

WOHNEN UND LEBEN.

Geschäftsbericht 2011



Fruehlund – Ein Stadtteil
im Umbruch.



July 11

Eröffnung der
Spareinrichtung des SBV



November 11 SBV-Immobilienverwaltung
Infoveranstaltung Marrensdamm

2011

Eine starke Gemeinschaft

Highlights

SBV-Stiftung Helmut
Schumann – Grund-
schulen bunter stiften

September 11



Mai 11

SBV-Senioren
Rapsblütenfahrt



Dezember 11

Fruehlund – Dichtfest des 360°



WOHNEN UND LEBEN. Geschäftsbericht 2011





Inhalt

| | | | |
|----------------------------------|-----------|---|-----------|
| SBV in Zahlen | 5 | Finanzlage | 32 |
| Bericht des Vorstands | 7 | Nachtragsbericht | 34 |
| Genossenschaftlich wohnen | 9 | Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung | 34 |
| Genossenschaftlich leben | 15 | Geschäftsausblick | 35 |
| Genossenschaftlich arbeiten | 19 | | |
| | | Bilanz | 36 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 24 | Gewinn- und Verlustrechnung | 38 |
| Lagebericht 2011 | 27 | Anhang zum Jahresabschluss 2011 | 39 |
| Rahmenbedingungen | 27 | Organe | 46 |
| Geschäftsverlauf | 28 | Vertreter und Ersatzvertreter | 47 |
| Ertragslage | 31 | Impressum | 49 |

| | 2011 | 2010 |
|--|-------------|-------------|
| | € | € |
| Bilanzsumme | 227.760.232 | 206.576.953 |
| Eigenkapital | 36.629.185 | 35.741.489 |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder | 7.371.019 | 6.304.997 |
| Rücklagen | 28.470.000 | 25.670.000 |
| Rückstellungen | 852.659 | 673.274 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 35.022.086 | 34.420.235 |
| Bauleistungen | | |
| Neubau | 16.556.190 | 9.295.497 |
| Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten | 7.811.053 | 9.141.122 |
| Ausgaben für Instandhaltung | 6.947.505 | 6.418.969 |
| Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag | 3.084.719 | 3.090.325 |
| | | |
| Eigener Wohnungsbestand | 6.963 | 6.916 |
| Verwalteter Wohnungsbestand | 922 | 812 |
| Zahl der Mitglieder | 6.895 | 6.334 |



Geschäftsbericht 2011

In Zeiten weiter fortschreitender Globalisierung, gravierender Probleme im Euro-Raum und einer anhaltenden Bankenkrise war im vergangenen Jahr ein Wort in aller Munde: das von der Nachhaltigkeit. Allenthalben fordern Menschen sie bei den Entscheidungsträgern aus Politik und Wirtschaft ein, beklagen ihren Mangel. Doch was macht nachhaltiges Handeln aus? Nach einer Definition der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages setzt sich der Begriff aus drei Komponenten zusammen, einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit, die ein „Drei-Säulen-Modell“ bilden.

Für unseren Geschäftsbericht 2011 haben wir allerdings nicht wegen des aktuellen Bezugs den Titel „Wohnen, Leben und Arbeiten beim SBV – Das soziale, ökologische und ökonomische Engagement unserer Genossenschaft“ gewählt. Das hat unsere Genossenschaft auch gar nicht nötig, denn wir sind dem Drei-Säulen-Modell bereits seit unserer Gründung 1949 verpflichtet – lange bevor der Begriff der Nachhaltigkeit in seiner heutigen Form geprägt wurde. Außerdem wird unsere Unternehmenspolitik von einer vierten Säule, der lokalen Nachhaltigkeit bestimmt. Genossenschaften sind damit die nachhaltigste Unternehmensform. Und sie bilden das erfolgreiche Gegenmodell zu den großen Konzernen und der zunehmenden Internationalisierung, die auch auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist.

Dass Genossenschaften dabei alles andere als rückwärtsgewandt sind, zeigen die vielfältigen innovativen Ideen und zukunftsorientierten Konzepte, denen sich auch unser SBV verpflichtet fühlt: Als Antwort auf die globale Finanzkrise haben wir Mitte 2011 eine eigene Spareinrichtung ins Leben gerufen, von der jedes Mitglied ebenso wie die Genossenschaft insgesamt profitiert.

Auch weiterhin werden wir in unserem täglichen Handeln und der langfristigen Planung auf den vier Säulen genossenschaftlicher Nachhaltigkeit aufbauen: zum Wohle unserer Mitglieder, unserer Stadt, unserer Umwelt – und insgesamt im Interesse einer lebenswerten Zukunft.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Partnern und Wegbegleitern in Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung und nicht zuletzt unseren Mitgliedern möchten wir für das vertrauensvolle Miteinander im vergangenen Jahr herzlich danken! Ihr vielfältiges Engagement und die vertrauensvolle Unterstützung bestärken uns darin, den eingeschlagenen Kurs fortzusetzen.

Raimund Dankowski

Jürgen Möller



SBV-GÄSTEWohnUNG



GENOSSENSCHAFTLICH wohnen

SBV-OBSTWIESE

Pflanzaktion mit
Herrn Prof. Dr. Hohmeyer

Anforderungen steigen

Die Anforderungen an den Wohnraum steigen. Es genügt nicht, unsere Mitglieder nur mit möglichst preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. An diesem Ziel aus den Gründertagen unserer Genossenschaft halten wir fest, gehen aber deutlich darüber hinaus.

Die Erwartungen unserer Mitglieder richten sich insbesondere an die Ausstattung der Wohnungen. Neben einem zeitgemäßen Zuschnitt tragen wir durch energieeffiziente Sanierungen und Neubauten unserer Verantwortung für Klima und Umwelt Rechnung. Für eine moderne Kommunikation sorgen wir gemeinsam mit unserem Partnerunternehmen WTC durch die Einrichtung von Multimedia-Wohnungen.

Insgesamt setzen wir darauf, unsere rund 7.000 Wohnungen im Flensburger Stadtgebiet auf einem angemessenen und zukunftsorientierten Niveau zu halten. Dafür wird im Rahmen des Management-Informationssystems auch ein neues Portfolio-Management-System eingerichtet, das es ermöglicht, sämtliche relevanten technischen, betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Aspekte gemeinsam zu betrachten. Dabei werden Standortfaktoren, der Objektstandard sowie wirtschaftliche Daten berücksichtigt. Die Abteilungen Wohnservice, Technik und Rechnungswesen arbeiten auch dabei eng zusammen. Die gesammelten Daten dienen der Abteilung Portfolio zur Bewertung und Planung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauprojekten. Energetische Aspekte ebenso wie auftretende Schä-

den können die Sanierung eines Gebäudes erforderlich machen. Wird ein entsprechender Bedarf oder ein Mangel festgestellt, nehmen unsere Spezialisten gleich auch vergleichbare Gebäude unter die Lupe: „In Flensburg haben sich über die Jahre historisch gewachsene Quartiere entwickelt“, weiß Frank Jürgensen, Leiter unserer Technik-Abteilung. Nicht nur in Fruerlund, dem „Stammquartier“ des SBV, sind viele Häuser in einer Art Siedlungsbau entstanden – und weisen deshalb meist eine ähnliche Bau-substanz auf. Entsprechend werden Sanierungsmaßnahmen deshalb nicht für einzelne Gebäude, sondern gleich für ein komplettes Quartier geplant – „aus einem Guss“.

Waren früher oft Einzelmaßnahmen wie der Einbau neuer Fenster oder eine energetische Fassadensanierung an der Tagesordnung, werden die Gebäude heute in ihrer Gesamtheit betrachtet. Einzelne Maßnahmen können in ihrer Wirkung entsprechend aufeinander abgestimmt werden. So zieht im Zuge einer Sanierung der Einbau neuer Fenster beispielsweise die Installation eines effektiven Be- und Entlüftungssystems nach sich.

Bestandsentwicklung

„Wir wissen viel und auch Kleinteiliges über unsere Gebäude und Quartiere“, sagt Jörg Neumann, Abteilungsleiter Portfolio. Dazu zählen auch die gegenwärtige und geplante Infrastruktur sowie die erwartete Wohnraum-Nachfrage in einem Quartier. „Die Betrachtung sämtlicher Parameter gibt Antwort auf die Frage, ob Sanierung oder Neubau die richtige Wahl ist.“ Im Falle von „Wohnen für Generationen“, dem bislang größten Bauprojekt des SBV, wurde in Fruerlund-Süd mit der aufwendigen Neugestaltung eines ganzen Quartiers auf einen sinnvollen Mix aus umfassender Sanierung und Neubau gesetzt, um Familien ebenso wie Alleinlebenden jeden Alters künftig adäquate und zeitgemäßen Wohnraum bieten zu können.

Die Finanzierung der Sanierungs- und Neubauprojekte setzt sich aus öffentlichen Fördermitteln, Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Bankkrediten und einem Eigenkapital-Anteil (in der Regel 20 Prozent) zusammen. „Dass wir für unsere Vorhaben regelmäßig Fördermittel der KfW einwerben können, ist ein Beweis für die Richtigkeit unseres Planens und Handelns“, sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller.



Seit Jahren schon verfügt unsere Genossenschaft über qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die eine nachhaltige Bestandsentwicklung gewährleisten können. Der Sanierungsstandard etwa liegt deutlich über dem technisch aktuellen Stand und den gesetzlichen Anforderungen. „Durch unser vorausschauendes Handeln können wir langfristig Kosten sparen, da wir nicht auf jede Neuerung einzeln reagieren müssen“, sagt Jörg Neumann.

Außerdem geht unsere Genossenschaft mit gutem Beispiel voran – etwa beim Klimaschutz. Allein zwischen 2004 und 2010 wurden rund 40 Gebäude energetisch saniert,

was zu Einsparungen beim Energieverbrauch von 25 bis 30 Prozent geführt hat. Lag der durchschnittliche Energieverbrauch in einer SBV-Wohnung pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche 1990 noch bei 207 kWh, konnte er 2007 bereits auf 130 kWh gesenkt werden. Bis 2050 ist eine weitere deutliche Absenkung auf 41 kWh geplant.

Sämtliche Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Bestandsentwicklung bei. Damit ist unsere Wohnungsbaugenossenschaft Garant für eine sichere Zukunft – in unserem Fall hat das aber auch große Bedeutung für die im vergangenen Jahr eröffnete Spareinrichtung.

SBV-Spareinrichtung

Mit der genossenschaftlichen Spareinrichtung, der 49. ihrer Art im Bundesgebiet, haben wir am 1. Juli 2011 ein neues Kapitel in der Geschichte des SBV aufgeschlagen. Im ersten Halbjahr ihres Bestehens haben unsere Mitglieder ihr bereits mehr als 5,4 Millionen Euro anvertraut. Prognostiziert waren 3 Millionen Euro.

„Der Start ist geglückt und hat unsere Erwartungen weit übertroffen“, sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller. Kein Wunder, liegen die Zinsen der Sparprodukte des SBV doch deutlich über dem marktüblichen Niveau in Flensburg. Das Sparguthaben wird nur zum Zwecke der Baugenossenschaft verwendet und ist somit krisensicher. Im ersten, auf fünf Jahre angelegten Businessplan sind 25 bis 30 Millionen Euro vorgesehen. „Unsere Spareinrichtung ist also keine kurzfristige Sache, sondern Bestandteil einer langfristigen Unternehmensstrategie – auch für kommende Generationen“, erläutert Jürgen Möller.

Die SBV-Spareinrichtung ist keine Bank im klassischen Sinn, sondern ausschließlich im Spareinlagengeschäft tätig. Sämtliche Gelder werden für Sanierungs- oder Neu-

bauprojekte in unsere Genossenschaft reinvestiert beziehungsweise für den Abbau von Kreditverbindlichkeiten verwendet. Spekulations- sowie Kreditgeschäfte sind per Gesetz untersagt. Dennoch wird die SBV-Spareinrichtung von den Aufsichtsgremien wie jedes andere Kreditinstitut in Deutschland behandelt und kontrolliert.

„Unsere Spareinrichtung macht uns unabhängiger vom Finanzmarkt. Diese Kostenersparnis geben wir gerne an unsere Mitglieder in Form von höheren Zinsen weiter“, freut sich Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski über die Win-Win-Situation für Genossenschaft und Mitglieder. Die Spareinlagen des SBV sind durch das gesamte Immobilienvermögen der Genossenschaft abgesichert. Zudem ist der SBV Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

Das SBV-Sparangebot richtet sich an alle Mitglieder unserer Genossenschaft sowie jene, die es zum Zwecke des Sparens werden wollen. Je nach Kundenbedürfnis können interessierte Sparer zwischen vier klassischen Sparbuch-Varianten mit attraktiven Konditionen und einer Verzinsung bis zu vier Prozent pro Jahr wählen.



Servicehaus Friesischer Berg

Attraktive Angebote rund um das genossenschaftliche Wohnen bietet der SBV auch mit einem anderen Erfolgsmodell, den Flensburger Servicehäusern. Im August 2011 konnte in der Mathildenstraße 22 bereits das dritte Servicehaus mit 81 seniorengerechten Wohnappartements seiner Bestimmung übergeben werden. Unser Servicepartner, die Arbeiterwohlfahrt (AWO), bietet auf Wunsch „Hilfe nach Maß“ für alle und ist zudem mit ihrer Wohnpflege für 26 pflegebedürftige Menschen in das oberste Stockwerk eingezogen. Neben einem Stadtteilcafé und verschiedenen Gemeinschaftsräumen gibt es im Haus eine Bäckerei und eine Praxis für Physiotherapie.

Mit großer Vorfreude haben Waltraut und Horst von der Lippe aus Lägerdorf im Kreis Steinburg am 15. September 2011 ihre Wohnung im Servicehaus Friesischer Berg bezogen. Horst von der Lippe ist ehemaliger Schulleiter und Jahrgang 1945. Seine Frau Waltraut von der Lippe ist vier Jahre älter und war als Notariatsfachangestellte tätig. Auf die Frage, ob sie beide nicht eigentlich noch zu jung sind für das Servicehaus, antwortet Horst von der Lippe: „Im Gegenteil. Wir wollten so früh wie möglich einziehen, solange wir noch fit sind. In unserem Alter kann man noch sehr gut neue Kontakte knüpfen.“

Leicht haben es sich beide mit ihrer Entscheidung dennoch nicht gemacht. „Seit 2007 sind wir durch Schleswig-Holstein gereist und haben uns in Frage kommende Objekte angesehen“, berichtet Waltraut von der Lippe. Das Servicehaus-Konzept von SBV und AWO hat die beiden so sehr überzeugt, dass sie den Umzug aus dem gut 120 Kilometer entfernten Lägerdorf gerne in Kauf nahmen.

Bereits kurz nach ihrem Einzug in die Mathildenstraße 22 besuchten Waltraut und Horst von der Lippe Veranstaltungen im Haus, um ihre neuen Nachbarn kennen zu lernen. Und Horst von der Lippe könnte sich auch eigenes Engagement vorstellen: „Bei Bedarf und Interesse würde ich meine aktive Mithilfe bei der Durchführung eines Computerkurses mit Internetnutzung für SeniorInnen anbieten.“ Neben den Angeboten des Servicehauses – Waltraut von der Lippe nutzt regelmäßig die Fitnessgeräte der Physiotherapie-Praxis im Untergeschoss – sind beide übrigens besonders von der energetisch nachhaltigen Bauweise angetan: „Unser Energieverbrauch ist extrem niedrig, das ist klasse“, freut sich Horst von der Lippe, der auch für die Geräuschdämmung (die Mathildenstraße ist mit Kopfstein gepflastert) nur lobende Worte findet.



Anne-Marie Schmidt, Michael Frank, Anja Gnädig (v.l.)

„Wohnen für Generationen“

Nach dem Startschuss für das seit langem größte Flensburger Bauvorhaben im Jahre 2010 gingen die Neubau- und Sanierungsarbeiten in Fruerlund-Süd auch im vergangenen Jahr gut und im vorgesehenen Zeitplan voran. Im Sommer konnten die ersten SBV-Mitglieder ihre Wohnungen in den modernen und großzügigen Mehrfamilienhäusern an der Straße Mühlenholz beziehen.

Die Planungen für das neue 360° wurden nochmals überarbeitet. Statt des ursprünglich vorgesehenen Umbaus des Hauses Mürwiker Straße 28-30, dem langjährigen Stammsitz des „Gambrinus“, wurde dieses abgerissen und mit einem Neubau begonnen, der sich architektonisch in das Ensemble aus modernem SBV-Haus und dem unter Denkmalschutz stehenden Haus Mürwiker Straße 26 einfügen wird. Die Eröffnung des 360° ist für den Juni 2012 geplant.

Unsere Genossenschaft investiert in Fruerlund-Süd rund 52 Millionen Euro, die zur Hälfte in die Sanierung und in den Neubau fließen. Von den etwa 750 Wohnungen im Sanierungsgebiet werden bis 2013 mehr als 60 Prozent von Grund auf und nach modernsten Kriterien saniert. Knapp 300 Wohnungen, die aufgrund ihres Zuschnitts oder mangelhafter Bausubstanz nicht saniert werden können, werden abgerissen und durch 200 moderne Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern ersetzt. Die Aufmerksamkeit, welche die Neugestaltung von Fruerlund-Süd auch weit über Flensburgs Stadtgrenzen hinaus findet, ist beachtlich. So wurden wir im vergangenen Jahr auf der Nordbau 2011 von Innenminister Klaus Schlie als Preisträger des schleswig-holsteinischen Klimapakt-Wettbewerbs in der Sparte energieeffiziente große Modernisierungsmaßnahmen geehrt. Im Mittelpunkt des Wettbewerbs standen Beiträge, die jeweils für sich eine hohe Kosten-Nutzen-Relation nachweisen konnten, möglichst effektiv und innovativ waren und bei denen von einem nachhaltigen Erfolg auszugehen ist. In der Jury-Begründung heißt es unter anderem, der SBV erhalte die Auszeichnung „für die aufwendige und vielschichtige Modernisierung von Wohnungsbeständen der fünfziger Jahre im Rahmen einer umfassenden Quartierserneuerung“, bei der die sanierten Wohnungen „etwa 50 Prozent des Energieverbrauchs einsparen. Das Angebot für kostengünstiges, qualitatives Wohnen ist sehr gefragt. Der Stadtteil wird zukunftsgerichtet gestaltet.“



GENOSSENSCHAFTLICH *leben*

Unser oberstes Ziel ist und bleibt es, Wohnraum für alle Generationen und Gesellschaftsschichten anbieten zu können. Darüber hinaus legen wir seit unserer Gründung besonderes Augenmerk auf die Förderung des sozialen Zusammenhalts innerhalb der Genossenschaft. Unseren Mitgliedern bieten wir deshalb eine Vielzahl von Aktivitäten und Serviceleistungen.

Dazu gehören

- Veranstaltungen in ganz Flensburg, unter anderem regelmäßige Stadteilfeste, das Frühstück mit den Nachbarn und das Frühstück mit dem Vorstand sowie Sonderaufführungen des Weihnachtsmärchens
- die SBV-Service Card, mit der Mitglieder attraktive Sonderkonditionen bei unseren Kooperationspartnern genießen

- ein umfassender Hausmeister-Service sowie ein rund um die Uhr erreichbarer Notdienst
- regelmäßige Informationen durch unseren Internet-Auftritt, unser Mitgliedermagazin „SBV-Bote“ und den Hauskanal
- die SBV-Spareinrichtung
- Ferienveranstaltungen für Kinder
- bedarfsgerechte und kompetente Beratung durch unsere Sozialarbeiter
- die SBV-Servicehäuser
- Gemeinschaftsräume, die für Familienfeiern gemietet werden können
- 4 Gästewohnungen
- die SBV-Sporthalle in Kooperation mit einem Flensburger Sportverein
- eine SBV-Sauna
- regelmäßige Veranstaltungen im café aktiv
- Spielplätze, an deren Gestaltung die Kinder aus der Nachbarschaft einbezogen werden
- und vieles andere mehr

Drei Angebote möchten wir an dieser Stelle etwas näher vorstellen:

Ein Vorstand zum Anfassen

Das Frühstück mit dem Vorstand hat eine lange Tradition in unserer Genossenschaft – und das aus gutem Grund: „Wir wollen spüren, was los ist“, sagt Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Das Frühstück mit dem Vorstand findet alle drei Monate an wechselnden Orten in Flensburg statt. Jedes Mitglied ist willkommen. Informell und ohne jede Tagesordnung ergeben sich zwanglose Gespräche. Häufigstes Thema sind Fragen und An-



ERHOLUNG & SPASS
im Feriencamp

merkungen zum Wohnumfeld. Deshalb ist stets auch Christian Sommer, Leiter unserer Abteilung Wohnservice, beim Vorstandsfrühstück dabei. In der Regel nehmen 20 bis 40 Mitglieder die Gelegenheit für einen lockeren Gedankenaustausch wahr, aus dem sich nicht selten auch neue Ideen, etwa für Nachbarschaftsfeste, entwickeln.

Gäste sind willkommen

Vier Gästewohnungen bietet der SBV seinen Mitgliedern in Flensburg an. Sie liegen gut verteilt im Stadtgebiet an der Speicherlinie (2 Zimmer für max. 4 Personen), im Schleibogen (3 Zimmer für max. 6 Personen), in der Schulze-Delitzsch-Straße (1 Zimmer für max. 4 Personen) und in der Mathildenstraße (2 Zimmer für max. 3 Personen, rollstuhlgerecht).

Betreut werden die Wohnungen, die jedes SBV-Mitglied für seine Gäste, etwa bei einem großen Familientreffen oder als Ferienquartier anmieten kann, von Petra Möller. Die Wohnungen stehen auch den Mitgliedern anderer Wohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung und erfreuen sich einer regen Nachfrage. „Ein Ehepaar aus Köln kommt schon seit Jahren im Sommer nach Flens-

burg“, gibt Petra Möller ein Beispiel. Die Hauptnachfrage besteht in der Ferienzeit und zu den Feiertagen. „Für Weihnachten sind die Wohnungen meist schon im Sommer ausgebucht.“

Darüber hinaus kümmert sich Petra Möller um die Vermietung der Begegnungsstätten, die für Familienfeiern und Veranstaltungen angemietet werden können – etwa das café aktiv in der Glücksbürger Straße.

Sommercamp statt Langeweile

Die Sommerferien sind für viele Kinder wahrscheinlich das Beste an der Schule. Aber nicht für alle, wenn zum Beispiel die Eltern keinen Urlaub machen können. Dann heißt es nicht selten Langeweile schieben. Nicht so in unserer Genossenschaft, denn auch 2011 konnten wir Kindern einen einwöchigen Aufenthalt auf dem Ferienhof am Klint bei Bad Segeberg anbieten. Die Nachfrage überstieg das Platzangebot bei weitem.

Bereits zum zweiten Mal Glück hatte Julia Boysen, die schon 2010 gute Erfahrungen auf dem Ferienhof gemeldet hatte. „Auch dieses Mal hat es mir sehr viel Spaß ge-

Astrid und Julia Boysen



macht“, berichtet die 12-Jährige, die mit einer Freundin die Reise antrat und auf dem Ferienhof gleich zwei neue Freunde aus der Flensburger Nachbarschaft fand. Die vielen Tiere, das abwechslungsreiche Programm und die Gruppenspiele hatten es Julia besonders angetan.

Julias Mutter Astrid Boysen hatte im SBV-Boten von dem Ferienangebot gelesen und ihre Tochter sofort angemeldet. Wie bereits 2010 konnte die berufstätige, alleinerziehende Mutter in den Sommerferien keinen Urlaub nehmen. „Ohne das Feriencamp hätte das für Julia viel Langeweile und für mich ein schlechtes Gewissen bedeutet“, sagt Astrid Boysen, die mit ihrer Tochter seit Mai 2007 in einem vom SBV verwalteten Haus am Hestoft wohnt.

Insgesamt war auf dem Ferienhof Platz für 58 Kinder aus 14 Genossenschaften. Pro Kind wurde lediglich ein Beitrag in Höhe von 60 Euro für den einwöchigen Ferienaufenthalt erhoben.

Neben dem sozialen Zusammenhalt setzen wir uns in unserer Genossenschaft ebenso intensiv für eine lebenswerte Zukunft unserer Mitglieder und kommender Generationen ein – insbesondere beim Umweltschutz in unserer Region.

Klimapakt Flensburg

Seit vielen Jahren ist der Klimawandel allgegenwärtiges Thema in den Medien. Angesichts der weiteren Erderwärmung und der damit verbundenen Abschmelzung des polaren Eises droht weltweit ein Anstieg des Meeresspiegels. Während globale Lösungen nicht in Sicht sind, stellte sich unser SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski die Frage, was auf lokaler Ebene gegen den Klimawandel getan werden kann. Gemeinsam mit dem Flensburger Professor und Mitglied des Sachverständigenrates für Umweltfragen der Bundesregierung Prof. Dr. Olav Hohmeyer, der von 2002 bis 2008 als einziger Deutscher auch Mitglied des UN-Weltklimarates (IPCC) war, holte Raimund Dankowski die Stadt Flensburg, die Stadtwerke, große Institutionen und Betriebe ins Boot – und gründete 2008 den Klimapakt Flensburg e. V. „Ich freue mich sehr, dass der Gedanke des Klimaschutzes so viele Menschen in Flensburg begeistert und zum Mitmachen anregt“, sagt unser Vorstandsvorsitzender mit Blick auf die seit Vereinsgründung stetig wachsende Zahl der Mitglieder. Nach mehrjähriger Vorarbeit wurde am 2. Dezember 2011 das integrierte Flensburger Klimaschutzkonzept der Öffentlichkeit vorgestellt. Bei der Veranstaltung im Bürgersaal des Rathauses berichtete Arved Fuchs über die Auswirkungen des Klimawandels für Grönland und den Rest der Welt, ehe das Expertenteam aus Professor Hohmeyers Studiengang für Energie- und Umweltmanagement der Universität Flensburg das Klimakonzept erläuterte.

„Mit dem Flensburger Klimaschutzkonzept haben wir einen wichtigen Teilschritt vollzogen“, sagt Raimund Dankowski, der im Oktober 2011 den Vorstandsvorsitz des Vereins an Flensburgs Bürgermeister und Stadtkämmerer Henning Brüggemann abgab, dem neuen Vorstand aber weiterhin als erster Stellvertreter angehört. „Unser Ziel bleibt es, die Stadt Flensburg bis 2050 CO₂-neutral zu machen. Bis dahin ist es noch ein weiter Weg, den wir erfolgreich nur gemeinsam gehen können.“

Dabei geht unsere Genossenschaft mit gutem Beispiel voran: Die energetische Sanierung in unserem Bestand etwa führt bei den einzelnen Gebäuden zu Energieeinsparungen von bis zu 50 Prozent. Im Verwaltungsgebäude und beim Allgemestrom nutzt der SBV schon lange das Ökostrom-Angebot der Stadtwerke Flensburg, das auch allen Mitgliedern angeboten wird. Außerdem wurde 2011 ein Elektroauto angeschafft, das im Vergleich zu einem herkömmlichen Fahrzeug mit Verbrennungsmotor bei einer Fahrleistung von rund 15.000 Kilometern jährlich 1.650 Kilogramm Kohlendioxid einspart. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen darüber hinaus Elektro-Fahrräder zur Verfügung.

Klimaschutz kann aber auch ganz anschaulich und handfest sein. Das stellt unsere Genossenschaft mit der Obstwiese in Alt-Fruerlundholz unter Beweis. Am 18. Mai 2011 weihten Schüler der 3. Klassen der Grundschule Fruerlund die neu angelegte Obstwiese mit einem selbst gedichteten Lied ein. Anschließend hieß es „selbst anpacken“. Die Schüler holten sich zur Pflanzung der Bäume erwachsene Hilfe. So durften unser Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski, Flensburgs zweiter Bürgermeister Jochen Barckmann, Prof. Dr. Olav Hohmeyer und Ellen Kittel-Wegner von Bündnis 90/Die Grünen zum Spaten greifen und die letzten Bäume einpflanzen.

NACHHALTIG

SBV-E-Mobil mit Dana Meins



MIT DEM FLENSBURGER KLIMASCHUTZKONZEPT HABEN WIR EINEN WICHTIGEN TEILSCHRITT VOLLZOGEN

Raimund Dankowski



360°

Raimund Dankowski aktiv bei der Veranstaltung „Suppe & Wünsche“

GENOSSENSCHAFTLICH arbeiten

Genossenschaftlich arbeiten, das bedeutet für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SBV in erster Linie, für die Mitglieder da zu sein. Neben den Anforderungen an den Wohnraum ist die Servicequalität von entscheidender Bedeutung. Wie zufrieden unsere Mitglieder mit „ihrem“ SBV sind, darüber wurden 700 nach dem Zufallsprinzip ausgewählte Mitglieder im vergangenen Jahr für eine repräsentative Wohnzufriedenheitsanalyse befragt.

„In den vergangenen Jahren haben sich die Erwartungen unserer Mitglieder stark verändert“, weiß Christian Sommer, Leiter der Abteilung Wohnservice unserer Genossenschaft. Die Wohnung wird für den Einzelnen immer wichtiger als Rückzugsort und Ruhepol. Neben einem zeitgemäßen Standard erwarten unsere Mitglieder deshalb auch Sicherheit, im Hinblick auf die Mietpreisgestaltung ebenso wie auf persönlich bekannte Ansprechpartner in der Verwaltung und im Hausmeister-Service. „Das schafft Vertrauen und Vertrautheit“, sagt Christian Sommer.

Wohnzufriedenheitsanalyse

Gemeinsam mit der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte wurde die Wohnzufriedenheitsanalyse 2011 entwickelt und durchgeführt. Darin wurden Angaben zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation, zur Qualität der Wohnung und zum Verhältnis zu den Nachbarn ebenso erhoben wie zur Zufriedenheit mit dem SBV als Vermieter, den Serviceangeboten und dem Leben in der Genossenschaft.



„Das Qualitätsniveau in unserer Genossenschaft ist gefühlt sehr hoch“, weiß Christian Sommer und fügt hinzu: „Wir sind an einem Punkt, wo wir schon viel erreicht haben; aber wir können noch mehr!“

Die Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalyse sollen deshalb – neben konzeptionellen Vorschlägen für weitere Aufgaben – Grundlage für eine sogenannte Wohnmatrix sein, eine anonymisierte Übersicht der Wohngewohnheiten und Bedürfnisse unserer Mitglieder. „Wir wollen uns verbessern und dass sich unser Service auf einem zuverlässig hohen Niveau einpendelt“, sagt SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. „Und was in diesem Zusammenhang ‚guter Service‘ heißt, das bestimmen unsere Mitglieder.“ Neben der qualifizierten telefonischen Erstbetreuung wird das Augenmerk auf der Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit liegen. „Wir sind uns der Verantwortung unseren Mitgliedern gegenüber bewusst und wollen dieses Bewusstsein stärken und bestätigen“, betont Christian Sommer.

Zu unserer Verantwortung gehört unter anderem auch, dass unsere Genossenschaft mit Frank Raguse und Marco Jannsen zwei Sozialarbeiter beschäftigt, die unseren Mitgliedern in schwierigen Lebenssituationen zur Seite stehen. „Es sind vor allem soziale und finanzielle Probleme, bei denen unsere Sozialarbeiter durch ihre langjährige Erfahrung helfen und Tipps geben können“, sagt Gesa Kitschke, Leiterin der Abteilung Unternehmens- und Sozialmanagement. Dabei sei es besonders erfreulich, dass Mitglieder immer häufiger selbst um Hilfe suchen, ehe sie in eine ausweglose Lage geraten. „Das spricht für die hohe Akzeptanz der beiden Kollegen bei unseren Mitgliedern“, ist sich Gesa Kitschke sicher.

SBV als verantwortungsvoller Arbeitgeber

Eine hohe Akzeptanz genießt der SBV auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – als verlässlicher und sicherer Arbeitgeber. Bereits Anfang 2010 haben wir ein Personalentwicklungskonzept eingeführt, das unter anderem jährliche Gespräche zwischen dem einzelnen Mitarbeiter und seinem Vorgesetzten vorsieht. Darin werden sowohl die fachlichen wie auch die sozialen Kompetenzen angesprochen. „Die wechselseitige Rückmeldung ist für beide Seiten wichtig“, sagt Gesa Kitschke.

Für jeden Arbeitsplatz beim SBV gibt es eine genaue Funktionsbeschreibung mit Zuordnung von Kompetenzen, die für die jeweilige Stelle erforderlich sind. „Unser Ziel ist es, an jedem Platz im Unternehmen einen Menschen mit den richtigen Kompetenzen zu haben“, sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller. „Stärken stärken“ – gegebenenfalls auch durch den Arbeitsplatz-Wechsel innerhalb des SBV, das sorgt für Motivation bei den Mitarbeitern und erhöht die Zufriedenheit der Mitglieder. „Wir schauen deshalb sehr genau, wo die Potenziale jedes einzelnen Mitarbeiters liegen, wohin er oder sie sich entwickeln möchte. Diese Potenziale fördern wir nach unseren Möglichkeiten, zum Beispiel durch entsprechende Weiterbildungen“, erläutert Gesa Kitschke und fügt hinzu: „Für uns ist gutes und motiviertes Personal ein wichtiger Erfolgsfaktor, den wir sehr ernst nehmen.“ Entsprechend gering ist die Fluktuation



„DIE WECHSELSEITIGE RÜCKMELDUNG IST FÜR BEIDE SEITEN WICHTIG“

Gesa Kitschke

und entsprechend hoch die Bindung an unsere Genossenschaft. Neben Kundenorientierung und Mitarbeitermotivation gehört auch eine vorausschauende Personalpolitik zur verantwortungsvollen Unternehmensführung beim



Ann-Kristin Schultze

SBV. Unter anderem für die Spareinrichtung sowie in den Bereichen Marketing und Kommunikation wurden im vergangenen Jahr neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt. Personalwachstum ist auch im Außendienst zu verzeichnen, nachdem beim SBV bislang an Fremdfirmen vergebene Aufträge wieder stärker in Eigenregie erledigt werden. Und wie in den Vorjahren wurden auch wieder beide Auszubildende in Festanstellung übernommen. „Wir wollen unseren Nachwuchs systematisch heranziehen, der sich dann im Unternehmen entwickeln kann“, sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller.

Sehr zufrieden mit dem SBV als Arbeitgeber ist auch Ann-Kristin Schultze, die im Oktober 2011 aus einem Maklerbüro in den Wohnservice unserer Genossenschaft wechselte. „Der SBV hat in unserer Branche einen hervorragenden Ruf – auch als Arbeitgeber“, sagt die 1985 in

Dollerup Geborene, die sich nach dem Abitur zur Kauf-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ausbilden ließ. Nach zwei Jahren Berufserfahrung absolvierte sie jüngst an der Wirtschaftsakademie Kiel berufs begleitend einen einjährigen Turbokurs zur Immobilien-Fachwirtin. „Am SBV schätze ich besonders, dass er so viel für seine Mitglieder und Mitarbeiter macht“, sagt Ann-Kristin Schultze: Die Genossenschaft versteht sich als starke Gemeinschaft nach innen und außen, die sich nicht nur die „besten“ Mietinteressenten sucht, sondern allen Menschen eine Chance gibt. Und für die insgesamt 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer flachen Hierarchie und einem breiten sozialen Angebot Maßstäbe setzt – etwa mit der betrieblichen Altersvorsorge, vielfältigen sportlichen Aktivitäten, regelmäßigen Sprechstunden des Betriebsarztes und einer großzügigen Gleitzeit-Regelung für die meisten Mitarbeiter.





BERICHT DES Aufsichtsrats

Die Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft wurde auch im vergangenen Jahr fortgeschrieben. Frei nach Günter Grass, der Anfang Juli zu Gast beim SBV war, könnte auch unser Motto lauten: „Nichts ist fertig. Nichts wird fertig.“

Nach der gelungenen Fusion mit der städtischen WoBau im Jahr 2006 setzte der SBV 2011 mit der Gründung einer Spareinrichtung einen weiteren Meilenstein in seiner 62-jährigen Geschichte. Die Spareinrichtung bietet den Mitgliedern unserer Genossenschaft höchste Sicherheit ihrer Einlagen und mit eigens entwickelten Sparprodukten eine überdurchschnittlich hohe Verzinsung und Flexibilität. Der SBV wiederum profitiert langfristig bei der Finanzierung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen durch eine stärkere Unabhängigkeit von den Finanzmärkten, da von der Spareinrichtung erwirtschaftetes Geld im Unternehmen zurück bleibt.

Nicht nur bei diesem wichtigen Thema gestaltete sich die Zusammenarbeit des Aufsichtsrats mit dem Vorstandsvorsitzenden Raimund Dankowski, dem 2010 berufenen Vorstand Jürgen Möller und den drei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern Dr. Heinz Engelhaupt, Heiko Büsing und Peter Westphal effektiv und vertrauensvoll. Über

seine Tätigkeit sowie die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informierte der Vorstand die neun Mitglieder des Aufsichtsrats regelmäßig und umfassend. Eine gewissenhafte und kritische Begleitung der Geschäftsführung des Vorstands war für den Aufsichtsrat jederzeit gewährleistet.

Im Berichtsjahr fanden

- 8 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
- 4 Sitzungen des Aufsichtsrats
- 4 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss) statt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für unsere Spareinrichtung legten die Mitglieder des Aufsichtsrates im April einen Sachkundenachweis gemäß Kreditwesengesetz (KWG) ab. Über die Erlaubnis zum Führen einer Spareinrichtung informierten Aufsichtsrat und Vorstand am 9. Juni die Vertreterversammlung. Für den Aufsichtsrat stellten sich Elke Dewanger, Britta Zemke und Hans-Christian Jordt an diesem Tag zur Wiederwahl und wurden von den 65 Vertretern unserer Genossenschaft im Amt bestätigt.

Das erste Juli-Wochenende mit der offiziellen Eröffnung unserer Spareinrichtung und der Feier des Sparfestes sowie des Genossenschaftstages war auch für die Mitglieder des Aufsichtsrats ein besonderer Höhepunkt des zurückliegenden Jahres. Die Lesung und anschließende Diskussion mit Literatur-Nobelpreisträger Günter Grass beeindruckte alle Anwesenden. Und Raimund Dankowski erfuhr im zehnten Jahr seiner erfolgreichen Tätigkeit als SBV-Vorstandsvorsitzender mit der Verleihung der Goldenen Ehrennadel des VNW eine verdiente Würdigung seiner bisherigen Arbeit für unsere Genossenschaft und die norddeutsche Wohnungswirtschaft. Ebenfalls geehrt wurden langjährige Mitglieder und Mieter.

Im Sommer konnten die ersten Bewohner das neu errichtete dritte Flensburger Servicehaus Friesischer Berg in der Mathildestraße beziehen. Mitglieder des Aufsichtsrats begleiteten dieses Ereignis ebenso wie den Einzug der Mieter in den ersten im Rahmen unseres Projekts „Wohnen für Generationen“ fertiggestellten Neubau am Mühlenholz.

Bei der Realisierung des bereits mehrfach preisgekrönten Stadtumbauprojekts in Fruerlund-Süd begleitete der Aufsichtsrat nicht zuletzt die Planung des künftigen Gemeinschaftshauses an der Mürwiker Straße. Außerdem nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats regelmäßig an den verschiedenen öffentlichen Informationsveranstaltungen, unter anderem dem Runden Tisch und dem Sanierungstreff Fruerlund-Süd, teil.

Bei einer Vertreterfahrt durch Flensburg im Oktober informierten sich Mitglieder der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrats über die Entwicklung der Gebäude- und Wohnungsbestände unserer Genossenschaft. Neben weiteren anfallenden Jahrestätigkeiten nahm der Aufsichtsrat darüber hinaus Kenntnis von den vielfältigen Aktivitäten der SBV-Stiftung Helmut Schumann. So bekamen im Rahmen der Aktion „Schulen bunter stiften“ eine Reihe von Schulen Sach- und Geldzuwendungen, um Anschaffungen, wie z.B. Klettergerüste für den Pausenhof oder Bücher zu ermöglichen.

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

- die Geschäftsführung des Jahres 2011 (Prüfungszeitraum Mai 2011 bis April 2012)
- die Buchführung des Jahres 2011
- den Jahresabschluss zum 31.12.2011
- den Lagebericht für das Jahr 2011
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2011 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 2011 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen,
2. den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen,
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für den Einsatz und die damit verbundenen Leistungen im Geschäftsjahr 2011.

Flensburg, den 13. April 2012

Peer Oberg
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT 2011

RAHMENBEDINGUNGEN

Einwohnerentwicklung

2008 erreichte die Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins mit 2.835 Mio. Einwohnern ihren bisherigen Höchststand. Seither war die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig. So wurden 2010 nur noch 2.831 Mio. Einwohner gezählt. Im vergangenen Jahr konnte Schleswig-Holstein nochmals den Spitzenwert des Jahres 2008 erreichen. Zwar war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit 9.791 Geburten und 15.080 Sterbefällen erneut negativ. Jedoch konnten die Zuwanderungsgewinne die Entwicklung mehr als ausgleichen. In Flensburg wird kurzfristig sogar mit dem Überschreiten der 90.000-Einwohner-Marke gerechnet. Damit nimmt unsere Stadt neben den Kreisen Pinneberg und Stormarn sowie der Landeshauptstadt Kiel eine Ausnahmestellung in Schleswig-Holstein ein. Dennoch geht die 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 56.000 bis 111.000 Menschen aus.

Investitionen weiter auf hohem Niveau

Laut Wohnungsmarktprognose 2025 wird es für 5 % aller Wohnungen wegen mangelnder Qualität binnen zehn Jahren keinen Markt mehr geben. Die schleswig-holsteinischen VNW-Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse marktfähiger Bestände seit Jahren kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im vergangenen Jahr wurden gut 250 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandsetzung, aber auch in den Neubau und in Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

Dank den hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung konnte der Leerstand bei den Mitgliedern des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) auf niedrigem Niveau gehalten und sogar weiter abgebaut werden – gegen den Trend auf dem schleswig-holsteinischen Gesamtmarkt, auf dem teilweise eine Leerstandsquote von über 4 % zu verzeichnen war.

Vor allem im Hamburger Umland, in den kreisfreien Städten und in küstennahen Regionen wird mit Neubaubedarf gerechnet. Insbesondere ältere Menschen, die einen steigenden Anteil an der Bevölkerung ausmachen, fragen diese Standorte nach. Darüber hinaus führt die demografische Entwicklung zum weiteren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Gesetzliche Vorgaben erhöhen Baukosten

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 hat im Vergleich zur EnEV 2007 zu einem Baukostenanstieg von rund 5 % geführt. Sollte die in Aufstellung befindliche EnEV 2012 erneut schärfere Vorgaben beinhalten, werden die Baukosten weiter steigen. Dies stellt die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Frage, denn mittels Förderung lässt sich die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke nicht schließen, da gesetzliche Standards nicht förderfähig sind. So wächst die Gefahr, dass die Wohnungsunternehmen Klimaschutz-Investitionen aus wirtschaftlichen Gründen zurückstellen müssen. Auch die Erreichbarkeit der vom Bund geforderten energetischen Modernisierungsquote von jährlich 2 % steht damit in Frage.

Wohnungsbauförderung des Landes

Insgesamt wurden 2011 rund 110 Mio. Euro an Fördermitteln platziert. Davon entfielen etwa 84,4 Mio. Euro auf den Mietsektor. Ein Großteil der Mittel floss nach Flensburg, in den Hamburger Rand und in die Region Lübeck. Zusammen wurden 1.315 Mietwohnungen gefördert und Investitionen in Höhe von knapp 255 Mio. Euro angestoßen.



GESCHÄFTSVERLAUF

Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31.12.2011 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

6.963 Wohnungen mit 417.900,37 m² Wohnfläche (Vorjahr 6.916 mit 413.643,44 m²)

77 Gewerbeobjekte mit 10.432,35 m² Nutzfläche (Vorjahr 84 mit 9.358,34 m²)

504 Garagen/Tiefgaragen (Vorjahr 541)

545 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 510)

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

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.

Wesentliche Veränderungen des Bestandes sind auf den Abriss und Neubau im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurde der Neubau unseres Servicehauses Friesischer Berg mit 81 Wohnungen, 1 Gästewohnung, 6 Gewerbeeinheiten und 39 Stellplätzen fertig gestellt. Weitere Abgänge sind durch den Verkauf von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen entstanden.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 14,1 %. Damit erreicht sie den Stand des Vorjahres (14,7 %) und bleibt mit insgesamt 981 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 1.023) auf einem hohen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2011 2,7 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 2,8 %).

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 Fruerlund – 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 0,5 %.

Die Selbsthilfe-Bauverein eG hat bei insgesamt 843 Einheiten (Vorjahr 812) 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 fertig gestellt. Die Baukosten für dieses Bauvorhaben betragen 2011 insgesamt T€ 4.838. Im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen wurden 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 57 Wohnungen bezugsfertig. Die Baukosten hierfür betragen 2011 insgesamt T€ 5.206.

Im Rahmen des Projektes Fruerlund – Wohnen für Generationen wurden die Objekte Mühlenholz 25 - 35, Willi-Sander-Platz 1 - 7, Fruerlundlücke 2 - 4, Garagenhof Klabundeweg und Fruerlundlücke 1 - 5 abgerissen und mit weiteren sieben Neubauten begonnen. Die Baukosten hierfür betragen im Geschäftsjahr T€ 5.140.

Für die weiteren geplanten Neubauten sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 46 angefallen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Objekt Mürwiker Str. 28 - 30 abgerissen und mit dem Neubau des Gemeinschaftshauses begonnen. Die Baukosten betragen 2011 T€ 1.314.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde in 4 Wohnungen der Ersteinbau von Bädern vorgenommen. Weitere 193 Wohnungen wurden modernisiert. Davon 96 Wohnungen im Bereich Stadtumbau Fruerlund – Wohnen für Generationen.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

- Osterallee 50
- Diblerstraße 48 - 54
- Osterkoppel 12a
- Glücksbürger Straße 89 - 95

- Stadtumbau Fruerlund

- Mürwiker Straße 10 - 24, 32 - 34
- Lausitzer Weg 2 - 4
- Altvaterweg 2 - 8
- Sudetenweg 1 - 3

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 abgedeckt werden.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 13.999 (Vorjahr T€ 14.882,7) ausgegeben.

Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen über 17.584 m² und über 1.386 m² im Umlaufvermögen. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen 279.334,97 €.

Spareinrichtung

Im Juni 2011 hat die Genossenschaft eine Spareinrichtung eröffnet. Sie dient zum einen dem Wohle der Mitglieder durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von externen Kreditgebern.

Für diesen Geschäftsbereich wurden 2 Bankkaufleute eingestellt. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Spareinrichtung zu schaffen, wurde der Vorstand um 3 nebenamtliche Vorstände erweitert.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2011 rd. 5,4 Mio. €. Für das Jahr 2012 wird mit einer Steigerung von 7 Mio. € gerechnet.

SBV-Stiftung Helmut Schumann

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2011 wird bei dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 67.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Wesentlich dabei war die Förderung des SBV Seniorenvereins e. V. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2011 rd. 423.000 €.

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

- Kinderferiencamp
- Stadtteilstefte
- Tagesausflüge
- Laternelaufen
- Einzelförderung in Sport und Kultur
- Internationale Jugendfußballturniere
- Internationale Begegnungen von Sportvereinen

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2011 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.085 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

| | 2011 | 2010 | Veränderung |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Hausbewirtschaftung | 3.907,5 | 3.815,9 | + 91,6 |
| Bautätigkeit/Modernisierung | - 185,6 | - 192,4 | + 6,8 |
| Verwaltungsbetreuung | - 381,1 | - 183,5 | - 197,6 |
| Finanzergebnis | - 44,7 | - 16,7 | - 28,0 |
| Portfolio/Verkaufstätigkeit | 324,2 | 169,4 | + 154,8 |
| Spareinrichtung | - 653,0 | 0,0 | - 653,0 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | - 16,0 | - 424,7 | + 408,7 |
| Betriebsergebnis | 2.951,3 | 3.168,0 | - 216,7 |
| Neutrales Ergebnis | 242,3 | 17,6 | + 224,7 |
| Ergebnis vor Steuern | 3.193,6 | 3.185,6 | + 8,0 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - 108,9 | - 95,3 | - 13,6 |
| Jahresüberschuss | 3.084,7 | 3.090,3 | - 5,6 |

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen durch die Erhöhungen der Instandhaltungskosten und Abschreibungen entstanden. Dem gegenüber stehen höhere Mieteinnahmen.

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

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

Die Veränderungen in der Verwaltungsbetreuung sind durch höhere Personalkosten und einmalige Kosten bei der Einführung eines neuen EDV-Softwareprogramms entstanden.

Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält die Erträge und die Aufwendungen für Mitgliederverwaltung. Die Veränderungen sind durch eine im Jahr 2010 enthaltene Abfindung an ein ehemaliges Vorstandsmitglied und in 2010 hierunter enthaltenen Kosten für die Spareinrichtung entstanden.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen und die außerplanmäßige Abschreibung wegen Abriss eines Gebäudes.

Der Jahresüberschuss 2011 beträgt rd. 3.084.700 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 2.800.000 € eingestellt, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2010 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 372.000 € erzielt wurde.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2011 vor:

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 4 % Dividende auf Geschäftsguthaben | € | 273.296,33 |
| Vortrag auf neue Jahresrechnung | € | 98.926,84 |
| Summe des Bilanzgewinns | € | 372.223,17 |

FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2011 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 809,4.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. T€ 4.280,4.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2012 - 2016 wird sie auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

Kapitalflussrechnung 2011

| | 2011 | 2010 |
|--|------------|------------|
| | T€ | T€ |
| Cashflow nach DVFA/SG | + 4.625,1 | + 7.131,6 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | + 4.280,4 | + 7.439,1 |
| Planmäßige Tilgungen | - 4.230,8 | - 4.026,0 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung | + 49,6 | + 3.413,1 |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit | - 24.239,2 | - 17.956,0 |
| Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit | + 21.376,4 | + 14.458,0 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | - 2.813,2 | - 84,9 |
| Finanzmittelfonds | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | - 2.813,2 | - 84,9 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | + 421,7 | + 506,6 |
| Finanzmittelfonds am 31.12. | - 2.391,5 | + 421,7 |

Der Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2011 weist einen negativen Bestand aus. Dieser resultiert aus „Flüssige Mittel“ in Höhe von T€ 809,4, denen ein kurzfristiger Kontokorrentkredit in Höhe von T€ 3.200,9 entgegensteht.

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

| | 31.12.2011 | % | 31.12.2010 | % | Veränderung |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|
| | T€ | | T€ | | T€ |
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten) | 214.349,0 | 94,1 | 194.098,0 | 94,0 | 20.251,0 |
| Grundstücke des Umlaufvermögens | 29,2 | 0,0 | 45,0 | 0,0 | - 15,8 |
| | 214.378,2 | 94,1 | 194.143,0 | 94,0 | 20.235,2 |
| übriges Umlaufvermögen | 13.382,0 | 5,9 | 12.434,0 | 6,0 | 948,0 |
| Bilanzsumme | 227.760,2 | 100,0 | 206.577,0 | 100,0 | 21.183,2 |

| | 31.12.2011 | % | 31.12.2010 | % | Veränderung |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|
| | T€ | | T€ | | T€ |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 36.629,2 | 16,1 | 35.741,5 | 17,3 | 887,7 |
| langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen) | 171.682,0 | 75,4 | 155.357,1 | 75,2 | 16.324,9 |
| kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen) | 19.449,0 | 8,5 | 15.478,4 | 7,5 | 3.970,6 |
| Bilanzsumme | 227.760,2 | 100,0 | 206.577,0 | 100,0 | 21.183,2 |

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

Mit 11,3 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2011 der wesentliche Posten im Umlaufvermögen.

Durch den positiven Jahresüberschuss 2011 und deutlichen Zuwächsen bei den Geschäftsguthaben konnte das Eigenkapital um T€ 3.888 erhöht werden. Nach Rückzahlung des Genussrechtskapitals in Höhe von T€ 3.000 an die Nord-Ostsee-Sparkasse beträgt die Veränderung des Eigenkapitals zum Vorjahr T€ 888. Bei der Eigenkapitalquote ergibt sich aufgrund der im Jahr 2011 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme eine Verringerung auf 16,1 % (Vorjahr 17,3 %).

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 9. Juni 2011 auf der 49. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2010 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2010 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2011 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder für die Neubauten des Selbsthilfe-Bauvereins und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

Personal

Neben der Erneuerung des Wohnungsbestandes wird die Optimierung unserer Arbeitsabläufe und Dienstleistungen 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. Seit 2010 wird ein eigenes Personalentwicklungskonzept umgesetzt, 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. Für eine ganzheitliche Betrachtungsweise aller relevanten Planungs- und Controllingprozesse wird zurzeit das Controlling- und Portfoliomanagementsystem „avstrategy“ bei der Genossenschaft eingeführt.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. Die Innenrevisionstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben.

Die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg führen zu der Einschätzung, dass die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Flensburg überschaubar sind. Mit 14,1 % 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 Fruerlund – Wohnen für Generationen. Durch dieses Projekt werden ca. 10 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in dem Zeitraum 2009 - 2013 zukunftsorientiert aufgewertet.

Hierbei werden neben der energetischen Sanierung der Fassaden und der Erneuerung der Fenster sämtliche Wohnungen durchgreifend modernisiert und erhalten neue Bäder, Küchen und Elektroanlagen.

Rund 300 Wohnungen werden abgerissen und durch ca. 200 Neubauwohnungen ersetzt, wobei die Wohnfläche um rd. 250 m² steigt.

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 2011 wurde das Servicehaus Friesischer Berg fertig gestellt. Damit verfügt die Genossenschaft über 3 Servicehäuser mit insgesamt 190 Wohnungen.

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 2016 überschaubare Zinsausläufe unseres Darlehensportfolios haben. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Planungen sehen vor, dass die Zinsausläufe der nächsten Jahre durch die Spareinlagen der Mitglieder abgelöst werden, was wiederum zu einer Senkung der Zinsaufwendungen der Genossenschaft führen wird. Nach einer Anlaufphase soll die Spareinrichtung auch die Rentabilität der Genossenschaft verbessern.

GESCHÄFTSAUSBLICK

Für die Geschäftsjahre 2012 - 2016 erwartet die Genossenschaft gemäß den aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen positive Jahresergebnisse in ähnlicher Höhe wie im Jahr 2011.

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.


In den Jahren 2012 - 2013 sind für das Projekt Stadtumbau Fruerlund – Wohnen für Generationen Investitionen von rd. 26,6 Mio. € vorgesehen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung weiterer Gebäude wird in dem Zeitraum 2012 - 2016 mit Aufwendungen von insgesamt rd. 38,8 Mio. € geplant.

Die Verkaufstätigkeit, insbesondere im Bereich der Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, soll fortgeführt werden. Die Genossenschaft plant hier jedoch ab 2013 mit deutlich geringeren Erträgen als in den Vorjahren.

Flensburg, den 22. März 2012

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller



Heiko Büsing



Dr. Heinz Engelhaupt



Peter Westphal

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011**AKTIVA**

| | € | € | Vorjahr € |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 148.237,49 | 79.112,73 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 197.494.785,70 | | 172.899.318,05 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.764.679,73 | | 5.743.273,79 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 251.542,53 | | 239.401,04 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 25.211,12 | | 26.117,99 |
| 5. Maschinen | 1.043,00 | | 1.881,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.127.011,46 | | 1.034.554,86 |
| 7. Anlagen im Bau | 7.187.403,50 | | 11.193.808,03 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 645.528,15 | 212.497.205,19 | 1.284.559,24 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 1.368.331,61 | 1.393.331,61 | 1.368.331,61 |
| | | 214.038.774,29 | 193.895.358,34 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 29.164,92 | | 44.967,85 |
| 2. Unfertige Leistungen | 11.251.930,81 | | 11.225.949,47 |
| 3. Andere Vorräte | 9.107,65 | 11.290.203,38 | 7.618,76 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 141.681,06 | | 131.630,01 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 45.854,86 | | 63.278,10 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 22.207,73 | | 10.199,95 |
| 5. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen | 18.070,19 | | 24.149,61 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.082.562,66 | 1.310.376,50 | 548.361,74 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 809.391,52 | 421.657,78 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 310.210,73 | | 202.650,17 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 1.275,26 | 311.485,99 | 1.131,51 |
| | | 227.760.231,68 | 206.576.953,29 |

PASSIVA

| | € | € | Vorjahr € |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 402.503,41 | | 423.854,90 |
| der verbleibenden Mitglieder | 7.371.018,62 | | 6.304.997,05 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 13.440,00 | 7.786.962,03 | 14.240,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 45.301,38 € (Vorjahr 56.442,95 €) | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 4.200.000,00 | | 3.800.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 6.490.000,00 | | 6.490.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.400.000,00 € (Vorjahr 2.500.000,00 €) | 17.780.000,00 | 28.470.000,00 | 15.380.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 87.504,53 | | 138.072,04 |
| 2. Jahresüberschuss | 3.084.718,64 | | 3.090.325,36 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 2.800.000,00 | 372.223,17 | 2.900.000,00 |
| IV. Genusssrechtskapital | | 0,00 | 3.000.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 36.629.185,20 | 35.741.489,35 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Pensionsrückstellungen | 40.377,00 | | 42.075,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 1.137,64 | | 52.232,55 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 0,00 | | 0,00 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 811.144,61 | 852.659,25 | 578.966,55 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 166.862.930,65 | | 153.518.944,29 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.998.638,54 | | 3.031.682,63 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen | 4.945.499,64 | | 0,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 470.000,00 | | 0,00 |
| 5. Erhaltene Anzahlungen | 12.105.624,52 | | 11.636.830,90 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 279.034,24 | | 248.551,96 |
| 7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 0,00 |
| 8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.572.996,71 | | 1.658.958,70 |
| 9. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 0,00 | | 0,00 |
| 10. Sonstige Verbindlichkeiten | 43.662,93 | 190.278.387,23 | 67.221,36 |
| davon aus Steuern | | | |
| € 7.738,17 (Vorjahr € 44.389,91) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € 0,00 (Vorjahr € 0,00) | | | |
| | | 227.760.231,68 | 206.576.953,29 |

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 35.022.086,16 | | 34.420.235,06 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 56.605,00 | | 0,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 296.174,26 | 35.374.865,42 | 282.554,49 |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 10.178,41 | 160.341,51 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 1.454.069,41 | 914.056,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.397.431,54 | 982.706,95 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 15.869.623,96 | | 15.491.361,56 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,00 | | 0,00 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 6.223,98 | 15.875.847,94 | 32.590,06 |
| 6. Rohergebnis | | 22.360.696,84 | 21.235.942,39 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.928.373,57 | | 3.840.564,39 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr: 185.292,25 € 184.041,48 €) | 945.352,11 | 4.873.725,68 | 874.901,10 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.526.374,96 | 4.032.356,64 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.738.414,47 | 2.532.302,07 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen (Vorjahr: 22.207,73 € 10.199,95 €) | 40.277,92 | | 34.349,56 |
| 11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0,00 | | 0,00 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 9.530,81 | 49.808,73 | 8.367,56 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen (Vorjahr: 0,00 € 0,00 €) davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen (Vorjahr: 3.217,00 € 3.632,00 €) | 0,00 | 6.120.774,28 | 5.883.307,14 |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 4.151.216,18 | 4.115.228,17 |
| 15. Außerordentliche Aufwendungen | | 0,00 | 8.052,00 |
| 16. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 108.917,99 | 95.327,19 |
| 17. Sonstige Steuern | | 957.579,55 | 921.523,62 |
| 18. Jahresüberschuss | | 3.084.718,64 | 3.090.325,36 |
| 19. Gewinn- u. Verlustvortrag | | 87.504,53 | 138.072,04 |
| 20. Einstellungen Rücklagen | | 2.800.000,00 | 2.900.000,00 |
| 21. Bilanzgewinn | | 372.223,17 | 328.397,40 |

Jahresabschluss zum 31.12.2011 – Anhang**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 (Formblatt-VO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 1.284 in die Herstellungskosten des Jahres 2011 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von T€ 170 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 in 2006 angekauften Bestände werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2 % abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt. Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht mit 2 bzw. 3 % abgeschrieben. Durchgreifend sanierte Objekte werden in dem Jahr der Fertigstellung einem neuen Lebenszyklus zugeführt und bis zu 50 Jahre abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen Ausgeschiedener wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,0 % angesetzt haben sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,15 % zum 01.01.2011 bzw. von 5,14 % zum 31.12.2011 zugrunde gelegt. Weiterhin wurde eine langfristige Rückstellung für Alterszeit abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

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

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen (+ / -) | Ab- schreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2011 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|--|---|-----------------------------------|--------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|
| | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 184.192,06 | 124.325,21 | 30.788,20 | - | 129.491,58 | 148.237,49 | 25.450,45 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 215.824.116,72 | 17.616.629,25 | 3.468.109,52 | + 11.153.783,66 | 43.631.634,41 | 197.494.785,70 | 4.014.719,85 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 7.578.326,36 | 238.293,01 | 67.308,05 | - 8.168,49 | 1.976.463,10 | 5.764.679,73 | 208.705,45 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 239.401,04 | 12.141,49 | - | - | - | 251.542,53 | - |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 30.229,24 | - | - | - | 5.018,12 | 25.211,12 | 906,87 |
| 5. Maschinen | 70.632,41 | - | 19.612,40 | - | 49.977,01 | 1.043,00 | 838,00 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.918.623,33 | 391.490,81 | 167.591,68 | - | 1.015.511,00 | 1.127.011,46 | 275.754,34 |
| 7. Anlagen in Bau | 11.193.808,03 | 6.454.213,97 | - | - 10.460.618,50 | - | 7.187.403,50 | - |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 1.284.559,24 | 45.965,58 | - | - 684.996,67 | - | 645.528,15 | - |
| | 238.139.696,37 | 24.758.734,11 | 3.722.621,65 | - | 46.678.603,64 | 212.497.205,19 | 4.500.924,51 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | - | - | - | - | 25.000,00 | - |
| 2. Beteiligungen | 1.368.331,61 | - | - | - | - | 1.368.331,61 | - |
| | 1.393.331,61 | - | - | - | - | 1.393.331,61 | - |
| Anlagevermögen insgesamt | 239.717.220,04 | 24.883.059,32 | 3.753.409,85 | - | 46.808.095,22 | 214.038.774,29 | 4.526.374,96 |

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken ... mit Wohnbauten sind die Baukosten für das Servicehaus Friesischer Berg mit rd. 4,8 Mio. € und die Neubauten im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen mit rd. 5,2 Mio. €.

Für die Sanierungen im Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen sind Kosten in Höhe von rd. 6,4 Mio. € angefallen.

Rd. 1,2 Mio. € entfallen auf die durchgreifende Sanierung im weiteren Bestand.

Die Zugänge in den Anlagen im Bau entfallen ausschließlich auf den Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen ausschließlich auf den Bereich Fruerlund – Wohnen für Generationen.

- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
- 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.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für noch anfallende Baukosten, Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlussprüfung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.



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

| Verbindlichkeiten insgesamt | davon Restlaufzeiten | | | grundpfandrechtlich gesichert | |
|--|--|--|--|--|--|
| | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 166.862.930,65 € (153.518.944,29 €) | 8.865.248,05 € (5.528.293,81 €) | 20.269.989,06 € (18.352.373,58 €) | 137.727.693,54 € (129.638.276,90 €) | 162.657.185,95 € (152.155.524,70 €) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.998.638,54 € (3.031.682,63 €) | 120.967,93 € (117.359,98 €) | 320.180,43 € (367.365,51 €) | 3.557.490,18 € (2.546.957,14 €) | 3.953.834,70 € (2.975.060,03 €) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.105.624,52 € (11.636.830,90 €) | 12.105.624,52 € (11.636.830,90 €) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 279.034,24 € (248.551,96 €) | 279.034,24 € (248.551,96 €) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.572.996,71 € (1.658.958,70 €) | 1.572.996,71 € (1.658.958,70 €) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 43.662,93 € (67.221,36 €) | 43.662,93 € (67.221,36 €) | | | |
| Gesamtbetrag | 184.862.887,59 € (170.162.189,84 €) | 22.987.534,38 € (19.257.216,71 €) | 20.590.169,49 € (18.719.739,09 €) | 141.285.183,72 € (132.185.234,04 €) | 166.611.020,65 € (155.130.584,73 €) |

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

Spareinlagen

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten | 1.782.339,06 € (0,00 €) | |
| b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten | 3.163.160,58 € (0,00 €) | 4.945.499,64 € (0,00 €) |

Verbindlichkeiten aus Sparbriefen

| | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr | 150.000,00 € (0,00 €) | |
| b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren | 320.000,00 € (0,00 €) | 470.000,00 € (0,00 €) |
| Gesamtbetrag | | 5.415.499,64 € (0,00 €) |

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen in Höhe von rd. T€ 510 enthalten. Hiervon entfallen auf den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen T€ 310. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 11.194 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€ 1.161.

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

| | | |
|---|---------|----------|
| Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens | T€ | 449 |
| | Vorjahr | T€ (452) |
| Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen | T€ | 498 |
| | Vorjahr | T€ (64) |

4. Die vorgenommenen Abschreibungen bei Wohnbauten und Geschäfts- und anderen Bauten sind planmäßig. Bei dem Objekt Mürwiker Str. 28 - 30 wurde wegen des Abrisses eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 223 vorgenommen.

5. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Nebenkosten in Höhe von rd. T€ 93 für den Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen enthalten.

6. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 44.

D. Sonstige Angaben

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

- Mietkaution für Mieter in Höhe von 637.913,87 €
- Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 1.579.492,74 €.

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

- Aus der Abwicklung der Neubauten Haus 6 - 12 aus dem Stadtumbau West, Gebiet Fruerlund – Wohnen für Generationen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 3.621, deren restliche Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert ist.

3. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

- Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlich-

keiten der WTC per 31. Dezember 2011 in Höhe von rd. T€ 1.291. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.

- b) Garantiebetrag in Höhe von rd. 52.000 € für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 0).
Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrag wird nicht 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 2011 25.000 €, der Jahresüberschuss 2011 vor Abführung an die Genossenschaft 22.207,73 €. 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 31.12.2011 2.866.024,04 €, der Jahresüberschuss 2011 beträgt 36.140,38 €.

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

| | 2011 | Vorjahr |
|---|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 52,25 (12,50) | 48,75 (10,50) |
| Technische Mitarbeiter | 7,50 | 6,50 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister | 27,50 | 25,25 |
| Insgesamt | 87,25 (12,50) | 80,50 (10,50) |

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 6,50 Auszubildende und 73,25 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

| | | | |
|------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Anfang 2011 | 6.334 Mitglieder | mit | 39.759 Anteilen |
| Abgang 2011 | 637 Mitglieder | mit | 3.433 Anteilen |
| Zugang 2011 | 1.198 Mitglieder | mit | 10.026 Anteilen |
| Ende 2011 | 6.895 Mitglieder | mit | 46.352 Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.066.021,57 € auf 7.371.018,62 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.054.880,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 7.416.320 €.

Die Haftsumme der zum 31.12.2011 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 418.720 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft
Heiko Büsing, Bankkaufmann - nebenamtliches Vorstandsmitglied seit 09.06.2011
Dr. Heinz Engelhaupt, Bankkaufmann - nebenamtliches Vorstandsmitglied seit 09.06.2011
Peter Westphal, Bankkaufmann - nebenamtliches Vorstandsmitglied seit 09.06.2011

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peer Oberg, Vorsitzender
Jan Kai Jensen, stv. Vorsitzender
Elke Dewanger
Ralf Hansen
Paul Hemkentokrax
Hans Jordt
Uwe Lorenzen
Edgar Möller
Britta Zemke

Flensburg, den 22. März 2012

Der Vorstand

Raimund Dankowski

Jürgen Möller

Heiko Büsing

Dr. Heinz Engelhaupt

Peter Westphal



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

Organe

| | | |
|-----------|--|-----------------------|
| Vorstand: | Raimund Dankowski - hauptamtlich - | Vorstandsvorsitzender |
| | Jürgen Möller - hauptamtlich - | |
| | Heiko Büsing, Dr. Heinz Engelhaupt, Peter Westphal - nebenamtlich - | |

| | | |
|---------------|--|--|
| Aufsichtsrat: | Peer Oberg Jan-Kai Jensen Britta Zemke | Vorsitzender stv. Vorsitzender 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: | Lars Ehrlich, Torsten von Guionneau, Gesa Kitschke, Werner Reuter | |



Internationales
Jahr der
Genossenschaften
2012



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: marxmedien Marco Marx, info@marxmedien.de

Fotos: SBV, Marcus Dewanger, Oliver Bruhns

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

Auflage: 600 Exemplare

SBV

WOHNEN UND LEBEN.

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Mürwiker Straße 26

24943 Flensburg

Tel 0461 31560 - 0

www.sbv-flensburg.de

