



GESCHÄFTSBERICHT  
**2007**



# GESCHÄFTSBERICHT 2007

Mürwiker Straße 26 · 24943 Flensburg  
Telefon 04 61 - 315 600 · Fax 04 61 - 315 60 560  
e-mail: [info@sbv-flensburg.de](mailto:info@sbv-flensburg.de)  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

Gegründet: 21.07.1949  
Eintrag im Gen. Register Nr. 325  
am 26.01.1950 beim Amtsgericht Flensburg

# Inhaltsübersicht Geschäftsbericht 2007

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Der SBV in Zahlen</b> .....  | Seite 3  |
| <b>2. Bericht des Vorstandes</b> .....                                   | Seite 4  |
| Das Jahr eins nach der Verschmelzung: Verantwortung für die Region ..... | Seite 4  |
| Unser Immobilienservice: Know-how in der Wohnungsverwaltung .....        | Seite 16 |
| Der SBV im Dialog: Das Genossenschaftsleben im Rückblick.....            | Seite 17 |
| Leben in der Genossenschaft: Warum eigentlich? .....                     | Seite 22 |
| Überblick über die konjunkturelle Entwicklung 2007/2008.....             | Seite 25 |
| <b>3. Bericht des Aufsichtsrates</b> .....                               | Seite 28 |
| <b>4. Lagebericht</b> .....  | Seite 31 |
| Geschäftsverlauf.....  | Seite 32 |
| Ertragslage.....   | Seite 35 |
| Finanzlage .....   | Seite 35 |
| Nachtragsbericht .....   | Seite 37 |
| Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.....                     | Seite 37 |
| Geschäftsausblick.....   | Seite 37 |
| <b>5. Bilanz zum 31. Dezember 2007</b> .....                             | Seite 38 |
| <b>6. Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....                              | Seite 40 |
| <b>7. Anhang zum Jahresabschluss 2007</b> .....                          | Seite 41 |
| <b>8. Organe</b> .....   | Seite 47 |
| <b>9. Vertreter und Ersatzvertreter</b> .....                            | Seite 48 |

# 1. Der SBV in Zahlen

|   | 2006<br>€   | 2007<br>€          |
|---|-------------|--------------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                                | 189.685.017 | <b>188.232.101</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                               | 16.675.352  | <b>23.814.810</b>  |
| <b>Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder</b> | 3.406.214   | <b>4.514.814</b>   |
| <b>Rücklagen</b>                                  | 9.870.000   | <b>15.770.000</b>  |
| <b>Rückstellungen</b>                             | 3.759.548   | <b>943.406</b>     |
| <b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>   | 33.059.483  | <b>32.897.877</b>  |
| <b>Bauleistungen</b>                              |             |                    |
| Neubau  | 2.498.723   | <b>7.250.403</b>   |
| Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten        | 2.850.863   | <b>1.500.691</b>   |
| <b>Ausgaben für Instandhaltung</b>                | 7.743.415   | <b>7.489.697</b>   |
| <b>Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag</b>        | 1.149.329   | <b>6.103.409</b>   |
| <b>Eigener Wohnungsbestand</b>                    | 7.184       | <b>7.180</b>       |
| <b>Verwalteter Wohnungsbestand</b>                | 826         | <b>863</b>         |
| <b>Zahl der Mitglieder</b>                        | 3.747       | <b>4.954</b>       |

## 2. Bericht des Vorstandes

Vor einem Jahr haben wir uns auf den „Flensburger Weg“ gemacht. Die Einbindung der angekauften Wohnungsbestände in die Genossenschaft war eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Aber der Blick zurück in das Jahr 2007 zeigt, dass sich die Anstrengungen gelohnt haben: Bereits in der ersten Phase des Zusammenwachsens hat der SBV für sich selbst, aber auch für die Stadt und die Menschen in Flensburg wichtige Ziele erreicht – sowohl unter wohnungswirtschaftlichen als auch unter sozialen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten.



*SBV-Vorstand Raimund Dankowski und Dirk Götsche: „Erfolge schon in der ersten Phase des Zusammenwachsens.“*

### **Das Jahr eins nach der Verschmelzung: Verantwortung für die Region**

Mit über 7.000 eigenen Wohnungen ist der SBV der größte Wohnungsanbieter der Stadt. Das bedeutet für uns auch die Verpflichtung, aktiv an der Gestaltung des kommunalen Lebens und der Stadtentwicklung mitzuwirken. Vor diesem Hintergrund haben wir im vergangenen Jahr an verschiedenen Projekten gearbeitet.

#### **Mitten im Flensburger Leben**

Ein wichtiges Thema, das uns im Zusammenhang mit der Entwicklung unserer Bestände beschäftigt hat, ist der Umbau von Wohnquartieren mit Hilfe von Fördergeldern aus dem Stadtumbau West. Dabei stand in Absprache mit dem städtischen Sanierungsträger besonders die Beteiligung der Bürger in einem direkten und offenen Dialog im Vordergrund.

### Beteiligung am Stadtumbau West: eine Internetplattform für Fruerlund

Nachdem der Masterplan „Wohnen in Fruerlund“ fertig gestellt ist, hat der Sanierungsträger unter anderem eine Internetseite als Kommunikationsplattform für den Stadtteil Fruerlund – der „Keimzelle“ unserer Genossenschaft – eingerichtet. Sie wird in den kommenden Jahren der Quartiersentwicklung Bürger und Pressevertreter schnell



Kommunikationsplattform für einen ganzen Stadtteil:

[www.flensburg-fruerlund.de](http://www.flensburg-fruerlund.de)

und aktuell mit Informationen versorgen. Darüber hinaus bietet sie allen Nutzern die Möglichkeit, ihre Anregungen, Wünsche, Sorgen und Beschwerden im Zusammenhang mit den Veränderungen im Viertel vorzubringen und locker miteinander ins Gespräch zu kommen. Auf diese Weise haben die Fruerlunder die Möglichkeit, eine dauerhafte Kommunikationskultur für sich aufzubauen.

### Beteiligung am Stadtumbau West: Workshops für die „Mürwiker Runde“

Direkte Kommunikation zwischen Anwohnern und Planern war auch Schwerpunkt unserer Arbeit im Stadtteil Mürwik. Hier ist vor dem Hintergrund der Stadtumbau West-Förderung die Gestaltung des Außenbereichs – der so genannten „Mürwiker Runde“ – das Thema. Der Rundweg durchs Quartier soll künftig allen Bewohnern Möglichkeiten zur Entspannung und zur generationenübergreifenden Begegnung bieten, denn: Jung und Alt miteinander – das zeichnet Mürwik aus.

So bekamen die Angehörigen aller Generationen – Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren – die Möglichkeit, in sogenannten Zukunftswerkstätten ihre Vorstellungen von der neuen „Mürwiker Runde“ zu entwickeln. Erstaunlich: Im Ergebnis lagen die Ansprüche aller Anwohner eng zusammen: Viel Grün, wenig Hundekot, noch weniger Barrieren, Spielgeräte für Jung und Alt, Platz zur Entspannung und separate Ecken, um sich zurückziehen zu können.

Die Ergebnisse liegen dem zuständigen Planungsbüro vor. Nun geht es an die Umsetzung.



*Sören Herrler, 6 Jahre, und seine Freunde aus der KiTa Süderlücke hatten viele Ideen für die neue Außengestaltung in Mürwik: „Warum nicht eine Wasserrutsche für die Enten am Teich?“*

#### *Modernes Mürwik: ExWoSt für neue Wohnprojekte*

Der Stadtteil Mürwik ist daneben auch Schauplatz eines besonderen Projektes zum Thema „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ – kurz ExWoSt –, hinter dem ein Forschungsprogramm des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung steht, das im Jahr 2007 startete (Informationen im Internet unter [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)).

Unter der Leitung des städtischen Sanierungsträgers beteiligen sich verschiedene Einrichtungen daran, den Wohnungsbestand im Stadtteil der aktuellen demografischen Entwicklung entsprechend zu entwickeln und zukunftsfähig zu machen. Als Eigentümer von rund 650 Wohnungen in Mürwik sehen wir uns dabei in der Pflicht, kreativ und mit innovativen Ideen sowohl seniorengerechten Wohnraum zu schaffen, als auch optimale Lebensräume für Familien mit Kindern zu entwickeln – umgeben von einer Außengestaltung, die das generationenübergreifende Miteinander befördert.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt haben wir deshalb verschiedene Struktur- und Bestandsdaten als Grundlage der künftigen Arbeit zur Verfügung gestellt und bringen unser Fachwissen in die laufende Arbeit ein. Daneben achten wir auf eine enge Vernetzung der ExWoSt-Projektarbeit mit derjenigen im Stadtumbau West in Mürwik. Analysen und Ergebnisse beider Projekte werden so zur Grundlage einer ineinandergreifenden, sich optimal ergänzenden Stadtteilentwicklung.



*Weiter Horizont für neue Wohnkonzepte: Prokurist Christian Sommer und Sozialarbeiterin Gesa Kitschke.*



### *Pilotprojekt für ein Zuhause: das Betreuungsbüro Travestraße*

Und dieser demografische Wandel macht sich in unserem Alltag bereits erheblich bemerkbar. Immer mehr Senioren mit gehobenen Wohn-Ansprüchen zählen zu unseren Mitgliedern. Dementsprechend haben wir – u. a. mit unseren Servicehäusern – besondere Wohnangebote entwickelt. Wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit vor diesem Hintergrund ist die enge Zusammenarbeit mit der Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein (AWO), die als sozialer Dienstleister unsere Kernkompetenz in der Wohnungswirtschaft optimal ergänzt. Seit 2006 betreibt die AWO in Kooperation u. a. mit der Stadt Flensburg und dem SBV das Landes-Pilotprojekt „Senioren Service Büro“ in Fruerlund. Ziel ist es, dort eine von Trägern unabhängige Anlaufstelle für Senioren zu etablieren, die sowohl fachliche Hilfe leisten kann, als auch für zwischenmenschliche Kontakte sorgt. Die Akzeptanz des mit zwei Sozialarbeiterinnen besetzten Büros ist groß: 350 Einzel-Beratungen gab es in 2007, dazu kommen gut besuchte Kursangebote (Gymnastik und Gedächtnistraining) sowie der immer wichtiger werdende persönliche Kontakt: Nicht selten schauen die Senioren auf dem Weg zum Brötchenholen eben mal auf einen Schnack im Senioren Service Büro vorbei.



*Große Akzeptanz im Stadtteil: das Senioren Service Büro.*

### **Bauen mit Blick für die Zukunft**

In der Art und Weise, seine Bauprojekte zu verwirklichen, räumt der SBV regionalen Interessen einen hohen Stellenwert ein. Die Genossenschaft sucht den Schulterschluss und das Gespräch mit den Handwerksunternehmen in und um Flensburg. Es ist nicht immer das günstigste Angebot, das schließlich den Zuschlag erhält. Möglich wird dies auch dadurch, dass das Land die Ausschreibungspflicht für öffentlich geförderte Gebäude für den Zeitraum von zwei Jahren ausgesetzt hat.

Daneben bauen wir mit Blick auf die Zukunft: Dies zum einen bei der Verwirklichung genossenschaftlicher Wohnkonzepte, die ein aktives, generationenübergreifendes Miteinander ermöglichen. Zum anderen ist vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen die Wahrung der Selbstständigkeit unserer Mitglieder bis hinein ins hohe Alter ein wesentliches Anliegen.



*Verantwortung für die Region: Das gilt auch bei der Auswahl der ausführenden Handwerksunternehmen.*



*Genossenschaftliches Wohnkonzept für Senioren: das Servicehaus Fruerlund.*

### *Im zweiten Streich: das Servicehaus in Fruerlund*

In den Servicehäusern Sandberg und Fruerlund gibt die AWO eine lebenslange Wohngarantie: Selbst bei starker Pflegebedürftigkeit brauchen die Bewohner ihre eigenen vier Wände nicht zu verlassen.

Im vergangenen Jahr haben wir mit unserem zweiten Servicehaus für Flensburg, dem Servicehaus Fruerlund, in kurzer Zeit ein ehrgeiziges Projekt bewältigt: Von der Grundsteinlegung im Mai 2006 bis zur Einweihungsfeier im Oktober 2007 vergingen gerade einmal 17 Monate. Dann war der sechs Gebäudeteile umfassende Komplex fertig gestellt.

Die technische Abteilung des SBV hatte viel zu tun und sah sich besonders einer Herausforderung gegenüber – der Integration der von der AWO vorausgesetzten Pflorgetechnik mit all ihren baulichen Ansprüchen. Denn: Um den Bewohnern tatsächlich das lebenslange Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und ihnen zudem ein Zuhause zu geben, in dem sie sich wohlfühlen und zurecht finden, ist neben einer detailreichen und sorgfältigen Planung auch die exakte und durchdachte barrierearme Bauausführung notwendig.

Im Schulterschluss zwischen dem SBV und seinem Hauptmieter, der AWO, entstanden so auf einer Gesamtfläche von 3.900 Quadratmetern 69 Wohnappartements sowie ein Wohn-Pflege-Bereich für zwei Wohngruppen à 11 Personen auf 1.000 Quadratmetern. Zur Einrichtung gehören außerdem der Gemeinschaftsraum und rd. 140 Quadratmeter Dachterrasse. Unmittelbar angeschlossen sind ein Nahversorgungszentrum sowie ein Ärztehaus. Wer möchte, kann den Bus nutzen, der direkt vor der Tür hält. In etwa 10 Minuten ist man dann entweder im Stadtzentrum oder am Strand.



*Sanierung mit starker Beteiligung der Mieter: der Sperlingshof im Norden der Stadt.*

**WIR MODERNISIEREN FÜR SIE**

VON 2007 - 2010  
**IM SPERLINGSHOF 1-7  
 UND DER  
 BAUER LANDSTR. 86-90**

- VOLFWÄRMESCHILTE DER FASSADE
- WÄRMEISOLIERUNG DER KELLER- UND OBERSTEN GESCHOSSDECKE
- DÄCHERNEUERUNG
- UMBESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

**SBV**  
 BAUSERT: MÜRCHLIFE-BAUSERT eG, FLensburg  
 www.sbv-flensburg.de, TEL. 0461 - 740 600

ANWAND UND DURCHFÜHRUNG: FRANK JÜRGENSEN, BBA  
 ANETTE VOLLBRECHT, SBV  
 TEL. 0461 - 745 1010

Ein großes Modernisierungsprojekt, mit dem wir im vergangenen Jahr begonnen haben, ist der Sperlingshof – bestehend aus vier 60er-Jahre-Häuserblöcken. Sie alle erhalten eine neue Fassade, die Wohnungen werden modernisiert und neuesten Standards angepasst.

*Ein Team für den Sperlingshof:  
 Leiter der technischen Abteilung Frank Jürgensen mit Kollegin Anette Vollbrecht und Torsten von Guionneau, Leiter des Außendienstes.*



Besonders wichtig war es uns, die Mieter von vornherein in die Planungen mit einzubeziehen und auf ihre Wünsche einzugehen. Daher sind Mitarbeiter der technischen Abteilung häufig vor Ort, um als Ansprechpartner da zu sein und um zu erklären, warum wir bestimmte Arbeiten – die durchaus das alltägliche Leben im Sperlingshof stören können – machen.

Als Genossenschaft liegt uns das Zusammenleben zwischen den Generationen am Herzen. Ihre Begegnung findet zumeist im Außenbereich statt. Daher beschränken wir uns bei der Sanierung der Gebäude nicht auf die Häuser, sondern achten daneben auf die Gestaltung des Wohnumfeldes. „Sag uns, was auf Deinem Spielplatz stehen soll!“ forderten wir die Kinder im Sperlingshof auf. Während eines großen Spielplatzfestes im August 2007 haben uns über 40 junge Teilnehmer dann ihre Wünsche aufgeschrieben, mehr als 100 Besucher feierten mit. Ende Oktober war der neue Spielplatz mit den begehrten Geräten fertig – Klettergerüst, Fußballtor, Wippe, Sandkasten, Rutsche... – und das Areal begrünt. Die Aktion war ein großer Erfolg: Nun achten alle Kinder darauf, gut mit ihrem neuen Spielplatz umzugehen, und die Gemeinschaft unter den Nachbarn ist deutlich gewachsen.



Der Mensch steht im Mittelpunkt – auch wenn es um die Sanierung von Wohnbeständen geht.

## Kinderwünsche berücksichtigen

SBV will den Spielplatz im Sperlingshof neu gestalten

Fleensburg/Fl. „Auf was was auf Deinem Spielplatz spielen soll“ dies war das Motto eines Abends. Nachmittags im Sperlingshof der Selbsthilfe Baugenossenschaft hatte gelüftet, und nachdem die Kinder schon umliegenden Straßen sind hier lang. Die Kinder sind der SBV dankbar für ein neues Spielplatz und auch noch der Aben abwaschendes. So ist es wichtig haben.“

Und diese Meinung war positiv. „Für Kinder schrei-

ben mit kirschen, was sie und so, also auch, was nicht. Ganz nach diesen Wünschen, was der SBV den in den Spielplatz gestalten, so die Organisatorin.

Neben den Gemisch Karten hatte der SBV sich Sozialaktionen vorbereitet. Durch hier ging es auf die FC, die mit Spielplatz der SBV bezug. Hiermit Schumann, die Spielplatz mit Spielplatz haben Aktion die Einzelstation kann auch die Spielplatz

der einen Blick zu einem Sozialmaschine werden.

„Wir sind sicher dass dabei die frühzeitige Beteiligung der Kinder im Spielplatz nicht nur gut angekommen wird.“ heißt es. Käse hat. So kann die Gelder sinnvoll eingesetzt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Gelder, dass der Spielplatz von Gruppen genutzt wird, die hier nicht zu suchen haben. Bis Ende 2007 soll der neue Spielplatz sein.

### „Keimzelle Fruerlund“: ein neues Gesicht fürs Traditionsviertel

Die Sanierung von Wohnbeständen ist auch ein großes Thema in unserem Traditionsgebiet Fruerlund. Hier wurde der SBV gegründet. Hier stehen die ersten Häuser der Genossenschaft. Sie optisch zu erhalten und doch modernen

Wohnraum zu gestalten, ist die Herausforderung, vor der wir aktuell stehen. Im Jahr 2003 haben wir mit der Fassadensanierung begonnen, die uns beim „Landeswettbewerb energiebewusste Gebäudemodernisierung“ den ersten Preis einbrachte. Seither arbeiten wir fortlaufend an der Erneuerung der alten Bestände. Im vergangenen Jahr stellte sich uns die anspruchsvolle Aufgabe der Renovierung von Klinker-Fassaden aus den 50er-Jahren. Zielsetzung war es, das vorhandene Stadtbild nicht zu verändern. Gemeinsam mit Sachverständigen der Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) sowie Mitarbeitern der Stadt wurden Gebäude- und Fassadentechnik individuell geplant – mit einem ansprechenden Ergebnis: Wie das Original vor 50 Jahren ist der Gebäudekomplex in der Mürwiker Straße anzusehen. Dabei bietet er modernste Wohn-Standards.

*Originalgetreu und doch modern:  
Die sanierte Fassade des Hauses  
Mürwiker Straße 37 - 39.*



#### *Das neue Verwaltungsgebäude: ein Haus für Mitglieder und Mitarbeiter*

Ein wichtiges Thema für uns ist der Neubau des Verwaltungsgebäudes, das 2007 in unserer „Keimzelle“, dem Stadtteil Fruerlund entstanden ist und das wir im April 2008 bezogen haben. Das Flensburger Architekten-Büro Asmussen & Partner hatte die Aufgabe, unser denkmalgeschütztes altes Haupthaus, das zur Mürwiker Straße hin durch seinen Fries und eine markante Toreinfahrt auffällt, mit dem erforderlichen Neubau zu einem attraktiven Gebäude-Ensemble zu verbinden und dabei keinen unpassenden Bürokomplex in das gewachsene Wohnquartier zu setzen.



## Richtkronen über SBV-Zentrale

Neubau und Sanierung führen zu klarer Mitte SBV-Aussagen für 2007

Flensburg – In der Mitte der Stadt steht ein altes Wohnhaus, das nicht mehr für die Nutzung als Wohnhaus geeignet ist. Die SBV-Zentrale wird hier neu gebaut. Der alte Baukörper wird abgerissen und durch einen neuen ersetzt. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein.

Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein.

Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein.

Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein. Die neue SBV-Zentrale wird ein modernes Gebäude mit einer Fassade aus Verblendstein.

Bericht des Flensburger Tageblatts: „Neubau für einen verlässlichen Partner“.

Architekt Volker Dücker setzte dabei auf ein selbstbewusstes Nebeneinander von Alt und Neu. Das vordere 50er-Jahre-Wohngebäude wurde nicht verändert. Es hat seine typischen 50er-Jahre-Elemente behalten: abgerundete Balkone, ein bunt verglastes Treppenhaus und schmiedeeiserne Geländer. Das Innere allerdings hat sich gründlich gewandelt. Ein Fahrstuhl verbindet die fünf Geschosse miteinander, in denen Verwaltung und Vorstand künftig ihren Sitz haben. Außerdem ist das Staffelgeschoss durch ein helles, großzügiges Dachgeschoss mit Konferenzraum ersetzt worden.

Klare Linien, große Fensterflächen und eine grau-beige Verblendstein-Fassade geben daneben dem Neubau seinen Charakter. In dem barrierearmen dreigeschossigen Gebäude, das durch einen Glassteig mit dem Fronthaus verbunden ist, und das über den neuen Haupteingang verfügt, werden künftig die Genossenschaftsmitglieder im Wohnservice ihre Ansprechpartner finden.

Auf diese Weise ist im traditionsreichen Wohnquartier Fruerlund ein modernes Haus für unsere Mitglieder und Mitarbeiter entstanden, das sich nicht nur in die bestehende Bebauung einfügt, sondern darüber hinaus auch für interessante Ansichten und eine Aufwertung des Stadtteils sorgt.



„Wie soll's hier aussehen?“ Jürgen Möller, Abteilungsleiter Organisation, im Gespräch mit Architekt Volker Dücker.

Dabei werden die Außenanlagen um ein besonderes Bonbon bereichert – den „Wolkenbrunnen“ des Flensburger Künstlers Uwe Appold.

Appold montiert Wolken aus Edelstahl auf 3,50 Meter hohen Stelen im Eingangsbereich zur neuen SBV-Zentrale. In zufälligen Intervallen wird es aus ihnen regnen – ganz so wie im wahren Leben. Und auf das wahre Leben will der Bildhauer sein Publikum auch verweisen. Auf das Wasser, das wesentliche Element allen Lebens ist.

Besuch im Atelier: Uwe Appold bei der Arbeit am „Wolkenbrunnen“.



## Unser Immobilienservice: Know-how in der Wohnungsverwaltung

Der Mensch steht im Mittelpunkt. Das gilt auch für die Gebäude, die von unserem Immobilienservice nach dem Motto „Unser Team für Ihre Immobilie!“ betreut werden. Seit Anfang der 80er Jahre verwalten wir in Flensburg Gebäude für Einzeleigentümer und Wohnungseigentümer-Gemeinschaften. Aktuell sind es etwa 900 Wohneinheiten, für deren Eigentümer der SBV ein „Rundum-Sorglos-Paket“ geschnürt hat.



*Verwaltetes Gebäude am Twedter Feld: wohnungswirtschaftliche Kompetenz und ein breites Dienstleistungsangebot für Eigentümer.*

Dazu gehören neben der Instandhaltung der Gebäude und der dazugehörigen Außenanlagen sämtliche Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung oder auch Vermietung von Räumlichkeiten stehen – so z. B. die Vertretung in Rechtsangelegenheiten, der Abschluss von Verträgen und der Umgang mit verschiedenen Dienstleistern (Reinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Versicherungen, etc.). Die Kollegen des SBV Immobilienservice führen Eigentümerversammlungen durch, planen und betreuen Sanierungsvorhaben, sorgen für Frieden in der Hausgemeinschaft – kurz gesagt: Alles, was zwischen Eigentümer, Haus oder Wohnung und Mieter an Arbeit anfällt, erledigen sie professionell.

Dabei haben die Kunden des SBV Immobilienservice zwei besondere Vorteile: Sie können zum einen auf das wohnungswirtschaftliche Know-how der alteingesessenen Genossenschaft zurückgreifen, zum anderen nutzen sie die Synergien, die ihnen das umfangreiche, genossenschaftliche Dienstleistungsangebot eröffnet.



*Zeichnet für den SBV Immobilienservice verantwortlich: Jörg Neumann, Abteilungsleiter Portfolio, zuständig für Projektentwicklung, Vertrieb und allgemeine Rechtsangelegenheiten.*

## Der SBV im Dialog: Das Genossenschaftsleben im Rückblick

So wichtig unsere Arbeit in der Wohnungswirtschaft ist – das soziale Leben der Mitglieder untereinander zu befördern, bleibt daneben ein Schwerpunkt im Genossenschaftsalltag, den wir sehr ernst nehmen – getreu unserem Motto „Wohnen und Leben“.

### Der SBV wächst zusammen: Begegnungen fördern!

Dazu gehören Standardveranstaltungen wie Vertreterversammlungen oder die Ehrung unserer Wohnjubilare. Mit der Verschmelzung zum neuen, großen SBV haben wir unser Augenmerk darauf gelegt, den Beteiligten – Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern – verschiedene Begegnungsmöglichkeiten zu geben, um so das Miteinander in unserer Gemeinschaft wachsen zu lassen.

### *Gemeinsames Frühstück am Genossenschaftstag*

Im Juli feierten wir den bundesweiten Genossenschaftstag mit einem gemeinsamen Frühstück. Nachbarn trafen sich mit Nachbarn und mit Kollegen aus dem Wohnservice des SBV im Garten, auf Dachböden, vor dem Haus oder in einer Wohnung. Es wurde gemeinsam gegessen, getrunken, gelacht. Mit dabei Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski, der zusammen mit Christian Sommer – dem Abteilungsleiter des Wohnservice – fast jeder Frühstücksgemeinschaft einen kurzen Besuch abstattete.



*Genossenschaftstag im Juli: Viele Hausgemeinschaften trafen sich zum gemeinsamen Frühstück.*

### *Regelmäßig im Programm: Frühstück mit dem Vorstand*

Gefrühstückt wird auch regelmäßig in unseren Begegnungsstätten, dem café aktiv, dem Gambrinus oder unserem Servicebüro in der Apenrader Straße. Hier treffen sich Raimund Dankowski und Dirk Götsche mit Mitgliedern und Mietern, um bei Kaffee und Brötchen Neuigkeiten auszutauschen.



*Frühstück mit dem Vorstand: Der morgendliche Klönschnack ist bei den Mitgliedern sehr beliebt.*

*Offen für alle Fragen: SBV im Dialog*

„SBV im Dialog“ heißt es, wenn Mitglieder und Mieter mit unseren Mitarbeitern feiern, SBV-Kollegen den Flensburgern als Frühlingsgruß ein Blümchen in die Hand drücken oder zur abendlichen Informationsveranstaltung einladen. Dann stehen aktuelle Themen an, z. B. die Erörterung von Bauaktivitäten oder Sanierungsplänen, Neuigkeiten zur Frage „Mitglied werden beim SBV“ oder zum Multimedia-Angebot in unseren Wohnungen.



*Raus aus dem Büro:  
„SBV im Dialog“.*

### **Feste für Flensburg: soziale und kulturelle Angebote für die Region**

Aber nicht nur für unsere Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter schaffen wir Begegnungsmöglichkeiten. Auch in der Entwicklung des sozialen und kulturellen Lebens der Stadt sehen wir unsere Aufgabe.

#### *Kinderfest in Solitude*

Im vergangenen Jahr haben wir wieder wesentlich die Arbeitsgemeinschaft Deutsches Schleswig (ADS) unterstützt und damit unter anderem das traditionelle Kinder-Sommerfest am Solitüder Strand gesichert. Natürlich haben wir auch selbst mitgefeiert: Zusammen mit der Phänomenta und dem Spielmobil, das die Genossenschaft gemeinsam mit der Kirchengemeinde Fruerlund unterhält, hatten wir für die vielen kleinen Besucher ein interessantes und lehrreiches Unterhaltungsangebot zusammengestellt.

*Sommerfest in Solitude: Lernen mit Spaß und Pffiff am Zelt von SBV und Phänomenta.*



#### *Ferienworkshop: „Wir helfen Indiens Kindern!“*

Einen besonderen Workshop gab es für Schulkinder, die in den Sommerferien zuhause bleiben mussten: Unter dem Motto „Wir helfen Indiens Kindern!“ wurde zum Thema in der freien Zeit vorgelesen, gespielt, gebastelt, getanzt. Am Ende gab es in der SBV-Halle den „SBV-Kindertag“ – ein großes Kinderfest mit Flohmarkt, Vorführungen und Versteigerung. 1.000 Euro konnten die Kinder am Ende dann einem Entwicklungshilfe-Projekt der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) übergeben; mit großem Stolz!



*„Wir helfen Indiens Kindern!“: Nach Abschluss des Ferien-Workshops feierten Mitglieder und Mitarbeiter den „SBV-Kindertag“ zugunsten der DESWOS-Entwicklungshilfe.*

### *Ein Konzert für die ganze Familie: Peer Gynt im Landestheater*

Seit zwei Jahren schon engagieren wir uns bei Flensburgs größtem internationalem Musikfest, der folkBaltica. Im vergangenen Jahr hatten wir musikalischen Kindern und Familien ein besonderes Highlight zu bieten: das Kinderkonzert „Klein Peer kehrt heim“ des Berliners Andreas Peer Kähler. Der Leiter der Berliner Jugendphilharmonie erzählte im Stadttheater frei nach Henrik Ibsens Vorlage „Peer Gynt“ ein Abenteuer voller abwechslungsreicher Musik und fantastischer Begebenheiten. Zuvor gab es in Zusammenarbeit mit der Musikschule für alle interessierten Kinder einen Einführungsworkshop.



„Klein Peer kehrt heim“: Workshop und Kinderkonzert waren bis auf den letzten Platz ausgebucht.

### *Erinnerungen für die Stadt: 50er-Jahre-Serie mit dem Flensburger Tageblatt*

Um Traditionen und das Bewahren unserer Stadterinnerungen ging es beim Kooperations-Projekt „Wirtschaftswunder-Album“ gemeinsam mit dem Flensburger Tageblatt. Wir baten die Flensburger um Bilder und Geschichten aus den 50er-Jahren – unseren Gründungsjahren. Selbst hatten wir natürlich auch etwas zu erzählen (siehe rechts).

In der Redaktion gingen Stapel von Beiträgen ein. Über Monate brachte die Zeitung immer wieder neue Fotos und Geschichten. Krönender Abschluss war die Eröffnung einer Ausstellung mit ausgewählten Beiträgen, die von Tausenden Flensburgern besucht wurde.



Ein Höhepunkt des „Wirtschaftswunder-Albums“: Die 50er-Jahre-Modenschau zur Ausstellungseröffnung.



## Leben in der Genossenschaft: Warum eigentlich?

Genossenschaftlich leben – was bedeutet das eigentlich in unserer modernen Gesellschaft? Sind wir noch immer auf die „Selbsthilfe“ angewiesen, die den Gründern des Selbsthilfe-Bauvereins so wichtig war, dass sie sie in den Namen ihrer Gemeinschaft schrieben? Und: Welche Werte werden unseren SBV künftig prägen? Gemeinsam mit allen Mitarbeitern und Aufsichtsratsmitgliedern haben wir im vergangenen Jahr intensiv damit begonnen, uns Antworten auf diese Fragen zu geben und ein aktuelles Leitbild zu erarbeiten.

Dabei haben wir natürlich auch unsere Mitglieder im Blick. Hier berichten vier ganz unterschiedliche Menschen, was ihnen das Leben beim SBV bedeutet:

### *„Wichtig ist, dass wir miteinander reden“*

*Petra Johannsen*

„Vor 20 Jahren habe ich meinen Mann kennengelernt, der mit seiner Familie und Firma – einer Bäckerei, die wir heute noch betreiben – schon seit 1961 Mieter beim SBV ist. Für mich war das Miteinander zwischen Bauverein und Mitglied zunächst ungewohnt, da ich bisher nur private Vermieter kannte. Die wohl wichtigste Erinnerung aus dieser Zeit gilt diesem zwischenmenschlichen Kontakt. Egal, ob für mich als ‚Neue‘ im Laden oder auch im Verhältnis zum Bauverein. Jeder kannte jeden, und wenn man sich noch nicht kannte, wurde dafür gesorgt, dass sich das schnellstmöglich änderte. Was mich sehr ansprach, war die Tatsache, dass auch auf Seiten des Bauvereins ein Interesse bestand, sich auszutauschen, sich zuzuhören. Ich oder wir als Familie hatten immer das Gefühl, gut betreut zu sein, und haben das lockere, nette Miteinander als sehr angenehm empfunden.“

Im Umgang mit der Genossenschaft wurde deutlich, wie wichtig es ist, für andere da zu sein, sich Sorgen, Wünsche oder Nöte anzuhören und auch Stellung zu beziehen. Erst heute – in der Hetze des Alltags, in der keiner mehr ein Ohr für den anderen hat – wird mir richtig bewusst, wie wichtig diese Einstellung ist, wie nötig die Menschen einen Ansprechpartner haben. Zwar ist jedem in der Genossenschaft klar, dass nicht sofort immer alle Probleme gelöst werden können, aber: Es kommt darauf an, dass wir miteinander reden!

Selbstverständlich ist das nicht, denn aus der kleinen Genossenschaft ist heute Flensburgs größter Wohnungsanbieter geworden. Das hat deutliche Veränderungen mit sich gebracht: Wir Mitglieder kennen nicht mehr alle Mitarbeiter des SBV, und viele Gespräche werden weniger persönlich, sondern freundlich und sachlich geführt. Dagegen ist eigentlich nichts einzuwenden, aber das Zugehörigkeitsgefühl leidet doch darunter. Und dieses Zugehörigkeitsgefühl ist es, was das Leben in unserer Genossenschaft schließlich ausmacht.

Als Mitglieder erhoffen wir von den Mitarbeitern deshalb auch künftig eine Kommunikation, die uns das Gefühl gibt, Teil einer funktionierenden Gemeinschaft zu sein – auch wenn uns klar ist, dass es im neuen, großen SBV viel zu tun gibt. Wie gesagt: Wichtig ist, dass wir miteinander reden.“

*Der Mensch steht im Mittelpunkt: Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft.*



## **„Genossenschaft gibt Sicherheit“**

*Uschi Cheurfi*

Nein, glücklich ist sie nicht immer gewesen im Leben. Besonders als in den vergangenen Jahren die Gesundheit nicht mehr mitspielte. Uschi Cheurfi musste sich den Ansprüchen, die ihr Körper an sie stellte, fügen, ging in Rente und stand vor der Frage: „Wie geht es denn nun weiter mit Dir?“ Arztbesuche und Therapien folgten, viele Stunden, in denen sich die Flensburgerin mit sich selbst auseinandersetzen musste. Und ausgerechnet in dieser Phase kündigte der Vermieter. „Eigenbedarf“, war seine Begründung.

Uschi Cheurfi machte sich auf die Suche nach einem dauerhaften Zuhause, eines in dem sie alt werden kann. Gefunden hat sie es beim SBV. „Noch einmal umziehen; das möchte ich jetzt nicht mehr.“

Die Wohnung, die Uschi Cheurfi bewohnt, nennt sie „ihr Reich“. Weder der Schnitt noch die Ausstattung oder die Lage sind ungewöhnlich. „Es ist eine ganz normale Drei-Zimmer-Wohnung“ in fast dörflicher Umgebung am Stadtrand. „Aber sie ist gemütlich und der Bauverein hat sie nach meinen Vorstellungen modernisiert, bevor ich eingezogen bin.“ Liebevoll und sorgfältig eingerichtet, hat sich Uschi Cheurfi so ihre ganz persönliche Heimat geschaffen.

Nicht selbstverständlich sei das, findet sie. Ihr früherer privater Vermieter habe auf individuelle Bedürfnisse weniger Rücksicht genommen. „Aber das war ja auch ein ganz anderes Verhältnis.“ Als Mitglied einer Genossenschaft habe sie schon wegen der erworbenen Geschäftsanteile das Gefühl dazuzugehören. „Auch wenn ich sicher nicht alle meine demokratischen Rechte aktiv wahrnehme.“

Die Alleinstehende genießt besonders die Sicherheit, die ihr der SBV bietet. „Ich mache mir keine Sorgen mehr darum, ob meine Wohnung gekündigt wird, weil der Vermieter Eigenbedarf anmeldet.“ Außerdem habe sie mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen die Angst um ihre finanzielle Zukunft verloren. Und auch die persönliche Betreuung gebe ihr das Gefühl von Sicherheit: „Es wird darauf geachtet, dass die Hausgemeinschaften zusammenpassen und Reparaturen umgehend erledigt werden – auch das ist ein Vorteil gegenüber Privat-Vermietern.“

Und dann sind da die sozialen Aktivitäten (Freizeittreffs, kulturelle Veranstaltungen, Lesungen...). „Sie bieten mir vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit sinnvoll zu gestalten. Niemand muss einsam sein, wenn er es nicht möchte.“

### ***„Was zählt, ist die Mitmenschlichkeit“***

*Charlotte und Hermann Müller*

Die Müllers sind ihrer Wohnung treu geblieben, 62 Jahre wohnen die beiden gemeinsam in „ihrem“ Haus im Herzen von Flensburg. Ehefrau Charlotte sogar noch länger: „Als Kind bin ich mit meinen Eltern hier eingezogen“, berichtet sie. „Das war 1927.“ Später habe sie dort auch ihren Mann kennengelernt, der im Haus gegenüber arbeitete. Hermann Müller ergänzt augenzwinkernd: „Na, wir sind da so ein bisschen zusammengeschnackt worden.“ 1946 feierte die beiden Hochzeit. „Und seitdem wohnen wir hier zusammen.“

So lange Zeit immer in dem gleichen Haus, wird das denn nicht langweilig? Die Ehefrau schüttelt den Kopf: „Im Gegenteil. So viele Geschichten haben wir hier erlebt. Schöne, aber auch traurige.“ Traurig ist sicherlich die Tatsache, dass die ehemals intakte Hausgemeinschaft sich im Laufe der Jahre mehr und mehr auflöste. „Wir waren immer ein nettes Haus, und die Mitmenschlichkeit stand im Vordergrund.“ Besonders nach dem Krieg habe man sich gegenseitig unterstützt. „Zwar hatte jeder seinen privaten Bereich, und wir blieben immer beim Sie“, berichtet Charlotte Müller. Aber als einmal das Gas ausgefallen sei, habe die alte Dame aus dem Erdgeschoss mit ihrem kohlegefeuerten Herd für alle Suppe gekocht. „Und jeder brachte, was er hatte - der eine Fleisch, der nächste Brühe und der dritte Suppenkraut.“ Bezeichnend für die Gemeinschaft sei das gewesen. Weihnachten, Geburtstage, Konfirmation – das waren Tage, die auch im Haus gefeiert wurden.

„Heute ist das anders.“ Mit jedem Auszug, jedem Todesfall sei das Zusammengehörigkeitsgefühl ein bisschen mehr verschwunden. Gemeinsame Festlichkeiten gibt es schon lange nicht mehr. Stattdessen kämpfen auch die Müllers plötzlich mit den typischen Mieter-Problemen: mangelhafte Treppenhaus-Reinigung und lautstarke Nachbarn – junge Leute, die sich in einer Wohngemeinschaft zusammengeschlossen haben.

Als das Haus dann vor einem Jahr in den Bestand des SBV aufgenommen wurde, zeichnete Hermann Müller sofort Genossenschaftsanteile. „Denn das Leben in einer Genossenschaft ist ja doch ein anderes“, erläutert er. „Wir gehören jetzt ganz anders dazu, haben über die Vertreterversammlung ein Mitspracherecht, und ich hoffe, dass auf unsere berechtigten Wünsche eingegangen wird.“ Ein „Zurück“ in die alten Zeiten – das wird es wohl nicht mehr

geben, wissen beide. „Aber es wäre schön, wenn Mitmenschlichkeit und gegenseitige Rücksichtnahme wieder mehr in den Mittelpunkt rücken würden.“ Und wenn es alleine mal nicht mehr geht, „dann hoffen wir, dass uns die Genossenschaft gute Möglichkeiten für ein betreutes, aber trotzdem weitgehend selbstbestimmtes Leben eröffnen kann“.

## Überblick über die konjunkturelle Entwicklung 2007/2008

### Deutsche Wirtschaft: robustes Wachstum

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt – der Wert der erwirtschafteten Leistung – hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 Prozent erhöht. Damit ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 kräftig gewachsen.

*Auf den ersten Blick idyllisch, aber: Flensburg hat mit Arbeitslosigkeit und schwindender Kaufkraft zu kämpfen.*



Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2007 die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Die ungebrochene Nachfrage des Auslands nach deutschen Waren und Dienstleistungen bescherte dem Export einen Zuwachs von 8,3 Prozent. Das Wachstum der Importe blieb mit einem Plus von 5,7 Prozent deutlich hinter dem der Exporte zurück. Der daraus resultierende preisbereinigte Exportüberschuss trug mit 1,4 Prozentpunkten zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes bei.

Die inländische Verwendung lieferte einen Wachstumsbeitrag von einem Prozentpunkt, der in erster Linie von den Bruttoanlageinvestitionen getragen wurde; sie waren preisbereinigt um 4,9 Prozent höher als 2006. Als Wachstumstreiber erwiesen sich erneut die Ausrüstungsinvestitionen: Die Unternehmen investierten in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge 8,4 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 2 Prozent. Die Konsumausgaben trugen mit 0,2 Prozentpunkten zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes bei.



*Wichtig für die Wirtschaft: Neubauaktivitäten, wie hier etwa die Grundsteinlegung für das neue SBV-Haus.*

### **Immobilienwirtschaft: Beitrag zur wirtschaftlichen Gesamtleistung 11,8 Prozent**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete einen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Höhe von 11,8 Prozent. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2004 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 235 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 83 Milliarden Euro; die Automobilbranche verzeichnete 73 Milliarden Euro und die chemische Industrie 46 Milliarden Euro.

### **Bauland: Preise trotz Neubaurückgangs fast verdoppelt**

Trotz des anhaltenden Rückgangs im Wohnungsneubau haben die Baulandpreise in Westdeutschland in den vergangenen 10 Jahren einen drastischen Preissprung gemacht. Mit 143 Euro lag der durchschnittliche qm-Preis baureifen Landes 2006 um 83,3 Prozent über dem für 1997 ermittelten Wert von 78 Euro und um 2,1 Prozent über dem Betrag von 140 Euro im Jahr 2005. In Ostdeutschland sind die Baulandpreise dagegen in den vergangenen

10 Jahren nur um 12,2 Prozent von 41 Euro auf 46 Euro gestiegen. Sie lagen damit in 2006 um 6,1 Prozent unter dem Niveau von 2005 mit 49 Euro.

### **Mieten: stabil**

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2007 nur wenig gestiegen. Mit 1,0 Prozent war ihr Anstieg gleich hoch wie 2006 und 2005 mit 1,0 bzw. 0,9 Prozent.

### **Wohnnebenkosten: überproportionaler Anstieg**

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahr 2007 erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 Prozent lag der Anstieg zwar nicht mehr so hoch wie in den beiden Vorjahren mit 7,2 Prozent (2006) und 7,8 Prozent (2005), aber erneut über der Inflationsrate mit 2,0 Prozent. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand Gas und flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl. Gas hat sich im Jahr 2007 „nur“ um 2,9 Prozent verteuert, und die Preise für die flüssigen Brennstoffe sind im Jahresdurchschnitt sogar um 3,0 Prozent gesunken. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befanden. Sie waren in den Vorjahren mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Außerdem verdeckt der durchschnittliche Preisrückgang beim Heizöl, dass die Preise hier seit September wieder deutlich höher liegen als im gleichen Vorjahreszeitraum. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2007 – mit Ausnahme der Stromkosten – durchweg moderat und niedriger als die Lebenshaltungskosten ausgefallen: So haben sich die Müllabfuhr um 1,2 Prozent (2006: 2,7 Prozent), die Wasserversorgung um 1,0 Prozent (2006: 1,6 Prozent), die Abwasserentsorgung um 1,4 Prozent (2006: 1,0 Prozent) und die festen Brennstoffe um 1,8 Prozent (2006: 2,1 Prozent) verteuert. Einen deutlichen Preisschub hat es dagegen beim Strom mit einem Anstieg um 6,8 Prozent (2006: 4,0 Prozent) gegeben. Auch bei den sonstigen Nebenkosten – also insbesondere Gebühren für Schornsteinfeger und Straßenreinigung – ist mit einem Anstieg um 3,3 Prozent (2006: 0,8 Prozent) eine merkliche Preissteigerung eingetreten.

### **Entwicklung der Wohnflächen: neuer Höchststand**

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2006 auf den neuen Höchststand von 41,6 Quadratmetern angestiegen. 2005 hatte sie noch bei 41,2 und 2004 bei 40,8 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg lag damit in den letzten Jahren relativ konstant bei knapp einem halben Quadratmeter pro Jahr. Dies ergaben Berechnungen des ifs Städtebauinstituts in Berlin. Der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist in Westdeutschland 2006 im Vergleich zu 2005 mit einem Zuwachs von 0,4 Quadratmetern von 41,8 auf 42,2 Quadratmeter etwas niedriger ausgefallen als in Ostdeutschland. In den ostdeutschen Bundesländern hat die durchschnittliche Wohnfläche um 0,5 Quadratmeter von 38,4 auf 38,9 Quadratmeter zugenommen. Seit 1989 ist damit die Wohnfläche in Ostdeutschland um 11,5 Quadratmeter oder 42,0 Prozent gestiegen; in Westdeutschland hat der Zuwachs dagegen „nur“ 5,5 Quadratmeter oder 15,0 Prozent betragen.

### **Wohnungsbau: Rückgang**

Das ifs Städtebauinstitut in Berlin erwartet für 2007 einen deutlichen Rückgang der Neubauzahlen auf 200.000 Wohnungen. Die Baugenehmigungszahlen dürften sogar erstmals nach dem Krieg die 200.000-Marke unterschreiten. Grund dafür sind der Wegfall der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung für Mietwohnungen.

# 3. Bericht des Aufsichtsrates

Zeitnah, aktuell und ausführlich ist der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2007 vom Vorstand informiert worden. Das Gremium hat sich in seinen Sitzungen mit allen bedeutsamen Geschäftsvorfällen sowie der Lage und Entwicklung des „neuen, großen SBV“ eingehend befasst. Sämtliche erforderlichen Beschlüsse sind formgerecht vorbereitet und lt. Satzung in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand oder in Aufsichtsratssitzungen gefasst worden.

Es fanden im Berichtsjahr

- 7 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand**
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates**
- 4 Sitzungen der Fachausschüsse**

statt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung jederzeit überwachen und ihn fördernd beraten können.

Den Schwerpunkt bildete – wie schon im vergangenen Jahr – die Unternehmensentwicklung des „neuen SBV“. Besonders zu nennen ist die Beteiligung des Aufsichtsrates an dem Verfahren zur Verabschiedung der neuen Satzung unserer Genossenschaft. Daneben war und ist das Gremium aktiv an der Entwicklung eines neuen Leitbildes für den SBV beteiligt. Auch in diesem Zusammenhang war die schnelle und ausführliche Weitergabe sämtlicher Informationen vom Vorstand an den Aufsichtsrat selbstverständlich.

Umfangreich gestaltete sich daneben die Arbeit mit Blick auf die verschiedenen Neubau- und Sanierungsaktivitäten, die der SBV nunmehr im gesamten Stadtgebiet verantwortet. Dabei standen insbesondere der Bau unseres neuen Verwaltungsgebäudes in der Mürwiker Straße sowie der Bau des Servicehauses Fruerlund im Mittelpunkt. Schließlich ist die beratende Tätigkeit im Rahmen der Verschmelzung von Wobau A und SBV zu nennen sowie die Unterstützung während der außerordentlichen Vertreterversammlung in diesem Zusammenhang.

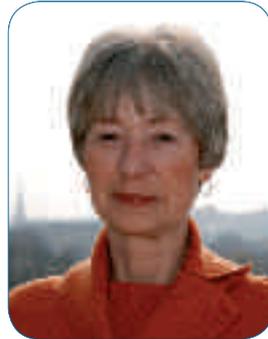
*Die Mitglieder des Aufsichtsrates*



*Klaus Hartwig, Vorsitzender*



*Dieter Hinz, stv. Vorsitzender*



*Elke Dewanger*



*Heinz-Günter Hergesell*



*Jan-Kai Jensen*



*Hans-Christian Jordt*



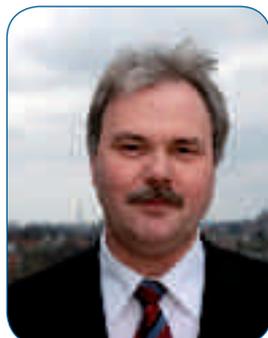
*Frank Kepp*



*Jürgen Kleinschmidt*



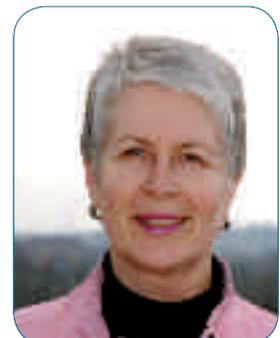
*Uwe Lorenzen*



*Edgar Möller*



*Peer Oberg*



*Britta Zemke*

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

- **die Geschäftsführung des Jahres 2007  
(Prüfungszeitraum von Mai 2007 bis April 2008)**
- **die Buchführung des Jahres 2007**
- **den Jahresabschluss zum 31.12.2007**
- **den Lagebericht für das Jahr 2007  
sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse**

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der vorliegende Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2007 ist in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Von Seiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2007 die ordnungsgemäße Geschäftsführung uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- 1. den Jahresabschluss 2007 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,**
- 2. den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,**
- 3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007 zuzustimmen,**
- 4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen.**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beschäftigten für die außergewöhnliche Leistung im Geschäftsjahr 2007, durch die der „neue, große SBV“ sich in Flensburg als eine starke Genossenschaft etabliert hat.

Flensburg, den 10. April 2008



Klaus Hartwig  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# 4. Lagebericht

*Starke Leistungen nach der Verschmelzung:  
Prokurist und Abteilungsleiter Rechnungs-  
wesen Arne Dieckmann und Mitarbeiter Dirk  
Grünberg.*



## Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein zeigte sich auch 2007 in den verschiedenen Regionen generell stabil. Dabei verringerte sich die Belastung der Wohnungsunternehmen durch Leerstände aufgrund fehlender Nachfrage weiter. Dennoch kann wegen der unverändert hohen Fluktuationsraten nicht von engen Wohnungsteilmärkten gesprochen werden.

Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl und des parallel (bis 2020) prognostizierten Anstiegs der Haushaltszahlen wird regional mit nennenswertem Neubaubedarf gerechnet:

Aktuell ist die Zahl der Einwohner in Schleswig-Holstein gestiegen: 2.834.200 wurden zum 30. Juni 2007 gezählt. Das bedeutet einen Anstieg von 2.400 Personen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ausschließliche Ursache hierfür waren Wanderungsgewinne.

Die aktuelle 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung rechnet mit weiter steigenden Einwohnerzahlen für Schleswig-Holstein nur noch bis 2010. Dabei nimmt die Stadt Flensburg eine besondere Rolle ein. Für Flensburg wird nach dieser Berechnung ebenfalls noch ein Zuwachs sogar über 2010 hinaus prognostiziert.

Der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnungen liegt bis 2020 bei 134.000. Die Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf das Hamburger Umland, aber auch auf die kreisfreien Städte und die küstennahen Regionen. Für Flensburg wird ein Neubaubedarf von 5.380 Wohnungen berechnet. Bei der künftigen regionalen Verteilung des

Neubauvolumens sollen die Städte im Vordergrund stehen. Mit diesem Ziel hat das Land einen Landesentwicklungsplan 2009 aufgestellt. Dieser soll den Landesraumordnungsplan von 1998 ersetzen.

Der langjährige Abwärtstrend bei der Erteilung von Baugenehmigungen setzt sich beschleunigt fort: Nach vorläufigen Zahlen wurden 2007 in Schleswig-Holstein Baugenehmigungen für 7.060 Wohnungen erteilt. Im Vorjahr waren es noch 9.700 und damit 2.640 mehr. Die meisten Baugenehmigungen gab es in den Kreisen Pinneberg, Segeberg und Stormarn – die wenigsten in Neumünster. 2/3 der Baugenehmigungen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Ursächlich für die zunehmende Zurückhaltung sind die Nachwirkungen aus Abschaffung der Eigenheimzulage, die erhöhte Mehrwertsteuerbelastung, steigende technische Anforderungen an Neubauten sowie insgesamt steigende Baukosten.

Nach vorläufigen Hochrechnungen haben die Mitgliedsunternehmen auch 2007 das Investitionsvolumen der vorangegangenen Jahre erreicht. Rund 220 Millionen Euro wurden investiert. Wiederum floss ein Großteil in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Zentrum stand – wie in den Vorjahren – die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen, vor allem aber auch die energetische Modernisierung. Angesichts steigender Anforderungen (u. a. an den energetischen Standard) und dadurch nahezu neubaugleiche Kosten, steht zunehmend der Abriss und zeitgemäße Ersatzneubau auf der Tagesordnung der Unternehmen.

Nach Jahren der Zurückhaltung greifen die Unternehmen in Schleswig-Holstein wieder verstärkt auf die Programme der sozialen Wohnraumförderung zurück. Insgesamt wurden 2007 Fördermittel in Höhe von € 123 Mio. platziert. Davon entfielen € 60,7 Mio. auf den Mietsektor. € 54 Mio. werden für den Bau von Mietwohnungen eingesetzt – der Rest für die Modernisierung oder Sanierung bestehender Gebäude. Ein Großteil der Mittel floss in den Hamburger Rand und in die Region Lübeck. Insgesamt wurden 1.125 Mietwohnungen gefördert. Das Land begründet die derzeit hohe Nachfrage mit den Erwartungen an das künftige Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (WoFG-SH). Dort ist neben der Ausweitung des Katalogs der Fördergegenstände auch eine Kappung der Altbindungen des 1. Förderweges nach 35 Jahren vorgesehen.

## Geschäftsverlauf

### Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31.12.2007 verfügt die Selbsthilfe Bauverein eG über:

- **7.180 Wohnungen mit 427.457,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **115 Gewerbeobjekte mit 10.224,38 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **743 Garagen/Tiefgaragenplätze**
- **315 PKW-Stellplätze im Freien**

Die Genossenschaft ist damit der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt.

Für die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Regiebetrieb, der in den Wintermonaten auch für Instandsetzungsarbeiten wirtschaftlich eingesetzt wird.

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2007 von einer erheblichen Fluktuation geprägt. Im Jahr 2007 wurden insgesamt 963 Wohnungen gekündigt, dies entspricht einer Quote von 13,4 %. Der Leerstand betrug Ende 2007 0,6 % des gesamten eigenen Wohnungsbestandes. Die Quote konnte durch intensive Vermietungstätigkeit und qualifizierte Marketingaktivitäten gesenkt werden.

Im Geschäftsjahr 2007 betragen die Ausgaben für die Instandhaltung innerhalb der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung 6,731 Mio. €.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet die Genossenschaft 863 Einheiten.

### **Beteiligungen und verbundene Unternehmen**

#### **Wohnungsbaugesellschaft A GmbH**

Die Selbsthilfe-Bauverein eG war zu 100 % an der Wohnungsbaugesellschaft A GmbH in Büdelsdorf beteiligt. Die Gesellschaft wurde rückwirkend zum 01.01.2007 mit der Genossenschaft verschmolzen.

#### **SBV Immobilienservice GmbH**

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

#### **GbR Servicehaus Sandberg**

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

### **Neubau und Modernisierung**

Im Berichtsjahr wurden 123 Wohnungen modernisiert, davon Neueinbau von 10 Bädern bei Wohnungen, die bislang über kein Badezimmer verfügten. In 23 Wohnungen wurden Einbauküchen installiert.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt:

- **Mürwiker Straße 37 - 39**
- **Eiderstraße 1 - 5**
- **Eiderstraße 17 - 27**
- **1. BA Sperlingshof 1 - 7 / Bauer Landstraße 86 - 90**
- **1. BA Zur Exe 2 - 12, Schützenkuhle 15**
- **Marrendamm 13 - 17**
- **2. BA Mommsenstraße 9 - 11, Jürgensgaarder Straße 48 - 56, Rivesellstraße 8**
- **An der Reitbahn 24 - 26**
- **Am Ochsenmarkt 22 - 24**

Insgesamt hat die Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen und Bauinvestitionen im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von T€ 15.482,3 (Vorjahr T€ 12.297,0) umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde das Servicehaus Fruerlund mit insgesamt 69 Wohnungen, 1 Gewerbeobjekt und 1 Gemeinschaftsraum fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde mit dem Um-/ Neubau des neuen Verwaltungsgebäudes begonnen. Die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2008.

### **Grundstücksbevorratung**

Die Genossenschaft verfügt unverändert über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen mit 22.921 m<sup>2</sup> und über 2.219 m<sup>2</sup> im Umlaufvermögen. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen 913.029 €.

### **Mitgliederwesen und Gemeinschaftspflege**

Das Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2007 verbleibenden Mitglieder hat sich, wie auch die Zahl der Mitglieder, erhöht. Intensive Werbung um Mitglieder vor dem Hintergrund einer attraktiven Verzinsung (Dividende) bei den ehemaligen Mietern der WoBau, hat zu einer deutlichen Erhöhung des Geschäftsguthabens geführt.

Die Genossenschaft ist Partner und Dienstleister für ihre Mieter und Mitglieder:

Zu den besonderen Serviceleistungen gehören nach wie vor die Bereitstellung von

- **Wohnungen für Behinderte**
- **ambulant betreutem Wohnen**
- **altengerechten Wohnungen mit Betreuung**
- **Gästewohnungen**
- **zwei Seniorenbegegnungsstätten**
- **einer Sauna**
- **Wascheinrichtungen**
- **einer Begegnungsstätte für Familienfeiern**
- **einer Kindertagesstätte**
- **Schulungsräumen für freiwillige Feuerwehr**

Die Sozialarbeit ist Bestandteil der Mitglieder- und Mieterbetreuung.

### **SBV-Stiftung Helmut Schumann**

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2007 wurde dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 29.700 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Wesentlich dabei war die Förderung des SBV Seniorenvereins e. V. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2007 rd. 312.000 €.

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

- **Neugestaltung des Spielmobils**
- **Lichtbildervorträge**
- **Tagesausflüge**
- **Literarische Lesungen**
- **Laternelaufen**
- **Ein- und Ausschulung**
- **Fußballturnier**
- **Stadtteilschilder**

## Ertragslage

Bei den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung betragen die Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen 22.817.319 €. Die Ertragslage wurde im Wesentlichen durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit rd. 3.433.979 € und das positive Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes mit rd. 1.838.116 € beeinflusst. Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält die Erträge aus der Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft A GmbH und nachträgliche Aufwendungen aus dem Verschmelzungsprozess mit der WoBau Flensburg.

Die Verkaufstätigkeit hat mit 793.727 € ebenfalls die Ertragslage positiv beeinflusst. Weiterhin wirkte sich die Finanzdisposition auf die Ertragslage positiv aus. Die Betreuungstätigkeit wirkte sich negativ auf das Ergebnis aus.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 2007 rd. 4.480.000 € und das außerordentliche Ergebnis rd. 2.728.000 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 5.900.000 € eingestellt, so dass nach Berücksichtigung der Steuern und des Gewinnvortrages 2007 ein Bilanzgewinn in Höhe von 306.305 € verbleibt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2007 vor:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>4 % Dividende auf Geschäftsguthaben</b> | <b>156.514,96 €</b> |
| <b>Vortrag auf neue Jahresrechnung</b>     | <b>149.789,99 €</b> |
| <b>Summe des Bilanzgewinns</b>             | <b>306.304,95 €</b> |

## Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2007 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 300.974,25 €.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Sanierungstätigkeit sind in der Finanzplanung berücksichtigt. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können.

### Kapitalflussrechnung 2007

|  | 2007<br>T€ | 2006<br>T€ |
|--|------------|------------|
| Cashflow nach DVFA/SG                                  | + 6.539,1  | + 4.704,6  |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit              | + 3.474,7  | + 11.258,6 |
| Planmäßige Tilgungen                                   | - 3.762,8  | - 3.041,8  |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung | - 288,1    | + 8.216,8  |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit                | - 6.367,9  | - 51.481,0 |
| Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit               | + 1.567,9  | + 42.325,2 |
| Mittelzufluss Finanzmittel aus Verschmelzung           | + 4.462,6  | + 1.711,4  |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | - 625,5    | + 772,4    |
| Finanzmittelfonds                                      |            |            |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | - 625,5    | + 772,4    |
| Finanzmittelbestand am 01.01.                          | + 926,5    | + 154,1    |
| Finanzmittelfonds am 31.12.                            | + 301,0    | + 926,5    |

### Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

| Bilanz Aktiva                         | 31.12.2007 | %     | Veränderungen | 31.12.2006 | %     |
|---------------------------------------|------------|-------|---------------|------------|-------|
|                                       | T€         |       |               | T€         |       |
| Anlagevermögen/Geldbeschaffungskosten | 176.495,9  | 93,8  | - 1.251,0     | 177.746,9  | 93,7  |
| Grundstücke des Umlaufvermögens       | 219,2      | 0,1   | 0,0           | 219,2      | 0,1   |
| Übriges Umlaufvermögen                | 176.715,1  | 93,9  | - 1.251,0     | 177.966,1  | 93,8  |
| Insgesamt                             | 11.517,0   | 6,1   | - 201,9       | 11.718,9   | 6,2   |
| Insgesamt                             | 188.232,1  | 100,0 | - 1.452,9     | 189.685,0  | 100,0 |
| <b>Bilanz Passiva</b>                 |            |       |               |            |       |
| Eigenkapital                          | 23.814,8   | 12,6  | 7.139,4       | 16.675,4   | 8,8   |
| Rückstellung Bauinstandhaltung        | 107,1      | 0,1   | - 87,2        | 194,3      | 0,1   |
| Langfristige Fremdmittel              | 150.404,5  | 79,9  | - 2.230,9     | 153.595,8  | 81,0  |
| Summe Finanzierungsmittel             | 174.326,4  | 92,6  | 4.821,3       | 170.465,5  | 89,9  |
| Übrige Schuldposten                   | 13.905,7   | 7,4   | - 6.274,2     | 19.219,5   | 10,1  |
| Insgesamt                             | 188.232,1  | 100,0 | - 1.452,9     | 189.685,0  | 100,0 |

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 12,6 %. Hierin enthalten ist ein Genussrechtskapital der Flensburger Sparkasse in Höhe von 3 Mio. €. Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

## Nachtragsbericht

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

## Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das von der Genossenschaft installierte Risikomanagement umfasst u. a. die monatliche Berichterstattung und Analyse der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung sowie im Mitgliederwesen und deren Auswirkungen im Rechnungswesen. Besonders die Entwicklungen im Bereich der finanzplanerischen Vorgaben bei der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse und werden ebenfalls mit Hilfe eines Berichtswesens dokumentiert. Vierteljährlich erfolgt ein Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung.

Im Geschäftsjahr 2008 soll die wohnungswirtschaftliche Software Blue Eagle eingeführt werden. Hierdurch hofft sich die Genossenschaft unter anderem weitergehende Auswertungs- und Controllingmöglichkeiten.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Flensburg sind überschaubar. Mit 13,4 % ist die Fluktuation innerhalb der Bestände nach wie vor sehr hoch. Es ist davon auszugehen, dass die hohe Fluktuation auch innerhalb der nächsten Jahre anhält. Ein Großteil der Wohnungsbestände der vor 1985 erstellten Wohnungen weist einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere bei Neuvermietung, aus. Die in den Vorjahren begonnene zielgerichtete Modernisierungsstrategie führt dazu, dass trotz hoher Fluktuation die Wohnungen auch unter den Rahmenbedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes zügig neu vermietet werden können. Die Genossenschaft wird sich verstärkt im Rahmen von Quartiersmanagement und Stadtumbau West um die sozialen Rahmenbedingungen in ihren Wohnquartieren kümmern. Dieses wird im Zusammenhang mit der Modernisierungsstrategie dazu führen, dass die Wohnungen auch nachhaltig vermietbar sind und das Profil der Genossenschaft gegenüber privaten Anbietern und Immobilienhändlern noch weiter geschärft werden kann. Bei den Wohnungsleerständen wird mit einer tendenziell gleich bleibenden Entwicklung gerechnet.

## Geschäftsausblick

Für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 erwartet die Genossenschaft gemäß den aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen positive Jahresergebnisse. Besondere Risiken bestehen nicht. Für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sind in den Jahren 2008 bis 2012 insgesamt 48.816.000 € vorgesehen.

Flensburg, den 9. April 2008

Der Vorstand



Dankowski



Göttsche

## 5.

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

## Aktiva

|  | €                   | €                     | Vorjahr<br>€          |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |                     |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                     |                       |                       |
|  |                     | 8.919,00              | 10.545,00             |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 169.230.935,40      |                       | 163.920.612,56        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.581.487,03        |                       | 2.694.589,45          |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 701.402,74          |                       | 701.402,74            |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken   | 28.838,63           |                       | 29.745,51             |
| 5. Maschinen   | 4.564,00            |                       | 5.488,00              |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 492.846,60          |                       | 490.569,16            |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 68.912,19           |                       | 108.017,22            |
| 8. Anlagen im Bau  | <u>1.801.884,72</u> | 174.910.871,31        | 3.123.077,12          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                     |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 25.000,00           |                       | 5.198.004,88          |
| 2. Beteiligungen   | 1.385.125,82        |                       | 1.352.331,61          |
| 3. Sonstige Ausleihungen   | <u>33.299,95</u>    | <u>1.443.425,77</u>   | <u>37.423,68</u>      |
|  |                     | 176.363.216,08        | 177.671.806,93        |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |                     |                       |                       |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |                     |                       |                       |
| 1. Grundstücke ohne Bauten   | 219.240,52          |                       | 219.240,52            |
| 2. Unfertige Leistungen  | 10.240.496,99       |                       | 9.770.720,84          |
| 3. Andere Vorräte  | <u>7.964,90</u>     | 10.467.702,41         | <u>6.655,36</u>       |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |                     |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 131.742,04          |                       | 139.580,35            |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken                                | 1.700,00            |                       | 29.200,00             |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 101.222,73          |                       | 68.314,67             |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 12.400,21           |                       | 0,00                  |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände   | <u>696.293,96</u>   | 943.358,94            | 776.611,01            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>  |                     |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                   |                     | 300.974,25            | 926.498,48            |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |                     |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten  | 132.622,05          |                       | 75.038,17             |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | <u>24.227,09</u>    | 156.849,14            | 1.350,48              |
|  |                     | <u>188.232.100,82</u> | <u>189.685.016,81</u> |

# Bilanz zum 31. Dezember 2007

## Passiva

|   | €                   | €                     | Vorjahr<br>€          |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>  |                     |                       |                       |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |                     |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                              | 221.158,44          |                       | 178.181,21            |
| der verbleibenden Mitglieder  | 4.514.814,24        |                       | 3.406.214,45          |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen   | <u>2.532,80</u>     | 4.738.505,48          | <u>3.200,00</u>       |
| Rückständige fällige Einzahlungen<br>auf Geschäftsanteile: 49.104,94 € (Vorjahr 16.468,16 €)  |                     |                       |                       |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>   |                     |                       |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 2.650.000,00        |                       | 1.950.000,00          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 700.000,00 € (Vorjahr 150.000,00 €)  |                     |                       |                       |
| 2. Bauerneuerungsrücklage   | 6.490.000,00        |                       | 6.490.000,00          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)              |                     |                       |                       |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen  |                     |                       |                       |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 5.200.00,00 € (Vorjahr 850.000,00 €) | <u>6.630.000,00</u> | 15.770.000,00         | 1.430.000,00          |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |                     |                       |                       |
| 1. Gewinnvortrag  | 102.896,08          |                       | 68.428,19             |
| 2. Jahresüberschuß  | 6.103.408,87        |                       | 1.149.328,53          |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen  | <u>5.900.000,00</u> | 306.304,95            | 1.000.000,00          |
| IV. Genussrechtskapital   |                     | <u>3.000.000,00</u>   | <u>3.000.000,00</u>   |
| Eigenkapital insgesamt  |                     | 23.814.810,43         | 16.675.352,38         |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                     |                       |                       |
| 1. Pensionsrückstellungen   | 39.617,00           |                       | 0,00                  |
| 2. Steuerrückstellung   | 13.538,00           |                       | 662.125,00            |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung   | 107.076,31          |                       | 194.304,86            |
| 4. Sonstige Rückstellungen  | <u>783.174,80</u>   | 943.406,11            | <u>2.903.118,25</u>   |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |                     |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 147.487.544,03      |                       | 149.289.618,40        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 3.913.421,66        |                       | 4.342.972,19          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 10.712.460,10       |                       | 10.511.017,71         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 244.574,44          |                       | 247.924,39            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit  | 9.682,65            |                       | 7.894,96              |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 675.971,79          |                       | 1.148.947,89          |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 0,00                |                       | 3.500.000,00          |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten   | <u>430.229,61</u>   | 163.473.884,28        | <u>201.740,78</u>     |
| davon aus Steuern   |                     |                       |                       |
| 46.938,52 € (Vorjahr 79.268,17 €)   |                     |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:  |                     |                       |                       |
| 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)   |                     |                       |                       |
|   |                     | <u>188.232.100,82</u> | <u>189.685.016,81</u> |

# 6. Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

|  | €             | €             | Vorjahr<br>€  |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse  |               |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 32.897.877,07 |               | 33.059.482,85 |
| b) aus Betreuungstätigkeit   | 264.365,39    |               | 263.281,83    |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 0,00          | 33.162.242,46 | 868,00        |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |               | 469.776,15    | -492.848,32   |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen   |               | 330.376,70    | 141.741,57    |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge   |               | 1.546.956,97  | 581.793,91    |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 15.252.333,42 |               | 15.332.507,29 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 0,00          |               | 0,00          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 26.130,97     | 15.278.464,39 | 25.462,01     |
| 6. Rohergebnis   |               | 20.230.887,89 | 18.196.350,54 |
| 7. Personalaufwand   |               |               |               |
| a) Löhne und Gehälter  | 3.185.827,79  |               | 3.278.533,76  |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung   | 793.344,55    | 3.979.172,34  | 891.390,28    |
| davon für Altersversorgung   | 208.972,85 €  |               |               |
| (Vorjahr:)   | 209.178,28 €  |               |               |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |               | 3.245.195,95  | 3.597.649,36  |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |               | 2.348.384,69  | 3.397.425,62  |
| 10. Erträge aus Beteiligungen  | 45.981,04     |               | 0,00          |
| davon aus verbundenen Unternehmen  | 12.400,21 €   |               |               |
| (Vorjahr:)   | 0,00 €        |               |               |
| 11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   | 536,56        |               | 1.080,58      |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 104.535,51    | 151.053,11    | 70.249,71     |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 6.329.479,51  | 4.562.152,94  |
| davon an verbundenen Unternehmen   | 0,00 €        |               |               |
| (Vorjahr:)   | 11.966,87 €   |               |               |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   |               | 4.479.708,51  | 2.540.528,87  |
| 15. Außerordentliche Erträge   |               | 2.727.953,20  | 0,00          |
| 16. Steuern vom Einkommen und Ertrag   |               | 116.580,76    | 60.239,87     |
| 17. Sonstige Steuern   |               | 987.672,08    | 1.330.960,47  |
| 18. Jahresüberschuss   |               | 6.103.408,87  | 1.149.328,53  |
| 19. Gewinn- u. Verlustvortrag  |               | 102.896,08    | 68.428,19     |
| 20. Einstellungen Rücklagen  |               | 5.900.000,00  | 1.000.000,00  |
| 21. Bilanzgewinn   |               | 306.304,95    | 217.756,72    |

# 7. Anhang zum Jahresabschluss 2007

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der geltenden Fassung vom 6. März 1987.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind weitgehend vergleichbar. Rückwirkend zum 1. Januar 2007 wurde die Wohnungsbaugesellschaft A GmbH, deren Wohnungsbestand bereits im Jahr 2006 veräußert wurde, auf die Selbsthilfe-Bauverein eG verschmolzen. An dieser GmbH war die Genossenschaft zu 100 % beteiligt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

1. Geldbeschaffungskosten
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung

In den genannten Fällen wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

### Bewertungsmethoden

Unverändert zum Vorjahr wird das gesamte Sachanlagevermögen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet.

Die Übernahme der Aktiva und Passiva der Wohnungsbaugesellschaft A GmbH erfolgte zu Buchwerten.

Die im Geschäftsjahr aktivierten Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, Zinsen während der Bauzeit sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) werden über 3 bis 6 Jahre abgeschrieben.

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wird eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren zugrunde gelegt. Geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Die sonstigen Ausleihungen werden mit den ursprünglichen Auszahlungsbeträgen abzüglich eingegangener Tilgung bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen 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 Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

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

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

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Forderungen aus Teilschulderlass | 18.750 € |
|----------------------------------|----------|

3. Bauinstandhaltungsrückstellungen sind nur noch in Höhe von 1.197,79 € bilanziert. Eine Zuführung erfolgte in 2007 nicht. Für Schönheitsreparaturen sind Rückstellungen in Höhe von 105.878,52 € ausgewiesen.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Bauleistungen     | 200.000 € |
| Abrechnungskosten | 210.000 € |

5. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherungen stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten insgesamt                         | davon Restlaufzeiten               |                                  |                                  | grundpfandrechtlich gesichert      |                                    |
|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|   | €                                  | unter 1 Jahr<br>€                | 1 - 5 Jahre<br>€                 | über 5 Jahre<br>€                  | €                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 147.487.544,03<br>(149.289.618,40) | 4.667.786,18<br>(3.166.911,47)   | 15.309.084,70<br>(14.906.231,11) | 127.510.673,15<br>(131.216.475,82) | 147.402.393,46<br>(149.201.127,14) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 3.913.421,66<br>(4.342.972,19)     | 257.302,09<br>(427.779,69)       | 667.180,32<br>(868.006,16)       | 2.988.939,25<br>(3.047.186,34)     | 3.781.846,05<br>(4.173.577,98)     |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 10.712.460,10<br>(10.511.017,71)   | 10.712.460,10<br>(10.511.017,71) |                                  |                                    |                                    |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 244.574,44<br>(247.924,39)         | 244.574,44<br>(247.924,39)       |                                  |                                    |                                    |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit           | 9.682,65<br>(7.894,96)             | 9.682,65<br>(7.894,96)           |                                  |                                    |                                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 675.971,79<br>(1.148.947,89)       | 672.731,79<br>(1.123.688,06)     | 3.240,00<br>(25.259,83)          |                                    |                                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00<br>(3.500.000,00)             | 0,00<br>(3.500.000,00)           |                                  |                                    |                                    |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 430.229,61<br>(201.740,78)         | 430.229,61<br>(201.459,07)       |                                  | 0,00<br>(281,71)                   |                                    |
| Gesamtbetrag  | 163.473.884,28<br>(169.250.116,32) | 16.994.766,86<br>(19.186.675,35) | 15.979.505,02<br>(15.799.497,10) | 130.499.612,40<br>(134.263.943,87) | 151.184.239,51<br>(153.374.705,12) |

## 6. Entwicklung des Anlagevermögens

|  | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>€ | Zugänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Abgänge<br>€               | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | Ab-<br>schreibungen<br>(kumulierte)<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2007<br>€ | Abschreibungen<br>des<br>Geschäftsjahres<br>€ |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--|--------------------------------|---|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 17.901,80                                 | 2.553,74                            | -                          | -                         | 11.536,54                                | 8.919,00                       | 4.179,74                                      |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |   |                                     |                            |                           |  |                                |   |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 194.862.656,21                            | 1.498.937,00                        | 2.498.831,64               | + 8.610.699,96            | 33.242.526,13                            | 169.230.935,40                 | 3.016.858,13                                  |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.718.624,18                              | 27.890,87                           | 60.473,92                  | -                         | 1.104.554,10                             | 2.581.487,03                   | 81.723,78                                     |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 701.402,74                                | -                                   | -                          | -                         | -  | 701.402,74                     | -   |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken   | 30.229,24                                 | -                                   | -                          | -                         | 1.390,61                                 | 28.838,63                      | 906,88  |
| 5. Maschinen   | 70.632,41                                 | -                                   | -                          | -                         | 66.068,41                                | 4.564,00                       | 924,00  |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 1.278.905,66                              | 192.497,65                          | 197.683,84                 | -                         | 780.872,87                               | 492.846,60                     | 140.603,42                                    |
| 7. Anlagen in Bau  | 3.123.077,12                              | 7.216.794,43                        | -                          | - 8.537.986,83            | -  | 1.801.884,72                   | -   |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 108.017,22                                | 33.608,10                           | -                          | - 72.713,13               | -  | 68.912,19                      | -   |
|  | <u>203.893.544,78</u>                     | <u>8.969.728,05</u>                 | <u>2.756.989,40</u>        | <u>-</u>                  | <u>35.195.412,12</u>                     | <u>174.910.871,31</u>          | <u>3.241.016,21</u>                           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |   |                                     |                            |                           |  |                                |   |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 5.198.004,88                              | -                                   | 5.173.004,88               | -                         | -  | 25.000,00                      | -   |
| 2. Beteiligungen   | 1.352.331,61                              | 33.580,83                           | 786,62                     | -                         | -  | 1.385.125,82                   | -   |
| 3. Sonstige Ausleihungen   | 37.423,68                                 | -                                   | 4.123,73                   | -                         | -  | 33.299,95                      | -   |
|  | <u>6.587.760,17</u>                       | <u>33.580,83</u>                    | <u>5.177.915,23</u>        | <u>-</u>                  | <u>-</u>                                 | <u>1.443.425,77</u>            | <u>-</u>                                      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  | <u><u>210.499.206,75</u></u>              | <u><u>9.005.862,62</u></u>          | <u><u>7.934.904,63</u></u> | <u><u>-</u></u>           | <u><u>35.206.948,66</u></u>              | <u><u>176.363.216,08</u></u>   | <u><u>3.245.195,95</u></u>                    |

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

|  |    |       |
|--|----|-------|
| a) Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens     | T€ | 827   |
|  | T€ | (114) |
| b) Außerordentliche Erträge aus der Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft A GmbH | T€ | 2.728 |

2. In den Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind erstmalig die Zinsen der Kaufpreisfinanzierung der Wohnungsbau Flensburg enthalten. Des Weiteren sind hierin T€ 158 Zinsen für das Genussrechtskapital der Flensburger Sparkasse enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Im Rahmen unserer Tätigkeit verwalten wir am Bilanzstichtag treuhänderisch Mietkautionszahlungen in Höhe von 1.658.115,16 €. Diese Vermögenswerte wurden auf gesonderte Treuhandkonten zinsbringend angelegt.

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

Aus einem Vertrag betreffend die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.589.000 €, die innerhalb von 8 Jahren fällig werden.

3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2007 25.000 €, der Jahresüberschuss 2007 vor Abführung an die Genossenschaft 12.400,21 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

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

|   | 2007         | Vorjahr      |
|---|--------------|--------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                   | 42,25 (8,50) | 40,75 (6,75) |
| Technische Mitarbeiter                      | 6,00         | 7,25         |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister | 25,75        | 27,50        |
| insgesamt                                   | 74,00 (8,50) | 75,50 (6,75) |

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 6,50 Auszubildende und 98,75 Personen geringfügig beschäftigt.

## 5. Mitgliederbewegung

|             |                  |     |        |          |
|-------------|------------------|-----|--------|----------|
| Anfang 2007 | 3.747 Mitglieder | mit | 21.517 | Anteilen |
| Abgang 2007 | 352 Mitglieder   | mit | 1.752  | Anteilen |
| Zugang 2007 | 1.559 Mitglieder | mit | 8.835  | Anteilen |
| Ende 2007   | 4.954 Mitglieder | mit | 28.600 | Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.108.599,79 € auf 4.514.814,24 € erhöht.  
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.133.280 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.576.000 €.

## 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 7. Mitglieder des Vorstandes

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender  
Dirk Göttsche, Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit  
Peer Oberg, Dipl.-Bauingenieur (bis 31.05.2007)

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

|                                |                     |                                  |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Klaus Hartwig, Vorsitzender    | Hans Jordt          | Edgar Möller                     |
| Dieter Hinz, stv. Vorsitzender | Frank Kepp          | Peer Oberg (ab 14.06.2007)       |
| Elke Dewanger                  | Jürgen Kleinschmidt | Hilmar Schodlok (bis 14.06.2007) |
| Heinz-Günter Hergesell         | Uwe Lorenzen        | Britta Zemke                     |
| Jan-Kai Jensen                 |                     |                                  |

Flensburg, den 9. April 2008

Der Vorstand



Dankowski



Göttsche

# 8. Organe

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| <b>Vorstand:</b>                      | Raimund Dankowski<br>- hauptamtlich -<br><br>Dirk Götsche<br>- hauptamtlich -  | Vorstandsvorsitzender                                   |
| <b>Aufsichtsrat:</b>                  | Klaus Hartwig<br>Dieter Hinz<br>Britta Zemke<br>Elke Dewanger<br>Heinz-Günter Hergesell<br>Jan-Kai Jensen<br>Hans Jordt<br>Frank Kepp<br>Jürgen Kleinschmidt<br>Uwe Lorenzen<br>Edgar Möller<br>Peer Oberg | Vorsitzender<br>stellv. Vorsitzender<br>Schriftführerin |
| <b>Ausschüsse des Aufsichtsrates:</b> |  |   |
| <b>Prüfungsausschuss:</b>             | Jürgen Kleinschmidt<br>Dieter Hinz<br>Klaus Hartwig<br>Jan-Kai Jensen<br>Frank Kepp<br>Edgar Möller  | Vorsitzender  |
| <b>Bau- und Wohnungsausschuss:</b>    | Hans-Christian Jordt<br>Elke Dewanger<br>Klaus Hartwig<br>Heinz-Günter Hergesell<br>Jan-Kai Jensen<br>Uwe Lorenzen<br>Peer Oberg<br>Britta Zemke   | Vorsitzender  |
| <b>Gesamtprokura:</b>                 | Arne Dieckmann<br>Jürgen Möller<br>Jörg Neumann<br>Christian Sommer  |   |
| <b>Handlungsbevollmächtigte:</b>      | Frank Jürgensen<br>Werner Reuter   |   |





Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg  
Mürwiker Straße 26 · 24943 Flensburg  
Telefon 04 61 - 315 600 · Fax 04 61 - 315 60 560  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de) · [info@sbv-flensburg.de](mailto:info@sbv-flensburg.de)

