum einen die soliden Spar- und Vorsorgeprodukte, die die SBV-Anleger überzeugen – so etwa spezielle Sparbücher für junge Leute, für Arbeitnehmer mit vermögenswirksamen Leistungen, für Wachstums- oder Festzinssparer. „Zum anderen können alle sehen, was wir mit ihren Einlagen machen.“ Wo sich das Stadtbild rasant verändert, wird häufig mit Geld aus der SBV-Spareinrichtung gebaut.

Eurokrise als Chance

Angesichts europaweiter Krisenszenarien und der Empörung über einen zu sorglosen Umgang von Bankern



mit dem sauer Angesparten, sind genossenschaftliche Spareinrichtungen im vergangenen Jahr bundesweit zum Trend geworden. „Gute Zinsen, wenig Wagnis“, lobte etwa das Handelsblatt. Genossenschaftssparen sei ein gutes Geschäft für alle Beteiligten, bei dem der Solidaritätsgedanke im Vordergrund stehe. Für den SBV bestätigt Michael Frank: „Wir schaffen Werte, die den Anlegern Rendite bringen und gleichzeitig die Wohn- und Lebenssituation Tausender Flensburger verbessern.“ Das spiegelt sich in dem Zuwachs an Mitgliedern 2013 wider: Im Juni begrüßte Wohnservice-Leiterin Gesa Kitschke unser 8000. Genossenschaftsmitglied.

INVESTITION IN WACHSTUM

Mit jedem neuen Mitglied, mit jedem neuen Sparer, wächst die Stärke unserer Gemeinschaft – und mit ihr unsere gesellschaftliche Verantwortung. So unterstützen wir soziale Projekte wie etwa die Kita Kinderkiste – kurz kiki – in Fruerlundholz, ein Gemeinschaftsprojekt mit den Kinder- und Jugenddiensten Adelby 1 sowie der

Stadt Flensburg, das mit Weitblick eine inklusive und konzeptionell durchdachte pädagogische Betreuung gewährleistet.

Für einen guten Start ins Leben

In der Kinderkiste werden 20 Kinder unter drei Jahren und 15 Kinder über drei Jahren betreut, daneben individuell und inklusiv gefördert. „Jeder nach seinen eigenen Talenten und Fähigkeiten und in dem Selbstverständnis, dass jeder Mensch gut ist so wie er ist“, sagt Adelby 1-Chefin Brigitte Handler. „kiki“ sei ein dringend notwendiges Angebot, lobt Flensburgs Stadtpräsidentin Swetlana Krätzschmar mit Blick auf fehlende Betreuungsplätze das inklusive Angebot. Sechs Monate Bauzeit brauchte es, bis aus den leer stehenden ehemals gewerblichen Räumen in der Travestraße 4 - 6 die neue Kinderkiste wurde. Investiert wurden 660.000 Euro, zum Teil gefördert mit kommunalen und Landesmitteln. Sieben pädagogische Fachkräfte sind täglich im Einsatz, zehn neue Arbeitsplätze wurden geschaffen – auch zur Unterstützung der schulischen Hilfen, die im Obergeschoss der „kiki“ zu finden

sind. „Wir wollen für alle Familien mehr sein als nur ein Kindergarten. Wir wollen Erziehungskompetenz stärken und die Eltern insbesondere auch in schwierigen Phasen begleiten und ihnen hilfreich zur Seite stehen.“

Sozial und wirtschaftlich

SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski lobt diesen Anspruch: „Das ist eine tolle inhaltliche Arbeit, die Adelby 1 macht, und wir unterstützen sie gern.“ Vorstandskollege Jürgen Möller ergänzt: „Mit der Spezialimmobilie in der Travestraße ist es gelungen, soziales Engagement und Bauprojekt wirtschaftlich sinnvoll zueinander zu bringen. Das war optimal.“



„Das ist sowas von gelungen. Die Kinderkiste war ein super Projekt und eine exzellente Zusammenarbeit!“

Brigitte Handler,
Leiterin der Kinder- und Jugenddienste Adelby 1



Verantwortung für Immobilieneigentum

„Wir übernehmen das für Sie.“ Nach dieser Maxime arbeitet die Immobilienverwaltung unserer Genossenschaft seit über 50 Jahren. Fest im Blick dabei: „Die Verantwortung, die wir für den Grundbesitz unserer Kunden haben“, sagt Vorstand Jürgen Möller. „Es geht uns nicht nur um ordnungsgemäße Abrechnungen und darum, dass Gebäude und Außenflächen gut in Schuss sind. Das ist wichtig. Aber was wir darüber hinaus leisten, ist eine kontinuierliche, individuelle Betreuung, ein vertrauensvolles Miteinander zwischen Eigentümer und Verwalter.“

ZUVERLÄSSIGES MANAGEMENT

Ob wir diesen hohen Anspruch würden erfüllen können, war Anfang 2013 eine Frage, die gestellt wurde. Der SBV hatte die „hgv-Immobilienmanagement GmbH“ gekauft – ein Flensburger Traditionsunternehmen, seit den 70er Jahren am Markt bekannt, mit rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. „Da gab es Vorbehalte“, erinnert sich die ehemalige SBV-Bereichsleiterin Maren Weiße. „Die bisherigen Kunden des SBV fürchteten, das genossenschaftliche Miteinander zu verlieren. Die Kunden der hgv hatten Vorbehalte gegenüber dem Genossenschaftshandeln.“ Tatsächlich habe sich in der Verwaltung nichts großartig geändert, berichtet Thomas Dannenberg, der seinen Gebäudekomplex mit 28 Wohnungen schon seit 1991 durch den SBV verwalten lässt, und von einem „Superteam“ spricht. Er habe fremdveraltetes Eigentum in fünf Bundesländern. „Aber kein Standort läuft so gut wie Flensburg. Schreiben Sie das ruhig.“



Mehr als 5000 Verwaltungseinheiten

„Mit über 30 Mitarbeitern betreuen wir inzwischen weit über 5000 Wohn- und Gewerbeeinheiten,“ erläutert Prokurist Wulf-Dieter Hansen. Die Bandbreite ist enorm. Da ist der in den vergangenen Jahren neu entstandene Flensburger Stadtteil Sonwik. Elf Eigentümergemeinschaften, Gewerbeeinheiten und Gastronomie verwaltet Hansen hier. Und da sind andere Gebäude und Gebäudeensembles, von denen die neuen Kollegen Wulf-Dieter Hansen und Maren Weiße mit sichtlicher Freude berichten. Der City-Wohnpark auf dem ehemaligen Gelände der einstigen Maschinenfabrik Anton & Söhne zum Beispiel. 187 Wohnungen in 14 verschiedenen Eigentümergemeinschaften. „Das ist manches Mal eine Herausforderung.“ Denn: „Es macht einen Unterschied, ob jemand selbst seine Wohnung bewohnt oder ein anderer als Kapitalanleger auf das Gebäude schaut“, erläutert Weiße. Häufig müssen die Kollegen mit diplomatischem Geschick Lösungen finden, die allen Beteiligten gerecht werden.

Vertrauen ist die Basis

Diplomatie und Kompetenz sind notwendig, um in Zeiten des Wandels notwendiges Vertrauen zu schaffen. Den Kollegen ist es gelungen, das Vertrauen vieler Kunden über die gesellschaftliche Entwicklung von hgv und SBV Fremdverwaltung bis hin zu der neu geschaffenen „SBV Immobilienmanagement GmbH“ zu erhalten. Hauptabteilungsleiterin und Prokuristin Maren Weiße etwa betreut „Traditionskunden“, die dem SBV seit beinahe 50 Jahren die Treue halten. „Die Mehrfamilienhäuser in der Travestraße 33 - 35 und im Schleibogen 7 - 11, die wir inzwischen modernisiert und wärmegeklämmt haben.“ Oder eben die Häuser des Berliners Thomas Dannenberg.

DIE SBV IMMOBILIEN-MANAGEMENT GMBH

Auch intern hat die von der hgv zur SBV Immobilienmanagement GmbH gewachsene Verwaltung viel geleistet. Personelle Strukturen, Arbeitsabläufe und sogar Computeranwendungen haben sich verändert. „Menschlich und technisch haben wir eine enorme Umstellung erlebt“, berichtet Hansen. Nicht immer einfach sei das gewesen, räumt die langjährige hgv-Führungskraft ein. „Aber ich ziehe ein positives Resümee.“

Mit vereinter Kraft in die Zukunft

Alle Arbeitsplätze laufen heute mit neuer Software. So waren die Kollegen unterwegs zu Schulungen – und nicht immer gut zu erreichen. „Deshalb sind wir dankbar für das Verständnis, das einige Eigentümer aufgebracht haben.“ Der schwierigen Umstellung folgt die Verbesserung. „Heute arbeiten wir mit moderner Bürokommunikation in einer Teamstruktur und sind erheblich effizienter.“ Ziel sei es jetzt, weiter für zufriedene Kunden zu sorgen und neue Bereiche für die Fremdverwaltung zu gewinnen. Maren Weiße und Wulf-Dieter Hansen sind sich einig: Die Bündelung von genossenschaftlicher Kompetenz und langjähriger hgv-Erfahrung mache die neue SBV Immobilienmanagement GmbH besonders stark: „Unser Know-how ist die solide Basis für eine gute Arbeit am Markt. Das werden wir nachdrücklich unter Beweis stellen.“



„Die Immobilienverwaltung in Flensburg läuft wie ein Uhrwerk.“

Thomas Dannenberg,
Kunde der Fremdverwaltung seit 1991



Tradition mit Menschlichkeit

Als Genossenschaft ist der SBV zwar ein traditionsreiches Unternehmen, zugleich aber modern, denn unsere Gesellschaft kennt kaum eine Problemstellung, die sich mit den Mitteln der Genossenschaft nicht lösen ließe: Wo viele Menschen am selben Strang ziehen und dasselbe Ziel verfolgen, haben sie gute Erfolgschancen.



GENOSSENSCHAFT STÄRKT

Es läuft ja nicht immer alles glatt im Leben und manchmal brauchen Menschen Hilfe. In einer Genossenschaft können sie diese Hilfe finden. Beim SBV sind dann Sozialarbeiter und Sozialberater im Einsatz – sei es, dass eine Wohnung umgebaut werden muss, weil ihre Mieter mit körperlichen Einschränkungen zu kämpfen haben, oder sei es, dass finanzielle Probleme den Alltag schwer machen. Oberste Maxime unserer Arbeit ist dann das genossenschaftliche Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“: Am Ende kommt es auch für den Einzelnen nicht nur auf die Hilfe von außen an, sondern darauf, bestehende Probleme selbst anzupacken, eigene Potenziale zu entdecken und mit ihnen am Ende zu einer Lösung zu kommen.

Gemeinsam Ziele erreichen

Im vergangenen Jahr hat es bundesweit viele genossenschaftliche Initiativen gegeben. Sogar vom „Comeback der Genossenschaftsidee“ war zu lesen. Ende des Jahres gab es deutschlandweit rund 20 Millionen Genossenschaftsmitglieder in mehr als 7.500 Genossenschaften und genossenschaftlichen Unternehmen. Ihre Gemeinsamkeiten: Wirtschaften mit langfristiger Perspektive, Förderung der Mitglieder und zumeist eine Verankerung in der Region, so verschieden die Branchen auch sind – Bankwesen, Energiewirtschaft, Landwirtschaft, Wohnungswirtschaft oder Konsumwesen. Diese Genossenschaften stehen für eine werteorientierte Marktwirtschaft, in der ökonomisches Vorgehen und soziales Verhalten zu einem gemeinsamen wirtschaftlichen und nachhaltigen Erfolg führen, der viele Gewinner kennt.

DIE ARBEIT DER SBV-STIFTUNG

Als SBV stehen auch wir für die Verbindung wirtschaftlicher Interessen mit sozialer Verantwortung. Zur Unterstützung unseres sozialen Engagements haben wir deshalb schon vor Jahren die SBV-Stiftung Helmut Schumann ins Leben gerufen – benannt nach unserem zweiten Vorstandsvorsitzenden. Im Fokus ihrer Arbeit stehen insbesondere Hilfen für Kinder und für Menschen, die unverschuldet in Not gekommen sind.

Grundschulen bunter stiften

Ein wesentlicher Teil des jährlich bis zu 80.000 Euro umfassenden Budgets geht seit drei Jahren in den Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“. Hier können sich Schulklassen unbürokratisch und kreativ bewerben, wenn sie sich spezielle Wünsche erfüllen möchten – Klettergerüste für den Schulhof etwa oder Instrumente für den Unterricht, Bücher, Regale, was auch immer ihnen fehlt. „Wichtig ist uns, dass nicht die Lehrer eine Bewerbung schreiben, sondern die Schüler selbst. Sie können basteln, malen, einen kleinen Film drehen. Der Phantasie sind da keine Grenzen gesetzt“, erläutert Wohnservice-Leiterin Gesa Kischke. „So erfahren schon Grundschüler die Selbstwirksamkeit ihres Handelns, Anerkennung und Selbstvertrauen, um eine bejahende Lebenseinstellung zu entwickeln.“ Sechs Grundschulen haben im vergangenen Jahr teilgenommen – und gewonnen. Unterstützt wurden unter anderem eine Snoezele-Ecke, ein Klavier für Musical-Aufführungen, ein kleiner Schulkiosk, die Neugestaltung eines Fußballplatzes mit Rasen sowie Spiel- und Sportgeräte.

Kindercamp in Bockholmwik

In die nächste Runde ging auch unser Herbst-Kindercamp. Die SBV-Stiftung Helmut Schumann unterstützte zum zweiten Mal das in Eigenregie durchgeführte Ferienlager, um 20 Genossenschafts-Kindern eine fröhliche Ferienwoche zu ermöglichen. Dieses Mal ging es nach Bockholmwik, direkt an den Ostsee-Strand, in die unmittelbare Nähe eines Streichelzoos. Der Andrang war groß. Leider konnten nicht alle Kinder, die sich beworben hatten, mitkommen. „Wir denken deshalb darüber nach, im kommenden Jahr aufzustocken“, verspricht Kitschke.



„Helmut Schumann habe ich damals eingestellt. Na, da ist ja was draus geworden.“

Emil Lucas,
SBV-Gründungsmitglied, feierte 2013
seinen 99. Geburtstag.



Deutschlandweit erwies sich 2013 als ein stabiles Wirtschaftsjahr: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 0,4 Prozent. In Schleswig-Holstein allerdings fand die moderat positive wirtschaftliche Entwicklung keine Fortsetzung. Das Wirtschaftswachstum im 1. Halbjahr 2013 sank gegenüber dem Vergleichszeitraum 2012 preisbereinigt um 0,3 Prozent.

Stabile Mieten

Dennoch investierten sämtliche Mitgliedsunternehmen im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) kontinuierlich auf hohem Niveau in Instandhaltung und Modernisierung. Daneben erbrachten sie branchenspezifische Dienstleistungen, wie etwa Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, stellten Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung und entwickelten spezielle Angebote z. B. zum betreuten Wohnen.

Trotzdem blieb das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand weitgehend stabil. Der Mietdurchschnitt liegt bei etwa fünf Euro. Steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, verteuern das Wohnen aber zunehmend. So sind laut Statistischem Bundesamt allein die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) in den letzten 12 Jahren um 117 % gestiegen. Das Plus beim Strom lag bei 79 %.

Bezahlbares Wohnen

Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz: Mit diesem Ansatz hat das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft 2013 die „Offensive für bezahlbares Wohnen“ gestartet. Ziel ist es, der regional steigenden Wohnungsnachfrage mit verstärkten Neubauinvestitionen zu begegnen. Bestandteil der Offensive sind verbesserte Förderrahmenbedingungen, die spürbare Anreize für zusätzliche Investitionen in den Neubau geben sollen.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein

Branchenüberblick 2013





beläuft sich aktuell auf 64.800. Infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG wird die Zahl der gebundenen Wohnungen 2014 auf ca. 50.000 Einheiten sinken. Kompensiert wird das teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen. Dazu stehen in Schleswig-Holstein Fördermittel in Höhe von 90 Mio. Euro zur Verfügung.

Hohe Investitionen

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen haben 2013 nach vorläufigen Hochrechnungen gut 260 Millionen Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und in Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Bauaktivität gefährdet

Durch die Mietpreisbremse wächst die Gefahr, dass Investitionen bspw. in den Klimaschutz oder die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen zurückgefahren werden müssen: In den vergangenen Jahren sind die Kosten für den Wohnungsbau stark gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und steigende Rohstoffpreise. Das Bauen hat sich dadurch seit 2000 um rund 30 % verteuert. Die Folge immer komplexerer Anforderungen sind zudem steigende Planungskosten (+ 25 %). U. a. der HOAI-Novelle und der EnEV-2014 geschuldet, sind weitere Steigerungen zu erwarten. Letztlich stellt das die Erreichbarkeit wirtschafts-, sozial- und klimapolitischer Ziele in Frage. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch die aktuellen politischen Bestrebungen zur zeitlichen Befristung von Modernisierungumlagen und der Einführung einer Mietbremse schwer belastet.

Wirtschaftliche Bedeutung

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau. Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände.

Prognose

Die Baugenehmigungszahlen lassen für das kommende Jahr auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 % oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2014 mit über 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibe der Wohnungsbau treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.





Bericht des Aufsichtsrates

Gemeinsam wohnen und leben – das ist und bleibt das Ziel unserer Genossenschaft. Dazu gehören bezahlbarer, moderner Wohnraum ebenso wie die energetische Sanierung der Gebäude und das genossenschaftliche Miteinander. Die Verantwortlichen beim SBV sind ihren vielen Aufgaben auch 2013 wieder mit persönlichem und fachlich geprägtem Einsatz nachgekommen.

Große erfolgreiche Unternehmen leben von einer bewegten Geschäftstätigkeit, immer mit dem Blick in die Zukunft. Das gilt seit Jahren auch für unsere Genossenschaft, den SBV. Im vergangenen Jahr konnte sich der Aufsichtsrat erneut davon überzeugen. Neue Strukturen, daraus re-

sultierend eine Veränderung der gesamten Organisation, erforderten viel Engagement und Verständnis aller Beteiligten – dem Vorstand wie dem gesamten Mitarbeiterstamm. Dabei wurde nicht vergessen, dass die Basis der Genossenschaft ihre Mitglieder sind. Deren Interessen zu wahren, ist das oberste Gebot. Ihnen die Sicherheit zu geben, bei einem anspruchsvollen Standard mietgünstig zu wohnen, erfordert höchsten Einsatz.

Auch 2013 hat die Genossenschaft den Aufsichtsrat in festgelegten Sitzungen ausführlich über die laufende Geschäftstätigkeit informiert. Besonders detailliert haben wir im Prüfungsausschuss sowie im Bau- und Wohnungsausschuss gearbeitet. Das Miteinander zwischen SBV-

Spitze und Aufsichtsrat war äußerst konstruktiv, so dass die AR-Mitglieder zu jeder Zeit über wesentliche Abläufe informiert waren. Nachfragen wurden unverzüglich und ohne Erklärungsnot beantwortet.

Die Aktivitäten des Aufsichtsrates im Berichtsjahr:

- sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
- eine Sitzung des Aufsichtsrates
- vier Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss; Bau- und Wohnungsausschuss)



In der Vertreterversammlung Mitte Mai 2013 haben wir das Geschäftsjahr 2012 nach der Präsentation des Jahresberichtes abgeschlossen, Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Die Aufsichtsratsmitglieder Uwe Lorenzen, Jan-Kai Jensen und Peer Oberg wurden auf weitere drei Jahre in das Gremium gewählt.

Die Arbeit des Aufsichtsrates war auch im vergangenen Jahr wieder von dem dynamischen Wachstum des SBV bestimmt – ein Umstand, der von allen Beteiligten einen kräftezehrenden Einsatz forderte. Die auf lange Frist angelegten Aufgaben durchliefen verschiedene Stadien, wurden weiterentwickelt und zum Teil abgeschlossen. Neue Projekte wurden angeschoben, das Tagesgeschäft abgearbeitet:

- Wohnen für Generationen, das Vorzeigeprojekt in Fruerlund, steht inzwischen kurz vor seinem Abschluss, ein innovativer Park mit einem „Vitalparcours“ krönt den neuen Immobilienbestand.
- vividomo, der Neubau im Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld – ein Haus mit speziellem Wohnungsangebot für Schüler, Auszubildende und Studenten – wird im Herbst 2014 bezugsfertig sein.
- kiki, die von Adelby 1 betriebene Kindertagesstätte inklusive Familienbetreuung, hat in der Travestraße ihren Betrieb aufgenommen.
- Das Gemeinschaftshaus 360° übertrifft in der Annahme seiner Angebote alle Erwartungen.
- Die SBV-Stiftung Helmut Schumann hat auch im vergangenen Jahr wieder vielen, und insbesondere auch jungen Menschen helfen können.

- Das Baugebiet „Wohnen am Wasserturm“ nimmt Formen an.
- Die Fremdverwaltung startete nach der erfolgreichen Übernahme der Immobilienverwaltung hgv unter einem neuen Namen ins Jahr 2014: SBV Immobilienmanagement GmbH.

Der Erfolg der SBV-Spareinrichtung, die weit über das erhoffte Ziel hinausgeschossen ist, krönt schließlich alle genannten Leistungen.

Es würde den Rahmen dieses Berichtes sprengen, sämtliche Aktivitäten des vergangenen Jahres – alle Projekte und Veranstaltungen – zu erwähnen. Aber etwas sollte doch noch hinzugefügt werden: Zwei außergewöhnliche Ereignisse des vergangenen Jahres, die Beweis für die Leistungsfähigkeit des SBV sind. So forderte das Orkanstief „Christian“ im Spätherbst über Tage und Wochen einen besonderen Einsatz. Speziell der Haus- und Gartenservice zeigte bei der Beseitigung von Schäden eine starke Leistung. Daneben schaffte es der Wohnservice nach einem Großbrand in der Immobilie an der Exe/Schützenkühle, alle betroffenen Mieter kurzfristig mit neuem Wohnraum zu versorgen.

All das – die Bewältigung enormer Aufgaben und der geschäftliche Erfolg des SBV – sind nur möglich, weil alle hoch motiviert und gemeinsam daran arbeiten. Das gilt für die Mitarbeiter in der Verwaltung genauso wie für die vielen ehrenamtlichen Helfer und die Vertreter der Genossenschaft.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über

- die Geschäftsführung 2013 (Prüfungszeitraum Mai 2013 bis März 2014)
- die Buchführung 2013
- den Jahresabschluss zum 31.12.2013
- den Lagebericht 2013
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV

durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2013 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Prüfungsverband hatte keine Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

1. den Jahresabschluss 2013 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen,
2. den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen,
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren unermüdlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2013.

Flensburg, den 25. März 2014

Peer Oberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates




Lagebericht 2013

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

6.891 Wohnungen mit 417.893,13 m ² Wohnfläche	(Vorjahr 6.871 mit 416.105,60 m ²)
84 Gewerbeobjekte mit 11.615,87 m ² Nutzfläche	(Vorjahr 94 mit 13.105,90 m ²)
508 Garagen/Tiefgaragen	(Vorjahr 500)
636 PKW-Stellplätzen im Freien	(Vorjahr 614)
44 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 stabil. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Genossenschaft ist der größte Anbieter auf dem Flens-

burger 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 „Frøerlund – Wohnen für Generationen“ zurückzuführen. Von 2009 bis 2014 werden in dem Projekt Frøerlund - Wohnen für Generationen insgesamt 446 Wohnungen durchgreifend modernisiert und 303

Wohnungen abgerissen und durch 207 neue Wohnungen ersetzt. Die Wohnfläche steigt im Neubaubereich von 12.886 m² auf 13.407 m². Weitere Abgänge sind durch den Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entstanden.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 14,6 %. Damit liegt sie leicht über dem Stand des Vorjahres (12,3 %) und bleibt mit insgesamt 1001 gekündigten Woh-



nungen (Vorjahr 851) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen hohen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2013 0,9 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,7 %).

Die Hausverwaltung für Dritte und die überwiegende Anzahl der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sind zum 1. Januar 2013 auf unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, übertragen worden. Zum 31. Dezember 2013 verblieben noch 463 Wohnungen in der Verwaltung der Genossenschaft.

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 wurden im Bereich „Früerlund – Wohnen für Generationen“ 7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen bezugsfertig. Die Baukosten hierfür betrugen 2013 insgesamt T€ 5.671.

Im Rahmen des Projektes „Früerlund – Wohnen für Generationen“ wurde das Objekt Früerlundlücke 10 - 12 abgerissen und mit dem Neubau eines weiteren Hauses begonnen. Die Baukosten hierfür betrugen im Geschäftsjahr T€ 885. Ebenfalls wurde mit dem Bau eines Objektes für studentisches Wohnen begonnen. Die Baukosten betrugen im Geschäftsjahr T€ 440.

1.3 Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden 144 Wohnungen modernisiert. Davon 75 Wohnungen im Bereich Stadttumbau Früerlund – Wohnen für Generationen.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

Ostseebadweg 22 – 30
Voigtstraße 3
Eiderstraße 29 - 33
Am Ochsenmarkt 10 – 16
Glücksburger Str. 103 – 107, 84 – 88
Tegelbarg 43 – 45
Travestraße 5 – 9

Stadttumbau Früerlund

Ostlandstraße 1 – 9, 2 – 4
Neißestieg 14
Bohlberg 47 – 49
Früerlunder Str. 2 – 8
Pregelstieg 1 – 11

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 CO₂-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€ 16.236 (Vorjahr T€ 15.136) ausgegeben.

1.4 Ankauf/Verkauf

Im Geschäftsjahr wurde neben dem Objekt Eiderstraße 2/ Travestraße 2 mit insgesamt 5 Gewerbeeinheiten ein unbebautes Grundstück Am Wasserturm angekauft. Hier plant die Genossenschaft auf einer Fläche von rd. 8.000 m² in den Jahren 2014 – 2016 den Neubau von 50 Wohnungen.

Neben dem Verkauf von Teilgrundstücken im Bereich „Früerlund – Wohnen für Generationen“ an die Stadt Flensburg zur Umgestaltung von Verkehrs- und Freiflächen wurden 6 unbebaute Grundstücke im Schwarzen Weg zur Einfamilienhausbebauung verkauft. Aus dem Wohnungsbestand wurden 2 Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohnungen und 4 Eigentumswohnungen verkauft.

1.5 Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen über 18.764 m². Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 1.317. Es werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.





Das Team des Rechnungswesens

1.6 Kennzahlen

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

	Ist	Plan	Ist	Plan
	2012	2013	2013	2014
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	24.440	24.813	24.721	25.675
Instandhaltungsaufwendungen	5.911	6.179	6.342	6.005
Zinsaufwendungen	6.097	5.510	5.357	5.140
Jahresüberschuss	3.296	2.787	3.091	3.176

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen, hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2013 vorsichtig geplant.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Durch stetige Instandhaltung, Modernisierung

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

Die Mieten wurden in diesem Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr

2013 4,79 €/m² (Vorjahr 4,79 €/m²).

Die ohnehin schon gute Entwicklung auf dem Zinsmarkt und die dadurch günstigen Finanzierungsmöglichkeiten werden durch das positive Wachstum unserer Spareinrichtung noch verstärkt.



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 für drei Jahre um 3 nebenamtliche Vorstände erweitert. Die Verträge der nebenamtlichen Vorstände enden im Juni 2014.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2013 rd. 56,1 Mio. € (Vorjahr rd. 26,6 Mio. €). Für das Jahr 2014 wird mit einer weiteren Steigerung von 10 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.

SBV Immobilienmanagement GmbH

Die Selbsthilfe-Bauverein eG ist zu 100 % an der SBV Immobilienmanagement GmbH (ehemals hgv-Immobilienmanagement GmbH) beteiligt.

Die GmbH führt die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften durch. 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 2013 wurde bei dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 100.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2013 rd. 416.000 €.

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

- Kinderferiencamp
- Stadtteilstadt
- 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 65 Vertreter die Interessen der einzelnen Mitglieder. Die Vertreter haben am 16. Mai 2013 auf der 52. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2012 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2012 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2013 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

Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig und selbstverständlich wie der Versuch, durch gezielte Maßnahmen die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Bei der Auswahl von Auszubildenden findet ein qualifiziertes Auswahlverfahren (Assessment Center) statt.



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013	%	31.12.2012	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	238.954,4	93,6	226.107,5	93,7	+ 12.846,9
übriges Umlaufvermögen	16.355,1	6,4	15.211,6	6,3	+ 1.143,5
Bilanzsumme	255.309,5	100,0	241.319,1	100,0	+ 13.990,4

Kapitalstruktur

Eigenkapital	46.445,7	18,2	41.030,9	17,0	+ 5.414,8
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	185.838,7	72,7	182.491,9	75,6	+ 3.346,8
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	23.025,1	9,1	17.796,3	7,4	+ 5.228,8
Bilanzsumme	255.309,5	100,0	241.319,1	100,0	+ 13.990,4

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Neubauten und Sanierungsmaßnahmen im Stadtumbau „Früerlund – Wohnen für Generationen“, reduziert um Abschreibungen. Weiter erhöhend wirkte sich der Kauf von 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH aus.

Mit 11,9 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Ab-

rechnung der Heiz- und Betriebskosten 2013 der wesentliche Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 5.415 zu. Davon entfallen T€ 2.773 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.642 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Bei der Eigenkapitalquote ergibt sich trotz

der im Jahr 2013 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme eine Steigerung auf 18,2 % gegenüber des Vorjahres mit 17,0 %.

Die Verbindlichkeiten steigen hauptsächlich durch die Bautätigkeit und der damit verbundenen Fremdfinanzierung, vermindert durch Tilgungen.



2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2013 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 2.175. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. T€ 12.370,6. 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 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 2014 – 2018 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.

<i>Kapitalflussrechnung 2013</i>		
	2013	2012
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 9.101,5	+ 8.146,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 12.370,6	+ 8.624,8
Planmäßige Tilgungen	- 4.544,6	- 4.812,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 7.826,0	+ 3.812,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 18.225,5	- 15.823,3
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 10.230,3	+ 16.747,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 169,2	+ 4.735,8
Finanzmittelfonds, Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 169,2	+ 4.735,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 2.344,3	- 2.391,5
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 2.175,1	+ 2.344,3



2.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.091 abgeschlossen.

Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.194,2	3.509,4	- 315,2
Bautätigkeit/Modernisierung	- 138,6	- 239,2	+ 100,6
Verwaltungsbetreuung	- 37,8	- 426,6	+ 388,8
Finanzergebnis	21,4	5,1	+ 16,3
Portfolio/Verkaufstätigkeit	226,8	423,0	- 196,2
Spareinrichtung	- 288,3	- 358,5	+ 70,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 30,5	- 40,3	+ 9,8
Betriebsergebnis	2.947,2	2.872,9	74,3
Neutrales Ergebnis	288,5	547,2	- 258,7
Ergebnis vor Steuern	3.235,7	3.420,1	- 184,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 144,2	- 123,6	- 20,6
Jahresüberschuss	3.091,5	3.296,5	- 205,0

Die wesentlichen Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind durch die Erhöhung der Abschreibungen, gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und höhere kalkulatorische Zinsen für interne Darlehen an die Spareinrichtung entstanden. Dem gegenüber stehen höhere Mieteinnahmen und geringere Zinsaufwendungen bei Kreditfinanzierungen.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit und Aufwendungen für die Neubauten Fruerlund – Wohnen für Generationen.

Die Verwaltungsbetreuung wurde überwiegend auf unser

Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, übertragen.

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 2013 betrug rd. 47,8 Mio. €. Der Zinssatz der Deutschen Bundesbank für 10-jährige Wohnbaukredite betrug im Jahr 2013 2,76 %.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen, die Versicherungsträge und außerplanmäßigen Abschreibungen eines Brandschadens und die Abfindungszahlung eines Mitarbeiters. Der Jahresüberschuss 2013 beträgt rd. 3.091.500 €. In die Ergebnissrücklagen wurden 2.700.000 € eingestellt, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2012 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 467.900 € erzielt wurde.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2013 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 394.338,77
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 73.608,92
Summe des Bilanzgewinns	€ 467.947,69

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.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. 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 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 2014 – 2018 Investitionen in Höhe von rd. 69 Mio. € und weiteren Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 31 Mio. € vor.

Die in der Genossenschaft verbliebene Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften soll im Laufe der nächsten Jahre im Rahmen von Vertragsverlängerungen auf unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, übertragen werden. Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen erwarten wir positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien und bis zum Ende des Jahres 2018 überschaubaren Zinsausläufen unseres Darlehensportfolios, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Zinsänderungsrisiken bei den kurzfristigen Spareinlagen begegnen wir durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Umschuldungen in langfristige Bankdarlehen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die 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.





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



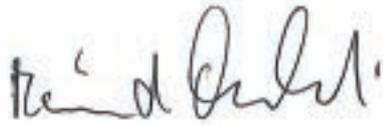
Für die Zukunft erwarten wir leicht steigende Mieten bei einer gleichbleibenden Entwicklung der Wohnungsleerstände und der Fluktuation.
Bei weiterhin nicht ansteigenden Zinssätzen sowie plan-

mäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2014 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 25.675, Zinsaufwendungen von T€ 5.140 und Instandhaltungs-

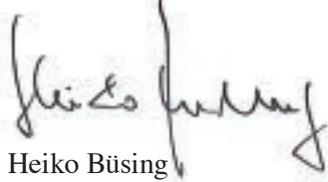
kosten von T€ 6.005. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von T€ 3.176. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

Flensburg, den 25. März 2014

Der Vorstand



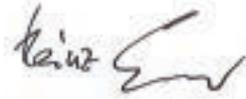
Raimund Dankowski



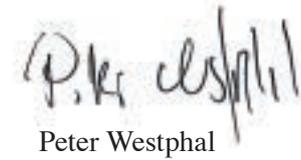
Heiko Büsing



Jürgen Möller



Dr. Heinz Engelhaupt



Peter Westphal



Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		667.787,23	604.827,54
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	221.847.675,81		210.268.637,66
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.350.465,89		7.618.547,62
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.333.481,15		620.955,76
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	23.397,40		24.304,24
5.	Maschinen	207,00		625,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.398.048,24		1.570.111,45
7.	Anlagen im Bau	1.442.177,72		3.453.944,30
8.	Bauvorbereitungskosten	118.670,00	234.514.123,21	127.521,68
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	2.059.851,76		100.000,00
2.	Beteiligungen	1.368.331,61	3.428.183,37	1.368.331,61
			238.610.093,81	225.757.806,86
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2.	Unfertige Leistungen	11.894.111,87		11.726.711,90
3.	Andere Vorräte	9.401,70	11.903.513,57	9.021,66
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	190.260,15		157.028,92
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133.509,88		78.121,95
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.038,49		47.634,60
4.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.352,45		18.027,69
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.856.035,23	2.275.196,20	828.827,11
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.175.122,33	2.344.901,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Geldbeschaffungskosten	344.289,15		349.710,51
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.275,26	345.564,41	1.275,26
			255.309.490,32	241.319.068,01

PASSIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		441.976,29		436.822,79
der verbleibenden Mitglieder		11.337.600,27		8.667.063,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen		28.138,92	11.807.715,48	61.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 30.879,73 € (Vorjahr 31.656,01 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)		5.000.000,00		4.600.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		6.490.000,00		6.490.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.300.000,00 € (Vorjahr 2.600.000,00 €)		22.680.000,00	34.170.000,00	20.380.000,00
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		76.484,30		98.926,84
2. Jahresüberschuss		3.091.463,39		3.296.495,91
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.700.000,00	467.947,69	3.000.000,00
Eigenkapital insgesamt			46.445.663,17	41.030.909,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		37.488,00		38.893,00
2. Steuerrückstellungen		51.027,12		15.739,35
3. Sonstige Rückstellungen		1.225.883,01	1.314.398,13	974.993,85
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		133.843.762,89		155.485.505,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.626.014,61		3.799.148,45
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen		52.704.551,43		24.673.144,86
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		3.381.817,51		1.951.500,26
5. Erhaltene Anzahlungen		12.739.541,68		12.477.272,06
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung		322.842,96		278.645,93
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		3.312,96		12.954,52
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		721.913,44		435.962,57
9. Sonstige Verbindlichkeiten		205.671,54	207.549.429,02	144.398,39
davon aus Steuern 163.607,43 € (Vorjahr 104.933,86 €)				
			255.309.490,32	241.319.068,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	€	€ (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.589.251,70		35.732.716,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		104.025,00
c) aus Betreuungstätigkeit	208.191,62	36.797.443,32	342.951,82
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		167.399,97	445.616,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.073.284,37	1.081.024,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.702.161,68	2.027.356,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.843.708,83		16.078.577,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		47.183,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118.503,76	16.962.212,59	4.655,05
6. Rohergebnis		23.778.076,75	23.603.274,33
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.443.876,07		4.177.273,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 208.665,23 € (Vorjahr: 198.940,05 €)	1.016.391,62	5.460.267,69	996.990,55
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.962.677,59	4.892.319,95
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.853.724,34	2.976.398,96
10. Erträge aus Beteiligungen		10.352,45	65.662,29
davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 47.634,60 €)			
11. Erträge aus Gewinnabführung		85.038,49	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.483,59	43.853,19
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.411.265,66	6.244.959,18
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 2.197,00 € (Vorjahr: 2.951,00 €)			
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.223.016,00	4.424.847,42
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		144.205,74	123.568,98
16. Sonstige Steuern		987.346,87	1.004.782,53
17. Jahresüberschuss		3.091.463,39	3.296.495,91
18. Gewinnvortrag		76.484,30	98.926,84
19. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.700.000,00	3.000.000,00
20. Bilanzgewinn		467.947,69	395.422,75

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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.

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen werden erstmalig unter der Position „Erträge aus Gewinnabführung“ ausgewiesen.

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

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

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten sowie Regieleistungen wurden in Höhe von T€ 1.073 in die Herstellungskosten des Jahres 2013 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 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 5,04 % zum 1. Januar 2013 bzw. von 4,89 % zum 31. Dezember 2013 zugrunde gelegt.

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:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	721.326,86	261.557,92	13.473,18	-	301.624,37	667.787,23	198.598,23
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	256.214.909,89	14.186.916,87	1.127.388,11	+ 2.879.953,76	50.306.716,60	221.847.675,81	5.051.705,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.649.009,54	741.371,21	-	+ 505.045,04	2.544.959,90	8.350.465,89	265.900,24
3. Grundstücke ohne Bauten	620.955,76	829.747,50	117.222,11	-	-	1.333.481,15	-
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	-	-	-	6.831,84	23.397,40	906,84
5. Maschinen	51.020,01	-	-	-	50.813,01	207,00	418,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.625.628,85	236.926,20	94.897,84	-	1.369.608,97	1.398.048,24	374.123,16
7. Anlagen in Bau	3.453.944,30	1.324.830,70	71.120,16	- 3.265.477,12	-	1.442.177,72	71.025,94
8. Bauvorbereitungskosten	127.521,68	110.670,00	-	- 119.521,68	-	118.670,00	-
	272.773.219,27	17.430.462,48	1.410.628,22	-	54.278.930,32	234.514.123,21	5.764.079,36
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	1.959.851,76	-	-	-	2.059.851,76	-
2. Beteiligungen	1.368.331,61	-	-	-	-	1.368.331,61	-
	1.468.331,61	1.959.851,76	-	-	-	3.428.183,37	-
Anlagevermögen insgesamt	274.962.877,74	19.651.872,16	1.424.101,40	-	54.580.554,69	238.610.093,81	5.962.677,59

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen ist ein Zugang in Höhe von rd. 0,1 Mio. € für den Kauf von zusätzlichen Lizenzen für die neue wohnungswirtschaftliche Software „Wodis Sigma“ enthalten. Diese zusätzlichen Lizenzen werden durch unser Tochterunternehmen SBV Immobilienmanagement GmbH genutzt. Die Abschreibungsdauer beträgt 10 Jahre und wird jährlich unserem Tochterunternehmen in Rechnung gestellt.

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken..... mit Wohnbauten sind die Baukosten für die Neubauten im Bereich „Fruehlund - Wohnen für Generationen“ mit rd. 5,8 Mio. €.

Für die Sanierungen im Bereich „Fruehlund - Wohnen für Generationen“ sind Kosten in Höhe von rd. 4,9 Mio. € angefallen. Rd. 1,2 Mio. € entfallen auf die durchgreifende Sanierung im weiteren Bestand.

Die Grundstücke..... mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten Zugänge im Geschäftsjahr für den Neubau eines Lagergebäudes mit rd. 0,3 Mio. € und dem Umbau eines Gebäudes zur Kindertagesstätte mit rd. 0,4 Mio. €.

Die Zugänge in den Anlagen im Bau entfallen auf den Neubau eines weiteren Hauses im Bereich „Fruehlund – Wohnen für Generationen“ mit rd. 0,9 Mio. € und den Neubau eines Objektes für studentisches Wohnen mit rd. 0,4 Mio. €.

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

3. In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. 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.

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

Verbindlichkeiten insgesamt in €.		Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.843.762,89 (155.485.505,24)	4.334.599,78 (4.898.531,28)	17.927.351,34 (20.298.412,62)	111.581.811,77 (130.288.561,34)	133.821.172,98 (155.452.358,47)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.626.014,61 (3.799.148,45)	65.844,24 (67.515,07)	244.658,30 (264.065,52)	3.315.512,07 (3.467.567,86)	3.625.326,99 (3.798.427,59)
Erhaltene Anzahlungen	12.739.541,68 (12.477.272,06)	12.739.541,68 (12.477.272,06)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.842,96 (278.645,93)	322.842,96 (278.645,93)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.312,96 (12.954,52)	3.312,96 (12.954,52)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.913,44 (435.962,57)	721.913,44 (435.962,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	205.671,54 (144.398,39)	205.671,54 (144.398,39)			
Gesamtbetrag	151.463.060,08 (172.633.887,16)	18.393.726,60 (18.315.279,82)	18.172.009,64 (20.562.478,14)	114.897.323,84 (133.756.129,20)	137.446.499,97 (159.250.786,06)

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	18.159.344,02 €	
	(9.005.527,50 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	34.545.207,41 €	52.704.551,43 €
	(15.667.617,36 €)	(24.673.144,86 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	2.541.817,51 €	
	(1.050.000,00 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	840.000,00 €	3.381.817,51 €
	(901.500,26 €)	(1.951.500,26 €)
Gesamtbetrag		56.086.368,94 €
		(26.624.645,12 €)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen in Höhe von rd. T€ 336 enthalten. Hiervon entfallen auf den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund - Wohnen für Generationen T€ 45. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 11.776 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€ 691.

- In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende Posten größeren Umfangs enthalten:

Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€	605
Vorjahr	T€	(750)
Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen	T€	635
Vorjahr	T€	(757)
Versicherungserstattung eines Brandschadens wegen Abriss/Neubau	T€	728
Vorjahr	T€	(0)

- Von den Abschreibungen auf Wohnbauten sind wegen eines Brandes in dem Objekt Zur Exe 2 – 4 T€ 658 außerplanmäßig. Bei den Anlagen im Bau mussten Planungskosten in Höhe von T€ 71 außerplanmäßig abgeschrieben werden.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rund T€ 1.079.

D. Sonstige Angaben

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

- a) Mietkaution für Mieter in Höhe von € 519.842,59.
- b) Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt € 202.982,36.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
- a) Aus der Abwicklung der Neubauten Haus 20 aus dem Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund - Wohnen für Generationen und dem Neubau vividomo (studentisches Wohnen) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 4,6 Mio. €, deren restliche Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.
3. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
- a) Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlichkeiten der WTC per 31. Dezember 2013 in Höhe von rd. T€ 914. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.
- b) Garantiebetrug in Höhe von rd. T€ 54 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 52). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrug wird nicht gerechnet.
- c) 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 € 2.400.000,00 übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.
4. a) Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2013 € 100.000 (Vorjahr € 100.000), der Jahresüberschuss 2013 vor Abführung an die Genossenschaft € 41.438,16. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.
- b) 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 2013 € 2.850.588,57, der Jahresüberschuss 2013 beträgt € 20.704,91.
- c) Seit dem 1. Januar 2013 besitzt die Genossenschaft 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH (vormals hgv). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2013 € 150.000, der Jahresüberschuss 2013 vor Abführung an die Genossenschaft € 43.600,33. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

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

	2013	Vorjahr
Kaufm. Mitarbeiter	52,50 (13,50)	53,75 (11,75)
Techn. Mitarbeiter	8,50	8,00
Mitarbeiter Regiebetrieb		
Hausmeister	29,75	28,50
Insgesamt	90,75 (13,50)	90,25 (11,75)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich sieben Auszubildende und 72,50 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	7.566 Mitglieder	mit	54.367 Anteilen
Abgang 2013	694 Mitglieder	mit	4.401 Anteilen
Zugang 2013	1.360 Mitglieder	mit	21.087 Anteilen
Ende 2013	8.232 Mitglieder	mit	71.053 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 2.670.536,28 auf € 11.337.600,27 erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 2.669.760,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf € 11.368.480,00.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2013 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt € 443.360,00. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2013 gekündigten Anteile beträgt € 28.160,00.

7. Name und Anschrift
des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

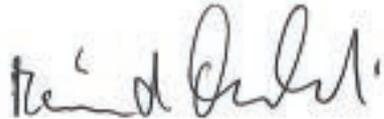
Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft
Heiko Büsing, Bankkaufmann
- nebenamtliches Vorstandsmitglied
Dr. Heinz Engelhaupt, Bankkaufmann
- nebenamtliches Vorstandsmitglied
Peter Westphal, Bankkaufmann
- nebenamtliches Vorstandsmitglied

9. 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

Flensburg, den 25. März 2014

Der Vorstand



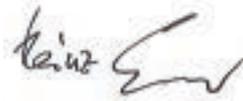
Raimund Dankowski



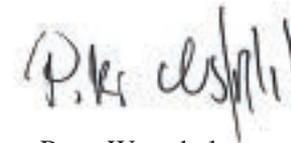
Heiko Büsing



Jürgen Möller



Dr. Heinz Engelhaupt



Peter Westphal

Organe

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



Impressum

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

Tel 0461 31560-0
Fax 0461 31560-560

E-Mail info@sbv-flensburg.de
www.sbv-flensburg.de

Redaktion: Matthias Weiß
Redaktionelle Mitarbeit: Helga Piccolruaz

Autoren:
Arne Dieckmann,
Medienbüro MachtWort Anette Schnoor, www.macht-wort.de,
Peer Oberg

Bildautoren:
Julius Demant, Marcus Dewanger, Medienbüro MachtWort,
Helga Piccolruaz, SBV

Layout & Satz:
Kurtze Media Solutions GbR, Nils Kurtze, www.kurtzemedia.de

Druck:
Druckhaus Leupelt GmbH & Co. KG,
Heideland-Ost 24, 24976 Handewitt,
www.leupelt.de

Auflage: 600 Stück



WOHNEN UND LEBEN.

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Willi-Sander-Platz 1

24943 Flensburg

Tel 0461 315 60-0

Fax 0461 315 60-560

info@sbv-flensburg.de

www.sbv-flensburg.de