





DER SBV IN ZAHLEN

	2015 €	2014 €
Bilanzsumme	277.237.938	271.390.422
Eigenkapital	55.351.187	51.639.056
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.504.399	13.506.015
Rücklagen	38.620.000	37.020.000
Rückstellungen	1.019.265	1.200.311
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.311.561	37.763.987
Bauleistungen		
- Neubau	6.522.399	5.595.436
- Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	6.601.329	5.214.800
Ausgaben für Instandhaltung	7.817.905	8.133.391
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	2.158.282	3.371.275
Eigener Wohnungsbestand	6.913	6.927
Zahl der Mitglieder	9.093	8.744

VERSPROCHEN

Wir sorgen dafür, dass in Flensburg auch in Zukunft ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Ein Blick auf unsere 2015 fast abgeschlossenen und neu angestoßenen Bauprojekte (S. 12) zeigt: Wir halten unser einmal gegebenes Versprechen. Und das schreiben wir nicht nur, das können wir auch belegen: 4.100 Wohnungen – das entspricht ca. 60 Prozent unseres Bestandes – lagen Ende 2015 bei einer Nettokaltmiete von unter 5,20 Euro pro Quadratmeter.

Darüber hinaus haben wir den Anspruch, dass unsere Wohnungen den aktuellen Qualitätsstandards entsprechen. Dies gilt besonders für den Energieverbrauch. Dazu haben wir im vergangenen Jahr etliche Wohnungen durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf einen neuen Stand gebracht (S. 10). Und das ist erst der Anfang: In den kommenden Jahren wird der SBV rund 150 Millionen Euro in Neubau, Sanierung und Instandhaltung investieren. Dieses Engagement soll mit ca. 30 Millionen Euro Darlehen aus Wohnungsbaufördermitteln des Landes Schleswig-Holstein unterstützt werden. Im Zuge dieser Bautätigkeiten entstehen ca. 200 öffentlich geförderte Wohnungen.

Ermöglicht werden diese Investitionen unter anderem durch unsere auch im 5. Jahr ihres Bestehens noch wachsende Spareinrichtung. Fast 5.000 Menschen haben inzwischen ein Konto bei uns. Sie haben uns 2015 ein Sparvolumen von insgesamt 77,4 Millionen Euro anvertraut. Das sind solide finanzielle Grundsteine für die anstehenden Projekte (S. 18).

Von der stabilen Basis und der fachlichen Kompetenz der SBV eG profitiert auch unsere Tochterfirma, die SBV Immobilienmanagement GmbH. Nach einer aufreibenden Umstrukturierungsphase haben sich die Synergieeffekte mit der Genossenschaft 2015 als gutes Kapital für einen Neustart erwiesen. Als großes Plus sehen es viele Kunden der Immobilienverwaltung zum Bei-

spiel an, dass sie über die SBV eG mit einer eigenen technischen Abteilung und einem bewährten Vermietungsteam zusammenarbeiten können: alle Leistungen aus einer Hand (S. 20).

Soziales Engagement

Neue Wege gehen und dabei konsequent unseren Zielen und Werten treu bleiben – dieses Motto gilt auch für unser soziales Engagement. So haben wir 2015 zum Beispiel mit unserem Stadtteiltreff „KommRein“ einen weiteren Raum geschaffen für ein nachbarschaftliches, solidarisches und vielstimmiges, teils sogar mehrsprachiges, Miteinander (S. 16). Hinzu kommen die Tätigkeiten unserer SBV-Stiftung Helmut Schumann, dank der wir nicht nur regelmäßige Ferienaktivitäten für Kinder aus Familien mit Unterstützungsbedarf anbieten, sondern auch auf spontane Bedarfe reagieren können (S. 22).

Wie sich all diese Aktivitäten in Zahlen niederschlagen, dazu finden Sie in unserer Bilanz und im Jahresabschluss am Ende der Druckfassung detaillierte Informationen. Nur so viel vorweg: Mit unserem wirtschaftlichen Ergebnis können wir zufrieden sein – und nicht nur wir, sondern auch unsere Geschäftspartner und Mitglieder. Einigen von ihnen haben wir in diesem Geschäftsbericht eine Stimme gegeben. Und das meinen wir auch wortwörtlich, denn sicher haben Sie sich bereits gefragt, was es mit der CD auf sich hat, die Sie zusammen mit dem Geschäftsbericht bekommen haben.

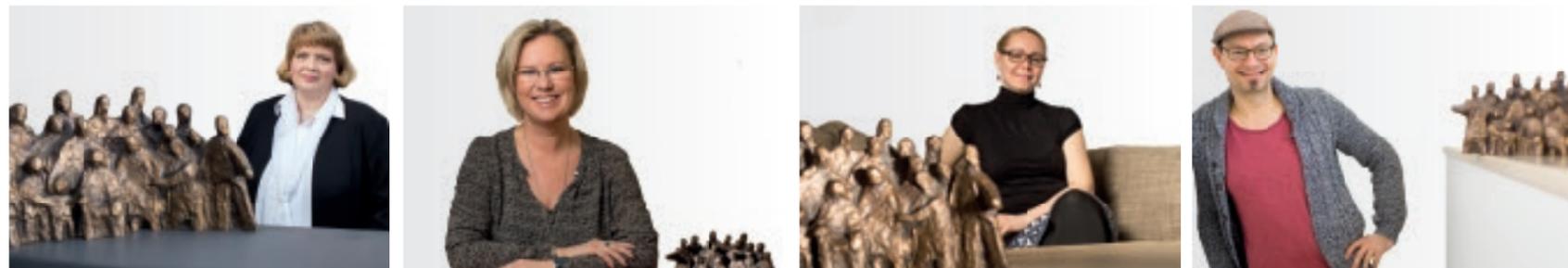
Wer den SBV kennt, der weiß: Wir probieren gern Neues aus.

Auf der CD finden Sie daher nicht etwa die Druckfassung als pdf-Datei, sondern unseren Geschäftsbericht zum Anhören. Mitglieder und Geschäftspartner haben sich für uns ins Tonstudio gestellt und erzählt, wie sie den SBV mitgestalten. Und Sie können uns glauben: Den Spaß wollten wir uns selbst auch nicht entgehen lassen. Hören Sie selbst. Wir sind gespannt auf Ihre Rückmeldung.



Jürgen Möller
Jürgen Möller

Raimund Dankowski
Raimund Dankowski



INHALT

Leistungen und Sonderleistungen **8** Modernes Leben hinter traditionellen Fassaden – Sandra Kröger **10**
 Mølledam & Seniorengarten Mürwik – Dirk Tolksdorf, Axel Kohrt **12** Neubau an der Exe – Ulrike Rimmel und Familie
 Bliefert-Schmelz **14** KommRein & 360°-Gemeinschaftshaus – Irina Fribus-Haupt, Christina Dunker **16**
 Spareinrichtung: Starke Partner – Gerti Lippert, Renate und Helmut Kunde **18** SBV Immobilienmanagement GmbH:
 Durch gute Arbeit überzeugen – Dieter Schlereth, Hartmut Niermann **20** SBV-Stiftung Helmut Schumann:
 Für ein Leben in Gemeinschaft – Gunnar Hahn und Tochter Morlin, Simone Nützelberger und Paula da Conceicao **22**
 Branchenüberblick 2015 **24** Bericht des Aufsichtsrates **26** Lagebericht 2015 **28** Bilanz zum 31.12.2015 **36**
 Gewinn- und Verlustrechnung **38** Anhang zum Jahresabschluss 2015 **39** Organe **47** Vertreter und Ersatzvertreter **48**
 Impressum **51**

UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service

Unsere Mitglieder sind der Mittelpunkt unserer Arbeit. Deshalb suchen wir den regelmäßigen Austausch, beraten persönlich, haben für Probleme stets ein offenes Ohr und bieten Lösungen.



Bezahlbarer Wohnraum

Genossenschaften sind nicht auf Profit ausgerichtet, sondern wollen ihren Mitgliedern beste Wohnbedingungen bieten. Dazu gehören auch Mieten, die nicht mit möglichst großem Gewinn kalkuliert sind, sondern immer angemessen und fair.



Starke Gemeinschaft

Als Mitglied einer Genossenschaft sind Sie nicht allein, sondern mit Ihren Geschäftsanteilen einer von vielen Gesellschaftern. Damit haben Sie u. a. die Möglichkeit der aktiven Mitbestimmung und lebenslanges Wohnrecht.



Verantwortliches Wirtschaften

Wir investieren den Großteil unserer Erlöse im Interesse unserer Mitglieder in Wert-erhaltung und -steigerung unseres Immobilienbestands.



Lebenslanges Wohnrecht

Eigenbedarf? Nicht bei uns. Jedes unserer Mitglieder genießt lebenslanges Wohnrecht in den eigenen vier Wänden. Und wer irgendwann doch mal umziehen will, hat bei uns gute Chancen, auch seine nächste Wohnung zu finden.



Klimafreundlich

Unser Ausweis für mehr Transparenz: Sämtliche unserer Immobilien verfügen über einen Energieausweis, damit unsere Mitglieder auch beim Thema Energieeffizienz den Durchblick haben und vergleichen können.

UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung

Mehr als sparen: Unseren Mitgliedern bieten wir ausgewählte Sparprodukte und sichere Geldanlagen, hinter denen unser solider Wohnungsbestand steht – einfach, transparent und besonders attraktiv verzinst.



Nachbarschaftstreff

Genossenschaft heißt auch gelebte Nachbarschaft. Die fördern wir durch ein regelmäßiges und umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Festen und gemeinschaftlichen Erlebnissen – natürlich immer auf freiwilliger Basis.



Gästewohnungen

Ihr Besuch hat Besseres verdient als die Klappcouch. Für Freunde oder Verwandte können unsere Mitglieder modern eingerichtete und komplett ausgestattete Gästewohnungen zu günstigen Tarifen buchen.



Servicehaus

So stellen wir uns seniorengerechtes Wohnen vor: selbstbestimmt, privat und unabhängig, aber mit dem guten Gefühl, jederzeit Hilfe in Anspruch nehmen zu können – inklusive Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungsangeboten.



Sozialmanagement

Wir sind da, wenn unsere Mitglieder uns brauchen. Läuft im Leben mal nicht alles glatt, bieten wir individuelle Betreuung und professionelle Hilfe – egal, ob bei Mietschulden, Wohnungswechsel oder Beeinträchtigungen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen.



Hausnotruf

Damit Sie sich zu Hause sicher fühlen: Älteren, hilfsbedürftigen oder bewegungs eingeschränkten Mitgliedern bieten wir über Kooperationspartner den Service eines Hausnotrufs zu günstigen Konditionen.



Hausmeisterservice

Egal, ob der Wasserhahn tropft oder mal wieder Laub geharkt werden muss: Unser Team erledigt Kleinreparaturen sowie Pflege und Reinigung der Gemeinschaftsflächen schnell und zuverlässig.



Vorteilskarte

Mit der Vorteilskarte Ihrer Genossenschaft können Sie von den Leistungen unserer ausgewählten Partner profitieren – zum Beispiel durch regelmäßige Rabattaktionen oder exklusive Sonderangebote.



24/7-Notdienst

Wir sind rund um die Uhr für Sie da. Ausgesperrt? Wasserrohrbruch oder Stromausfall? Kein Problem: In größeren und kleineren Notfällen können Sie uns zu jeder Tages- und Nachtzeit telefonisch erreichen.

Sandra Kröger

Seit 39 Jahren wohnt Sandra Kröger schon in der Marienallee. „Seit meinem sechsten Lebensjahr“, sagt sie und lacht. Die Rechtsanwältin ist eine treue Seele. Als Haus und Wohnung im vergangenen Jahr renoviert und saniert wurden, musste sie für drei Wochen ihre Sachen packen und in eine Ersatzwohnung ziehen. „Das war ungewohnt, aber Frau Koch vom SBV hat sich so für uns eingesetzt. Das fand ich richtig toll. Wenn wir sie brauchten, war sie da und hat sich gekümmert.“ Nun ist Sandra Kröger wieder zurück in den eigenen vier Wänden – und muss sich im neuen Badezimmer erst einmal zurechtfinden, denn alles hat einen neuen Platz bekommen. „Das ist etwas gewöhnungsbedürftig“, findet sie, aber es gefällt ihr. „Und wir merken die Dämmung. Die Luft ist angenehm trocken, und wenn wir kurz heizen, reicht das bereits aus, um die Zimmer auf eine gute Temperatur zu bringen. Wirklich, diese Modernisierung hat sich gelohnt.“



SANIEREN IM BESTAND Modernes Leben hinter traditionellen Fassaden

Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden sind jedes Jahr wieder große Themen. Für die Bestandspflege stellt der SBV Millionenbeträge bereit. „Allein sechs Millionen Euro – unterlegt mit Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital der Genossenschaft – flossen im vergangenen Jahr in unsere größeren Projekte“, berichtet Jörg Neumann, der als Abteilungsleiter Portfolio für die Koordination sämtlicher Bau- und Sanierungsaktivitäten verantwortlich ist.

Energetische Sanierung

Sanierung, das bedeutet in der Hauptsache eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Häuser: Isolierung von Fassaden, Kellern und Böden sowie der Austausch von Fenstern und Durchlauferhitzern gehören zur Routine. „Ziel ist es, unsere Gebäude so zu erhalten, dass Mieter und Mitglieder in modernen, komfortablen Wohnungen leben und möglichst wenig Nebenkosten zahlen müssen“, sagt Frank Jürgensen, Abteilungsleiter Technik. Dafür sind er und seine Kollegen unermüdlich im Einsatz. 2015 lagen die Schwerpunkte

ihrer Arbeit in der Marienallee/Robert-Koch-Straße und in der Mürwiker Straße. Auch am Ostseebadweg geht die langjährige Modernisierungsphase dem Ende entgegen: Mit dem Mehrfamilienhaus Nr. 42 bis 46 nimmt der SBV 2016 das letzte zu modernisierende Gebäude in diesem Quartier ins Visier.

Hoher Wohnkomfort – wenig Nebenkosten

Und auch in der Mürwiker Straße ist die meiste Arbeit getan. Viele Häuser, die in den vergangenen Jahren ein „neues altes“ Gesicht bekommen

haben, säumen die Straße. „Uns ist es wichtig, Aussehen und Charakter der Gebäude zu erhalten“, hatte Frank Jürgensen bereits zu Anfang der Sanierungsmaßnahmen erklärt. Identität und Stabilität sind Werte in der Genossenschaft. So ist sich die Mürwiker Straße in weiten Teilen treu geblieben – obwohl hinter den Fassaden längst modernes und komfortables Wohnen Einzug gehalten hat.

Marienallee 58



Modernisiertes Badezimmer, Marienallee 54

Dirk Tolksdorf

Dirk Tolksdorf freut sich auf das, was da kommen mag. Der Veranstaltungskaufmann will am Mølledam ein Café-Bistro eröffnen. Auf das Projekt aufmerksam geworden sei er, als Dirk Grünberg, Abteilungsleiter Wohnservice und Soziales, ihm von den Aktivitäten der Genossenschaft im Bahnhofsviertel erzählt habe. „Was da geplant wird, finde ich hochinteressant. Das Gebiet hat großes Potenzial, wird jung und modern – ein guter Platz für jemanden wie mich. Ich bin Gastronom durch und durch, mag gern reden und mit Menschen zusammen sein. Ihnen eine Umgebung zu schaffen, in der sie sich wohlfühlen, bringt mir Spaß. Am Mølledam will ich ein Angebot machen, das für Studenten genauso interessant ist wie für Arbeitnehmer. Frühstück wird es geben und einen Mittagstisch. Rund 90 Quadratmeter habe ich zur Verfügung, und der SBV gibt mir große Freiheiten bei der Gestaltung. Ich kann also meine eigenen Vorstellungen in die Praxis umsetzen – das ist ein kleines Abenteuer. Ich bin sehr gespannt, ob alles so klappt, wie ich es mir vorstelle.“



STADTENTWICKLUNG: NEUE PROJEKTE FÜR FLENSBURG „Mølledam“ und „Seniorengarten Mürwik“

Die enge Zusammenarbeit mit den Flensburger Stadtplanern hat Tradition beim SBV. „Als größte Genossenschaft vor Ort wollen wir dazu beitragen, unsere Stadt zukunftsfähig zu machen und Raum für Begegnungen zu schaffen“, betont der SBV-Vorstandsvorsitzende Raimund Dankowski. So sind etwa das Engagement im Klimapakt oder die sozialen Leistungen der SBV-Stiftung



MØLLEDAM
STADT . MENSCH . SEIN

Helmut Schumann Ausdruck dieses Strebens. Und auch die Entwicklung neuer Wohnkonzepte und die ständige Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren gehören dazu. Zwei spannende Projekte für neue (Haus-)Gemeinschaften haben den SBV im vergangenen Jahr beschäftigt.



Modern im alten Bahnhofsviertel: „Mølledam“

Bereits das Studentenwohngebäude „vividomo“ war ein erster Schritt, das wichtige Stadtgebiet zwischen Universität, Bahnhof und Fußgängerzone neu zu gestalten. Mit dem Namen „Mølledam“ entsteht nun bis zum Frühjahr 2017 ein weiterer Gebäudekomplex mit modernen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Auch der Name ist ein Brückenschlag: Er erinnert an den einst hier verlaufenden Mühlendamm und ist ein Zeichen für die gute deutsch-dänische Zusammenarbeit, denn die Entwürfe zum „Mølledam“ stammen aus dem Kopenhagener Architekturbüro ADEPT. Die Umsetzung vor Ort wird von den Flensburger Architekten Asmussen & Partner betreut.

Ein Seniorengarten für Mürwik

„Wohnen mit Service“ – dafür soll der „Seniorengarten Mürwik“ stehen. Dort, wo das alte Hochhaus am Schottweg eine Lücke hinterlassen hat, baut der SBV 74 Wohnungen für aktive ältere Menschen. Sie können individuell nach ihren Bedürfnissen auf den Service der Ambulanten Dienste St. Elisabeth zurückgreifen. Im Erdgeschoss des großzügigen Gebäudes, das über zwei achtgeschossige Türme und einen viergeschossigen Mittelbau verfügen wird, gibt es viel Raum für Gemeinschaftsveranstaltungen, Gewerbe- und Praxisflächen. So wird der Seniorengarten ein moderner ruhiger Rückzugsort mitten im Leben werden – umgeben von einer Gartenanlage, bei deren Gestaltung auch die Kreativität der Bewohner gefragt ist.

Axel Kohrt

Es ist nicht das erste Mal, dass der SBV und die Ambulanten Dienste St. Elisabeth zusammenarbeiten. „Bereits beim ‚Betreuten Wohnen‘ am Marrendamm haben wir kooperiert und gemerkt, dass es passt“, sagt Axel Kohrt, Geschäftsführer des Pflegedienstes der Malteser in Flensburg. Er und seine Kollegen werden künftig für die Bewohner des Seniorengartens da sein – rund um die Uhr. „Unser Ziel ist es, ihnen solange es geht ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Zuhause leben zu können ist eine wichtige Lebensqualität und trägt zur Gesundheit bei. Und Selbstbestimmung ist wichtig. Wir helfen, wo wir gebraucht werden und soweit Hilfeleistung angemessen ist.“ Eine klassische Pflegestation wird es im „Seniorengarten Mürwik“ nicht geben, wohl aber jemanden, der für die täglichen Sorgen und Nöte helfend da ist. Wo es notwendig wird, kommt der ambulante Pflegedienst. Ausschlaggebend sind die individuellen Bedürfnisse des Einzelnen. Jeder soll den Service bekommen, den er braucht.



Ulrike Rimmel

Jugendliche sind Ulrike Rimmel wichtig. In Flensburg betreibt sie mit dem Haus Regenbogen eine heilpädagogische Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung. Vielen hat sie schon geholfen, ein Zuhause zu finden und erste Schritte in Richtung selbstständige Zukunft zu machen. „Dazu mieten wir Wohnungen an, in denen die jungen Leute – darunter auch unbegleitete minderjährige Flüchtlinge – betreut werden. Sie lernen, sich in der Gesellschaft zurechtzufinden und in Gemeinschaft zu leben. Wir helfen ihnen im Umgang mit den Ämtern, beim Einkaufen. Rund um die Uhr haben sie einen Ansprechpartner, der ihnen Hilfe zur Selbsthilfe gibt. Wenn ihr Wohnverhalten es dann zulässt und sie sich gut in die jeweilige Hausgemeinschaft integrieren, können sie mit 18 Jahren die Wohnung übernehmen und ein selbstständiges Leben führen. Im neuen Haus an der Exe wird es vier Wohnungen für diese jungen Menschen geben. Wir freuen uns darauf, und ich finde es toll, dass der SBV so offen dafür ist. Mit Frau Joldrichsen als Vermieterin war das gar kein Problem.“



ACHTSAMER BLICK AUF DIE MIETER Neubau an der Exe

Der Schreck sitzt vielen Mietern noch in den Knochen: Vor drei Jahren wurden zwei Mehrfamilienhäuser an der Exe Opfer eines Brandes. Jetzt hat der SBV neu gebaut, schon im kommenden Herbst können die ersten Bewohner einziehen. „Ein sorgsamer Umgang mit unseren Mietern ist uns bei diesem Projekt ganz besonders wichtig“, sagt Dirk Grünberg. Für den Abteilungsleiter Wohnservice und Soziales und seine Kollegen ist es der tägliche genossenschaftliche Job, aus Sicht der Mieter und Mitglieder auf die Wohnungen und ihr Umfeld zu schauen, denn: „Die Menschen sollen sich ja bei uns zuhause fühlen. Und das Geschehen an der Exe war einschneidend. Deshalb sind wir in der Bauphase und auch bei der Neuvermietung besonders achtsam.“



Zur Exe 2–4

Großes Interesse an den neuen Gebäuden

Viele Flensburger haben einen genaueren Blick auf das, was hier entsteht: Was wird aus den beliebten „Fassadenkletterern“, den großen plastischen Bildern, die die alten Fassaden in der Stadt bekannt gemacht haben? Gibt es neuen Wohnraum für alle oder nur für die ehemaligen Bewohner?

Und: Ist er bezahlbar? „Wer möchte, kann natürlich zurückkommen“, sagt Dirk Grünberg. „Viele nutzen diese Möglichkeit. Andere ehemalige Mieter haben mit Hilfe der Kollegen ein neues Zuhause gefunden, in dem sie glücklich sind.“ 47 Wohnungen unterschiedlicher Größe für Singles, Paare und Wohngemeinschaften werden im Herbst 2016 voraussichtlich fertiggestellt, 32 von ihnen sind öffentlich gefördert und kosten pro Quadratmeter nur 5,20 Euro. Die Nachfrage ist jetzt schon groß.

Fassadenkletterer kommen zurück

Und auch das Schicksal der Fassadenkletterer hat sich entschieden. „Wir haben die Bilder sorgfältig von der alten Fassade abgelöst und aufgearbeitet“, berichtet Frank Jürgensen, Abteilungsleiter Technik. Eine schwierige Aufgabe sei das gewesen, aber die Mühe habe sich gelohnt. Im Innenhof des neuen Ensembles werden die Figuren wieder zu sehen sein – zur Erinnerung und „weil sie einfach klasse sind!“

Familie Bliefert-Schmelz

Der Familie Bliefert-Schmelz steht die Brandnacht noch vor Augen: „Plötzlich klingelte es Sturm und wir mussten raus. Das war heftig“, erinnert sich Angela Bliefert-Schmelz an die frühen Morgenstunden, als an der Exe die beiden Häuser brannten. „Wir haben im Nachtzeug auf der Straße gestanden und konnten nicht glauben, was wir da sahen, die Flammen, die aus dem Dachstuhl schlugen, ganz und gar unwirklich. Glück im Unglück haben wir gehabt. Ich musste wegen meines Asthmas kurz ins Krankenhaus, aber am frühen Morgen konnten wir wieder in unsere Wohnung zurück.“ Ihr Haus blieb unbeschädigt. Nun freuen sich die drei über die neuen Gebäude in ihrer Nachbarschaft. „Die sind schön geworden“, sagt Sohn Kevin. „Ich bekomme dort eine Wohnung – zwei Zimmer – und freu mich drauf, auch wenn es ungewohnt sein wird, dort zu leben, wo die alten Häuser standen.“ „Ja“, meint Vater Hans Heinrich, merkwürdig sei das schon, aber „das Wichtigste ist doch, dass damals kein Mensch zu Schaden gekommen ist. Das ist ja beinahe ein Wunder!“



Irina Fribus-Haupt

Sprache ist für Irina Fribus-Haupt wichtig, die deutsche wie die russische. Sie sind Ausdruck der Identität ihrer Familie. Als 19-Jährige kam die junge Frau aus Kasachstan nach Deutschland. Heute, mit 38 Jahren, ist sie Ehefrau und zweifache Mutter und mit Gleichgesinnten darum bemüht, die russische Sprache an ihre Kinder weiterzugeben, sie lebendig zu halten: „Aus einer Elterninitiative heraus haben wir deshalb vor zwei Jahren einen Sprachkurs für Jungen und Mädchen ab drei Jahren gegründet. Wir wollen, dass sie das Deutsche wie das Russische sauber zu sprechen lernen. Das Interesse an dem Angebot ist groß. Deshalb sind wir froh, im ‚KommRein‘ einen Platz gefunden zu haben.“ 27 Kinder sind es inzwischen, die einmal in der Woche Russischunterricht bekommen. Bemerkenswert daran ist, dass das Lernen der einen Sprache offenbar auch die Entwicklung bei der anderen vorantreibt. Irina Fribus-Haupt:

„Ich freue mich über diese Fortschritte – dafür übernehme ich die organisatorischen Arbeiten gern.“



BEGEGNUNGEN IM „360°“ UND IM „KOMMREIN“ Raum für unsere wachsende Gemeinschaft

Begegnungen sind uns wichtig, nicht nur, wenn es um das Zusammenleben der SBV-Mitglieder untereinander geht. Als Flensburgs größte Genossenschaft wollen wir Angebote schaffen, die allen Bürgern offenstehen – wie im Gemeinschaftshaus 360°.

Ganz schön was los in der Mürwiker Straße

„Da brummt es“, sagt Dirk Grünberg. „Das 360° erobert so langsam Flensburg.“ Der Abteilungsleiter Wohnservice und Soziales freut sich, dass Veranstaltungen, Kurse, Lesekreise, Chöre, Selbsthilfegruppen, Sporttreffs – „richtig viele interessante Angebote“ – schon längst nicht mehr nur von Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden. „Das Gemeinschaftsleben strahlt in den Stadtteil hin-

ein und darüber hinaus.“ Das Programm ist abwechslungsreich, und Gäste kommen aus allen Teilen der Stadt ins 360° in die Mürwiker Straße. „Und wir bleiben natürlich offen und freuen uns über alle neuen Angebote, Teilnehmer und überhaupt Menschen, die sich für die Gemeinschaftsarbeit hier interessieren.“

Neue Räume für Ideen

Das gilt auch im Norden der Stadt, wo der SBV im Herbst 2015 den Stadttreff „KommRein“ eröffnet hat. „Das Programm hier lebt von den Bürgern im Quartier“, sagt Dirk Grünberg. „Es ist ein Zusatzangebot, das Platz hat für viele Ideen – einen Laden für Gebrauchtmöbel und Haushaltsgeräte zum Beispiel, selbst-

Russischunterricht im „KommRein“



oder Schnackstunden.“ Tatsächlich ist in den wenigen Wochen seit der Eröffnung schon Einiges gewachsen: Es gibt ein veganes Café, ein Klön- und Schreibcafé, die SBV-Anglergemeinschaft trifft sich hier, Kunsterziehung und russische Sprache stehen auf dem Programm. Sogar ein Beratungsangebot für Pflegende hat sich etabliert. „Der Slogan ‚... und mach mit‘ ist uns wichtig“, sagt SBV-Vorstand

Jürgen Möller. „Was hier entsteht, soll von den Bürgern im Stadtteil entwickelt werden.“ Ein kreativer Auftakt, der neugierig macht auf das, was in den kommenden Monaten im „KommRein“ wachsen wird.

Christina Dunker

„Ich mach das richtig gern“, sagt Christina Dunker. „Seit zwölf Jahren bin ich in der Seniorenarbeit beim SBV aktiv und kümmere mich zweimal im Monat um den Spielenachmittag. Manchmal mach ich auch ehrenamtlich ein bisschen mehr. Angefangen habe ich damals noch im Café Aktiv in der Glücksburger Straße. Ich kümmerte mich zu der Zeit in unserer Baptistengemeinde auch um das gemütliche Beisammensein der Senioren und wollte mehr in diese Richtung unternehmen. Also habe ich angeboten, im Café Aktiv Spielenachmittage zu gestalten und durfte schon drei Wochen später anfangen. Das hat mich sehr glücklich gemacht und das macht es mich auch heute noch. Wir treffen uns jeden ersten und dritten Montag im Monat im Gemeinschaftshaus 360° mit 26 bis 29 Leuten. Dann spielen wir Skip-Bo, Rummikub oder andere Spiele. Wir haben Spaß und erleben ein gutes Miteinander. Ich hoffe sehr, dass wir noch viele solche Nachmittage mit Freude und in fröhlicher Gemeinschaft verbringen.“



Gerti Lippert

Seit zwei Jahren wohnen und sparen Gerti Lippert und ihr Ehemann beim SBV. Damals gaben sie ihr Eigenheim im Mühlenholz auf und zogen in einen Neubau im neu gestalteten Stadtteil Fruerlund. Als Genossenschaftsmitglieder gefielen beiden die Angebote der Spareinrichtung und nicht zuletzt auch der Umgangston ihrer Mitarbeiter. „Ich muss sagen, dass wir uns bei Herrn Frank und Frau Gnädig sehr gut aufgehoben fühlen. Beide sind sehr, sehr freundlich im Umgang und schnell in der Bearbeitung. Beim Umbuchen vom Sparaufs Girokonto genügt ein Besuch in der Spareinrichtung, und schon kurze Zeit später können wir über das Geld verfügen. Und die Verzinsung ist dabei ordentlich – wenn ich das mit den sonstigen aktuellen Angeboten von Banken vergleiche. Auch mit Blick auf die Sicherheit unseres Sparvermögens fühlen wir uns gut aufgehoben. Wir sehen ja, dass das Geld in die Bauvorhaben in Flensburg investiert wird, wie jetzt zum Beispiel am Wasserturm. Also nein, Befürchtungen haben wir keine. Wir vertrauen dem SBV.“



GELD ANLEGEN UND IN DIE GENOSSENSCHAFT INVESTIEREN

Starke Partner in der Spareinrichtung

Michael Frank und sein Team können zufrieden sein. Sie haben es in den vergangenen fünf Jahren geschafft, die Spareinrichtung im SBV zu einer festen Größe zu machen – zuverlässig als Partner für unsere Mitglieder, die ihr Geld sicher anlegen möchten, und beständig als Finanzier der Genossenschaft.

6.500 Sparkonten in fünf Jahren

Einen Grund für diesen Erfolg sieht Michael Frank, Abteilungsleiter Spareinrichtung/Unternehmensmanagement, in den Produkten, die er den SBV-Sparern anbieten kann.

„Da ist für jede Lebenssituation das Richtige dabei: Es gibt das klassische Sparbuch, genauso wie das Juniorangebot speziell für junge Menschen. Wir haben die Möglichkeit, das Geld langfristig anzulegen oder flexibel für alle, die ihre Spargroschen nicht über Jahre hinweg festschreiben wollen.“ Auch und besonders in der Spareinrichtung wird so das genossenschaftliche Miteinander sichtbar.

Mehr als 77 Millionen Euro Sparvolumen

Die Solidarität der fast 5.000 Sparer ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Sie machen mit ihrem Geld den SBV stark. Die Finanzierung von Sanierungs- und Neubauprojekten sowie die Ablösung von Krediten werden möglich, und das Unternehmen bekommt ein großes Maß an Schaffenskraft und Unabhängigkeit. Ein Sparvolumen von insgesamt 77,4 Mio. € hielt die Spareinrichtung Ende 2015 in ihren Händen – und verwaltete es verantwortungsvoll: „Unsere Anleger können bei vielen Projekten sehen, was mit ihrem Geld passiert“, berichtet

Michael Frank. Und das sei auch immer wieder Thema in den Kundengesprächen. Zum Beispiel am Flensburger Wasserturm, wo gerade ein ganz neues Quartier entsteht, oder mit Blick auf die fortlaufenden Sanierungen und Modernisierungen im Bestand. Noch immer liegt die Nettokaltmiete im Schnitt bei nur knapp über 5 €/m², also weit unter den Preisen anderer Anbieter. Möglich macht das die Stärke der Gemeinschaft. „Und diese Stärke wächst mit jedem neuen Mitglied und jedem neuen Sparer.“

Renate und Helmut Kunde

Renate Kunde ist eine echte Fruerlunderin. Im Pregelstieg aufgewachsen, ist sie „natürlich nah dran am SBV. Mein Mann und ich haben 1971 in der Gaststätte ‚Gambrinus‘ unsere Hochzeit gefeiert. Meine Mutter wohnte 37 Jahre in der Ostlandstraße und heute im Servicehaus Friesischer Berg. Gut, dass die Genossenschaft so viele Angebote für verschiedene Lebensstationen macht. Als ehemalige Sparkassenangestellte interessiere ich mich natürlich für die Spareinrichtung und muss sagen, dass die Zinsen im Vergleich hier besser sind als woanders. Und dass die Gelder in den regionalen Wohnungsbau fließen, hat uns überzeugt.“ So wurde das Ehepaar Kunde zu SBV-Sparern. „Und wir sind mit dieser Entscheidung sehr zufrieden“, sagt Ehemann Helmut. Der ehemalige Polizist arbeitete überwiegend im Norderhofenden, in Mürwik und viele Jahre auch in Weiche. Dass auch seine Spargelder dazu beitragen, Flensburg im gesamten Stadtgebiet zu entwickeln, gefällt ihm. Nur eines könnte noch besser sein: „Es wäre schon schön, wenn die Zinsen wieder steigen würden.“



Dieter Schlereth

Schon seit 1977 vertraut die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Steinkamp in Harrislee auf die Verwaltung des SBV. „Die örtliche Nähe und die Größe des Unternehmens mit einer eigenen technischen Abteilung und vielen Kontakten in die Region haben uns damals überzeugt, und das ist bis heute so geblieben“, sagt Dieter Schlereth, Vorsitzender des Verwaltungsrates und langjähriges Mitglied in dem Gremium, das auch Mittler zwischen Eigentümern von 93 Wohnungen und den Mitarbeitern der Hausverwaltung ist. „Wohnungsverwaltung ist nicht einfach bei so einer großen Anlage. Das erfordert viel Sachverstand und Kommunikation, denn für jede Entscheidung gibt es Zustimmung, Enthaltung, aber auch Ablehnung. In der engen Zusammenarbeit der vergangenen fast 40 Jahre ist zwischen dem SBV und uns ein Vertrauen gewachsen, mit dem wir selbst schwierige Situationen meistern konnten – die Beseitigung der schweren Sturmschäden nach ‚Christian‘ oder ‚Xaver‘ zum Beispiel oder auch die Umstrukturierung des Unternehmens in den vergangenen Jahren.“



NEUAUSRICHTUNG DER SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH „Durch gute Arbeit überzeugen!“

Bernd Christophersen hat ein aufregendes Jahr hinter sich: Seit Januar führt er die SBV Immobilienmanagement GmbH als Hauptabteilungsleiter. „Und wir hatten viele Höhen und Tiefen“, gibt er zu. Aber „alles in allem“ ist es eine positive Bilanz, die Christophersen zieht: „Die Strukturen und Aufgabenzuweisungen sind klar. Der Personalstamm ist stabil, und die Kollegen sind in ihren Aufgabenbereichen kompetent. Viele haben langjährige Erfahrungen, von denen die jüngeren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren können – und menschlich stimmt’s einfach.“

Nähe zur Genossenschaft als Vorteil

Es herrscht gute Laune – auch wenn die Arbeitsbelastung groß ist. Zwar sind die einschneidenden Veränderungen des Unternehmensübergangs inzwischen Geschichte: Die neue Software läuft, jeder hat seinen Platz gefunden. Doch die Konkurrenz am Markt ist groß, und die Kollegen müssen durch schnelle, zuverlässige und gute Arbeit überzeugen, wenn sie ihre Kunden halten und – besser noch – neue dazugewinnen möchten. Drei große Auftraggeber haben sie im vergangenen Jahr für sich einnehmen können. „Die Nähe zur Genossenschaft gibt uns da große Vorteile“, erläutert

Veraltetes Objekt in der Norderstraße



Christophersen. Insbesondere die Zusammenarbeit mit einer eigenen technischen Abteilung ist ein gewichtiges Argument für viele Kunden. Wer seine Bestände sanieren oder modernisieren lassen möchte, bekommt sämtliche Leistungen aus einer Hand. Und in Kooperation mit dem Wohnservice können Wohnungseigentümer auf die sorgsame Vermittlung neuer Mieter vertrauen.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit

Schnelle Abrechnungen, gute Erreichbarkeit und individuelle, „manchmal auch kreative Lösungen“ will Bernd Christophersen den SBV-Kunden künftig bieten. Dabei setzt er auf die gewachsene vertrauensvolle Zusammenarbeit seiner knapp 20 Mitarbeiter, auf ehrliche, konstruktive Kritik, auf Weiterbildung und gemeinsames Wachstum. „Jeder einzelne hier ist wichtig. Zusammen sind wir erfolgreich.“

Hartmut Niermann

Rund 50 Wohnungen hat Hartmut Niermann in Flensburg. Vier Häuser besitzt der Ballonpilot aus Osnabrück hier, deren Verwaltung er schon seit den 80er-Jahren zunächst Densch & Schmidt, inzwischen der SBV Immobilienmanagement GmbH anvertraut: „Den Unternehmensübergang habe ich voll mitbekommen“, berichtet er. „Ich muss allerdings sagen: Problemlos war das nicht. In den vergangenen Jahren hatte ich mehrere verschiedene Ansprechpartner, erst vor Kurzem gab es wieder einen Wechsel. Ich hoffe, dass wir nun in ruhigeres Fahrwasser kommen.“ Denn trotz aller Turbulenzen der Übergangszeit sieht Niermann die Vorteile seiner Verwaltung in der Nähe zur Genossenschaft, insbesondere zur dortigen technischen Abteilung. Ihr hat er die Fassaden- und Wohnungsrenovierungen seines Bestandes anvertraut. „Und das hat sehr gut geklappt“, lobt Niermann. „Das muss ich schon sagen.“



Gunnar Hahn

Für Morlin (7) gehörte sie zu den schönsten Ferienerlebnissen: die Woche als Akrobatin im SBV-Zirkus. „Ein Mitmachzirkus für Ferienkinder war das“, erklärt ihr Vater Gunnar Hahn. „Von Montag bis Freitag haben sie sich jeden Tag im großen Zelt auf dem Parkplatz getroffen, gemeinsam gegessen, Spaß gemacht und Kunststücke eingeübt. Dabei haben Morlin und ihr älterer Bruder Jakob Dinge gelernt, über die meine Frau und ich nicht schlecht gestaunt haben: ineinander verhakt zu rollen zum Beispiel oder aufeinander herumzuklettern. Im Nu war die Kleine auf Jakobs Knien oder den Schultern. Da hat schon das Zuschauen Spaß gemacht. Normalerweise ist Morlin ja gar nicht dafür zu haben, im Mittelpunkt zu stehen. Aber da war es kein Problem, nicht einmal bei der großen Vorstellung am Sonnabend. Das war richtig gut für ihr Selbstbewusstsein.“ Singen, Tanzen, Turnen – „das Turnen hat mir am Besten gefallen“, sagt die kleine Künstlerin. „Und das bunte Zelt. Wenn der Zirkus im nächsten Jahr wiederkommt, will ich wieder hingehen.“



SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN Für ein Leben in Gemeinschaft

Zusammenleben stärken und Teilhabe ermöglichen – das sind die Ziele der SBV-Stiftung Helmut Schumann. Ausgestattet mit einem Stiftungsvermögen von rund 425.000 Euro, investiert sie jährlich etwa 80.000 Euro in soziale Projekte. Besonders im Blick hat sie dabei Kinder, deren Familien Unterstützung brauchen. Und da ist oft in der Ferienzeit Hilfe gefragt, wenn Eltern sich nicht um ihre Kinder kümmern können und Freizeitangebote zu teuer sind. So lud die Stiftung im Sommer zum Mitmachzirkus ein, und im Herbst ging es an den Ostseestrand ins Ferien-camp Bockholmwik.



Viel Spaß beim Zirkussommer

Übergabe der Schulranzen

Engagierte Stadt

Sich für gemeinsame Ziele einzusetzen ist immer wieder Thema der Stiftungsarbeit. So auch beim bundesweiten Projekt „Engagierte Stadt“, für das sich die Stiftung in Flensburg starkmacht, um das bürgerschaftliche Engagement zu unterstützen. Am runden Tisch treffen sich nun Vertreter der Stadt, von sozialen

Trägern, Vereinen und privaten Initiativen – insgesamt 28 Teilnehmer tauschen ihre Erfahrungen aus und helfen sich gegenseitig. Das Konzept geht auf „Es ist ein Netzwerk entstanden, in dem junge Leute, Senioren, Vereins- und Verbandsvertreter ganz verschiedene Interessen wahrnehmen, aber eines gemeinsam wollen: Flensburg voranbringen!“, so SBV-Vorstand Jürgen Möller.

Starke Partner helfen

Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit hilft – zum Beispiel, wenn es um das Miteinander von Flüchtlings- und einheimischen Kindern geht. Dabei spielt der Jugendring eine wichtige Rolle. Er sorgt für kostenfreie Freizeitangebote. Hier treffen sich Jungen und Mädchen aus verschiedenen Kulturkreisen. Auf den Vorschlag des SBV hin spendierte das Bundesfamilienministerium drei Spielzeugpakete im Wert von rund 600 Euro. Vom SBV gab es noch einen Basketballkorb für den Außenbereich des Jugendring-Hauses. Spiel, Sport und Spaß und starke Partner werden die Stiftungsarbeit auch künftig begleiten – für Menschen, die freudig ihr eigenes Leben und unsere gemeinsame Zukunft gestalten.

Simone Nützelberger und Paula da Conceicao

„Wir sehen hier viele Kinder, die mit Plastiktüten zur Schule kommen, die vielleicht geflüchtet sind und kaum etwas Eigenes besitzen“, berichten Simone Nützelberger und Paula da Conceicao. Die beiden Lehrerinnen an der Schule Ramsharde am Zentrum Deutsch als Zweitsprache (DaZ) haben deshalb den SBV-Sozialarbeiter angesprochen und um Hilfe gebeten. Dies war der Startschuss für die Aktion „Schulranzen statt Plastikbeutel“. Alte Schultaschen wurden gesammelt und gesäubert. Ein Schuster besserte sie für den guten Zweck aus, ohne Honorar zu nehmen, und einige Firmen haben auch neue Ranzen gespendet, dazu Stifte, Anspitzer, Federtaschen. „Wir verteilen das hier an unsere Schülerinnen und Schüler, auch in Fruerlund und auf der Rude. Das Eindrücklichste sind die Augen der Kinder. Wie glücklich sie sind, wenn sie sich einen eigenen Ranzen aussuchen dürfen. Am Anfang nehmen sie ihn dann überall hin mit, lassen ihn gar nicht aus den Augen“, so die beiden Lehrerinnen.



BRANCHENÜBERBLICK

Im vergangenen Geschäftsbericht haben wir eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein gemeldet. Diese hat sich im 1. Halbjahr 2015 fortgesetzt. Allerdings fiel das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich schwächer aus. Preisbereinigt ist die Wirtschaftsleistung um 0,5 Prozent angestiegen (davor: 3,0 %). Die Landesentwicklung lag damit in diesem Zeitraum unter dem Bundesdurchschnitt (1,4 %). Beim Baugewerbe, das 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hatte, gab es im 1. Halbjahr 2015 witterungsbedingte Rückgänge. Themen, die die Branche beschäftigten, sind die erhöhte Wohnraumnachfrage, unter anderem durch Zuwanderung, sowie bereits angekündigte weitere Verschärfungen des Mietrechts.

Landesziel: 20.000 zusätzliche Wohnungen in 5 Jahren

War es im vergangenen Jahr in erster Linie dem demografischen Wandel zuzuschreiben, bestimmen seit 2015 die Zuwanderungsströme von geflüchteten Menschen die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Etwa 55.000 Asylsuchende – 47.380 mehr als im Vorjahr – kamen im vergangenen Jahr nach Schleswig-Holstein. Auch für das laufende Jahr wird aufgrund der geopolitischen Lage in den Haupt-Herkunftsländern mit weiter hohen Zahlen gerechnet.

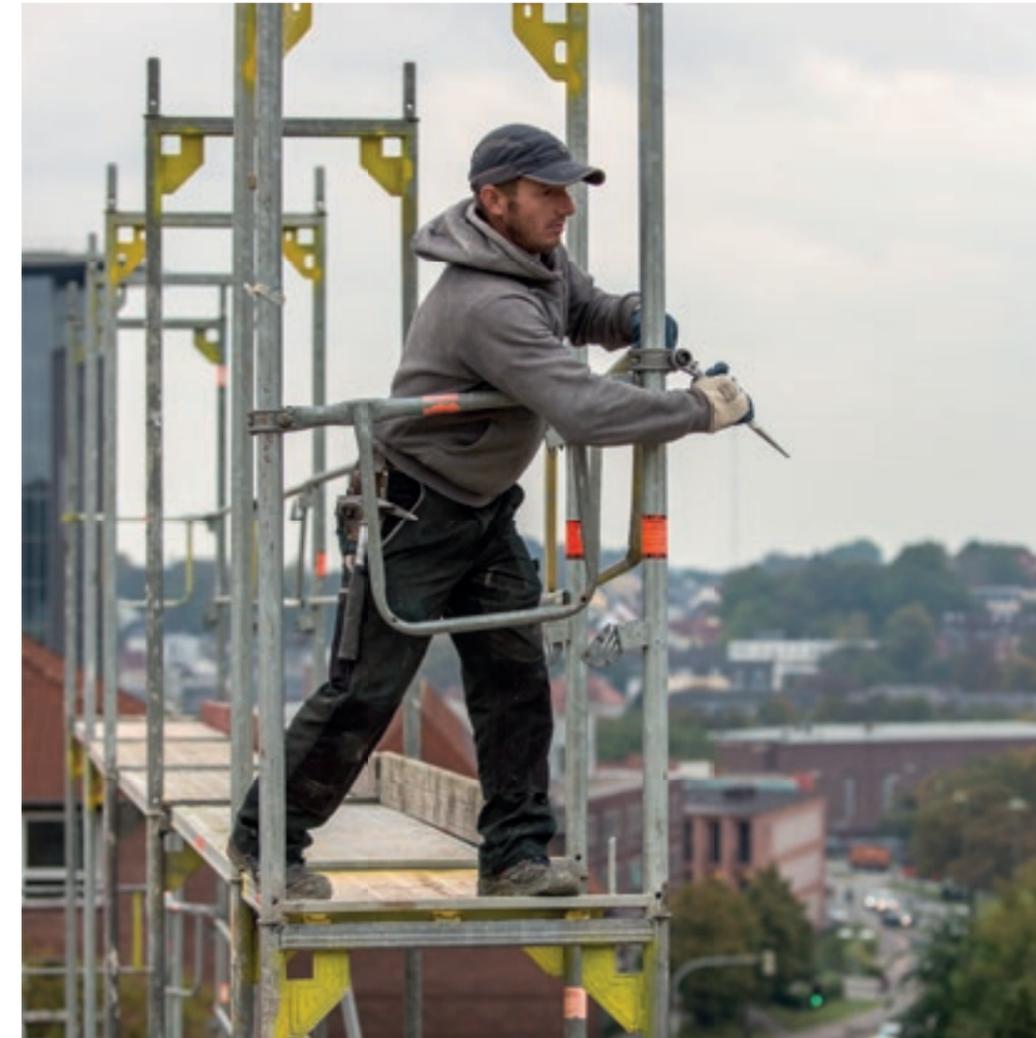
Die Herausforderung Unterbringung ist zudem nicht mit kurzfristigen Lösungen in Form von Erstaufnahmeeinrichtungen zu bewältigen. Durchschnittlich rund 50 Prozent der geflüchteten Menschen werden längerfristig in ihrem Aufnahmeland heimisch. Hinzu kommt die auch ohne diese Gruppe bereits steigende Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen.

Zusätzlich zur laufenden Sozialen Wohnraumförderung (380 Mio. Euro 2015/2018) wurde daher das Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ aufgelegt. Über dieses Programm stehen 2016 zunächst 400 Millionen Euro zur Verfügung. Demgegenüber steht das Ziel des Landes, in den kommenden fünf Jahren rund 20.000 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen neu zu bauen.

II. Mietrechtspaket bereits in der Schublade

Eine Ankündigung, die bereits jetzt bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw), Sorgenfalten hervorruft, ist die eines weiteren Mietrechtspaketes. Nach Umsetzung des I. Paketes (Kappungsgrenze/Mietpreisbremse) liegen nun die Grundzüge eines II. Mietrechtspaketes auf dem Tisch. Nach derzeitigem Stand sollen künftig jährlich maximal 8 Prozent gesetzlich zulässiger Modernisierungsaufwendungen zur Refinanzierung auf die Wohnungsnutzer umgelegt werden können. Bisher sind es 11 Prozent der anrechenbaren Kosten.

Eine zusätzliche Kappungsgrenze soll sicherstellen, dass Mieten nach der Modernisierung binnen 8 Jahren um nicht mehr als 50 Prozent, maximal aber 4 Euro pro Quadratmeter steigen. Gleichzeitig soll der Bezugszeitraum, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wird, von 4 auf 10 Jahre verlängert werden. Eine neue Härtefallregelung führt zudem zu deutlich mehr Planungsunsicherheit.



Land will Neubau ankurbeln

Die Gefahr ist nach Einschätzung des vnw groß, dass infolge dieser neuen Vorgaben Investitionen in den notwendigen Neubau, in Klimaschutz und die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen stark zurückgefahren werden müssen. Letztlich stelle das die Erreichbarkeit wirtschafts-, sozial- und klimapolitischer Ziele infrage, so der Verband.

Wohnungsbau investiert weiter auf hohem Niveau

Trotz erhöhter Investitionsanforderungen durch steigende Kosten auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken sowie neue Vorschriften wie die gerade eingeführte EnEV-2016 investiert die schleswig-holsteinische Wohnungswirtschaft kontinuierlich auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2015 wieder rund 300 Millionen Euro in Modernisierung, Instandsetzung, Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den heimischen Wirtschaftsstandort.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES Im Zeichen von Wachstum und Solidarität

„Gewohnt erfolgreich“ lautet die Bilanz des Aufsichtsrates für das SBV-Geschäftsjahr 2015: Im Bestand wurde weiter saniert und modernisiert; die Mitglieder fanden mit ihren Anliegen ein offenes Ohr; Vorstand und Aufsichtsrat arbeiteten konstruktiv und vertrauensvoll zusammen.

Also alles beim Alten? Nicht nur. Der SBV hat 2015 einige neue sichtbare Zeichen für Wachstum und Solidarität gesetzt:

Im Neubaugebiet „Wohnen am Wasserturm“ sind nicht nur die vier Häuser für genossenschaftliches Wohnen gewachsen. Die ersten Bewohner dieses neuen Wohnviertels direkt am Volkspark sind zudem bereits jetzt sichtbares Zeichen dafür, dass hier auch eine lebendige Nachbarschaft wächst.

Besonders zügig ging es an der Exe voran. Hier wuchs nach dem Abriss der Brandhäuser Stockwerk um Stockwerk ein neues Gebäudeensemble. Am Ende steht ein Neuanfang mit 47 Wohnungen, davon 32 öffentlich gefördert. Dies zeigt: Der SBV verfolgt weiterhin das Ziel, in der wachsenden Stadt Flensburg ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Berichtsjahr 2015 lag die monatliche Nettokaltmiete im Schnitt bei ca. 5,00 €/m² monatlich. Das spricht für sich.

Einige Projekte sind 2015 zunächst auf dem Papier und in den Köpfen gewachsen. So wird das Projekt „Møllendam“ einen wertvollen Beitrag zur baulichen Neugestaltung im Bahnhofsumfeld leisten. Sichtbar wachsen werden zudem 74 Wohneinheiten mit Serviceangebot am Schottweg/Wasserlooser Weg: unser „Seniengarten Mürwik“.

Wachstum – unter diesem Motto stand das vergangene Jahr auch für die Vertreterinnen und Vertreter: Aufgrund der auf über 9.000 angestiegenen Zahl der SBV-Mitglieder wurde die neue Vertreterversammlung von 65 auf

92 Mitglieder erhöht. In der Sitzung des Gremiums Anfang Mai 2015 wurde das Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen, Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Die Aufsichtsratsmitglieder Ralf Hansen, Paul Hemkentokrax und Edgar Möller erhielten für drei weitere Jahre das Vertrauen, in diesem Gremium mitzuwirken.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den 65 Vertreterinnen und Vertretern, die in den vergangenen fünf Jahren Verantwortung getragen haben. Sie alle haben die Bereitschaft gezeigt, die Genossenschaft aktiv zu begleiten. In diesen Dank eingeschlossen sind ebenfalls die, die nach dem demokratischen Mehrheitsprinzip nicht gewählt wurden.

Auch die in den Wirtschaftsplänen der kommenden Jahre verabschiedeten Investitionen lassen auf zukünftiges Wachstum schließen – stets mit großer Verantwortung und im Sinne der Mitglieder unserer Genossenschaft.

Der Wert unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft zeigte sich auch im Umgang mit dem unerwarteten Anstieg der Zahl geflüchteter Menschen, die 2015 in Flensburg eine vorübergehende oder dauerhafte Bleibe suchten. Schnell und unbürokratisch konnte der SBV seine Solidarität zeigen, als kurzfristig Wohnraum benötigt wurde. Als der Aufsichtsrat über die Herausforderung informiert wurde, erleichterte unter anderem die Erinnerung an die eigene Geschichte die anstehende Entscheidung. Denn nach Ende des 2. Weltkrieges war der SBV selbst aus einer ähnlichen Not geboren. Mit Stolz und Genugtuung konnte die Genossenschaft nun erneut einen Beitrag dazu leisten, den betroffenen Menschen, darunter vielen Familien, zu helfen.

Nicht zuletzt steht für 2015 auch wirtschaftlich ein Ergebnis, das ein gesundes Fundament dokumentiert: Insgesamt also „gewohnt erfolgreich – mit neuen Zeichen für Wachstum und Solidarität“.



Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- ▶ drei Sitzungen des Aufsichtsrates,
- ▶ sieben gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- ▶ sowie vier Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss).

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

- ▶ die Geschäftsführung 2015 (Prüfungszeitraum Mai 2015 bis März 2016),
- ▶ die Buchführung 2015,
- ▶ den Jahresabschluss zum 31.12.2015,
- ▶ den Lagebericht 2015
- ▶ sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2015 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 2015 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ...den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ...dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen.
4. ...dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt abschließend all denen – dem Vorstand, dem Führungskreis und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern –, die an diesem hervorragenden Ergebnis im Geschäftsjahr 2015 mitgewirkt haben.

Flensburg, den 22. März 2016

Peer Oberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGEBERICHT 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

- 6.913 Wohnungen mit 415.379,35 m² Wohnfläche (Vorjahr 6.927 mit 417.209,54 m²)
- 93 Gewerbeobjekte mit 15.151,68 m² Nutzfläche (Vorjahr 76 mit 10.820,72 m²)
- 508 Garagen/Tiefgaragen (Vorjahr 508)
- 595 PKW-Stellplätzen im Freien (Vorjahr 575)
- 43 sonstige Objekte (Lager Räume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 43)

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 Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiterhin eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein.

Der Wohnungsbestand hat sich durch den Ankauf von 22 Wohnungen, den Verkauf von 4 Wohnungen, dem Nutzungsende von 18 Wohnungen wegen eines geplanten Abrisses sowie einer Nutzungsänderung von 14 Wohnungen in Gewerbeeinheiten (im Wesentlichen Flüchtlingsunterkünfte) verändert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 12,3 %. Damit liegt sie leicht unter dem Stand des Vorjahres (12,8 %) und bleibt mit insgesamt 852 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 878) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2015 0,4 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,6 %).

Die Hausverwaltung für Dritte und die überwiegende Anzahl der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften werden seit dem 1. Januar 2013 durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, durchgeführt. Zum 31. Dezember 2015 verblieben noch 240 Wohnungen in der Verwaltung der Genossenschaft.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Haus- und Gartenservice, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wirtschaftlich eingesetzt wird. Die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung wird auch für Haus- und WEG-Verwaltungen unseres Tochterunternehmens und für bestimmte Einzelhausbesitzer angeboten.

1.2 Neubau

Im Geschäftsjahr wurde kein Neubau fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Zur Exe 2–4/Schützenkuhle 15 abgerissen und mit einem Neubau mit insgesamt 47 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung ist für 2016 vorgesehen.

Auf dem Grundstück „Am Wasserturm“ wurde mit dem Bau von 4 hochwertigen Häusern mit insgesamt 50 Wohnungen begonnen. Auch hier ist die Fertigstellung jeweils im Geschäftsjahr 2016 vorgesehen.

Für den geplanten Neubau Schottweg/Wasserlooser Weg wurde im Geschäftsjahr ein unbebautes Grundstück angekauft. In den Jahren 2016 – 2017 sollen hier 74 seniorengerechte Wohnungen mit ambulanter Betreuung und Gewerbeeinheiten entstehen.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,1 Mio. € sind im Geschäftsjahr im Wesentlichen für die geplanten Neubauten Schottweg/Wasserlooser Weg, Travestraße 28 und den I. Bauabschnitt Bahnhofstraße angefallen.

1.3 Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden 138 Wohnungen modernisiert.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

- Mürwiker Str. 132 – 134, 144
- Ostseebadweg 38 – 40
- Apenrader Str. 86 – 90 + 98 – 104
- Bismarckstraße 54/54a u. Jürgensgaarder Straße 37/37a
- Marienallee 54 – 58, Robert-Koch-Straße 2
- Eiderstraße 35 – 39
- Hesttoft 5 – 7
- Am Ochsenmarkt 11 – 13

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€ 14.419 (Vorjahr T€ 13.245) ausgegeben.

1.4 Ankauf/Verkauf

Im Geschäftsjahr wurden 1 unbebautes Grundstück sowie 2 unbebaute Teilgrundstücke verkauft. Aus dem Wohnungsbestand wurden 4 Eigentumswohnungen verkauft.

1.5 Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen über 18.245 m². Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 1.299. Es werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

1.6 Kennzahlen

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

	Ist 2014 T€	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Plan 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	25.660	26.080	26.274	27.035
Instandhaltungsaufwendungen	6.348	6.378	6.088	6.900
Zinsaufwendungen	5.093	5.293	5.000	4.650
Jahresüberschuss	3.353	2.028	2.158	2.877

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 vorsichtig geplant.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Durch die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Neubau unseres Wohnungsbestandes verfügt die Genossenschaft über gut ausgestatteten Wohnraum.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete betrug 2015 5,05 €/m². (Vorjahr 4,95 €/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 2 Bankkaufleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2015 rd. 77,4 Mio. € (Vorjahr rd. 70,8 Mio. €). Für das Jahr 2016 wird mit einer weiteren Steigerung von 4 Mio. € gerechnet. Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Zinsen der Spareinrichtung aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt gesenkt. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 1,90 Prozent.

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 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

2015 wurden rd. T€ 80 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2015 rd. T€ 428.

Nach wie vor realisiert die Stiftung mit ihren Geldern neben dem belebten Tagesgeschäft viele Aktivitäten wie:

- Kinder- und Stadtteilstiftungen
- Internationale Sportveranstaltungen
- Einzelförderungen in Sport und Kultur
- Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“
- Kindercamp
- Laternelaufen

Daneben fördert die Stiftung soziale Einrichtungen und ist aktiv in der Seniorenarbeit.

1.10 Mitgliederwesen

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. Die Vertreter haben am 7. Mai 2015 auf der 55. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2014 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2014 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden Neuwahlen zur Vertreterversammlung statt. Nunmehr 92 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2015 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 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	254.102,0	91,7	244.082,7	89,9	+ 10.019,3
übriges Umlaufvermögen	23.135,9	8,3	27.307,7	10,1	- 4.171,8
Bilanzsumme	277.237,9	100,0	271.390,4	100,0	+ 5.847,5

Kapitalstruktur	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	55.351,2	20,0	51.639,1	19,0	+ 3.712,1
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	198.378,3	71,5	196.752,7	72,5	+ 1.625,6
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	23.508,4	8,5	22.998,6	8,5	+ 509,8
Bilanzsumme	277.237,9	100,0	271.390,4	100,0	+ 5.847,5

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

Mit 12,4 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2015 und die flüssigen Mittel mit 9,3 Mio. € die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 3.712,1 zu. Davon entfallen T€ 1.660,0 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.052,1

auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Bei der Eigenkapitalquote ergibt sich trotz der im Jahr 2015 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme eine Steigerung auf 20,0 Prozent gegenüber des Vorjahres mit 19,0 Prozent.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich im Wesentlichen um die planmäßige Tilgung. Den Zugängen durch die Bautätigkeit standen in etwa gleicher Höhe Rückzahlungen von Darlehen durch die Mittel der Spareinrichtungen gegenüber.

2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2015 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 9.315.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt rd. T€ 14.459,5. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus dem Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit der Fremdkapitaldienst vollständig finanziert werden konnte. Nach Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 3.247,3 reduziert.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Es stehen bei 3 Instituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 3,3 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2016 – 2020 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

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

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

Kapitalflussrechnung 2015	2015 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 8.314,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 14.459,5
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 16.364,9
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 1.341,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.247,3
Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.247,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 12.561,9
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 9.314,6

2.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.158,3 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.039,3	3.382,7	+ 656,6
Bautätigkeit/Modernisierung	- 57,6	- 72,8	+ 15,2
Verwaltungsbetreuung	5,4	- 36,5	+ 41,9
Finanzergebnis	- 112,1	- 84,6	- 27,5
Portfolio/Verkaufstätigkeit	- 18,9	187,9	- 206,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 339,1	- 36,6	- 302,5
Betriebsergebnis	3.517,0	3.340,1	+ 176,9
Neutrales Ergebnis	- 1.133,4	209,5	- 1.342,9
Ergebnis vor Steuern	2.383,6	3.549,6	- 1.166,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 225,3	- 178,3	- 47,0
Jahresüberschuss	2.158,3	3.371,3	- 1.213,0

Die wesentlichen Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind durch gestiegene Mieteinnahmen, geringere Instandhaltungsaufwendungen und gesunkene Zinsaufwendungen entstanden. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit und die Umzugskosten Travestraße 28.

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

Der sonstige Geschäftsbetrieb resultiert im Wesentlichen aus den Verlusten der Tochterunternehmen SBV Immobilienmanagement und Immobilienservice GmbH.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Abrisskosten für das Objekt Zur Exe 2 – 4/Schützenkuhle 15, außerplanmäßige Abschreibungen wegen Leerstandes des geplanten Abriss-Objektes Travestraße 28, Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten, eine Ausgleichsabgabe für das Sanierungsgebiet WfG – Wohnen für Generationen in Fruerlund sowie eine Teilwertabschreibung der Beteiligung an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Gegenüber dem Vorjahr sind keine Erträge aus Tilgungszuschüssen für KfW-Mittel angefallen.

Der Jahresüberschuss 2015 beträgt rd. 2.158.300 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 1.600.000 € eingestellt, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2014 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 624.900 € erzielt wurde.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2015 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 579.678,40
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 75.242,50
<hr/>	
Summe des Bilanzgewinns	€ 654.920,90

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 allgemein prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Flensburg sowie die zu erwartende Zahl der anerkannten Flüchtlinge 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 verstärkt zusätzliche Neubauwohnungen zu erstellen. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2016 – 2020 Investitionen in Höhe von rd. 113 Mio. € und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 36 Mio. € vor.

Die in der Genossenschaft verbliebene Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften sind im Rahmen von Vertragsverlängerungen zum 1. Januar 2016 auf unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, übertragen worden. Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen erwarten wir positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen.

Das Geschäftsfeld unseres Tochterunternehmens, die SBV Immobilienservice GmbH, soll durch das Projekt „eigene Heizkostenabrechnung“ erweitert werden. Erstmalig für das Geschäftsjahr 2016 werden die Heiz- und Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen durch unser Tochterunternehmen abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2016 rechnen wir durch die Anlaufkosten des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“ mit einem Verlust aus diesem verbundenen Unternehmen. Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen erwarten wir ab 2017 für unser Tochterunternehmen wieder positive Ergebnisse.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch die Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 10 – 20 Jahren abzuschließen. Zinsänderungsrisiken bei den kurzfristigen Spareinlagen begegnen wir durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Umschuldungen in langfristige Bankdarlehen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Genossenschaft rechnet in den Jahren 2016 – 2020 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von 17 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese bei Auslauf von Zinsfestschreibungen für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

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

Bei weiterhin nicht ansteigenden Zinssätzen, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der Fertigstellung von Neubauten rechnen wir für das Jahr 2016 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 27.035, Zinsaufwendungen von T€ 4.650 und Instandhaltungskosten von T€ 6.590. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von T€ 2.877. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

Flensburg, den 22. März 2016

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		382.440,27	562.023,44
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.789.474,80		228.253.981,74
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.275.941,33		7.524.850,34
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.300.690,57		1.515.846,83
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	21.583,72		22.490,56
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.275.266,49		1.297.828,16
6.	Anlagen im Bau	7.206.020,15		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	1.190.443,89		1.098.264,55
8.	Geleistete Anzahlungen	308,84	250.059.729,79	8.484,21
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08		2.059.851,76
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00		0,00
3.	Beteiligungen	1.368.331,61	3.343.908,69	1.368.331,61
			253.786.078,75	243.711.953,20
B	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	12.397.254,93		11.839.767,29
2.	Andere Vorräte	5.750,76	12.403.005,69	9.434,01
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	123.024,82		140.108,31
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	74.000,00		415.000,00
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.063,87		103.366,12
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	137.439,05		211.602,45
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.215,88		34.360,96
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	926.310,52	1.366.054,14	1.990.941,15
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.314.615,60	12.561.887,72
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1.	Geldbeschaffungskosten	315.925,60		370.725,97
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	52.258,13	368.183,73	1.275,26
			277.237.937,91	271.390.422,44

PASSIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A	EIGENKAPITAL			
I.	Geschäftsguthaben			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	524.507,50		483.933,43
	der verbleibenden Mitglieder	15.504.398,91		13.506.014,98
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	47.360,00	16.076.266,41	34.223,79
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 26.961,09 € (Vorjahr 34.227,80 €)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	5.700.000,00		5.400.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 € (Vorjahr 2.450.000,00 €)	26.430.000,00	38.620.000,00	25.130.000,00
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	96.638,76		73.608,92
2.	Jahresüberschuss	2.158.282,14		3.371.274,71
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.600.000,00	654.920,90	2.850.000,00
	Eigenkapital insgesamt		55.351.187,31	51.639.055,83
B	RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Rückstellungen für Pensionen	35.876,00		36.382,00
2.	Steuerrückstellungen	186.827,72		105.755,60
3.	Sonstige Rückstellungen	796.561,56	1.019.265,28	1.058.173,29
C	VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.757.025,15		130.214.820,88
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.461.961,54		3.528.997,00
3.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	75.787.070,06		68.968.721,14
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.615.000,00		1.802.104,54
5.	Erhaltene Anzahlungen	12.829.980,75		12.807.330,27
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	357.881,03		328.552,18
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	567.958,10		645.909,99
8.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	192.362,32		8.611,73
9.	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,00		354,58
10.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 258.865,35 € (Vorjahr 203.984,79 €)	298.246,37	220.867.485,32	245.653,41
			277.237.937,91	271.390.422,44

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	€	€ (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.311.561,35		37.763.986,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	207.371,11	38.518.932,46	223.527,58
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		557.487,64	-54.344,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		779.284,55	526.144,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.015.120,59	2.450.472,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.823.680,68		17.060.501,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.985,36	16.884.666,04	146.053,50
6. Rohergebnis		23.986.159,20	23.703.232,28
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.509.129,18		4.280.869,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 221.883,55 € (Vorjahr: 210.462,93 €)	1.074.199,68	5.583.328,86	1.012.296,56
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.138.871,69	5.539.453,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.386.069,60	3.300.310,26
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		32.215,88	34.360,96
11. Erträge aus Gewinnabführung		0,00	61.392,31
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28.677,18	56.763,08
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		267.274,68	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 2.885,00 € (Vorjahr: 2.392,00 €)		5.064.297,70	5.167.259,67
15. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		190.880,84	0,00
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.416.328,89	4.555.559,12
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		225.276,90	178.296,41
18. Sonstige Steuern		1.032.769,85	1.005.988,00
19. Jahresüberschuss		2.158.282,14	3.371.274,71
20. Gewinnvortrag		96.638,76	73.608,92
21. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.600.000,00	2.850.000,00
22. Bilanzgewinn		654.920,90	594.883,63

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese werden über 3 – 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€ 779 in die Herstellungskosten des Jahres 2015 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 Prozent 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 Prozent 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.

Bei den Wohnbauten wurde bei dem Objekt Travestraße 28 wegen eines geplanten Abrisses in 2017 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 260 durchgeführt. Des Weiteren wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 86 für eine ursprüngliche Sanierung dieses Objektes abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten, gemindert um außerplanmäßige Abschreibung, 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 wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,50 Prozent angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,58 Prozent zum 1. Januar 2015 bzw. von 3,94 Prozent zum 31. Dezember 2015 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 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	990.826,46	21.283,15	4.379,20	–	625.290,14	382.440,27	200.866,32
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	283.165.018,65	6.961.264,76	913.148,21	-143.637,00	59.280.023,40	229.789.474,80	5.154.035,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.321.748,77	2.070.788,12	–	+ 8.484,21	3.125.079,77	9.275.941,33	328.181,34
3. Grundstücke ohne Bauten	1.515.846,83	618.247,50	3.656,26	-829.747,50	–	1.300.690,57	–
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	8.645,52	21.583,72	906,84
5. Maschinen	51.020,01	–	–	–	51.020,01	–	–
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.773.538,53	390.414,20	323.042,10	–	1.565.644,14	1.275.266,49	369.201,94
7. Anlagen in Bau	–	5.303.723,45	–	+ 1.902.296,70	–	7.206.020,15	–
8. Bauvorbereitungskosten	1.098.264,55	1.106.771,54	85.680,00	-928.912,20	–	1.190.443,89	85.680,00
9. Geleistete Anzahlungen	8484,21	308,84	–	-8.484,21	–	308,84	–
	298.964.150,79	16.451.518,41	1.325.526,57	–	64.030.412,84	250.059.729,79	5.938.005,37
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.059.851,76	–	584.274,68	–	–	1.475.577,08	267.274,68
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	–	500.000,00	–	–	–	500.000,00	–
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	–	1.368.331,61	–
	3.428.183,37	500.000,00	584.274,68	–	–	3.343.908,69	267.274,68
Anlagevermögen insgesamt	303.383.160,62	16.972.801,56	1.914.180,45	–	64.655.702,98	253.786.078,75	6.406.146,37

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind der Ankauf des Objektes Mürwiker Straße 132 mit rd. T€ 504 und die Modernisierung/Sanierung des Bestandes im Geschäftsjahr mit rd. 6,3 Mio. €. Umgebucht wurden im Wesentlichen Grundstückskosten auf den Neubau Zur Exe.

Der Zugang bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten resultiert aus dem Ankauf und der Sanierung des Objektes Norderstraße 26 – 32.

Beim Zugang der Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um das Grundstück Schottweg/Wasserlooser Weg, welches im Geschäftsjahr 2016 bebaut werden soll. Umgebucht wurden die Grundstücke Am Wasserturm auf Anlagen im Bau.

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Bauvorhaben Am Wasserturm mit rd. 2,8 Mio. € und zur Exe mit rd. 2,5 Mio. €. Die Umbuchungen entfallen auf die Bauvorhaben Am Wasserturm mit rd. 1,6 Mio. € und Zur Exe mit rd. 0,3 Mio. €.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen im Wesentlichen auf die geplanten Neubauten Travestraße 28 (rd. 0,2 Mio. €), Schottweg/Wasserlooser Weg (rd. 0,3 Mio. €) und Bahnhofstraße I. Bauabschnitt (rd. 0,6 Mio. €). Umgebucht wurden im Wesentlichen die Kosten Am Wasserturm (rd. 0,8 Mio. €) und Zur Exe (rd. 0,1 Mio. €) auf Anlagen im Bau.

Die Anteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH wurden durch eine vertragliche Kaufpreisminderung sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung um T€ 584 reduziert.

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um eine Darlehensgewährung der Selbsthilfe-Bauverein eG an das Tochterunternehmen SBV Immobilienservice GmbH in Höhe von T€ 500 zur Finanzierung

- des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“.
- 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. Bei dem Posten „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ handelt es sich im Wesentlichen um eine vorausbezahlte Versicherungsprämie für eine Vermögensschadenhaftpflicht.
- 5. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen für bereits erbrachte Bauleistungen, Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Zinsen der Spareinrichtung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.

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

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtlich gesichert	
	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.757.025,15 € (130.214.820,88 €)	4.692.078,78 € (4.357.206,86 €)	20.137.633,92 € (18.341.744,46 €)	100.927.312,45 € (107.515.869,56 €)	125.702.979,50 € (130.159.407,46 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.461.961,54 € (3.528.997,00 €)	57.136,74 € (66.828,60 €)	242.668,10 € (235.836,41 €)	3.162.156,70 € (3.226.331,99 €)	3.461.340,40 € (3.528.342,62 €)
Erhaltene Anzahlungen	12.829.980,75 € (12.807.330,27 €)	12.829.980,75 € (12.807.330,27 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	357.881,03 € (328.552,18 €)	357.881,03 € (328.552,18 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	567.958,10 € (645.909,99 €)	567.958,10 € (645.909,99 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	192.362,32 € (8.611,73 €)	192.362,32 € (8.611,73 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,00 € (354,58 €)	0,00 € (354,58 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	298.246,37 € (245.653,41 €)	298.246,37 € (245.653,41 €)			
Gesamtbetrag	143.465.415,26 € (147.780.230,04 €)	18.995.644,09 € (18.460.447,62 €)	20.380.302,02 € (18.577.580,87 €)	104.089.469,15 € (110.742.201,55 €)	129.164.319,90 € (133.687.750,08 €)

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	29.142.123,36 € (25.234.879,15 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	46.644.946,70 € (43.733.841,99 €)	75.787.070,06 € (68.968.721,14 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	720.000,00 € (922.104,54 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	895.000,00 € (880.000,00 €)	1.615.000,00 € (1.802.104,54 €)
Gesamtbetrag		<u>77.402.070,06 €</u> <u>(70.770.825,68 €)</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstandes in Höhe von rd. T€ 147 enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 11.939 abgerechnete Nebenkosten.

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

Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€ 316
Vorjahr	T€ (511)

3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Ausgleichsabgabe für das Sanierungsgebiet WfG – Wohnen für Generationen – in Höhe von rd. T€ 281 enthalten. Des Weiteren beinhaltet dieser Posten Abrisskosten für das Objekt Zur Exe 2 – 4/Schützenkuhle 15 in Höhe von rd. T€ 298.

4. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 1.390.

5. Bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen handelt es sich um eine Teilabschreibung der Anteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH.

D. Sonstige Angaben

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

- a) Mietkaution für Mieter in Höhe von 445.005,42 €.
- b) Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 317.647,15 €.

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

a) Aus den Bauvorhaben Zur Exe und Am Wasserturm bestehen noch nicht valutierte Darlehen bei der Investitionsbank und der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von rd. 12 Mio. €. Die Auszahlung erfolgt im Geschäftsjahr 2016.

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 2015 in Höhe von rd. T€ 612. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.

b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 96 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen. (Vorjahr T€ 68) Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag 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 „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 900.000,00 € übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.

d) Avalkredit in Höhe von 25.000,00 € zur Sicherung der Ansprüche des Technischen Betriebszentrums (TBZ) im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens Zur Exe. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG wird nicht mit einer 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 2015 100.000 € (Vorjahr 100.000 €), der Jahresfehlbetrag 2015 vor Verlustübernahme durch die Genossenschaft 91.741,02 €. 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 2015 2.898.605,58 €, der Jahresüberschuss 2015 beträgt 64.431,77 €.

c) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2015 150.000 € (Vorjahr 150.000 €), der Jahresfehlbetrag 2015 vor Verlustübernahme durch die Genossenschaft 99.139,82 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

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

	2015	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	50,25 (15,50)	49,50 (12,00)
Technische Mitarbeiter	10,25	9,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hausmeister	32,25	29,50
Insgesamt	92,75 (15,50)	88,50 (12,00)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 9 Auszubildende und 50,25 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	8.744 Mitglieder	mit 84.620 Anteilen
Abgang 2015	670 Mitglieder	mit 4.946 Anteilen
Zugang 2015	1.019 Mitglieder	mit 17.397 Anteilen
Ende 2015	9.093 Mitglieder	mit 97.071 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.998.383,93 € auf 15.504.398,91 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.992.160,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 15.531.360,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2015 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 525.600,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2015 gekündigten Anteile beträgt 47.360,00 €.

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

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 22. März 2016

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller

ORGANE

Vorstand	Raimund Dankowski, Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller
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, Dirk Grünberg, Michael Frank



IMPRESSUM

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

Tel 0461 31560-0
Fax 0461 31560-560
info@sbv-flensburg.de
www.sbv-flensburg.de

Redaktion: Matthias Weiß
Redaktionelle Mitarbeit: Imke Voigtländer

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

Bildautoren:
Marcus Dewanger, Arne Biederbeck, Michael Staudt

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

Auflage: 600 Stück





KONTAKT

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