

Geschäftsbericht 2010



SBV

WOHNEN UND LEBEN.

www.sbv-flensburg.de

Inhalt

SBV in Zahlen	3
Bericht des Vorstands	5
Helmut Schumann	7
Bewusst Bauen	9
Bewusst für unsere Umwelt	14
Bewusstes Handeln	16
Bewusstes Miteinander	19
Bericht des Aufsichtsrats	24
Lagebericht	25
Rahmenbedingungen	25
Geschäftsverlauf	25
Ertragslage	27
Finanzlage	28
Nachtragsbericht	30
Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	30
Geschäftsausblick	31
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss 2010	35
Organe	41
Vertreter und Ersatzvertreter	42
Impressum	43



Der SBV in Zahlen

	2010	2009
Bilanzsumme	206.576.953 €	191.876.926 €
Eigenkapital	35.741.489 €	32.143.836 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.304.997 €	5.640.565 €
Rücklagen	25.670.000 €	22.770.000 €
Rückstellungen	673.274 €	567.724 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.420.235 €	34.178.500 €
Bauleistungen		
Neubau	9.295.497 €	2.240.296 €
Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	9.141.122 €	4.476.618 €
Ausgaben für Instandhaltung	6.418.969 €	6.340.260 €
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.090.325 €	3.946.304 €
Eigener Wohnungsbestand	6.916	7.014
Verwalteter Wohnungsbestand	812	893
Zahl der Mitglieder	6.334	6.004

Der SBV in Zahlen



Geschäftsbericht 2010

Das vergangene Jahr war für den SBV auf ganz besondere Weise von hoffnungsvollen Anfängen geprägt: dem offiziellen ersten Spatenstich für die Neubauten von „Wohnen für Generationen“ in Fruerlund, der Grundsteinlegung für das Servicehaus Friesischer Berg und dem Auftakt für die Einführung einer Spareinrichtung. Aber wir mussten auch Abschied nehmen: 2010 ist unser langjähriger Vorstandsvorsitzender Helmut Schumann verstorben.

Helmut Schumann hat Genossenschaft gelebt und auch wir fühlen uns den drei großen S, die unsere Genossenschaft seit ihrer Gründung auszeichnen, verpflichtet: Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Keine andere Rechtsform bietet den Mitgliedern so viele Möglichkeiten der Mitgestaltung und Mitwirkung. Der in Deutschland seit der Mitte des 19. Jahrhunderts insbesondere von Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen propagierte Genossenschaftsgedanke erscheint uns in der heutigen Zeit, in der sich der Staat auf allen Ebenen aus zahlreichen Leistungsbereichen zurückzieht und die Bürgerinnen und Bürger zu mehr Selbsthilfe und Eigenverantwortung anhält, höchst aktuell. Deshalb motivieren wir unsere Mitglieder zu einer aktiven Teilnahme und zur Mitgestaltung des Lebens in unserer Genossenschaft.

Dem Genossenschaftsgedanken hat sich auch Jürgen Möller verschrieben, der im Juli des vergangenen Jahres als Nachfolger von Dirk Göttsche in den Vorstand des SBV berufen wurde. Vor annähernd 30 Jahren begann er in unserer Genossenschaft seine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Seither hat Jürgen Möller zahlreiche Aus- und Weiterbildungen absolviert. Er war schon als Prokurist in vielfältigen Bereichen unserer Genossenschaft mit verantwortungsvollen Aufgaben in leitender Position betraut und ist mit unserer Genossenschaft eng verbunden und bestens vertraut.

Für die Dauer von drei Jahren wurden außerdem Dr. Heinz Engelhaupt, Heiko Büsing und Peter Westphal in den Vorstand berufen. Die ausgewiesenen Finanzexperten unterstützen unsere Genossenschaft bei der Einrichtung und dem Betrieb der Spareinrichtung, für die die Vertreterversammlung und der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr ihre Zustimmung gegeben haben.

Mit dieser Neuerung ebenso wie mit unseren vielfältigen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sichern wir die Zukunft des SBV. Unseren Mitgliedern bieten wir damit auch künftig die Gewissheit, in einer starken und wirtschaftlich gesunden Gemeinschaft wohnen und leben zu können.

Raimund Dankowski

Jürgen Möller



Helmut Schumann

Am 10. Juli 2010 starb Helmut Schumann im Alter von 71 Jahren. Mit ihm haben wir und die Stadt Flensburg eine herausragende Persönlichkeit verloren. Über annähernd 50 Jahre prägte er unsere Genossenschaft – seinen SBV.

Geboren 1939 im pommerschen Ulrichsfelde, kam Helmut Schumann als Flüchtlingskind nach Flensburg – und mit 15 Jahren als Auszubildender zum SBV. Seine Zielstrebigkeit brachte ihn schnell voran. Mit gerade einmal 23 Jahren erhielt er Handlungsvollmacht, 1968 wurde er in den Vorstand berufen. In der Nachfolge von Willi Sander übernahm er 1975 den Posten des Direktors und wurde zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Damit begann die Ära Schumann, die bis zu seinem Ruhestand 2002 währte. In dieser Zeitspanne machte er die kleine Wohnungsbaugenossenschaft zu einem Wirtschaftsunternehmen mit sozialer Ausrichtung. Den fürsorglichen Blick auf die Menschen, die für ihn immer im Mittelpunkt standen und für die er Verantwortung trug, behielt er stets bei. Unermüdlich und – falls notwendig – auch kompromisslos, setzte er sich für das Wohl der Genossenschaftsmitglieder und der Menschen in seiner Stadt ein.

Das faire und gemeinschaftliche Miteinander war für Helmut Schumann auch in seinem Einsatz für den Sport, soziale Verbände und Einrichtungen und in seinem langjährigen kommunalpolitischen Engagement bestimmend: Ob von 1976 bis 1987 als SPD-Fraktionsvorsitzender in der Flensburger Ratsversammlung, der er ab 1966 angehörte, in seiner Arbeit für den TSB oder als Vorstandsmitglied des Landessportverbandes: Helmut Schumann engagierte sich stets für eine „aktive Gemeinschaft“. Das Bundesverdienstkreuz am Bande und die Freiherr-vom-Stein-Medaille des Landes Schleswig-Holstein sowie die Sportplakette des Ministerpräsidenten sind nur einige der zahlreichen äußeren Zeichen, die ihm für seine Verdienste verliehen wurden.

Vor einigen Jahren sagte Helmut Schumann rückblickend, er habe beim SBV seine berufliche Erfüllung gefunden: „Ich konnte spüren, wie schön es ist, mit Menschen für Menschen zu arbeiten, und ich bereue im Nachhinein nicht einen Tag meiner Tätigkeit in unserer Genossenschaft.“ Ihr blieb er auch im Ruhestand, den es für Helmut Schumann eigentlich nie gab, treu durch sein unermüdliches Engagement in der nach ihm benannten „SBV-Stiftung Helmut Schumann“. Hier setzte er sich weiter für die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders in Flensburg, generationsübergreifend in allen Stadtteilen und mit allen Nationalitäten, ein.

Wir werden Helmut Schumann und sein Lebenswerk als Ansporn für unsere künftige Arbeit in dankbarer Erinnerung behalten.



Bewusst Bauen

Seit Gründung der ersten Wohnungsbaugenossenschaften war es deren vordringliches Ziel, ihre Mitglieder mit möglichst preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Dieses Anliegen verfolgten auch die Gründer des SBV, als es nach dem Zweiten Weltkrieg galt, Wohnraum für die vielen Tausend Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten zu schaffen.

Auch heute haben wir ein besonderes Augenmerk darauf, unseren Mitgliedern bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Die Höhe der Miete ist für die meisten Menschen aber längst nicht mehr alleiniges Kriterium bei der Wahl ihrer neuen Wohnung. Immer stärker rückt die Frage nach dem sozialen Umfeld in den Blick. Junge Familien mit Kindern etwa haben andere Erwartungen und Bedürfnisse als ältere Menschen oder Alleinlebende. Schon früh haben wir uns deshalb mit der Frage beschäftigt, wie wir unseren Wohnungsbestand so gestalten können, dass möglichst viele Wünsche erfüllt und auf lange Sicht homogene Wohn- und Lebensräume geschaffen werden können, um Menschen aller Generationen die Verwirklichung ihrer Lebensplanung zu ermöglichen.



Aufwändige Sanierungen im gesamten Stadtgebiet

Um unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnkomfort bieten zu können, haben wir – neben den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen – auch im vergangenen Jahr zahlreiche unserer rund 7.000 Wohnungen modernisiert – im gesamten Stadtgebiet. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei in der energetischen Sanierung von Gebäuden durch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS). Um einen effizienten Vollwärmeschutz zu gewährleisten, waren nicht nur Arbeiten an der Fassade, sondern auch in den Wohnungen notwendig. Die betroffenen Mitglieder wurden von unserer Genossenschaft frühzeitig informiert und haben die während der mehrwöchigen Arbeiten unvermeidlichen Unannehmlichkeiten mit großem Verständnis hingenommen. Nun profitieren sie von neuen Fenstern und einem intelligenten Be- und Entlüftungssystem – und damit langfristig von einem sinkenden Wärmebedarf während der Heizperiode. Das spart Geld und ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Eine besondere Herausforderung bei der energetischen Sanierung stellte sich uns in Fruerlund. Während das Dämmmaterial im Regelfall auf der ursprünglichen Außenwand aufgebracht werden kann und abschließend mit einer speziellen Putzschicht überzogen wird, galt es in der Mürwiker Straße, das traditionell gewachsene städtebauliche Bild nicht zu verändern. Deshalb haben wir uns dort an fast allen Gebäuden für den Erhalt der Klinkerfassaden entschlossen.

„Wohnen für Generationen“ in Fruerlund

In Fruerlund-Süd fiel – nach intensiven Vorarbeiten – im vergangenen Jahr der Startschuss für das größte Flensburger Bauvorhaben, mit dem unsere Genossenschaft bundesweit Beachtung gefunden hat: „Wohnen für Generationen“. Von den etwa 750 Wohnungen im Sanierungsgebiet werden rund 450 nach modernsten Richtlinien von Grund auf saniert und unter anderem mit Einbauküchen und neuen Bädern ausgestattet. Weitere insgesamt 290 Wohnungen im historischen Ursprungsquartier des SBV werden abgerissen, rund 200 neu gebaut. Trotz der schwierigen Witterungsbedingungen durch den harten und langen Winter zu Beginn des Jahres 2010 und der ungewöhnlich früh einsetzenden Frostperiode zum Jahresende, liegen wir mit den Arbeiten – auch dank der hohen Flexibilität der von uns beauftragten, vorwiegend regionalen Unternehmen, im Zeitplan. Besonders eindrucksvoll zeigt sich dies in der Straße Mühlenholz, wo die ersten neuen Gebäude bereits im Rohbau stehen und im Sommer dieses Jahres bezugsfertig sein werden.

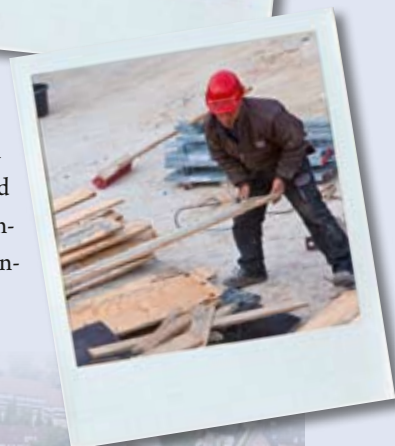


Insgesamt investieren wir in Fruerlund-Süd rund 52 Millionen Euro, jeweils knapp zur Hälfte für Gebäudesanierungen und Neubauten. Die Bedeutung des in der 61-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft einmaligen Vorhabens würdigte Ende Dezember vergangenen Jahres auch der schleswig-holsteinische

Innenstaatssekretär Volker Dornquast anlässlich der Unterzeichnung des Kooperationsvertrages zwischen der Stadt Flensburg, dem SBV und der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Staatssekretär Dornquast lobte den Abschluss des Vertrages als ein Beispiel für funktionierende Partnerschaft, gegenseitiges Vertrauen und gelebte Zusammenarbeit. Ein wirtschaftlich leistungsfähiges Unternehmen mit sozialer Verantwortung, eine moderne Stadtverwaltung mit aktiver Wohnraumförderungs- und Stadtentwicklungspolitik und eine erfahrene und leistungsfähige Förderbank seien eine Zusammenarbeit eingegangen, die im Ergebnis nur Gewinner kenne. „Die größten Nutznießer sind jedoch die Menschen in dem sanierten Wohnquartier Fruerlund“, sagte der Staatssekretär. Die Landesregierung stellt für die Sanierung des Flensburger Stadtteils Fruerlund insgesamt 27 Millionen Euro zur Verfügung, davon 23 Millionen Euro

an zinsgünstigen Darlehen aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes und vier Millionen Euro an Städtebaufördermitteln.

In Fruerlund wird bis 2013 allerdings nicht nur moderner Wohnraum geschaffen. Gemäß unserem Motto „Wohnen für Generationen“ schaffen wir ein Lebensumfeld, in welchem sich Menschen aller Altersgruppen wohlfühlen können. Mit dem Quartierspark und dem neuen Gemeinschaftshaus entsteht Raum für Begegnungen, Gespräche und gemeinsame Freizeitbeschäftigungen – eben für ein aktives Miteinander.





Ausgezeichnetes Sanierungskonzept

Und auch darauf sind wir stolz: Für die vorbildliche Sanierung unseres Wohnungsbestandes wurde der SBV bei einem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgeschrieben deutschlandweiten Wettbewerb bereits mit der Bronze-Medaille ausgezeichnet. Seit dem vergangenen Jahr beteiligt sich unsere Genossenschaft an einem ebenfalls vom Bundesministerium initiierten vertiefenden Forschungsvorhaben, für das bundesweit acht Modellprojekte ausgewählt wurden, die integrierte Stadtteil-Entwicklungskonzepte umsetzen. Die Wissenschaftler interessieren sich dabei insbesondere für die Zusammenarbeit der Akteure im Stadtumbauprojekt Fruerlund und die Einbindung der betroffenen Anwohner. Beides gilt nicht zuletzt wegen der vielen Informationsveranstaltungen und der von Anfang an rege genutzten Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger an der Planung als vorbildlich. Die Forschungsergebnisse sollen 2012 veröffentlicht werden und stehen dann anderen Städten zur Verfügung, die bei der Realisierung ähnlicher Vorhaben von unseren Erfahrungen profitieren können.

Der SBV schafft „Grüne Inseln“ in der Stadt

Die Einbeziehung der Anwohner ist auch bei der Realisierung der „Grünen Inseln“ wichtig. Bereits 2005 haben wir damit begonnen, an verschiedenen Standorten in Flensburg kleine Erlebnisräume in unmittelbarer Nähe unserer Gebäude zu schaffen. Vordringliches Ziel bei diesem Projekt ist es, für unsere Mitglieder ein schön gestaltetes Wohnumfeld zu schaffen, in welchem sie sich wohlfühlen. Dies trägt insgesamt zu einer Identifizierung und einer Aufwertung des jeweiligen Quartiers bei. So wurden beispielsweise bereits ein Heidegarten sowie ein Rhododendron- und Rosengarten angelegt. Durch Gemeinschaftsprojekte möchten wir unsere Mitglieder über alle Generationen hinweg für diese Projekte begeistern und anregen, selbst etwas zur Gestaltung und Pflege ihres Wohnumfeldes beizutragen.

Diese Art der Beteiligung hat in unserer Genossenschaft bereits Tradition. So haben wir unter anderem die Anwohner des Sperlingshofes im Nordwesten Flensburgs und an der Mommsenstraße von Anfang an in die Planung zur Wohnumfeldgestaltung einbezogen und frühzeitig nach ihren Wünschen gefragt. Bei einem Kinder- und Nachbarschaftsfest konnten die Kinder aktiv auf die Gestaltung ihres Spielplatzes Einfluss nehmen.



Servicehäuser – Die Erfolgsgeschichte geht weiter

Im vergangenen Jahr wurde der Grundstein für das dritte und bislang größte Flensburger Servicehaus gelegt, bei dem SBV und AWO abermals eng kooperieren. Im Servicehaus Friesischer Berg werden 27 WohnPflege-Plätze der AWO und 81 Apartments für ein unabhängiges Wohnen mit Pflegemöglichkeiten im Alter entstehen. Auf der Warteliste stehen bereits mehr als 400 Interessenten.

Michael Selck, Geschäftsführer des AWO-Landesverbandes Schleswig-Holstein und der AWO Schleswig-Holstein gGmbH, war von 2001 bis 2008 Leiter der Flensburger Servicehäuser Sandberg und Fruerlund. Im Interview erläutert er, weshalb sich das Erfolgsmodell „Servicehaus“ in Flensburg einer überdurchschnittlichen Nachfrage erfreut:

Herr Selck, was macht den Erfolg der Servicehäuser aus?

Ein Konzept, das das angenehme Leben und Wohnen älterer Menschen in den Mittelpunkt stellt und unterstützende Leistungen, wie z.B. in der Hauswirtschaft und in der Pflege, jederzeit zuverlässig gewährleistet. Die persönliche Selbstständigkeit im eigenen Wohnraum wird garantiert, auch wenn Menschen auf Hilfe oder Pflege angewiesen sind.

Verglichen mit anderen Städten in Schleswig-Holstein ist die Nachfrage in Flensburg besonders groß. Woran könnte das liegen?

Offenbar haben die Bürgerinnen und Bürger in Flensburg dieses Konzept überdurchschnittlich wahrgenommen und für sich erschlossen. Die Prinzipien unserer Servicehäuser stehen nicht nur auf dem Papier, sondern werden im Alltag gelebt. Das ist für viele erleb- und nachvollziehbar. Ein besonders renommierter Vermieter wie der SBV trägt natürlich ebenfalls zur Attraktivität bei.

Was zeichnet die Kooperation der AWO mit dem SBV besonders aus?

Eine inzwischen langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit, die auch auf unseren gemeinsamen Traditionen beruht. Der Gedanke der Solidargemeinschaft steht sowohl für die Genossenschaft als auch für unsere gemeinnützige Organisation im Vordergrund, und die Unterstützung zur Selbsthilfe ist für uns beide unverzichtbar. Ganz besonders ausgeprägt aber ist der gemeinsame Wille und Anspruch, nicht nur Projekt- oder auf ein Haus bezogen zu denken, sondern gemeinsam Zukunft zu gestalten! Das aktuelle Vorhaben „Wohnen für Generationen“ des SBV in Fruerlund beweist dies eindrucksvoll.

Welche Überlegungen gibt es, den offensichtlich hohen Bedarf in Flensburg auch in Zukunft zu decken?

Auch in Flensburg ist die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen mit einer Begleitung durch soziale Dienstleistungen nicht auf die Servicehäuser begrenzt. Wie in Fruerlund werden wir also auch daran arbeiten, wie diese Anforderungen in den Wohnungsbestand und damit in den Stadtteil oder in das Quartier integriert werden. Gemeinsam werden wir hier neue Ideen entwickeln und umsetzen. Dabei ist für uns immer entscheidend, dass Angebote auch den Alltag älterer Menschen berücksichtigen und wir dafür da sind, sie in diesem Alltag zu unterstützen.



Bewusst für unsere Umwelt



Bewusst für unsere Umwelt

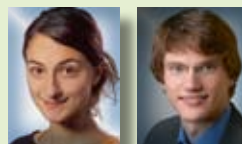
Als Genossenschaft tragen wir zunächst Sorge für unsere Mitglieder. Als größter Wohnungsanbieter Flensburgs sehen wir uns aber ebenso in der Verantwortung, wenn es um die Belange unserer Stadt geht. Deshalb engagiert sich der SBV insbesondere dort, wo die Zukunft Flensburgs gestaltet wird. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Bewahrung einer lebenswerten Umwelt – auch für die kommenden Generationen. Jeder Einzelne ist gefragt und kann seinen Beitrag leisten, wenn es um den Umweltschutz geht. Gemeinsam allerdings lässt sich weit mehr erreichen. Aus dieser Erkenntnis heraus wurde im Dezember 2008 der Verein „Klimapakt Flensburg“ ins Leben gerufen – mit dem SBV als einem der Gründungsmitglieder.

Klimapakt Flensburg

Vordringliches Ziel ist es, den CO₂-Ausstoß in Flensburg bis 2020 gegenüber 1990 um 30 Prozent zu senken. Bis 2050 soll unsere Stadt gänzlich CO₂-neutral sein. Mittlerweile setzen sich 15 Mitglieder, darunter die Stadtwerke Flensburg, die Nord-Ostsee Sparkasse, die Busunternehmen AFAG und Aktiv Bus und andere

Flensburger Unternehmen sowie erste Fördermitglieder für die engagierten Vereinsziele ein.

Unverzichtbarer wissenschaftlicher Partner ist die Universität Flensburg. In den vergangenen beiden Jahren wurde am Lehrstuhl für Energie- und Ressourcenwissenschaft des Instituts für Internationales Management durch Prof. Dr. Olav Hohmeyer und sein Team zunächst eine Bestandsaufnahme der Stadt Flensburg unter besonderer Berücksichtigung aller Schadstoffgas-Erzeuger durchgeführt. Dazu gehören vor allem die Energieerzeugung, die öffentlichen und privaten Haushalte, der PKW- und LKW-Verkehr sowie große Energieverbraucher. Auf dieser Basis können später in regelmäßigen Abständen Vergleichsmessungen erstellt werden. Anhand einer zweiten Studie, die im Herbst vergangenen Jahres abgeschlossen wurde, konnte ermittelt werden, was passieren würde, wenn keine klimafreundlichen Maßnahmen unternommen werden. Diese Studie belegt anschaulich und eindeutig, dass Flensburg bis 2050 nur dann CO₂-neutral werden kann, wenn alle Akteure schnellstmöglich umsteuern.



Davon sind auch die beiden Diplom-Wirtschaftsingenieure **Emöke Kovac** und **Helge Maas** aus dem Forscherteam um Prof. Dr. Hohmeyer überzeugt: „Zur Verwirklichung der ambitionierten Ziele des Klimapakt Flensburg e.V. ist es wichtig, dass jeder Einzelne seine Verantwortung für die zukünftige Entwicklung des Klimas erkennt“, betonen beide. „Eine einfache Lösung des Problems wird es nicht geben.“



Jeder Einzelne kann zum Klimaschutz beitragen

Um eine CO₂-neutrale Energieversorgung möglich zu machen, muss zunächst der Energiebedarf gesenkt werden. Sind alle Einspar- und Effizienzmaßnahmen ausgeschöpft, muss der verbleibende Energiebedarf mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Und auch wenn das integrierte Klimaschutzkonzept für Flensburg derzeit noch erarbeitet wird, können die beiden Wissenschaftler die wichtigsten Maßnahmen zur Erreichung der CO₂-Neutralität Flensburgs bereits benennen:

- Umstellung des Heizkraftwerkes der Stadtwerke Flensburg von Kohle auf erneuerbare Energieträger
- Energetische Gebäudesanierung und effiziente Neubauten
- Steigerung der Effizienz von industriellen Anlagen und Geräten
- Senkung des Strom- und Wärmeverbrauches in den privaten Haushalten
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens, Änderung des Modal Split in Richtung des Umweltverbunds und Substitution der fossilen Kraftstoffe

Unserer Genossenschaft kommt als Gründungsmitglied des Vereins Klimapakt Flensburg dabei eine wichtige Vorreiterrolle zu. Das sehen auch Emöke Kovac und Helge Maas:

„Gerade Projekte wie ‚Wohnen für Generationen‘ in Fruerlund, wo der Gebäude-Altbestand systematisch auf eine sinnvolle energetische Sanierung beziehungsweise einen Abriss und Neubau untersucht wurde, zeigen das Engagement des SBV in Sachen Klimaschutz. Auch die Unterstützung von Projekten außerhalb der Wohnungswirtschaft, wie etwa dem Fahrrad-Verleihsystem Next-Bike in Flensburg und die Bereitstellung von Dienstfahrrädern für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigt die Weitsichtigkeit des SBV. Ein weiteres sinnvolles Engagement im Verkehrsbereich könnte das Angebot eines Carsharing-Systems für Genossenschaftsmitglieder sein. Damit könnte das derzeit noch vorherrschende ‚Auto-Abo‘ durch ein abwechslungsreicheres Menü ersetzt werden, in dem Zufußgehen, Radfahren, Bus und Bahn eine wichtigere Rolle spielen. Die Wohnungsbaugenossenschaften könnten den Stein für den Erfolg eines solchen Systems ins Rollen bringen.“



Der SBV steht zu seiner Vorreiterrolle

Eine Vorreiterrolle nimmt unsere Genossenschaft auch beim Thema elektrische Energie ein. Längst setzen wir bei der Stromversorgung auf eine möglichst hohe CO₂-Einsparung: Für unser SBV-Haus und die Versorgung mit Allgemestrom – etwa für die Treppenhausbeleuchtung und den Betrieb von Fahrstühlen in unseren Gebäuden – beziehen wir Öko-Strom von den Stadtwerken Flensburg, der zu 100 Prozent aus Wasserkraft und damit klimaneutral hergestellt wird. Im Rahmen des Kooperationsvertrags mit unserem lokalen Versorger können auch unsere Mitglieder zum Klimaschutz beitragen: durch einen Wechsel zum Ökostromtarif „Flensburg eXtra öko“. In einem Rechenbeispiel in unserer Mitgliederzeitschrift haben wir veranschaulicht, dass sich jeder diesen effektiven Beitrag leisten kann, denn die Mehrbelastung für einen 3-Personen-Haushalt mit einem Durchschnittsverbrauch von jährlich 3.500 Kilowattstunden liegt gegenüber dem Bezug von konventionell gewonnenem Strom bei unter einem Euro pro Monat.

Darüber hinaus produziert unsere Genossenschaft seit vergangem Jahr selbst Strom. Auf dem Dach des SBV-Hauses haben wir im April 2010 auf rund 130 Quadratmetern eine Fotovoltaikanlage mit 80 Modulen installiert, mit der wir bis Anfang Dezember mehr als 13.500 Kilowattstunden erzeugen und rund 9.500 Kilogramm Kohlendioxid einsparen konnten. Die Fotovoltaikanlage auf dem SBV-Haus dürfte sich damit in weniger als zehn Jahren amortisiert haben. Doch nicht nur die positive Rentabilitätsrechnung ist Ausschlag gebend dafür, weitere unserer Gebäude sinnvoll mit entsprechenden Anlagen auszurüsten – ein besonderer Ansporn ist uns die Möglichkeit zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes beizutragen.

Neben dem eigenen verantwortungsvollen Umgang mit unserer Umwelt, setzen wir darauf, unsere Mitglieder für den Klimaschutz zu interessieren. Im Klimapakt Flensburg bringen wir uns aktiv in eine entsprechende Öffentlichkeitskampagne ein. Besondere Bedeutung kommt hier der geplanten „SBV-Obstwiese“ zu, die bis Mai dieses Jahres auf einer mehr als 3.000 Quadratmeter umfassenden Wiese in Alt-Fruerlundholz entstehen soll. Durch die Pflanzung von 40 Obstgehölzen und die Errichtung einer Informations-Hütte schaffen wir nicht nur einen interessanten außerschulischen Lernort, sondern bieten allen Generationen die Möglichkeit, sich mit dem Thema Klimaschutz und der Bedeutung von Bäumen für das Mikroklima zu beschäftigen.

Bewusst für unsere Umwelt

Bewusstes Handeln

Was haben die Aus-, Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Gründung einer SBV-Spareinrichtung gemeinsam? Sie stehen für bewusstes, zukunftsorientiertes und verantwortliches Handeln für unsere Genossenschaft – und damit für jedes einzelne unserer Mitglieder.

Die SBV-Spareinrichtung

Auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung wurden am 16. September vergangenen Jahres die Weichen für die SBV-Spareinrichtung gestellt. Voraussichtlich ab dem dritten Quartal dieses Jahres können unsere Mitglieder und deren Angehörige das Angebot nutzen – und ihre Spareinlagen beim SBV in sicheren Händen wissen. Das Angebot erstreckt sich vom traditionellen Sparbuch bis hin zum Vorsorge-Sparen. Die Verzinsung wird über dem ortsüblichen Zinssatz liegen.



Doch nicht nur unsere Mitglieder profitieren von diesem für Flensburg bislang einmaligen Modell. Der SBV wird die Spareinlagen hauptsächlich dazu nutzen, um teure Kredite abzulösen oder Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu finanzieren. So werden wir unabhängiger von den Schwankungen auf dem Finanzmarkt und können unseren Mitgliedern auch weiterhin attraktiven Wohnraum zu moderaten Mieten anbieten. Durch ihre Spareinlage investieren unsere Mitglieder also in die Zukunft



unserer Genossenschaft, in deren Substanz voraussichtlich etwa 85 Prozent der Spareinlagen eingehen werden.

Gleichzeitig stehen unsere Gebäude den Einlagen als sicheres Vermögen gegenüber. Zur weiteren Absicherung der Spareinrichtung wird der SBV zudem Mitglied im „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen“. Ein Ausfallrisiko, für das dieser Fonds eintreten müsste, in dem alle 46 Genossenschaften mit Spareinrichtung organisiert sind, steht allerdings nicht zu befürchten, denn Darlehen an Dritte sind ebenso ausgeschlossen wie hochspekulative Geschäfte. Insoweit ist dies in der mehr als hundertjährigen Geschichte der Spareinrichtung auch noch nie der Fall gewesen.

Ausbildung und Qualifizierung sind Investitionen in die Zukunft

Die Zukunft unserer Genossenschaft wird nicht nur durch eine solide Finanzierung gesichert. Mindestens ebenso wichtig ist die Investition in die Aus-, Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der SBV bietet jedes Jahr zwei Ausbildungsplätze für Immobilienkaufleute an. Während ihrer Ausbildung lernen die künftigen Immobilienkaufleute alle Bereiche unseres Unternehmens kennen. Das theoretische Rüstzeug erhalten sie in der Landesberufsschule Bad Malente-Gremsmühlen. Auf das in den beiden ersten Ausbildungsjahren erworbene branchenrelevante kaufmännische Wissen bauen die Auszubildenden dann mit zwei Wahlpflichtqualifikationen auf. Dazu können sie beim SBV aus den Bereichen Gebäudemanagement, Bauprojektmanagement, Steuerung und Kontrolle im Unternehmen und Wohnungseigentumsverwaltung wählen.

Darüber hinaus erhält jedes Jahr ein(e) Auszubildende(r) von uns die Möglichkeit, sich für die Teilnahme am einwöchigen Sommercamp der Initiative „Lerninsel“ auf der ostfriesischen Insel Juist zu bewerben. Diese Initiative wird von der Aareon Deutschland

GmbH gemeinsam mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) getragen.

Im vergangenen Jahr nahm unsere ehemalige Auszubildende Sandra Büttner, die nach erfolgreich bestandener Prüfung inzwischen in unserem Wohnservice tätig ist, an der Veranstaltung teil.

Während des einwöchigen Aufenthalts auf Juist setzen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit aktuellen und zukunftsweisenden Themen der Wohnungswirtschaft auseinander. „Die Arbeit im Team mit anderen Auszubildenden und die Vorbereitung und das Vorstellen von Präsentationen hat viel Spaß gemacht und war sehr lehrreich“, resümiert Sandra Büttner. Ziel der Lerninsel ist es unter anderem, die kreativen und innovativen Potenziale der Teilnehmerinnen und Teilnehmer unter qualifizierter Anleitung zu wecken. Ein besonderer Höhepunkt neben der interdisziplinär angelegten Wissensvermittlung, die für Sandra Büttner auch eine ideale Vorbereitung auf ihre zwei Monate später anstehenden Prüfungen darstellte, waren die Segelflugstunden, die zum Fortbildungskonzept der Lerninsel gehören.

Qualifizierung von Leistungsträgern

Auch ohne sportlichen Kick unterstützt der SBV seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Weiterqualifizierung. Zwei Beispiele sollen dies veranschaulichen:



Gesa Kitschke ist als Dipl. Sozialarbeiterin/Sozialpädagogin (FH) seit mehreren Jahren in unserer Genossenschaft tätig. Im November 2008 begann sie berufsbegleitend ein Sozialmanagement-Studium an der Alice Salomon Hochschule in Berlin, das sie im März dieses Jahres mit ihrer Master-Arbeit zum Thema „Corporate Social Responsibility (Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung, kurz CSR) in kleinen und mittleren Unternehmen am Beispiel des SBV“ erfolgreich abgeschlossen hat.

Die Studieninhalte ebenso wie die Ergebnisse ihrer Master-Arbeit kann Gesa Kitschke in ihrem neuen, verantwortungsvollen Aufgabenbereich als Sozialmanagerin unserer Genossenschaft umsetzen. So profitiert sie bei der Betreuung der SBV-Stiftung Helmut Schumann, für die sie unter anderem den Wirtschafts-



plan aufstellt, von vertieften Kenntnissen der Betriebswirtschaftslehre und des Rechnungswesens. Aber auch bei den übrigen Aufgaben, etwa der Organisation und Begleitung der verschiedenen Mitglieder-Beteiligungs-Aktionen, im Projekt „Wohnen für Generationen“ und bei der Konzeption des neuen Gemeinschaftshauses kommen ihr die Studieninhalte zugute.

Rückblickend ist Gesa Kitschke froh, dass sie sich der dreijährigen Herausforderung dieses Studiums und den damit verbundenen Mehrbelastungen gestellt hat: Neben den Seminar- und Vorlesungsveranstaltungen, für die sie alle drei Monate für eine Woche nach Berlin fuhr, standen nach Feierabend die Vor- und Nachbereitung, die Bearbeitung von Studienbriefen und diverse Internet-Seminare an. Ihre reguläre Arbeit in unserer Genossenschaft musste Gesa Kitschke dennoch schaffen. Im Gegenzug für eine wöchentlich eintägige Freistellung verzichtete sie auf insgesamt 30 Tage Urlaub. „Das war sehr anstrengend. Aber der SBV hat mich nach Kräften unterstützt und die Studiengebühren sowie die Kosten für die Unterkunft in Berlin übernommen.“



Die Mehrbelastung durch ein berufsbegleitendes Studium konnte auch **Martin Kubon**, unseren stellvertretenden Abteilungsleiter im Wohnservice, nicht schrecken. Er widmete seine Diplom-Arbeit dem Thema „Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen am Beispiel von Fruerlund – Wohnen für Generationen“. In einer breit angelegten Befragung betroffener Mitglieder ging er unter anderem den Fragen nach, wie zufrieden sie mit der Informationspolitik und den Hilfsangeboten des SBV in der Startphase des Projektes „Wohnen für Generationen“ waren. Von den Ergebnissen konnte unsere Genossenschaft unmittelbar profitieren und bei Bedarf durch gezielte Nachsteuerung reagieren. Die Arbeit von Martin Kubon ist zugleich wertvoller Bestandteil der Dokumentation der für den SBV richtungsweisenden Neugestaltung eines ganzen Stadtteils.



Bewusstes Miteinander

Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung gehören zu den Leitgedanken unserer Genossenschaft. Deshalb fördern wir das bewusste Miteinander im SBV. Ob bei Stadtteilsten, unseren Informations- und Gesprächsveranstaltungen „SBV im Dialog“, der alljährlichen Aktion „Frühstück mit den Nachbarn“ oder den zahlreichen, von unserer „SBV-Stiftung Helmut Schumann“ unterstützten Projekten – wir sorgen dafür, dass unsere Mitglieder sich aktiv in unsere Gemeinschaft einbringen können.

Wahl zur Vertreterversammlung

Herausragendes Organ und höchstes Gremium genossenschaftlicher Selbstverwaltung ist die Vertreterversammlung. Im Frühjahr vergangenen Jahres fand die erste Vertreterwahl seit der Verschmelzung von SBV und Wobau im Jahre 2006 statt. Vom 10. März bis zum 7. Mai hatten unsere damals 6.131 Mitglieder Gelegenheit, per Briefwahl über die Zusammensetzung der 12. Vertreterversammlung abzustimmen. Gewählt wurden insgesamt 65 Vertreterinnen und Vertreter sowie 15 Ersatzvertreterinnen und -vertreter, die nachrücken, falls ein gewählter Vertreter vor Ende der fünfjährigen Amtszeit ausscheidet.

Sämtliche Mitglieder der Vertreterversammlung nehmen ihre verantwortungsvolle Tätigkeit ehrenamtlich wahr und setzen sich damit beispielgebend und zum Wohle aller für unsere Genossenschaft ein. Zu ihren Aufgaben



gehört unter anderem auch die Wahl des Aufsichtsrats, der den Vorstand bestellt. Dieser wiederum legt der Vertreterversammlung den jährlichen Geschäftsbericht vor, dessen Genehmigung und Entlastung des Vorstandes den Vertretern obliegt.

Bereits auf ihrer ersten Sitzung am 16. September vergangenen Jahres haben die Mitglieder der Vertreterversammlung eine historische Entscheidung getroffen: Ohne ihr Votum für eine Änderung der Satzung und damit für die Erweiterung des Geschäftszwecks unserer Genossenschaft, wäre es nicht möglich gewesen, eine SBV-eigene Spareinrichtung zu schaffen.

Gemeinschaft erleben und gestalten

Um etwas in unserer Genossenschaft zu bewirken und Gemeinschaft zu gestalten, braucht es nicht nur die Arbeit gewählter Gremien. Vieles, was unser genossenschaftliches Leben ausmacht, lässt sich auch im nachbarschaftlichen Miteinander regeln – in den einzelnen Hausgemeinschaften, in der weiteren Nachbarschaft und im Quartier.

Dazu ermuntern wir unsere Mitglieder, indem wir zu Mitmachaktionen aufrufen, etwa dem beliebten „Frühstück mit den Nachbarn“. Dieses findet jährlich am ersten Sonnabend im Juli statt, dem Internationalen Genossenschaftstag. Im vergangenen Jahr beteiligten sich mehr als 200 Mitglieder an dieser Aktion. Der SBV stellt hierfür regelmäßig die Brötchen zur Verfügung. Um künftig noch mehr Mitglieder für diese Aktion zu mobilisieren, haben wir im vergangenen Jahr zu einem Fotowettbewerb aufgerufen und eine Vielzahl der Impressionen von den nachbarschaftlichen Frühstücksrunden in unserer Mitgliederzeitschrift abgebildet.

Darüber hinaus organisieren wir aber auch in den einzelnen Stadtteilen regelmäßige Veranstaltungen. So haben wir unter





anderem im Juli vergangenen Jahres zum Sommerfest Jürgensby eingeladen. Das gut besuchte Fest wird nicht nur wegen des strahlenden Sonnenscheins, der zahlreichen Spiel- und Sportattraktionen und eines von den Mitgliedern gestifteten Kuchenbüfets noch lange in Erinnerung bleiben, denn zahlreiche Kinder haben einen aktiven Beitrag zur Verschönerung ihres Stadtteils geleistet: Gemeinsam gestalteten sie einen Marterpfahl, der seither die Glücksburger Straße ziert, sie bunter macht und an das gelungene Sommerfest erinnert.

Ganz gleich, ob großes Fest oder kleine Feier – für sämtliche Veranstaltungen gilt: Alle Mitglieder können sich mit Vorschlägen in die Gestaltung einbringen. Oder eigene Ideen verwirklichen. So organisierten Bewohner der Häuser Osterkoppel/Kiefernweg im vergangenen Jahr einen Straßen-Flohmarkt, der auf reges Interesse stieß. Unser Sozialmanagement und unsere Außendienstmitarbeiter stehen allen Mitgliedern, die ein eigenes Nachbarschafts-Projekt umsetzen möchten, mit Rat und praktischer Hilfe zur Verfügung.

Alles unter einem Dach: Das Gemeinschaftshaus

Neben den zahlreichen Aktivitäten und Festen in den einzelnen Stadtteilen, bieten unsere Begegnungsstätten seit vielen Jahren feste Adressen für unterschiedliche Freizeit-Aktivitäten. Vom Klönschnack über das gemeinsame Kartenspiel, Bastelgruppen, Singkreise und Vortragsveranstaltungen bis hin zur Hausaufgabenbetreuung steht unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen ein breites Angebot zur Verfügung. Im Zuge des Stadtumbaus Fruerlund-Süd und getragen von unserem Konzept „Wohnen für Generationen“ möchten wir dieses Angebot künftig noch attraktiver und umfassender gestalten.

An der Mürwiker Straße 28, dem bisherigen Standort des „Gambinus“, das deshalb Ende vergangenen Jahres geschlossen wurde, wird ein modernes Gemeinschaftshaus entstehen – in unmittelbarer Nachbarschaft zum SBV-Haus. War ursprünglich an die Sanierung und Umgestaltung des bestehenden Gebäudes gedacht, ist nun ein Neubau vorgesehen. Derzeit läuft die Planungs- und Genehmigungsphase. In dieses Projekt haben wir unsere Mitglieder, wie überhaupt in alle Belange der Quartiers-Neugestaltung in Fruerlund-Süd, frühzeitig einbezogen – in Dialogveranstaltungen, dem „Fruerlunder Abendbrot“, beim Runden Tisch Fruerlund und bei regelmäßig stattfindenden Bürger-Informationsveranstaltungen auf Einladung des städtischen Sanierungsträgers.

Im neuen Gemeinschaftshaus wird es viel Platz für Aktivitäten aller Altersgruppen und damit Raum für die Begegnung der Generationen geben. Neben variabel gestalteten und modern ausgestatteten Veranstaltungsräumen, die auch von Selbsthilfegruppen und Freundeskreisen genutzt und von Mitgliedern für private Feiern angemietet werden können, sind zudem Büros vorgesehen, die für Beratungsangebote unserer Genossenschaft, ebenso aber auch als Anlaufstellen vor Ort für städtische Leistungsanbieter zur Verfügung gestellt werden sollen. Als zentralen Treffpunkt wird die Bäckerei Johannsen, die ihre Backstube bislang am Willisander-Platz hatte, ein gemütliches Café einrichten. Für die Leitung des Gemeinschaftshauses wird eine Vollzeitstelle eingerichtet. Die Aufgabe der Leitung soll dabei in der Koordinierung und weniger in der eigenen Durchführung von Veranstaltungen bestehen – und somit in erster Linie unterstützende Funktion für engagierte Mitglieder und Interessenten haben.



Interkulturelle Nachbarschaft

Wenn Gemeinschaft gelingen soll, ist gegenseitiges Verständnis unabdingbar. Wir alle machen im Alltag die Erfahrung, dass dies nicht immer sofort gelingt – insbesondere dann nicht, wenn uns unser Gegenüber fremd vorkommt. In Flensburg leben rund 10.000 Menschen, die selbst oder deren Familie aus einem anderen Kultur- und Sprachraum kommen. Sie stammen aus 128 verschiedenen Ländern und machen derzeit einen Anteil von etwa zwölf Prozent der Flensburger Bevölkerung aus.

Deshalb hat es sich die Stadt Flensburg zur Aufgabe gemacht, das interkulturelle Zusammenleben stärker und nachhaltig zu fördern. So wurde im September 2009 eine eigene Koordinierungsstelle eingerichtet und im April vergangenen Jahres ein „Runder Tisch für Integration“ gegründet. Der Leitsatz „Wir helfen Menschen mit Migrationshintergrund, sich im vielfältigen Angebot der Institutionen und Einrichtungen in der Stadt zurechtzufinden“, wurde im Flensburger Integrationskonzept ausdrücklich festgeschrieben.

Dieser Aufgabe fühlt sich auch unsere Genossenschaft verpflichtet. Den interkulturellen Austausch und damit das gegenseitige Verständnis zu fördern, ist eines der Hauptanliegen der SBV-Stiftung Helmut Schumann. Deshalb fördert sie ein weiteres, im vergangenen Jahr ins Leben gerufenes Projekt – die „Partizipationslotsen“. Es wird maßgeblich von der Koordinierungsstelle Integration und der Arbeiterwohlfahrt organisiert. Im September begann die Schulung der ersten Lotsen, die in Abend- und Wochenendveranstaltungen die Grundlagen des politischen und gesellschaftlichen Systems in Deutschland sowie des Bildungs- und Gesundheitssystems lernen. Ihr Wissen werden sie später als erfahrene Multiplikatoren in ihren Gemeinden und Vereinen weitergeben. Auf diese Weise können durch die Partizipationslotsen auch jene Menschen erreicht werden, die keine oder nur geringe Deutschkenntnisse haben und sich auf herkömmlichem Wege nicht informieren können.

Die Schulung der Partizipationslotsen findet großes Interesse und Unterstützung. Die Ausbilder arbeiten ehrenamtlich – dennoch entstehen Kosten, etwa für die Aufwandsentschädigung der ausgebildeten Partizipationslotsen, die ihnen für ihre Arbeit gezahlt wird. Durch eine Spende unserer SBV-Stiftung Helmut Schumann konnte die Finanzierung dieses Projekts für ein Jahr gesichert werden.





Peer Oberg
Vorsitzender



Jan-Kai Jensen
stellv. Vorsitzender



Frank Kepp
stellv. Vorsitzender
bis 17.01.2011



Britta Zemke
Schriftführerin



Elke Dewanger



Ralf Hansen



Paul Hemkentokrax



Hans-Christian Jordt



Uwe Lorenzen



Edgar Möller

Bericht des Aufsichtsrats

Überschattet wurde das vergangene Jahr durch den Tod von Helmut Schumann am 10. Juli 2010. Über Jahrzehnte prägte er als Direktor und Vorstandsvorsitzender die Geschicke des SBV. Seiner Weitsicht und seinem unermüdlichen Engagement ist es ganz maßgeblich zu verdanken, dass der SBV sich von einer kleinen Genossenschaft, deren Mitglieder das vordringliche Ziel hatten zu bauen und sich eine neue Heimat zu erschaffen, zu einem Wirtschaftsunternehmen mit sozialer Ausrichtung entwickeln konnte. Seine Verdienste für unsere Genossenschaft, sein Einsatz für Politik und Sport in unserer Stadt und sein beispielgebendes soziales Engagement wird uns in dankbarer Erinnerung bleiben. Der Name Helmut Schumann und die Werte, für die er zeitlebens stand, leben in unserer SBV-Stiftung weiter.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand gestaltete sich im zurückliegenden Jahr gewohnt effektiv und vertrauensvoll. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand über dessen Tätigkeit sowie über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend informiert. So wurde gewährleistet, dass der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands gewissenhaft und – entsprechend seiner Aufgabe – auch kritisch begleiten konnte.

Im Berichtsjahr fanden

- 11 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
- 5 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss) statt.

Im Juli schied Dirk Götsche aus dem Vorstand unserer Genossenschaft aus. Als damaliger Geschäftsführer der städtischen Wohnbau trug er 2006 zum erfolgreichen Zusammenschluss mit dem SBV und damit zur Schaffung von Flensburgs größter Wohnungsbaugenossenschaft bei. An seiner Stelle berief der Aufsichtsrat zum 15. Juli Jürgen Möller in den Vorstand. Jürgen Möller ist langjähriger Mitarbeiter unserer Genossenschaft, bei der er 1982 seine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft begann. In verschiedenen Bereichen unserer Genossenschaft und als langjähriger Prokurist war er bereits umfassend mit leitenden Aufgaben betraut. Der Aufsichtsrat freut sich auf die konstruktive Zusammenarbeit mit ihm.

Aus persönlichen Gründen hat Frank Kepp sein Mandat in unserem Aufsichtsrat mit Datum vom 17. Januar 2011 niedergelegt. Der Aufsichtsrat bedauert diesen Schritt, da mit seinen beruflichen Qualifikationen eine hohe Fachkompetenz für unser Gremium verloren geht. Wir danken ihm für sein großes Engagement für unsere Genossenschaft.

Zwei Themen aus den Vorjahren haben den Aufsichtsrat weiterhin beschäftigt. Das neue Servicehaus Friesischer Berg konnte nach eingehender Planungsphase mit der Grundsteinlegung und dem Richtfest im vergangenen Jahr erfolgreich auf den Weg gebracht werden.

Auch die Umsetzung des ambitionierten Stadtumbauprojekts in Fruerlund-Süd wird vom Aufsichtsrat aufmerksam begleitet.

Mit den Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von „Wohnen für Generationen“ konnte trotz des langen Winters zu Beginn des vergangenen Jahres termingerecht begonnen werden – ebenso wie mit dem Abriss von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden aus der Anfangsphase unserer Genossenschaft und dem Neubau moderner Wohnungen, der im ersten Bauabschnitt an der Straße Mühlenholz bereits deutlich sichtbar vorangeschritten ist. Vom Aufsichtsrat wird nicht zuletzt die Planung des künftigen Gemeinschaftshauses an der Mürwiker Straße aufmerksam begleitet. Darüber hinaus nehmen Mitglieder des Aufsichtsrats regelmäßig an den verschiedenen öffentlichen Informationsveranstaltungen zum Projekt „Wohnen für Generationen“ teil.

Ebenso aktiv beteiligt war der Aufsichtsrat bei der Wahl zur 12. Vertreterversammlung unserer Genossenschaft, die vom 10. März bis zum 7. Mai vergangenen Jahres stattfand. Mit Britta Zemke und Uwe Lorenzen gehörten satzungsgemäß zwei Mitglieder des Aufsichtsrats dem Wahlvorstand an. Zum Stichtag waren 6.131 Mitglieder wahlberechtigt, 1.050 gaben ihre Stimme ab. Die erste Zusammenkunft der 65 neu gewählten Vertreter fand am 16. September statt.

Bereits im März des vergangenen Jahres fasste der Aufsichtsrat erste Beschlüsse zur Schaffung einer genossenschaftlichen Spareinrichtung. Die neu gewählte Vertreterversammlung stimmte einer Satzungsänderung zu, so dass der SBV nun den Betrieb einer Spareinrichtung aufnehmen kann.

Von der neuen Spareinrichtung profitiert unsere Genossenschaft insgesamt, da sie künftig weniger den Schwankungen auf dem Finanzmarkt ausgesetzt sein wird und die Spareinlagen für die Tilgung von Krediten und zur Finanzierung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen nutzen kann. Für die einzelnen Mitglieder unserer Genossenschaft bieten wir zudem eine sichere Geldanlage mit einer Verzinsung, die über dem ortsüblichen Durchschnitt liegt.

Neben den anfallenden Jahrestätigkeiten nahmen die Aufsichtsratsmitglieder im vergangenen Jahr an einem eintägigen Workshop mit dem Titel „Genossenschaft leben im SBV“ teil. Neben Themen aus den verschiedenen Bereichen der Wohnungsgenossenschaften standen als Wissensauffrischung auch die Rechte und Pflichten von Aufsichtsräten auf dem Programm.

Vom 9. bis 11. September schließlich unternahm der Aufsichtsrat eine Studienfahrt nach Bremen, um sich über wohnungswirtschaftliche Themen zu informieren.

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

- die Geschäftsführung des Jahres 2010 (Prüfungszeitraum Mai 2010 bis April 2011)
- die Buchführung des Jahres 2010
- den Jahresabschluss zum 31.12.2010
- den Lagebericht für das Jahr 2010
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

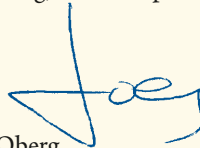
Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2010 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Von Seiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

1. den Jahresabschluss 2010 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen,
2. den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 zuzustimmen,
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für den Einsatz und die damit verbundenen erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2010.

Flensburg, den 12. April 2011



Peer Oberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Lagebericht 2010

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein verlief auch im Jahr 2010 stabil. Der Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage konnte durch kontinuierlich hohe Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung auf niedrigem Niveau gehalten und in Teilen auch weiter abgebaut werden.

Nach Informationen unseres Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) sind die Nettokaltmieten im vergangenen Jahr ebenfalls stabil geblieben. Höhere Mieten konnten in der Regel nur bei der Erstvermietung von Neubauten und sanierten Beständen realisiert werden. Wie bereits in den Vorjahren, sind die Nebenkosten im Jahr 2010 weiter gestiegen. Abermals sorgten vor allem die höheren Energiekosten für einen Anstieg der Bruttowarmmiete.

Ende Juni 2010 zählte das Statistikamt Nord 2.831.000 Einwohner für Schleswig-Holstein und damit 1.000 Menschen mehr als im Vorjahr. Dennoch ist nicht mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung geht bis 2030 von einem Rückgang der Bevölkerung um wenigstens 56.000 Menschen aus. Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2020 noch steigen. Dementsprechend konnte bis November 2010 bei den Baugenehmigungen ein Anstieg um 570 bzw. 7,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet werden.

Gegen den Landestrend wird für die Stadt Flensburg mit einem konstanten Anstieg der Bevölkerung gerechnet. Am 31. März 2010 lag die Einwohnerzahl bei 88.511. Bezogen auf den Zeitraum 2007 - 2025 rechnet das Statistikamt Nord mit einem Anstieg um rund 3.500 bzw. 4 %. Flensburg nimmt damit den Spitzenplatz in Schleswig-Holstein ein (Kiel: + 1,4 %, Pinneberg: + 0,7 %, Lübeck: - 5,5 %, Neumünster: - 8,1 %). Entsprechend prognostiziert das Statistikamt Nord für 2007 - 2020 einen Wohnungsneubaubedarf von 5.380 Wohneinheiten, wobei 3.260 auf den Neubedarf, 1.640 auf den Ersatzbedarf und 480 Wohneinheiten auf die Mobilitätsreserve entfallen. Die Zahl der Haushalte dürfte von rund 49.700 im Jahr 2010 auf 51.500 im Jahr 2025 steigen.

Nach Hochrechnungen des vnw investierten die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr rund 250 Millionen Euro. Erneut floss ein Großteil in die energetische Modernisierung. Weitere Bauaktivitäten bezogen sich auf Instandsetzungsmaßnahmen sowie die weitere Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen.

Dafür konnten im Jahr 2010 nach vorläufigen Schätzungen rund 169 Millionen Euro aus den Programmen der sozialen Wohnraumförderung platziert werden. Dies ist ein Anstieg um rund 24 % gegenüber dem Vorjahr (2009: 136 Millionen Euro).

GESCHÄFTSVERLAUF

Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31.12.2010 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

6.916 Wohnungen mit 413.643,44 m² Wohnfläche (Vorjahr 7.014 mit 418.186,85 m²)

84 Gewerbeobjekte mit 9.358,34 m² Nutzfläche (Vorjahr 87 mit 9.446,34 m²)

541 Garagen/Tiefgaragen (Vorjahr 541)

510 PKW-Stellplätzen im Freien (Vorjahr 511)

44 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 44)

Der wesentliche Rückgang ist auf den Abriss von Gebäuden im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen zurückzuführen.

Ein weiterer Rückgang ist in dem Verkauf von Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und einem Mehrfamilienhaus begründet.

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.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 14,7 %. Damit erreicht sie den Stand des Vorjahres (14,5 %) und bleibt mit insgesamt 1.023 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 1.014) auf einem hohen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2010 2,8 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 2,4 %).

Während sich die Fluktuation auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau bewegt, liegt der erhöhte Leerstand ausschließlich in dem Umbau des Stadtteils Fruerlund begründet.

Von 2009 bis 2013 werden in dem Projekt „Wohnen für Generationen“ insgesamt 446 Wohnungen durchgreifend modernisiert und 293 Wohnungen abgerissen und durch 198 neue Wohnungen ersetzt. Die Wohnfläche steigt im Neubaubereich von 12.484 m² auf 12.734 m². Ohne dieses Projekt beträgt die Leerstandsquote 0,4 %.

Die Selbsthilfe-Bauverein eG hat bei insgesamt 812 Einheiten sowohl für Wohnungseigentümergeinschaften als auch bei Privateigentümern die Verwaltung des Bestandes übernommen. Die Genossenschaft plant diesen Bereich weiter auszubauen, um die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

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

Beteiligungen und verbundene Unternehmen

SBV Immobilienservice GmbH

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

GbR Servicehaus Sandberg

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

Neubau

Im Geschäftsjahr wurde der Neubau des Servicehauses Friesischer Berg fortgeführt. Die Baukosten für dieses Bauvorhaben betragen 2010 insgesamt T€ 6.602. Die Fertigstellung von 81 Wohnungen, 2 Wohngruppen mit insgesamt 27 Pflegeplätzen und 2 Gewerbeeinheiten ist für August 2011 geplant.

Im Rahmen des Projektes Fruerlund – Wohnen für Generationen wurden die Objekte Mühlenholz 37 – 55 abgerissen und mit den ersten fünf Neubauten begonnen. Die Baukosten hierfür betragen im Geschäftsjahr T€ 1.784.

Für die weiteren geplanten Neubauten sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 909 angefallen.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde in 5 Wohnungen der Ersteinbau von Bädern vorgenommen. Weitere 202 Wohnungen wurden modernisiert. Davon 124 Wohnungen im Bereich Stadtumbau Fruerlund – Wohnen für Generationen.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

4. Bauabschnitt Sperlingshof 1 - 7/Bauer Landstraße 86 - 90; Osterallee 48; Waldstraße 34 - 42; Dablerstraße 40 - 46; Osterkoppel 14, 16, 16a; Glücksburger Straße 87 - 89; Schleibogen 1 - 5 ; *Stadtumbau Fruerlund*: Mürwiker Straße 36 - 50/51 - 53; Neißestieg 13 - 19; Altvaterweg 10 - 12; Ostlandstraße 6 - 10

Die Genossenschaft ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Neben der Wohnungsmodernisierung wird die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes auch in der Zukunft eine zentrale Aufgabe bleiben. Die Selbsthilfe-Bauverein eG ist Mitglied im Klimapakt Flensburg e. V. Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, dass Flensburg im Jahr 2050 CO₂ neutral ist.

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

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von T€ 14.882,7 (Vorjahr T€ 10.100,4) ausgegeben.

Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen mit 17.584 m² und über 2.219 m² im Umlaufvermögen. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen 282.996 €.

SBV-Stiftung Helmut Schumann

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2010 wurde bei dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 37.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Wesentlich dabei war die Förderung des SBV Senioren e. V. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2010 rd. 426.000 €.

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

Kinderferiencamp, Stadtteilstadt, Tagesausflüge, Laternelaufen, Einzelförderung in Sport und Kultur, Internationale Jugendfußballturniere, Internationale Begegnungen von Sportvereinen

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2010 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.090 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.815,9	4.246,4	- 430,5
Bautätigkeit/Modernisierung	- 192,4	- 201,6	9,2
Verwaltungsbetreuung	- 183,5	- 122,0	- 61,5
Finanzergebnis	- 16,7	0,9	- 17,6
Portfolio/Verkaufstätigkeit	169,4	229,2	- 59,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 424,7	- 103,9	- 320,8
Betriebsergebnis	3.168,0	4.049,0	- 881,0
Neutrales Ergebnis	17,6	- 15,2	32,8
Ergebnis vor Steuern	3.185,6	4.033,8	- 848,2
Steuern vom Einkommen			
und Ertrag	- 95,3	- 87,5	- 7,8
Jahresüberschuss	3.090,3	3.946,3	- 856,0

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen durch die Erhöhungen der Instandhaltungskosten, Abschreibungen sowie Leerstandskosten im Projekt Fruerlund – Wohnen für Generationen entstanden.

Das positive Ergebnis im Bereich Portfolio wurde im Wesentlichen durch die Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen erreicht.

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

Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält die Erträge und die Aufwendungen für Mitgliederverwaltung. Die Veränderungen sind durch die Abfindung an ein ehemaliges Vorstandsmitglied und die Einrichtung einer Spareinrichtung entstanden.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung betrug 2010 rd. 4.115.000 €. In die Ergebnissrücklagen wurden 2.900.000 € eingestellt, so dass nach Berücksichtigung der Steuern, des außerordentlichen Ergebnisses und des Gewinnvortrages aus 2009 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 328.000 € erzielt wurde.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2010 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 240.892,87
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 87.504,53
Summe des Bilanzgewinns	€ 328.397,40

FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2010 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. 422.000 €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. 7.439.000 €.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2011 - 2015 wird sie auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

Kapitalflussrechnung 2010

	2010	2009
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 7.131,6	+ 7.855,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 7.439,1	+ 7.460,9
Planmäßige Tilgungen	- 4.026,0	- 3.928,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 3.413,1	+ 3.532,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 17.956,0	- 4.983,9
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 14.458,0	+ 1.523,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 84,9	+ 71,8
Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 84,9	+ 71,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 506,6	+ 434,8
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 421,7	+ 506,6

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2010	%	31.12.2009	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
(einschl. Geldbeschaffungskosten)	194.098,0	94,0	179.669,3	93,7	14.428,7
Grundstücke des Umlaufvermögens	45,0	0,0	45,0	0,0	0,0
	194.143,0	94,0	179.714,3	93,7	14.428,7
übriges Umlaufvermögen	12.434,0	6,0	12.162,6	6,3	271,4
Bilanzsumme	206.577,0	100,0	191.876,9	100,0	14.700,1

	31.12.2010	%	31.12.2009	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	35.741,5	17,3	32.143,8	16,8	3.597,7
langfristiges Fremdkapital					
(einschl. Rückstellungen)	155.357,1	75,2	145.464,4	75,8	9.892,7
kurzfristige Fremdmittel					
(einschl. Rückstellungen)	15.478,4	7,5	14.268,7	7,4	1.209,7
Bilanzsumme	206.577,0	100,0	191.876,9	100,0	14.700,1

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Neubaumaßnahme Servicehaus Friesischer Berg und den Stadtumbau Fruerlund – Wohnen für Generationen, reduziert um planmäßige Abschreibungen.

Das Umlaufvermögen hat sich nur geringfügig geändert. Mit 11,2 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2010 hier der wesentliche Posten.

Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um rd. 3,6 Mio. €, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss 2010, auf 17,3 %. Hierin enthalten ist ein Genussrechtskapital der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von 3 Mio. €. Der Vertrag endet am 31.12.2011. Das Genussrechtskapital wird durch Aufnahme von Fremdkapital zurückgezahlt.

Mitgliederwesen

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. In unserer Vertreterversammlung wahren zurzeit 64 Vertreter die Interessen der einzelnen Mitglieder. Die Vertreter haben am 15. Juni 2010 auf der 48. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2009 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2009 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die notwendigen Neubesetzungen im Aufsichtsrat. Im Jahr 2010 wurde die Vertreterversammlung durch die Mitglieder neu gewählt.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2010 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben und durch neue Mitglieder für die Neubauten des Selbsthilfe-Bauvereins.

Personal

Zum 15. Juli 2010 erfolgte ein Wechsel im Vorstand. Der bisherige Prokurist Jürgen Möller wurde zum Vorstand bestellt. Dirk Göttsche ist aus dem Vorstand zum 14. Juli 2010 ausgeschieden.

Die Optimierung unserer Arbeitsabläufe wird kontinuierlich fortgeführt. Eine tragende Säule bei der Umsetzung der Aufgaben und Weiterentwicklung des Unternehmens sind unsere Mitarbeiter. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig wie selbstverständlich. Im Jahr 2010 wurde ein eigenes Personalentwicklungskonzept aufgelegt, das auf der Grundlage von turnusmäßigen Mitarbeitergesprächen aufgebaut ist.

Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. 26 % der Mitarbeiter sind älter als 50 Jahre. Die Genossenschaft setzt daher verstärkt auf die Ausbildung junger Menschen und durch gezielte Maßnahmen auf die langfristige Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen.

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 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.

Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Flensburg sind überschaubar. Mit 14,7 % ist die Fluktuation innerhalb unserer Bestände auf dem Niveau des Vorjahres. Die seit Jahren durchgeführte zielgerichtete Modernisierungsstrategie führt dazu, dass die hohe Fluktuation sich unter den Rahmenbedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes nicht negativ auf die Wohnungsleerstände auswirkt. Bei der Fluktuation und den Wohnungsleerständen wird mit einer gleichbleibenden Entwicklung gerechnet.

Ein wichtiger Baustein für die positive Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ist das Projekt Stadtumbau Frøerlund – Wohnen für Generationen. Durch dieses Projekt werden ca. 10 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in dem Zeitraum 2009 - 2013 zukunftsorientiert aufgewertet. Im Jahr 2009 wurde mit der Modernisierung von Objekten begonnen. Hierbei werden neben der energetischen Sanierung der Fassaden und der Erneuerung der Fenster sämtliche Wohnungen durchgreifend modernisiert und erhalten neue Bäder, Küchen und Elektroanlagen. Im Jahr 2010 wurde mit dem Abriss und Neubau von Objekten gestartet. Im Rahmen des Stadtumbaus West erfolgt parallel eine Umgestaltung der Verkehrs- und Freiflächen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der erfolgreichen Strategie des Wohnens mit Service. Im Jahr 2009 wurde mit dem Bau unseres dritten Servicehauses begonnen. Die Fertigstellung des Servicehauses Friesischer Berg ist für August 2011 vorgesehen.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch kurzfristige Veränderung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt nicht zu befürchten, zumal wir bis zum Ende des Jahres 2011 überschaubare Zinsausläufe unseres Darlehensportfolios haben. Im Jahr 2012 endet die Zinsfestschreibung für rd. 26 Mio. €. Hiervon wurden bereits rd. 12 Mio. € durch Forwarddarlehen prolongiert.

Im zweiten Halbjahr 2011 startet die Genossenschaft mit einer 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. Die

Planungen sehen vor, dass die Zinsausläufe der nächsten Jahre durch die Spareinlagen der Mitglieder abgelöst werden. Für diesen Geschäftsbereich wurden bereits 2 Bankkaufleute eingestellt. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Spareinrichtung zu schaffen, wird der Vorstand um 3 nebenamtliche Vorstände erweitert. Nach einer Anlaufphase soll die Spareinrichtung auch die Rentabilität der Genossenschaft verbessern.

GESCHÄFTSAUSBLICK

Für die Geschäftsjahre 2011 - 2015 erwartet die Genossenschaft gemäß den aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen positive Jahresergebnisse.

Besondere Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind in der Genossenschaft und deren Beteiligungen derzeit nicht erkennbar.

Für den Neubau „Servicehaus Friesischer Berg“ wird im Jahr 2011 mit Ausgaben in Höhe von rd. 4,7 Mio. € gerechnet.

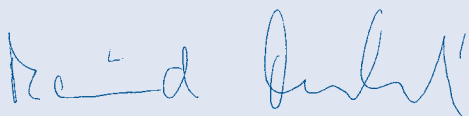
In den Jahren 2011 - 2013 sind für das Projekt Stadtbau Fruerlund – Wohnen für Generationen Investitionen von rd. 38,0 Mio. € vorgesehen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung weiterer Gebäude wird in dem Zeitraum 2011 - 2015 mit Aufwendungen von insgesamt rd. 37,7 Mio. € geplant.

Die Verkaufstätigkeit, insbesondere im Bereich der Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, soll fortgeführt werden. Die Genossenschaft plant hier jedoch deutlich geringere Erträge als in den Vorjahren.

Flensburg, den 12. April 2011

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller

Bilanz zum 31. Dezember 2010**AKTIVA****A. ANLAGEVERMÖGEN****I. Immaterielle Vermögensgegenstände****II. Sachanlagen**

- | | | | |
|--|----------------|--|--|
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 172.899.318,05 | | |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.743.273,79 | | |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 239.401,04 | | |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 26.117,99 | | |
| 5. Maschinen | 1.881,00 | | |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.034.554,86 | | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 1.284.559,24 | | |
| 8. Anlagen im Bau | 11.193.808,03 | | |

III. Finanzanlagen

- | | | | |
|---------------------------------------|--------------|--|--|
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | |
| 2. Beteiligungen | 1.368.331,61 | | |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 0,00 | | |

B. UMLAUFVERMÖGEN**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

- | | | | |
|----------------------------|---------------|--|--|
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 44.967,85 | | |
| 2. Unfertige Leistungen | 11.225.949,47 | | |
| 3. Andere Vorräte | 7.618,76 | | |

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- | | | | |
|--|------------|--|--|
| 1. Forderungen aus Vermietung | 131.630,01 | | |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 63.278,10 | | |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 10.199,95 | | |
| 5. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen | 24.149,61 | | |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 548.361,74 | | |

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		421.657,78	506.565,04
--	--	------------	------------

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

- | | | | |
|--------------------------------------|------------|--|--|
| 1. Geldbeschaffungskosten | 202.650,17 | | |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 1.131,51 | | |

	€	€	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		79.112,73	54.973,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.899.318,05		168.025.658,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.743.273,79		5.612.969,46
3. Grundstücke ohne Bauten	239.401,04		239.401,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	26.117,99		27.024,87
5. Maschinen	1.881,00		2.719,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.034.554,86		1.011.489,06
7. Bauvorbereitungskosten	1.284.559,24		503.188,85
8. Anlagen im Bau	11.193.808,03	192.422.914,00	2.655.648,23
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	1.368.331,61		1.384.911,46
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	1.393.331,61	0,00
		193.895.358,34	179.542.984,49
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	44.967,85		44.967,85
2. Unfertige Leistungen	11.225.949,47		11.065.607,96
3. Andere Vorräte	7.618,76	11.278.536,08	8.178,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.630,01		159.125,28
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63.278,10		86.825,78
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.199,95		12.284,04
5. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	24.149,61		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	548.361,74	777.619,41	308.117,91
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		421.657,78	506.565,04
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	202.650,17		126.322,42
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.131,51	203.781,68	15.946,06
		206.576.953,29	191.876.925,50

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL****I. Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen

€	€	Vorjahr €
423.854,90		372.633,14
6.304.997,05		5.640.565,38
14.240,00	6.743.091,95	11.840,00

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile: 56.442,95 € (Vorjahr 63.114,62 €)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)
3. Andere Ergebnisrücklagen
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
eingestellt: 2.500.000,00 € (Vorjahr 3.400.000,00 €)

3.800.000,00		3.400.000,00
6.490.000,00		6.490.000,00
15.380.000,00	25.670.000,00	12.880.000,00

III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag
2. Jahresüberschuss
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen

138.072,04		202.493,76
3.090.325,36		3.946.304,12
2.900.000,00	328.397,40	3.800.000,00

IV. Genussrechtskapital

Eigenkapital insgesamt

	3.000.000,00	3.000.000,00
	35.741.489,35	32.143.836,40

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Pensionsrückstellungen
2. Steuerrückstellungen
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung
4. Sonstige Rückstellungen

42.075,00		37.203,00
52.232,55		0,00
0,00		0,00
578.966,55	673.274,10	530.521,18

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen
8. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern
€ 44.389,91 (Vorjahr € 101.395,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:
€ 0,00 (Vorjahr € 0,00)

153.518.944,29		143.640.470,84
3.031.682,63		3.293.291,99
11.636.830,90		11.308.823,78
248.551,96		248.644,74
0,00		0,00
1.658.958,70		544.856,60
0,00		2.415,35
67.221,36	170.162.189,84	126.861,62
	206.576.953,29	191.876.925,50

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

		€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		34.420.235,06		34.178.499,54
b) aus Betreuungstätigkeit		282.554,49		274.065,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	34.702.789,55	0,00
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			160.341,51	327.893,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			914.056,00	363.054,15
4. Sonstige betriebliche Erträge			982.706,95	1.285.105,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.491.361,56		15.017.164,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		32.590,06	15.523.951,62	19.380,86
6. Rohergebnis			21.235.942,39	21.392.073,89
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.840.564,39		3.471.915,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		874.901,10	4.715.465,49	830.542,49
davon für Altersversorgung	184.041,48 €			
(Vorjahr:)	183.597,21 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			4.032.356,64	3.835.863,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.532.302,07	2.247.638,33
10. Erträge aus Beteiligungen		34.349,56		28.863,89
davon aus verbundenen Unternehmen	10.199,95 €			
(Vorjahr:)	12.284,04 €			
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.367,56	42.717,12	16.964,37
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			5.883.307,14	6.060.812,47
davon an verbundene Unternehmen	0,00 €			
(Vorjahr:)	0,00 €			
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	3.632,00 €			
(Vorjahr:)	0,00 €			
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			4.115.228,17	4.991.129,35
15. Außerordentliche Aufwendungen			8.052,00	0,00
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag			95.327,19	87.528,54
17. Sonstige Steuern			921.523,62	957.296,69
18. Jahresüberschuss			3.090.325,36	3.946.304,12
19. Gewinn- u. Verlustvortrag			138.072,04	202.493,76
20. Einstellungen Rücklagen			2.900.000,00	3.800.000,00
21. Bilanzgewinn			328.397,40	348.797,88

Anhang zum Jahresabschluss 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 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 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Geringe Auswirkungen ergaben sich lediglich in den folgenden Posten:

- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Sonstige Rückstellungen (wegen Rückstellung für Altersteilzeit)

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

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden folgende Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen:

- KfW-Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 64 wurden im Geschäftsjahr 2010 erstmals als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, bestehen nicht.

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 - 6 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 841 in die Herstellungskosten des Jahres 2010 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von T€ 73 aktiviert.

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

Die Objekte der 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.

Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht mit 2 bzw. 3 % abgeschrieben. Durchgreifend sanierte Objekte werden in dem Jahr der Fertigstellung einem neuen Lebenszyklus zugeführt und über 50 Jahre abgeschrieben.

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wird eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren zugrunde gelegt. Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden analog zum Steuerrecht Sammelposten gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken bei unfertigen Leistungen und bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch direkte Abschreibungen sowie durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten sind zum Nominalwert angesetzt und werden im Rahmen der vereinbarten Laufzeiten der zugehörigen Darlehen, in der Regel 10 Jahre, abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in der Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen Ausgeschiedener wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 % zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	123.173,62	61.018,44	-	-	105.079,33	79.112,73	36.879,53
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.723.461,40	8.832.443,95	497.477,52	- 234.311,11	42.924.798,67	172.899.318,05	3.534.458,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.061.257,80	308.678,31	-	+ 208.390,25	1.835.052,57	5.743.273,79	194.210,54
3. Grundstücke ohne Bauten	239.401,04	-	-	-	-	239.401,04	-
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	-	-	-	4.111,25	26.117,99	906,88
5. Maschinen	70.632,41	-	-	-	68.751,41	1.881,00	838,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.764.118,10	331.450,93	176.945,70	-	884.068,47	1.034.554,86	265.063,05
7. Anlagen in Bau	2.655.648,23	8.386.468,39	-	+ 151.691,41	-	11.193.808,03	-
8. Bauvorbereitungskosten	503.188,85	909.028,94	1.888,00	- 125.770,55	-	1.284.559,24	-
	220.047.937,07	18.768.070,52	676.311,22	-	45.716.782,37	192.422.914,00	3.995.477,11
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	-	-	-	-	25.000,00	-
2. Beteiligungen	1.384.911,46	-	16.579,85	-	-	1.368.331,61	-
	1.409.911,46	-	16.579,85	-	-	1.393.331,61	-
Anlagevermögen insgesamt	221.581.022,15	18.829.088,96	692.891,07	-	45.821.861,70	193.895.358,34	4.032.356,64

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind die Sanierungskosten im Bereich Wohnen für Generationen, Fruerlund mit rd. 6,3 Mio. €. 2,2 Mio. € entfallen auf die durchgreifende Sanierung im weiteren Bestand.

Die Zugänge in den Anlagen im Bau entfallen mit rd. 6,6 Mio. € auf das Servicehaus Friesischer Berg und 1,8 Mio. € auf die Neubauten im Bereich Wohnen für Generationen, Fruerlund.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen ausschließlich auf den Bereich Wohnen für Generation, Fruerlund. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2010 nicht vorgenommen.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
3. In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit ergaben sich zum 01.01.2010 Aufstockungsbeträge in Höhe von T€ 1,8. Die Aufstockungsbeträge wurden zu Lasten der a.o. Aufwendungen den Rückstellungen zugeführt.

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von T€ 6,3, den wir zulasten des a.o. Aufwandes in einer Summe zugeführt haben.



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

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtlich gesichert	
	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.518.944,29 € (143.640.470,84 €)	5.528.293,81 € (5.950.535,82 €)	18.352.373,58 € (16.269.062,97 €)	129.638.276,90 € (121.420.872,05 €)	152.155.524,70 € (141.969.553,15 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.031.682,63 € (3.293.291,99 €)	117.359,98 € (152.880,88 €)	367.365,51 € (460.538,90 €)	2.546.957,14 € (2.679.872,21 €)	2.975.060,03 € (3.194.375,73 €)
Erhaltene Anzahlungen	11.636.830,90 € (11.308.823,78 €)	11.636.830,90 € (11.308.823,78 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.551,96 € (248.644,74 €)	248.551,96 € (248.644,74 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.658.958,70 € (544.856,60 €)	1.658.958,70 € (544.856,60 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,00 € (2.415,35 €)	0,00 € (2.415,35 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	67.221,36 € (126.861,62 €)	67.221,36 € (126.861,62 €)			
Gesamtbetrag	170.162.189,84 € (159.165.364,92 €)	19.257.216,71 € (18.335.018,79 €)	18.719.739,09 € (16.729.601,87 €)	132.185.234,04 € (124.100.744,26 €)	155.130.584,73 € (145.163.928,88 €)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen in Höhe von rd. T€ 580 enthalten. Hiervon entfallen auf den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen T€ 415.
Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 11.113 abgerechnete Nebenkosten.
2. Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen in Höhe von T€ 557.
3. In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende Posten größeren Umfanges enthalten:

.....			
Buchgewinne aus der Veräußerung von			
Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€	452	
.....			
	Vorjahr	T€	(733)
.....			

4. Die vorgenommenen Abschreibungen bei Wohnbauten und Geschäfts- u. anderen Bauten sind planmäßig.
5. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Nebenkosten in Höhe von rd. T€ 174 für den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG treuhänderisch folgende Konten:
 - a) Mietkaution für Mieter in Höhe von 773.905,58 €
 - b) Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 1.518.452,55 €.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
 - a) Aus der Abwicklung des Bauvorhabens Servicehaus Friesischer Berg bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 4.713.000 €, deren Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert ist.
 - b) Aus der Abwicklung der Neubauten Haus 1 - 5 aus dem Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 5.658.000 €, deren restliche Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert ist.
3. 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 2010 in Höhe von rd. 1.465.000 €. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten 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 2010 25.000 €, der Jahresüberschuss 2010 vor Abführung an die Genossenschaft 10.199,95 €. 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 31.12.2010 2.878.182,89 €, der Jahresüberschuss 2010 beträgt 48.299,23 €.

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

	2010	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	48,75 (10,50)	44,50 (9,00)
Technische Mitarbeiter	6,50	6,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	25,25	24,00
Insgesamt	80,50 (10,50)	74,50(9,00)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 7,50 Auszubildende und 76,50 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	6.004 Mitglieder	mit	35.648 Anteilen
Abgang 2010	646 Mitglieder	mit	3.700 Anteilen
Zugang 2010	976 Mitglieder	mit	7.811 Anteilen
Ende 2010	6.334 Mitglieder	mit	39.759 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 664.431,67 € auf 6.304.997,05 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 657.760 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 6.361.440 €. Die Haftsumme der zum 31.12.2010 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 441.280 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

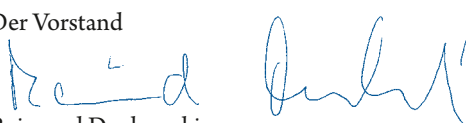
Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Dirk Göttsche, Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit bis 14.07.2010
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft ab 15.07.2010


9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peer Oberg, Vorsitzender
Jan-Kai Jensen, stv. Vorsitzender (ab 22.02.2011)
Frank Kepp, (bis 17.01.2011) stv. Vorsitzender
Elke Dewanger
Ralf Hansen
Paul Hemkentokrax
Hans-Christian Jordt
Uwe Lorenzen
Edgar Möller
Britta Zemke

Flensburg, den 12. April 2011

Der Vorstand


Raimund Dankowski


Jürgen Möller



Organe

Vorstand: Raimund Dankowski Vorstandsvorsitzender
- hauptamtlich -

Jürgen Möller
- hauptamtlich -

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, Jan-Kai Jensen, Peer Oberg, Britta Zemke

Bau- und Wohnungsausschuss: Hans-Christian Jordt Vorsitzender
Elke Dewanger, Uwe Lorenzen, Edgar Möller, Peer Oberg

Gesamtprokura: Arne Dieckmann, Frank Jürgensen, Jörg Neumann, Christian Sommer

Handlungsbevollmächtigte: Werner Reuter, Lars Ehrlich, Torsten von Guionneau

Impressum

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg | Mürwiker Straße 26 | 24943 Flensburg

Telefon (0461) 31560-0 | Fax (0461) 31560-560

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

Redaktionelle Mitarbeit: klar gesagt, Oliver Bruhns, www.klar-gesagt.de

Layout & Satz: grafikdesign Heike Mahrt, www.grafikdesign-mahrt.de

Titelbild & Fotos: SBV-Archiv, Dewanger (S. 4, 9, 10, 11, 12), Raake (S. 17, 26)

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

Auflage: 500 Exemplare

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg
Mürwiker Straße 26
24943 Flensburg
Tel. 04 61 - 315 60 - 0
www.sbv-flensburg.de

