



DER SBV IN ZAHLEN

	2014 €	2013 €
Bilanzsumme	271.390.422	255.309.490
Eigenkapital	51.639.056	46.445.663
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	13.506.015	11.337.600
Rücklagen	37.020.000	34.170.000
Rückstellungen	1.200.311	1.314.398
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.763.987	36.589.252
Bauleistungen Neubau	5.595.436	7.707.046
Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	5.214.800	8.259.857
Ausgaben für Instandhaltung	8.133.391	7.975.687
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.371.275	3.091.463
Eigener Wohnungsbestand	6.927	6.891
Zahl der Mitglieder	8.744	8.232

VORWORT

Mit diesem Geschäftsbericht blicken wir auf ein gutes Jahr der Stabilisierung zurück. Viele Projekte, die wir in der Vergangenheit angestoßen haben, tragen jetzt Früchte. Unser persönliches Engagement für das Genossenschaftsleben und der professionelle – für alle Kolleginnen und Kollegen manchmal recht anstrengende – Ausbau unserer Geschäftsfelder haben sich gelohnt: 2014 traten mehr als 1.000 neue Mitglieder ein. Nun nähern wir uns unaufhaltsam der 10.000er-Marke und werden zu einer immer stärkeren Gemeinschaft, in der mehr möglich ist.

Zum Beispiel mit Blick auf unsere Spareinrichtung. Nach nur drei Jahren verfügt sie über ein Sparvolumen von mehr als 71 Millionen Euro. Unsere Sparer freuen sich, dass wir mit dem von ihnen zur Verfügung gestellten Geld große und kleine Projekte finanzieren, die das Wohnen und Leben in Flensburg noch schöner machen.

Erhalten und gestalten

Energetische Modernisierungen und vorsichtige Sanierungen – zum Beispiel im geschichtsträchtigen Tempelhof – sind uns in diesem Zusammenhang genauso wichtig wie die verschiedenen Neubau-Projekte. Der Stadtumbau in Fruerlund, das „Wohnen für Generationen“ gehört dazu. Hier hat unser altes Kerngebiet ein völlig neues Gesicht bekommen. Und nebenan entsteht mit dem „Wohnen am Wasserturm“ ein attraktives Wohnviertel mitten im Grünen.

Für die kleinen Flensburger sind Nachwuchsförderung und das Leben in der Gemeinschaft die großen Themen unserer Genossenschaft. Wir wollen Freude an Bildung und das Verständnis für einen schonenden Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen vermitteln – und schon Kindern zeigen, dass es gut ist, für sich selbst aktiv zu werden und Verantwortung zu übernehmen. So sind die Aktion „Grundschulen bunter stiften“ und das Kinder-Feriencamp inzwischen zur Tradition geworden.

Wachstum an neuem Standort

Zudem haben viele junge Erwachsene als Studenten ein Zuhause beim SBV gefunden. Im „vividomo“ leben sie campus- und bahnhofsnahe in einem spannenden Viertel, in dem sich mit Blick auf die Stadtplanung absehbar Einiges verändern wird. Auch wir werden hier neu bauen – und zwar für die SBV Immobilienmanagement GmbH. Im neuen Verwaltungsgebäude können voraussichtlich 2016 die Büros bezogen werden.

Die Flensburger Kolleginnen und Kollegen blicken inzwischen auf das zweite Geschäftsjahr zurück; die vergangenen zwölf Monate hatten es in sich. Sie bekamen eine neue Software, Zuständigkeiten veränderten sich, schließlich kamen bestehende Verträge auf den Prüfstand. Einige wurden aufgelöst, manche wurden neu bewertet, andere kamen hinzu. Die Gesellschaft hat Profil bekommen. Wir sind gespannt, wie sich dieser Wachstumskurs fortsetzt.

Natürlich ist auch der Blick auf die Zukunft unserer Genossenschaft spannend. Ein wichtiges Thema wird der demografische Wandel unserer Gesellschaft sein. Wie wollen wir mit alten, kranken, dementen Menschen künftig gemeinsam „Wohnen und Leben“? Das ist eine Frage, die wir mit Blick auf unsere genossenschaftlichen Werte beantworten werden.

Vor dem Hintergrund unserer eigenen Geschichte wollen wir uns zudem stark machen für die Flüchtlinge, die in unser Land und nach Flensburg kommen. Der SBV wurde als Flüchtlingsgenossenschaft gegründet. In dieser Tradition werden wir den Menschen, die zu uns kommen, helfen, sich in der Gesellschaft zu integrieren.

Insgesamt betrachtet stehen wir nach den Erfolgen der vergangenen Jahre auf einer soliden Basis und freuen uns auf kommende Herausforderungen. Wir werden sie zusammen meistern!




Jürgen Möller


Raimund Dankowski



INHALT

Leistungen und Sonderleistungen **8** SBV Mitgliederbefragung – Mein Flensburg, Gisela und Lutz Uhlmann **10**
 Modernisierungen Tempelhof, Ankauf Norderstraße – Mein Flensburg, Simon Faber **12**
 Mein Flensburg, Dierk Schmäschke – Neubau Exe **14** Mein Flensburg, Uwe Möser – Neubau Travestraße **28 16**
 Spareinrichtung – Mein Flensburg, Simone Lange **18** SBV Immobilienmanagement – Mein Flensburg, Olav Hohmeyer **20**
 Mein Flensburg, Uwe Appold SBV-Stiftung Helmut Schumann **22** Branchenüberblick 2014 **24**
 Bericht des Aufsichtsrates **26** Lagebericht 2014 **29** Bilanz zum 31.12.2014 **36** Gewinn- und Verlustrechnung **38**
 Anhang zum Jahresabschluss 2014 **39** Organe **45** Vertreter und Ersatzvertreter **46** Impressum **47**

UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung

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



Nachbarschaftstreff

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



Gästewohnungen

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



Servicehaus

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



Sozialmanagement

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



Hausnotruf

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



Hausmeisterservice

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



Vorteilskarte

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



24/7-Notdienst

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

UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service

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



Bezahlbarer Wohnraum

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



Starke Gemeinschaft

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



Verantwortliches Wirtschaften

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



Lebenslanges Wohnrecht

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



Klimafreundlich

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

NACHGEFRAGT

Unsere Mitglieder sind zufrieden

Erkundigt man sich bei Wohnservice-Leiterin Gesa Kitschke nach der Mitgliederbefragung im vergangenen Jahr, benötigt sie nicht viele Worte. „Die Ergebnisse sind einfach der Hammer“, stellt sie kurz und bündig fest.

Vor drei Jahren haben wir unsere Mitglieder zum ersten Mal zu ihrer Wohn-Zufriedenheit befragt – damals noch telefonisch. Der Anruf wurde per Post angekündigt; für die Gespräche war jeweils eine halbe Stunde eingeplant. Danach kam vieles in Bewegung. „Als Schwachpunkte stellten sich vor allem die Erreichbarkeit und Wartezeiten heraus“, erinnert sich Gesa Kitschke. „Wir haben schnell und effektiv reagiert, haben neue Strukturen geschaffen und Arbeitsabläufe optimiert, Kommunikationsplätze ausgebaut und ein Front-, Backoffice eingerichtet. Auch an der Schraube für Service und Freundlichkeit haben wir kräftig gedreht und unter anderem das Hausmeister-Team um drei Kollegen erweitert.“

Im vergangenen Jahr war es dann wieder soweit. Gesa Kitschke: „Jetzt wollten wir es schwarz auf weiß haben. Hatten wir durch die Maßnahmen seit der letzten Befragung etwas bewirkt? Konnten wir unsere Etappenziele erreichen?“ Tatsächlich sei das gelungen und zwar auf ganzer Linie.

Für mich ist diese Wohnung wie ein Lottogewinn!

Wohne jetzt seit 15 Jahren hier, alles suppi!

Wir sind voll Glück hier zu sein!

Der Fragebogen ist eine gute und mutige Idee!

Ich wohne seit 57 Jahren gerne hier!

Ich wohne zwar erst 2 Jahre hier, bin aber sehr glücklich!

Zweite Mitgliederbefragung mit neuem Konzept

„AktivBo“ – das ist schwedisch und bedeutet „aktives Wohnen“. „AktivBo“ ist auch der Name der Hamburger Agentur, die uns bei der aktuellen Mitgliederbefragung unterstützt hat. Neue Wege, neues Konzept: Diesmal bekamen alle Mitglieder einen vierseitigen Fragebogen per Post zugeschickt. Insgesamt waren es 6.726 Briefe. „Das stellte sich als die wesentlich bessere Variante heraus, denn so konnten wir viel mehr Mitglieder erreichen“, weiß Gesa Kitschke heute. 51,2 Prozent Rücklauf: Das ist eine Zahl, die für sich spricht. „Jedes zweite Mitglied hat mitgemacht. Das zeigt uns, wie wichtig es ist, immer wieder nachzufragen und reinzuhören“, bilanziert die Wohnservice-Leiterin. Portokosten fielen für die Mitglieder nicht an.

Nicht nur die Methode war anders, auch an den Fragen wurde gefeilt. Im Vergleich zur vorangegangenen Umfrage wollten wir individueller auf die Ansprüche der Mitglieder eingehen können. So gab es beispielsweise die Möglichkeit, zu jedem Punkt einen ergänzenden Kommentar zu verfassen. Wie gefällt es Ihnen beim SBV? Wie sieht das Treppenhaus aus? Wie beurteilen Sie die Gestaltung der Außenanlagen? Sind die Nebenkosten gerechtfertigt? Wie ist das Verhältnis mit den Nachbarn? Knapp 80 Fragen galt es zu beantworten. Auch Erreichbarkeit, Kontaktaufnahme und Service – Knackpunkte aus der Umfrage 2011 – wurden erneut abgefragt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Gesa Kitschke: „Wir haben uns deutlich verbessert.“

„Kritik nehmen wir uns zu Herzen. Sie bringt uns weiter.“

Am Schluss galt es, rund 400 handschriftliche Kommentare zu entziffern und zuzuordnen. „Für mich ist diese Wohnung wie ein Lottogewinn“, „Ich fühle mich wohl hier“ und „Sind wunschlos glücklich“ – das sind Sätze, die wir gerne lesen. Doch auch Kritik bringt uns weiter. Anmerkungen von Mietern wie „Die Müllentsorgung ist katastrophal“ oder „Späte Reaktion auf Mails“ nehmen wir uns zu Herzen.

Inzwischen hat „AktivBo“ für unsere Mitgliederbefragung ein eigenes internes Online-Portal eingerichtet und die Ergebnisse komplett eingepflegt. Die Auswertungen sind fertig und schaffen Grundlagen. Jetzt wollen wir etwas daraus machen. So arbeiten verschiedene Teams auf Hochtouren, entwickeln gemeinsam Maßnahmenkataloge und setzen auch bereits erste Schritte um. „Das fängt bei kleinen Dingen wie der Vergabe von Treppenhausreinigung an und reicht bis zu großen Modernisierungsmaßnahmen.“ Die Zeichen stehen auf Zukunft.

MEIN FLENSBURG

Der Slupsk-Park direkt vor der Tür

„Wir gehen bei gutem Wetter gern runter zum Hafen und schauen auf das Wasser, auf die Schiffe – das Flair dort gefällt uns einfach. Früher, als es noch das Restaurant direkt an der Hafenspitze gab, war es noch schöner dort. Besonders im Sommer haben wir nachmittags gern im Café gesessen und dem Treiben zugeschaut. Nachdem wir dann 2013 nach Fruerlund gezogen sind, haben wir auch den frisch angelegten Slupsk-Park für uns entdeckt. Direkt vor unserer Haustür hat er einen schönen, alten Baumbestand. Wir würden uns wünschen, dass es auch weiter hinten, wo der Park in einer grünen Wiese ausläuft, mehr Bäume geben würde, besonders in der Mitte der Wiese. Das gäbe dem ganzen Gelände einen noch schöneren Charakter. Aber auch so sind wir gerne im Slupsk-Park unterwegs. Besonders, wenn das Wetter gut ist. Dann nutzen wir nämlich die Sportgeräte des SBV-Vitalparcours, um uns fit zu halten – am liebsten den Cross-Trainer.“

*Giesela und Lutz Uhlmann,
Gewinner der Mitgliederbefragung*





QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BEDACHT

Gebäude mit Geschichte

Quartiersentwicklung, Modernisierung und Sanierung – zu unserem täglichen Geschäft gehören viele Arbeiten, mit denen wir Gebäude erhalten, Wohnungen für moderne Ansprüche neu gestalten und die zugehörigen Außenanlagen frisch anlegen. Rund 20 Millionen Euro haben wir dafür im vergangenen Jahr aufgewandt. Das ist gut angelegtes Geld, denn mit jedem erhaltenen Gebäude sichern wir auch ein Stück Flensburger Geschichte.

Seit 2014 liegt dabei ein Fokus auf dem Tempelhof in Ostseebad: Die schlichten Häuserzeilen, seinerzeit von Magistratsbaurat Paul Ziegler erbaut, stehen um eine kleine Grünanlage herum. Nach dem Ersten Weltkrieg sollten sie wohl die dringendste Wohnungsnot lindern und „vermutlich nicht länger als 30 Jahre halten“, erläutert Frank Jürgensen, Abteilungsleiter Technik. „Wir nannten die Gebäude einfach ‚Dachpappen-Häuser‘, weil sie so billig gemacht waren“, bestätigt Erwin Schnoor. Der 83-jährige Flensburger verbrachte Kindheit und Jugend im Tempelhof und kann Geschichten erzählen, zum Beispiel über die Jungs aus seiner Bande, die „Tempelhof-Indianer“. Warum eigentlich Tempelhof? Der „Ureinwohner“ lacht: „In der Mitte, dort wo heute der Grünstreifen ist, stand unser altes Waschhaus. Das war der Waschtempel für alle. Naja, und so wohnten wir eben im Tempelhof.“

Gute Nachbarschaft im Tempelhof

Der Zweite Weltkrieg kam, eine Flüchtlingsflut schwappte über Flensburg. Die schlichten Häuserzeilen blieben. In ihnen gedeiht die Nachbarschaft offenbar besonders gut. Heute leben im Tempelhof rund 120 Menschen in 98 Wohnungen. Um ihr gutes Miteinander und das historische Ensemble zu erhalten, haben wir in 2014 damit begonnen, den Tempelhof in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu sanieren und zu modernisieren. Obergeschosse, Keller und Fassaden erhalten eine starke Wärmedämmung, die Fenster werden erneuert – Holzfenster, zum Teil sogar Sprossenfenster, werden eingesetzt, um die Anmutung der Originalfassade wieder herzustellen. Die alten Durchlauferhitzer werden ausgetauscht. Künftig sollte die Nebenkostenabrechnung für die Bewohner günstiger ausfallen. Wir rechnen mit Energie-Einsparungen von 20 Prozent. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende 2017 geplant.

„Energie sparen und die Wohnqualität verbessern“, das sind auch die Ziele unserer Sanierungsarbeiten in der Marienallee, die wir im vergangenen Jahr wieder aufgenommen haben. Los ging es mit den Gebäuden Nr. 46 – 52 und ihren 24 Wohnungen. Auch hier haben wir Obergeschoss, Fassaden und Kellerräume wärmedämmend, die Fenster und Durchlauferhitzer ausgetauscht. Das macht auch den Aufenthalt in den frisch erneuerten Badezimmern angenehm. Im kommenden Jahr werden wir die Arbeiten in der Marienallee und der Robert-Koch-Straße fortsetzen.



Engagiert in der Norderstraße

Wenn es um Flensburger Geschichte geht, dann ist auch die Norderstraße ein besonderes Pflaster. Hier stehen viele als Kulturdenkmal geschützte Gebäude, alte Kaufmanns- und Handwerkerhöfe. Zugleich atmet die alte Straße den frischen Wind kreativen Aufbruchs. Seit Jahren haben auch wir – etwa mit dem Künstlerhof – genossenschaftliches Eigentum in der Norderstraße und freuen uns, dass wir das Gebäude-Ensemble des Möbelhauses Carstens dazuerwerben konnten. Das Geschäft bleibt uns erhalten – die Fassaden werden wir im kommenden Jahr sanieren. Und dann sind wir gespannt: Wie wird es weitergehen in der weit über Flensburg hinaus schuhbekanntten, berühmten und berüchtigten Norderstraße?

MEIN FLENSBURG

Geschichte am Schlosswall

„Kann es in Flensburg nur einen Lieblingsort geben? Herrlich ist der Schlosswall. Hier spürt man die Geschichte unserer Stadt, wo zu Beginn des 15. Jahrhunderts die Duburg stand, wo die herrschaftlichen 1920er-Jahre-Bauten der Duborg-Skolen und der Handelslehranstalt vom friedlichen Wettstreit der Kulturen zeugen – auch in der Architektur. Und dann die Erinnerung an die eigene Schulzeit! Der Schlosswall bietet einen wunderbaren Weitblick über unsere schöne, ‚steile‘, grüne Stadt: auf das Panorama der Ostseite – das Hafenufer (mit seinen Herausforderungen und Möglichkeiten!), Marineschule, Nordufer und die Förde bis zum dänischen Ufer. Und von hier aus gibt es interessante Fußwege: die Marientreppe hinab in die berühmte, schuhbehängene Norderstraße oder quer hinüber in den Jugendstil der Toosbütze, durch den Burghof in die neue Marienstraße mit Rumhaus und dänischem Theater. Und von da aus weiter. Nein, es gibt nicht nur einen Lieblingsort!“

*Simon Faber,
Oberbürgermeister
von Flensburg*

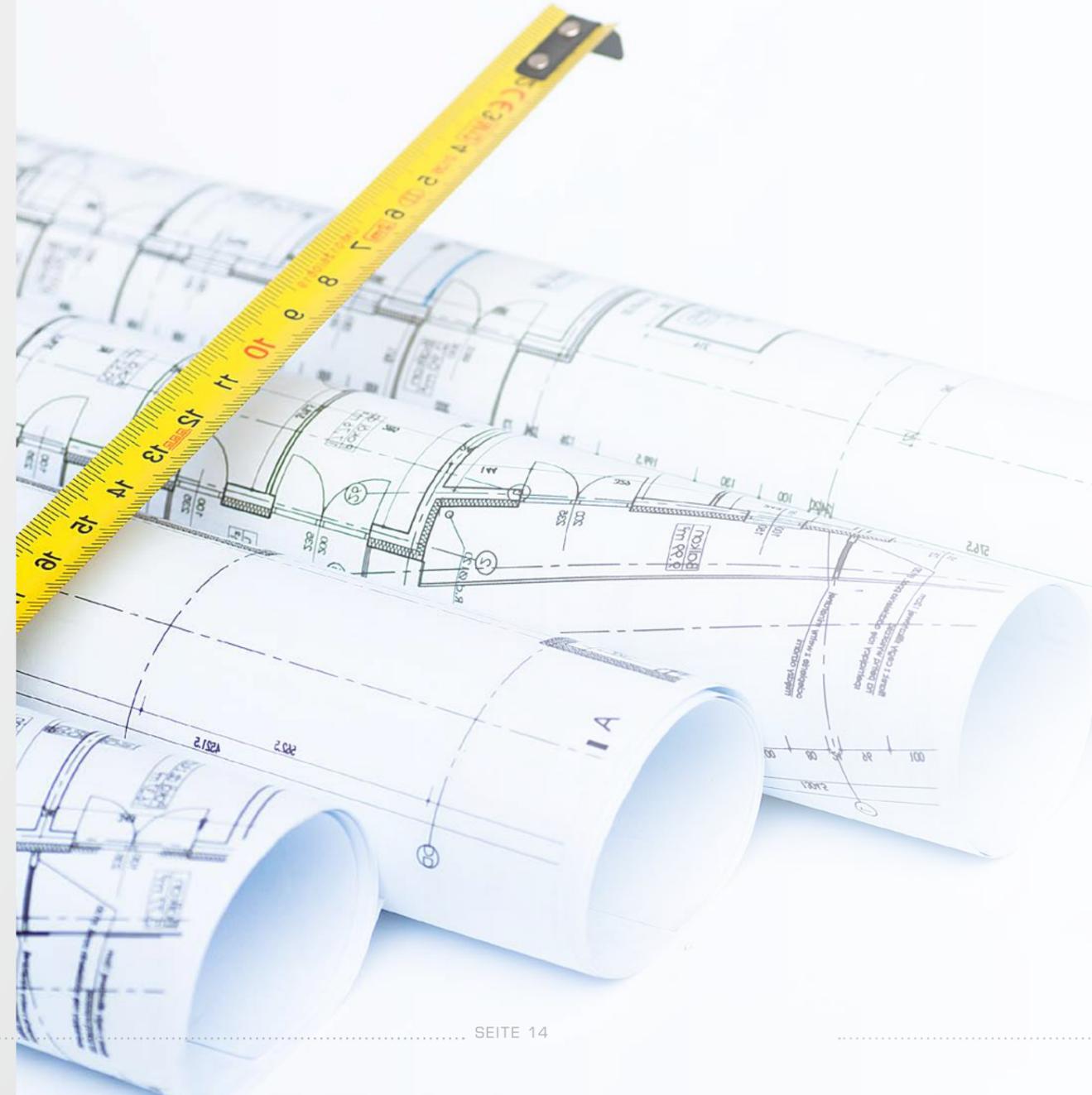


MEIN FLENSBURG

Leben in der Altstadt

„Mein Flensburg? Das ist eigentlich die ganze Stadt, besonders die historische Altstadt mit ihren Fassaden, die von unserer deutsch-dänischen Geschichte erzählen und den Höfen, in denen ich gern in der Sommersonne sitze. Von der Roten Straße über den Südermarkt, durch Holm und Große Straße, am Nordermarkt und der Marienstraße vorbei durch die Norderstraße bis ganz zur SG Geschäftsstelle an der Schiffbrücke führe ich unsere internationalen Gäste gern – und ernte immer viel Bewunderung. Vermutlich stecke ich alle mit meiner Begeisterung an, denn mit vielen Plätzen verbinde ich besondere Erlebnisse, sehe, wie tausende Menschen mit uns auf dem Südermarkt Erfolge feiern und fröhlich durch die Straßen ziehen. Ich erinnere mich an lustige Abende im Porticus und habe das beeindruckende Bild vor mir, das der Hafen bietet, wenn viele Schiffe festgemacht haben. Flensburg – das ist einfach meine Stadt.“

*Dierk Schmäschke,
Manager der SG Flensburg-Handewitt*



FEUER AN DER EXE

Neuanfang nach wirtschaftlichem Totalschaden

2013 war für die Mieter in den Häusern „Zur Exe“ 2 – 4 ein rabenschwarzes Jahr: Es ist mitten in einer Novembernacht, als Feuerweh sirenen aufheulen und die Mieter aus insgesamt 33 Wohnungen aus dem Tiefschlaf reißen. Der Dachstuhl und die oberen Wohnungen brennen. Viel Zeit bleibt den Bewohnern nicht, um sich ins Freie zu retten. „Die meisten hatten noch ihre Schlafanzüge an“, erinnert sich Sozialarbeiterin und Leiterin der Wohnservices, Gesa Kitschke. Verletzt wurde zum Glück niemand, doch ein Zurück sollte es nicht mehr geben. Unser 360°-Gemeinschaftshaus wurde in Windeseile zum Notquartier umfunktioniert und die Menschen mit dem Nötigsten versorgt. „Was die Kollegen damals geleistet haben, war einfach großartig“, sagt Frank Jürgensen, Abteilungsleiter Technik. Schnell und unbürokratisch seien die betroffenen Mitglieder erst einmal in Hotels, Ferienwohnungen oder bei ihren Familien untergebracht worden. „Die Bewohner bekamen auch große Unterstützung aus der Flensburger Bevölkerung“, erinnert sich Jürgen Möller, SBV-Vorstand. Ermittlungen ergaben später, dass das Feuer von einem Brandstifter gelegt worden war.

Abrissarbeiten für März geplant

Nun begann die Arbeit unserer Techniker, die das Ausmaß der Schäden genau unter die Lupe nahmen und bewerteten. Die Dachgeschosswohnungen und auch die Wohnungen darunter waren vollkommen zerstört – teilweise durch Brandschäden, doch vor allem durch das Löschwasser. Das Ergebnis: wirtschaftlicher Totalschaden. Das Gebäude müsste komplett abgerissen werden. Nach einigen Gesprächen genehmigte die Stadt den Abrissantrag. „Ein Problem ist, dass das Nebengebäude aus statischen Gründen mit abgerissen werden muss“, erläutert Frank Jürgensen. Aber im März 2015 können die Bagger mit ihrer Arbeit beginnen. Wenn alles gut geht, starten im folgenden Sommer die ersten Baumaßnahmen.

Mehr Raum durch „schlaues Bauen“

Drei viergeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 47 Wohnungen, großen Giebeln zur Straße hin und einem ausgebauten Dachgeschoss sind geplant. „Obwohl sie nach modernsten Standards gebaut werden, passen sich die Häuser optisch an das gewohnte Straßenbild an“, verspricht Frank Jürgensen. Durch „schlaues Bauen“ soll zudem mehr Wohnraum als zuvor entstehen.

Die 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 33 und 80 Quadratmeter groß sein. „Einige davon wollen wir so konzipieren, dass sie WG-tauglich und somit für junge Menschen geeignet sind“, ergänzt der Technikleiter. Bodentiefe Schallschutzfenster zur Straßenseite hin werden für tageslichthelle Räume sorgen. Jede Wohnung bekommt eine moderne Einbauküche und ein geräumiges Duschbad. Alle Zugänge und Wohnräume werden barrierearm konzipiert, und jede Etage ist mit einem Aufzug erreichbar.

Auch in Sachen Energieeinsparung haben sich die Planer eine Menge Gedanken gemacht. „Unter anderem sind Be- und Entlüftungsanlagen für die Wärmerückgewinnung und eine hochmoderne Außendämmung geplant“, so Frank Jürgensen. Der überwiegende Teil der Wohnungen bekomme eigene Balkone zur Gartenseite hin. Auch der Hinterhof werde komplett neu gestaltet, ergänzt er.

Das geplante Investitionsvolumen liegt bei etwa 6 Millionen Euro. 32 Wohnungen werden öffentlich gefördert und mit 5,20 Euro pro Quadratmeter veranschlagt. 15 Einheiten sind frei finanziert und mit 7,50 Euro pro Quadratmeter etwas teurer. Erste Anfragen liegen bereits vor. „Aber selbstverständlich bekommen unsere Mitglieder, die vor dem Brand in den Häusern gewohnt haben, ein Mietvorrecht“, verspricht Jürgen Möller. Im Herbst 2016 sollen die neuen Gebäude bezugsfertig sein.



MEIN FLENSBURG

Leben im IHK-Haus

„Ein denkmalgeschütztes, wunderschönes Jugendstilgebäude, erweitert um einen modernen, hellen Trakt: Das Haus, in dem die IHK Flensburg ihren Sitz hat, ist ein angenehmer und traditionsreicher Ort. Doch das ist nicht allein der Grund dafür, dass dies mein Lieblingsplatz in Flensburg ist. Die IHK repräsentiert die regionale Wirtschaft in ihren unterschiedlichen Facetten, und so ist immer Leben im Haus. Es hat eine besondere Atmosphäre. Viele junge Leute, die hier ihre Prüfung ablegen, betreten die Räume mit Herzklopfen. Unternehmer und Politiker gehen ein und aus; zahlreiche Veranstaltungen zu vielen unterschiedlichen Themen finden hier statt und immer wieder auch feierliche Anlässe. Wie etwa die Zeugnisübergaben an erfolgreiche Absolventen. Es ist für mich jedes Mal ein schöner Moment, einem jungen Menschen quasi den Schlüssel zu seiner beruflichen Karriere zu überreichen.“

*Uwe Möser,
Präsident der IHK Flensburg*



TRAVESTRASSE 28

Wir bleiben aktiv

„Mehr Freiraum, mehr Komfort und ein Extra an Wohnqualität“ – das haben wir uns für die Quartiersgestaltung in Fruerlundholz groß auf die Fahnen geschrieben. 2015 wird für uns ein spannendes Jahr, denn nun können wir nach reichlich Planung einen Neubau in der Travestraße 28 in Angriff nehmen. „Für uns und für Flensburg ein Projekt mit Leuchtturmfunktion“, freut sich SBV-Vorstand Jürgen Möller. „Wir sind uns sicher, dass der geplante Neubau in dieser bevorzugten Lage besondere Akzente setzen wird.“ Die Überlegungen, das bisherige Gebäude zu sanieren, sind mittlerweile zu den Akten gelegt worden. „Eine vernünftige Sanierung hätte annähernd das Gleiche gekostet wie ein Neubau“, begründet Jörg Neumann, Prokurist und Abteilungsleiter Portfolio, den Entschluss. Ein weiteres Argument für den Neubau ist zudem die Chance, einen sehr guten Energiestandard möglich machen zu können. Doch bis es soweit ist, muss noch reichlich Vorarbeit geleistet werden. Denn im ersten Schritt gilt es, für die Mieter der 39 Wohneinheiten eine passende Unterkunft zu finden. „Wir können erst mit den Baumaßnahmen beginnen, wenn das komplette Haus leer steht“, erklärt Frank Jürgensen, Leiter der Abteilung Technik.

Allen Bedürfnissen gerecht zu werden, ist keine ganz leichte Aufgabe für Frank Raguse, Sozialarbeiter und Quartiersmanager für Fruerlund. Er soll dafür sorgen, den Mietern einen Umzug so einfach wie möglich zu machen. Anfang 2015 waren bereits rund ein Drittel der Wohnungen frei. „Wir wollen mit möglichst viel Einfühlungsvermögen an die Sache gehen“, sagt Frank Raguse. Er hilft bei der Suche nach neuem Wohnraum, führt Gespräche und gibt unseren Mitgliedern das gute Gefühl, nicht allein zu sein. „Besonders für die Mieter, die schon lange hier wohnen, ist der Auszug eine Hürde“, weiß auch Wohnservice-Leiterin Gesa Kitschke. Dennoch seien die Rückmeldungen der Anwohner „durchweg positiv“.

Ein Vorzeigeprojekt für Flensburg

Das Hochhaus an der Travestraße 28 wurde in den 60er Jahren gebaut und ist seither in regelmäßigen Abständen modernisiert worden. „Auch nach der Neubauteilentscheidung haben selbstverständlich alle Mieter wieder die Möglichkeit, an ihren ursprünglichen Wohnort zurückzuziehen“, sagt Frank Raguse.

Mit den Abrissarbeiten soll im Spätherbst 2015 begonnen werden. Eine durchdachte Bauplanung soll in Zukunft für mehr Wohnraum sorgen. Rund 90 Einheiten auf acht Etagen sind geplant. Offene, moderne und helle Grundrisse sorgen in den 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen für Wohlfühlatmosphäre. Jede Einheit ist mit einem Balkon ausgestattet. Alle Wohnungen werden barrierearm konzipiert, den Mietern stehen zudem zwei Aufzüge und entsprechende Kellerräume zur Verfügung. Auch die Fassade wird ansprechend gestaltet. Ebenso sind ausreichend Außenstellplätze geplant. Bezugfertig sollen die Wohnungen dann Mitte 2017 sein.

„So reagieren wir auf den in Flensburg gewachsenen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum“, bringt es SBV-Vorstand Jürgen Möller auf den Punkt. Ein Teil der Wohneinheiten wird durch Landesmittel öffentlich gefördert.

Ein bisher einmaliges Vorzeigeprojekt für Flensburg wird im Erdgeschoss eine Wohngruppe mit ambulanter Pflege und Betreuung demenzkranker Menschen durch die AWO werden. Geplant sind bisher neun Wohngemeinschaftsplätze und eine zentrale Aufenthaltsfläche. „In der Gemeinschaft älter werden und nicht in die Ausgrenzung geraten, das ist das, was wir hier erreichen wollen“, erklärt Frank Raguse.

Für die gesamte Baumaßnahme in der Travestraße 28 wird ein Investitionsvolumen von rund elf Millionen Euro angepeilt.

Im Zuge der Umgestaltung in Fruerlundholz werden in den nächsten drei Jahren auch weitere, familienfreundliche Grünanlagen an der Travestraße entstehen.



FÜR SPARER UND MITGLIEDER Hier schlägt das Herz der Genossenschaft

Über 1.000 neue Mitglieder in der Genossenschaft und ein Anstieg der Konten bei der SBV-eigenen Spareinrichtung auf inzwischen mehr als 6.300 – mit dem Mitgliederwesen und der Spareinrichtung sind bei Michael Frank zwei stark wachsende Unternehmensbereiche angesiedelt. „Bei uns laufen sämtliche Fäden zusammen“, sagt Anja Gnädig. Die gelernte Bankkauffrau ist als Kundenberaterin tätig und unterstützt den Abteilungsleiter im Bereich Sparen. Ansprechpartnerin für unsere inzwischen fast 9.000 Mitglieder ist Meike Claus.

Die drei hatten 2014 viel zu tun. „Durch eine interne Neustrukturierung haben wir zusätzliche Unterstützung aus unserem Backoffice bekommen“, berichtet Michael Frank. Dass die Spareinrichtung ein solcher Erfolg werden würde,

war nicht abzusehen, als er vor inzwischen fast vier Jahren der neuen genossenschaftlichen Einrichtung ins Leben half. Nun liegen Sparguthaben im Volumen von rund 71 Millionen Euro auf den SBV-Konten – „Das ist in etwa um die Hälfte mehr, als wir anfänglich erwartet haben.“ Das Team freut sich über so viel entgegengebrachtes Vertrauen. „Ohne unsere Sparer und Mitglieder gäbe es uns hier nicht. Hier schlägt das Herz der Genossenschaft.“ Und das macht die vielen Investitionen möglich, die der SBV im vergangenen Jahr wieder in die Sanierung und in die Fortentwicklung seines Wohnungsbestandes gesteckt hat.

Gute Zinsen für die SBV-Sparer

„Eine Million Euro Zinsen jährlich fallen nun nicht mehr bei den Banken an, sondern bei den Sparern in Flensburg, die dem SBV das Geld leihen“, stellte der scheidende nebenamtliche Vorstand Dr. Heinz Engelhaupt kurz vor seinem Abschied im Frühjahr 2014 zufrieden fest. Dieser Erfolg mag ihm und seinen nebenamtlichen Vorstandskollegen der ersten Stunde, Peter Westphal und Heiko Büsing, den Abschied nach drei Jahren Aufbauarbeit leichter gemacht haben. Planmäßig übergaben sie die Geschäfte an Raimund Dankowski und Jürgen Möller, die nun allein verantwortlich zeichnen.

Die große Nachfrage, viele persönliche Gespräche und der regionale Bezug sind dem Team der Spareinrichtung wichtig. „Unsere Kunden sehen, wo ihr Geld bleibt, und wir bekommen oft positive Rückmeldungen. Das motiviert“, berichtet Anja Gnädig. Deshalb brauchte sie nicht lange zu überlegen und stockte die Anzahl ihrer Wochenarbeitsstunden auf, als Anne-Marie Lehmann – ebenfalls eine Kollegin der ersten Stunde – Flensburg und damit auch die Spareinrichtung verließ.

Spareinrichtung in ruhigem Fahrwasser

Welche Ziele haben sich Michael Frank, Anja Gnädig und Meike Claus nach den Erfolgen des vergangenen Jahres nun für 2015 gesetzt? „Wir legen Wert darauf, die besondere Qualität unserer Arbeit zu erhalten“, kommt die Antwort unisono. Die individuelle, persönliche Betreuung, das regionale Engagement und die guten Konditionen für Anleger zu erhalten, seien die wesentlichen Leistungsziele. Daher wolle man auch nicht um jeden Preis wachsen. „Uns ist wichtig, dass Anleger und Mitglieder mit dem SBV und der Region verbunden sind“, erklärt Michael Frank. Denn das sei schließlich der Sinn unserer Genossenschaft: „Gemeinsam wohnen und leben.“

SBV
Spareinrichtung



MEIN FLENSBURG Der Südermarkt – Abbild Flensburger Lebens

„Der Südermarkt ist für mich am Puls der Stadt. Einst kreuzten sich hier der Heeresweg am westlichen Ufer der Flensburger Förde und die Handelsstraße, die von Angeln nach Friesland führte. Der Südermarkt war also schon immer ein Ort der Begegnung – und das ist er bis heute geblieben: Hier treffen sich die Menschen regelmäßig zum Einkaufen und Plauschen auf dem Wochenmarkt. Hier stehen die Flensburger zu Hunderten, wenn es große Veranstaltungen, Bürgerfeste oder politische Kundgebungen gibt. Im Sommer sitzen sie unter freiem Himmel an den zahlreichen Café-Tischen, im Winter stehen sie dick eingemummelt an den traditionellen Punschständen rund um die Weihnachtspyramide. Und manches Mal, da ist hier einfach gar nichts los. Dann ist Pause auf dem Südermarkt – und diese Ruhe im stürmischen Alltag hat auch ihre Qualität. So ist er, der Südermarkt, ein Abbild des Flensburger Lebens.“

*Simone Lange,
SPD-Landtagsabgeordnete*





SBV IMMOBILIENMANAGEMENT

Die Gesellschaft zeigt Profil

Die Mitarbeiter unserer Immobilienmanagement GmbH können im Rückblick auf das vergangene Jahr tief durchatmen: Sie haben viel geschafft! Aus der einstigen hgv- wurde die SBV Immobilienmanagement GmbH. Dass dieses Geburtsjahr nicht leicht werden würde, war wohl sämtlichen Beteiligten schon im Januar klar: Die Kollegen mussten mit vielen Neuerungen umgehen, es gab erhebliche strukturelle Veränderungen und personelle Umstellungen. „Unser Jahresziel war es deshalb, eine Konsolidierung zu erreichen und die Gesellschaft in ruhiges Fahrwasser zu bringen“, erinnert sich Geschäftsführer Raimund Dankowski und lobt: „Das haben wir erreicht.“ Mehr noch: „Wir haben das Profil der SBV Immobilienmanagement GmbH geschärft und bewiesen, dass wir mehr und mehr zu einem Team zusammenwachsen.“

So ist die Gesellschaft klar strukturiert ins Jahr 2015 gestartet, mit einer Hauptgeschäftsstelle in Flensburg und einer Niederlassung in Hamburg. Beide Einrichtungen werden von Hauptabteilungsleiter Bernd Christophersen in Flensburg und Abteilungsleiter Christoph Lüttjohann Jäger in Hamburg geführt. Ihnen steht die Geschäftsführung mit den beiden SBV-Vorständen Raimund Dankowski und Jürgen Möller vor. Rund 25 Immobilien- und Versicherungskaufleute, Bauingenieure und Bürofachkräfte kümmern sich um die Verwaltung privater wie gewerblicher Immobilien, um Wohneigentum und Vermietungsdienstleistungen und darum, das Portefeuille im Bestand der verwalteten Objekte neu zu bewerten und neu zu ordnen.

Aufräumarbeiten im Verwaltungsbestand

In Hamburg steht weiterhin die Verwaltung von Gewerbeimmobilien im Vordergrund. Im vergangenen Jahr steigerte die Niederlassung ihren Bestand um 40 Prozent, übernahm Gewerbeeinheiten auch aus Flensburg. Ende 2014 verwaltete sie 1.450 Einheiten, bis Ende 2015 werden es nach den vorliegenden Verträgen voraussichtlich 1.600 werden. Zunehmend liegt ein Schwerpunkt der Arbeit der Hamburger Kollegen auch in der Interimsverwaltung. „Wir kümmern uns um die Gebäude großer Bauträger – von deren Fertigstellung bis hin zur Übergabe und damit bis zur endgültigen Verwaltung“, erläutert Christoph Lüttjohann Jäger. Es läuft gut. „Wir haben damit begonnen, uns in diesem Bereich zu spezialisieren und bei verschiedenen großen Unternehmen als Partner zu etablieren.“

Partnerschaft und Struktur – das waren auch in Flensburg die Stichworte im vergangenen Jahr. Bestehende Verträge standen auf dem Prüfstand, manch kleinere Verwaltung wurde abgelöst, neue Objekte kamen hinzu. Nun konzentriert sich das Geschäft auf die Betreuung von privatem Immobilieneigentum, von Wohnungseigentümergeinschaften und Vermietungsdienstleistungen.

Enge Zusammenarbeit mit der Genossenschaft

Schon im ersten Jahr ihres Bestehens gehörte die SBV Immobilienmanagement GmbH mit ihren rund 5.000 verwalteten Einheiten in Schleswig-Holstein und dem Hamburger Raum zu den stärksten Hausverwaltern in Norddeutschland. „Unsere besondere Qualität ist, dass wir auf die enge Zusammenarbeit mit der Genossenschaft bauen können, auf eine starke technische Abteilung und einen professionellen kaufmännischen Hintergrund“, sind sich Jörg Neumann, SBV-Prokurist und 2014 Hauptabteilungsleiter der SBV-Immobilienmanagement GmbH, und Christoph Lüttjohann Jäger einig. Sie freuen sich, dass mit dem vergangenen Jahr auch die anstrengende Einführung der neuen Software abgeschlossen ist. Sie soll künftig für die optimale Vernetzung der vielen beteiligten Arbeitsbereiche sorgen – eine wichtige Voraussetzung dafür, dass das Wachstum 2015 weitergehen kann, persönlich wie wirtschaftlich.

MEIN FLENSBURG

Perfekte Wahlheimat von internationalem Format

„Als begeisterter Wahl-Flensburger, engagierter Hochschullehrer und passionierter Segler ist es in Flensburg möglich, Beruf und Hobby auf ideale Weise zu verbinden. Der spannende Studiengang ‚Energie- und Umweltmanagement‘ beschert mir hoch motivierte Studenten aus ganz Deutschland, Europa und mindestens drei weiteren Kontinenten, um die mich viele Kollegen beneiden. Die Absolventen unseres Studiengangs bilden eine hervorragende personelle Basis für den Auf- und Ausbau internationaler Spitzenforschung für die Bekämpfung des Klimawandels und den notwendigen Umbau des Energiesystems. Flensburg zeichnet sich durch ein tolles Umfeld von gesellschaftlichen Akteuren mit hohem sozialem und klimapolitischem Engagement aus. Der Klimapakt Flensburg beweist, dass in dieser Stadt Akteure von international herausragendem Format zu Hause sind. Flensburg und die Förde sind für mich die perfekte Wahlheimat.“

*Olav Hohmeyer,
Professor an der Universität Flensburg*



MEIN FLENSBURG

Das Herz schlägt am ZOB

„Flensburgs Herz – das schlägt für mich am ZOB. Hier kommen Menschen an und fahren wieder ab. Ständig ist etwas, ist jemand in Bewegung, entstehen Bilder von Fülle und Leere. Als ich 1965 hierher kam, fragte ich einen alten Flensburger, was das Schönste an Flensburg sei. ‚Das Schönste ist das Wiederkommen‘, antwortete er damals. So geht es mir heute. Wenn ich von einer meiner Reisen wiederkehre und in das Johannisviertel hinein fahre, dann freue ich mich über mein Wasserrad – dreht es oder steht es? Ich freue mich über die drei ‚Spukbrunnen‘. Wenn Menschen probieren, trocken unter den Wasserparabeln hindurchzukommen, oder Hunde versuchen, den Strahl zu schnappen, ist meine Freude vollkommen. Das Wasserrad und die drei Brunnen sind Sinnbilder meiner Hochstimmung, wieder in Flensburg zu sein.“

*Uwe Appold,
Designer, Bildhauer, Maler*



SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

Weil Engagement sich auszahlt

Ein Spielplatz in Miniaturausgabe, ein selbstgedrehtes Video mit Lego-Männchen, seitenweise Fotocollagen, gemalte Plakate und Bücher mit Schulgeschichten – mittlerweile füllen die Bewerbungsunterlagen für unseren Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“ ganze Kisten. 2014 ging unser Sozialprojekt bereits in die vierte Runde. Nicht nur bei den Schulen ist dieses Projekt beliebt, alle Beteiligten sind gern dabei. Auch unser Stiftungs-Vorsitzender, Raimund Dankowski, ließ es sich nicht nehmen, bei der Bekanntgabe der Gewinner wieder mit von der Partie zu sein. Er übergab die Spendschecks persönlich an die Schülerinnen und Schüler. „Für mich ist das einer der schönsten Termine im Kalender“, sagt er.

10.000 Euro Fördergeld für die Aktion „Grundschulen bunter stiften“

Grundschulen haben den staatlichen Auftrag, der nachfolgenden Generation gutes Rüstzeug an Wissen und Erziehung mitzugeben. Unsere SBV-Stiftung Helmut Schumann möchte einen Teil dazu beitragen, dass dies gelingt, denn häufig fehlt an den Schulen das erforderliche Geld. Zahlreiche Projekte werden daher seit Jahren aus dem Stiftungstopf unterstützt. Für die Aktion „Grundschulen bunter stiften“ etwa stehen jährlich 10.000 Euro im Stiftungshaushalt.

Zugute kommt das Geld Grundschulen im Flensburger Stadtgebiet. „Wir wollen den Schulalltag ein wenig lebendiger und bunter machen“, sagt Gesa Kitschke. Ganz unbürokratisch und auf kurzem Dienstweg werden kleine und große Summen an die jährlich ausgewählten Schulen übergeben. „Dabei entscheiden wir ganz individuell über die Höhe des jeweiligen Spendenbetrages“, erklärt die Abteilungsleiterin im Wohnservice und Organisatorin des Wettbewerbs.

Die Bewerbung ist unkompliziert. Wichtig ist nur, dass sich die Kinder und nicht die Lehrer bewerben. Welche Ideen eingeschickt werden, bleibt den Mädchen und Jungen überlassen. „Hauptsache kreativ und mit Fantasie gemacht“, sagt die Organisatorin.

2014 gingen 1.000 Euro für Tor- und Fangnetze für ein Kleinfeld an die Grundschule Adelby. Die Schule Friedheim konnte sich über 1.000 Euro für die Verbesserung von Schulhof und Pausengestaltung freuen. Die Jörgensby-Skolen bekam 2.500 Euro für eine iPad-Projektklasse, die Ostseeschule Flensburg 1.500 Euro für neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Einen Anteil von 1.000 Euro bekam die dänische Jens Jessen-Skolen für die Einrichtung eines Rückzugsraumes. 1.500 Euro wurden an die Holwegschule für die Erweiterung des Balancier-Parcours übergeben und die Waldschule kann 1.500 Euro in ihre Schulhofgestaltung „Bunter Kletterfuchs“ investieren. Gesa Kitschke: „Es ist jedes Mal schön zu sehen, wie sich schon die Kleinsten für eine gemeinsame Sache einsetzen.“

Finanzspritze: 1.000 Euro für die DIAKO-Klinikclowns

Nicht immer können Kinder toben, spielen und zur Schule gehen, zum Beispiel, weil sie schwer krank sind. Ein Besuch von den Klinikclowns der DIAKO Flensburg ist in solchen Situationen nicht nur wichtig, weil Lachen ja bekanntermaßen die „beste Medizin“ ist. Mit Klamauk und Humor sorgen die Clowns auch dafür, dass die kleinen Patienten für einen Moment lang ihre Sorgen vergessen. Da das Geld dafür nicht aus dem allgemeinen Pflegesatz bezahlt werden kann, ist das Projekt auf Spenden angewiesen. Im vergangenen Jahr hat der SBV die Klinikclowns mit 1.000 Euro unterstützt.



SBV
Stiftung Helmut Schumann

BRANCHENÜBERBLICK

Nach einem leichten Dämpfer in 2013 hat die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein im 1. Halbjahr 2014 wieder angezogen. Preisbereinigt ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3 %. Die Landesentwicklung lag damit sogar deutlich über dem Bundesdurchschnitt (1,7 %). Auch im Baugewerbe waren die Zuwächse deutlich. Aktuelle Themen in der Branche sind derzeit eine veränderte Wohnungsnachfrage sowie – nach wie vor – die Wohnraumförderung und steigende Nebenkosten.

Veränderte Nachfrage

Die Wohnungswirtschaft muss verstärkt auf eine veränderte Wohnraumnachfrage reagieren. Ein Grund dafür ist die Bevölkerungsentwicklung. In den vergangenen 20 Jahren hat es auch in Schleswig-Holstein infolge des demografischen Wandels bereits deutliche Strukturverschiebungen bei den Haushaltsgrößen gegeben. Während die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 55 % gestiegen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (- 49 %). Mit 1.069.000 bzw. 76 % dominieren heute klar Ein- und Zweipersonenhaushalte das Bild.

Diese wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. So liegt der Bestand an Wohnungen unter 80 m² landesweit bei 661.000. Dem stehen 1.069.000 Ein- und Zweipersonenhaushalte gegenüber. Zudem sind 68 % des Gesamtwohnungsbestandes älter als 35 Jahre. Darauf reagiert die Wohnungswirtschaft mit Bestandsanpassungen bzw. nachfragegerechtem Neubau.

Zu Veränderungen in der Wohnungsnachfrage führen auch ein wachsender Anteil älterer Menschen sowie ein verstärkter Bedarf an Wohnraum von Asylsuchenden. 2014 kamen ca. 7.000 Asylsuchende nach Schleswig-Holstein. Für das laufende Jahr wird der geopolitischen Lage geschuldet mit einer Verdoppelung gerechnet. Durchschnittlich werden rund 50 % der Asylsuchenden längerfristig in ihrem Aufnahmeland heimisch. Wegen der daraus erwachsenden

großen Herausforderungen bei der angemessenen Unterbringung, Begleitung, Betreuung und Integration fordern Wohnungswirtschaft und Kommunen den Aufbau einer klaren Willkommenskultur aber auch einer Willkommensstruktur, in der die verschiedenen Akteure effizient zusammenarbeiten können.

Hohe Investitionen, weniger Leerstand, stabile Mieten

Den Herausforderungen begegnen die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen auch mit kontinuierlichen Investitionen auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2014 wieder rund 260 Millionen Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

So konnte auch der Leerstand auf niedrigem Niveau gehalten, zum Teil sogar deutlich weiter abgebaut werden. Das Amt für Statistik weist für Schleswig-Holstein einen Leerstand von 2,7 % aus; dies entspricht auch dem Durchschnitt der VNW.SH-Mitgliedsunternehmen. Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation – ein Hinweis auf die grundsätzlich noch ausgeglichene Lage auf den Wohnungsmärkten.

Ungeachtet oft anderslautender öffentlicher Berichterstattung ist auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand weitgehend stabil geblieben. Der Mietdurchschnitt der Mitgliedsunternehmen liegt im Bestand bei 5,10 Euro.

Steigende Kosten

Negativ beeinflusst werden die Wohnkosten jedoch weiterhin durch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie. So sind laut Statistischem Bundesamt allein die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) seit 2000 um 109 % gestiegen. Das Plus beim Strom lag bei 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 21 % erhöht. In letzter Konsequenz bescheidet das auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten, die lediglich um 19 % zulegen konnten (Inflation + 26 %).

Auch die Investitionskosten sind deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise, vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Bauen hat sich seit 2000 durchschnittlich um 29 % verteuert. Folge immer komplexer werdender Anforderungen sind zudem steigende Planungskosten. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Mit weiteren Kostensteigerungen ist zu rechnen – unter anderem mit Blick auf die EnEV-2016.

Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Bestrebungen zur zeitlichen Befristung von Modernisierungumlagen und der Einführung einer Mietbremse belastet. Die Gefahr wächst, dass Investitionen in den notwendigen Neubau, den Klimaschutz oder die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen bzw. unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven zurückgefahren werden müssen. Letztlich stellt das die Erreichbarkeit wirtschafts-, sozial- und klimapolitischer Ziele in Frage. Die deshalb von der Wohnungswirtschaft geforderte und vom Bund eingesetzte Baukostensenkungskommission soll ggf. bis Ende des Jahres erste Ergebnisse liefern.

Wohnungsbauförderung zieht an

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf ca. 50.000 Einheiten gesunken. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. So wurden durch das Wohnungsbauförderprogramm 2011 bis 2014 3.655 neue Bindungen begründet. Hauptsächlich Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich in der sozialen Wohnraumförderung.

Mit dem jetzt beschlossenen Folgeprogramm 2015 bis 2018 setzt das Land auf Kontinuität in der Förderung. Wiederum stehen 360 Mio. Euro für den Gesamtzeitraum zur Verfügung (davon 316 Mio. Euro für den Mietwohnungsbau).

Dazu kommen weitere 20 Mio. Euro für den Bau von Flüchtlingsunterkünften. Dank der an die Marktrealitäten angepassten Neubau-/Modernisierungsförderung (Teil der Offensive für bezahlbares Wohnen) ist eine deutliche Belebung des geförderten Wohnungsbaus festzustellen. So liegen laut Innenministerium für das neue Programm schon Anträge für 1.800 Wohnungen mit einem Volumen von 200 Mio. Euro vor. Im Interesse einer dauerhaft attraktiven Wohnraumförderung darf die weitere Baukostenentwicklung nicht aus dem Blickfeld geraten.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Genossenschaft: Gestern wie heute!

Der Wunsch nach Sicherheit führte bereits im 19. Jahrhundert zur Gründung der ersten Genossenschaften. Gleichgesinnte und Gleichdenkende sahen in dieser Art des Zusammenschlusses eine Chance, ihren Lebensraum zu gestalten und langfristig sichern zu können.

War es zu Gründungszeiten des SBV das Bedürfnis, nach Krieg und Vertreibung eine Bleibe für sich und die Familie zu schaffen, prägt heute die Suche nach passenden Wohnangeboten für unterschiedliche Lebensphasen, nach bezahlbarem Wohnraum in einem sozial geordneten Umfeld und nach einem lebenslangen Wohnrecht in den eigenen vier Wänden die Gedanken der Menschen. Kurz: Der Wunsch nach Sicherheit ist geblieben.

Nach wie vor ist es zudem die vom Gemeinschaftsgedanken und der demokratischen Mitbestimmung getragene Form der Genossenschaft, die die passenden Voraussetzungen dazu schafft, diese Wünsche auch umzusetzen. Die rechtlichen Grundlagen sind im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung festgelegt. Der Genossenschaftsgedanke ist zudem getragen von der Maxime, dass immer der einzelne Mensch im Vordergrund steht – mit seinen Bedürfnissen, seinen Ideen und seinem Einsatz für die Gemeinschaft.

Auch im 65. Jahr des Bestehens des Selbsthilfe-Bauvereins haben diese Gedanken und Regelungen Gültigkeit!

Ebenso im Jahr 2014 sind die Herausforderungen, denen wir uns als Wohnungsbaugenossenschaft stellen müssen, gewachsen. Dabei musste wie gewohnt das Gleichgewicht zwischen den Mieterträgen und den Bau- und Unterhaltungskosten einer Immobilie im Auge behalten werden.

Das ist dem SBV wieder gut gelungen.

- ▶ Bestes Beispiel ist die Fertigstellung des Projektes „Wohnen für Generationen“ in Fruerlund. Durch eine Vereinbarung – Kooperationsvertrag – ist es möglich, höhere Mieten (oberhalb der Fördergrenzen) bei gehobenem Wohnstandard zu nehmen.
- ▶ Mit dem „vividomo“ haben wir zudem im Bahnhofsviertel ein Angebot für studentisches Wohnen zu Pauschalmietten geschaffen. Der Zuspruch war groß; alle Apartments sind vermietet.
- ▶ Mit dem 2014 planungsgemäß fortgeschrittenen genossenschaftlichen Wohnen im Neubaugebiet „Wohnen am Wasserturm“ bietet der SBV außerdem ab 2015 Wohnraum für Mitglieder, die ihr Budget stärker belasten können. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand liegt dennoch weiterhin bei unter 5 Euro/m².

Dies sind nur Beispiele. Sie stehen für zahlreiche weitere Projekte, die im abgelaufenen Geschäftsjahr angestoßen, fortgeführt und abgeschlossen wurden. Ausführlich haben wir unsere Mitglieder auf Veranstaltungen sowie im SBV-Boten darüber informiert. Die Vertreterinnen und Vertreter konnten sich darüber hinaus auf der Vertreterversammlung sowie auf einer Rundfahrt durch den Bestand Eindrücke über die Entwicklung der SBV eG verschaffen.

Auch wir, die Mitglieder des Aufsichtsrates, wurden in festgelegten Sitzungen wie gewohnt ausführlich über die Aktivitäten des Tagesgeschäftes auf dem Laufenden gehalten. Entscheidungen wurden diskutiert, Beschlüsse gefasst. Der Vorstand, unterstützt vom Führungskreis, bot abteilungsübergreifend umfangreiche Einblicke.

Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

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

In der Vertreterversammlung wurden Aufsichtsrat und Vorstand entlastet. Turnusgemäß stand zudem die Wahl von drei Mitgliedern im Aufsichtsrat an. Einstimmig bestätigt und damit wiedergewählt wurden Elke Dewanger, Britta Zemke und Hans Christian Jordt. Sie stehen dem Gremium weiterhin mit ihrer Erfahrung zur Verfügung.

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

- ▶ die Geschäftsführung 2014 (Prüfungszeitraum Mai 2014 bis März 2015)
- ▶ die Buchführung 2014
- ▶ den Jahresabschluss zum 31.12.2014
- ▶ den Lagebericht 2014
- ▶ sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV

durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2014 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Prüfungsverband hatte keine Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung ...

1. ... den Jahresabschluss 2014 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstands anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.



Abschließend gilt es, Dank zu sagen: dem Vorstand und allen Mitarbeitern. Dabei nenne ich auch ausdrücklich Heinz Engelhaupt, Peter Westphal und Heiko Büsing. Sie haben das Unternehmen im Juli nach dreijähriger Unterstützung verlassen. Bei der Bildung der Spareinrichtung waren sie gefordert und haben einen maßgeblichen Anteil an der Entwicklung dieser Abteilung.

Den Erfolg der gesamten Genossenschaft im Jahr 2014 schließlich belegen nicht nur die Zahlen, die Sie in diesem Bericht finden. Auch unsere Mitglieder haben uns ein gutes Zeugnis ausgestellt: Bei einer neutralen Meinungsumfrage unter allen Mitgliedern fand die Arbeit der Genossenschaft eine überwältigende Bestätigung.

Dies ist ein weiterer Beleg dafür, dass der „Genossenschaftsgedanke“ zwar schon alt, aber nach wie vor modern ist!

Flensburg, den 26. März 2015

Peer Oberg, Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGEBERICHT 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

- 6.927 Wohnungen mit 417.209,54 m² Wohnfläche (Vorjahr 6.891 mit 417.893,13 m²)
- 76 Gewerbeobjekte mit 10.820,72 m² Nutzfläche (Vorjahr 84 mit 11.615,87 m²)
- 508 Garagen/Tiefgaragen (Vorjahr 508)
- 575 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 636)
- 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 44)

Der Bestand befindet sich, mit Ausnahme einer Altenwohnanlage in Husby, ausschließlich im Stadtgebiet der Stadt Flensburg.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stabil. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Genossenschaft ist der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiterhin eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein.

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 2 Neubauten mit insgesamt 87 Wohnungen, dem Verkauf von insgesamt 20 Wohnungen in Reihen-, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und den Brand in einem Mehrfamilienhaus mit 33 Wohnungen verändert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 12,8 %. Damit liegt sie leicht unter dem Stand des Vorjahres (14,6 %) und bleibt mit insgesamt 878 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 1.001) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen hohen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2014 0,6 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,9 %).

Die Hausverwaltung für Dritte und die überwiegende Anzahl der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften werden seit dem 1. Januar 2013 durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, durchgeführt. Zum 31. Dezember 2014 verblieben noch 428 Wohnungen in der Verwaltung der Genossenschaft.

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

1.2 Neubau

Im Geschäftsjahr wurden ein Objekt für studentisches Wohnen mit 78 Wohnungen und der letzte Neubau im Bereich „Frøerlund – Wohnen für Generationen“ mit 9 Wohnungen bezugsfertig. Die Baukosten hierfür betragen 2014 insgesamt T€ 4.496.

Im Rahmen des Projektes „Bahnhofsumfeld“ wurde das Objekt Bahnhofstraße 23 abgerissen. Hier soll ab dem Geschäftsjahr 2015 mit dem Neubau eines Bürogebäudes und zusätzlichen 7 Wohnungen begonnen werden. Auf dem Grundstück „Am Wasserturm“ ist mit den Bauvorbereitungen begonnen worden. In den Jahren 2015 – 2016 sollen hier 50 neue Wohnungen entstehen. Weitere Bauvorbereitungskosten sind für die Neubauten Travestraße 28, Wasserlooser Weg und Zur Exe 2 – 4 angefallen. Die Bauvorbereitungskosten betragen im Geschäftsjahr T€ 980.

1.3 Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden 115 Wohnungen modernisiert.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

- Mürwiker Str. 136 – 142
- Ostseebadweg 32 – 36
- Apenrader Str. 80 – 84 + 92 – 96
- Voigtstraße 4a, b
- Marienallee 46 – 52
- Tegelberg 35 – 41
- Travestraße 11 – 15
- Eckener Str. 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 wurden im Berichtsjahr T€ 13.245 (Vorjahr T€ 16.236) ausgegeben.

1.4 Ankauf/Verkauf

Im Geschäftsjahr wurde 1 unbebautes Grundstück im Schwarzen Weg zur Einfamilienhausbebauung verkauft. Aus dem Wohnungsbestand wurden 1 Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen, 1 Einfamilienhaus und 2 Reihenhäuser verkauft.

Mit wirtschaftlichem Übergang 1. Januar 2015 wurde in der Norderstraße 26 – 32/Segelmacher Straße 18 ein Objekt mit 1 Gewerbeeinheit und 16 Wohnungen und in der Mürwiker Straße 132 ein Objekt mit 2 Gewerbeeinheiten und 6 Wohnungen gekauft.

1.5 Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen über 20.110 m². Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 1.514. Es werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

1.6 Kennzahlen

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

	Ist 2013	Plan 2014	Ist 2014	Plan 2015
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	24.721	25.675	25.660	26.080
Instandhaltungsaufwendungen	6.342	6.005	6.348	6.378
Zinsaufwendungen	5.357	5.140	5.093	5.293
Jahresüberschuss	3.091	3.176	3.353	2.028

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2014 vorsichtig geplant.

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

Zum 1. Januar 2014 wurden die Nettokaltmieten in den frei finanzierten Objekten der Genossenschaft um 3 % erhöht.

Zum 1. Juli 2014 wurde gemäß den Förderrichtlinien für den öffentlichen Wohnungsbau in Anlehnung an den § 558 BGB die Nettokaltmiete um 6 % erhöht. Weitere Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete betrug 2014 4,95 €/m². (Vorjahr 4,79 €/m²)

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

1.7 Spareinrichtung

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

In diesem Geschäftsbereich sind 2 Bankkaufleute tätig. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Spareinrichtung zu schaffen, wurde der Vorstand für drei Jahre um 3 nebenamtliche Vorstände erweitert. Die Verträge der nebenamtlichen Vorstände endeten im Juni 2014.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2014 rd. 70,8 Mio. € (Vorjahr rd. 56,1 Mio. €). Für das Jahr 2015 wird mit einer weiteren Steigerung von 6 Mio. € gerechnet.

1.8 Beteiligungen und verbundene Unternehmen

SBV Immobilienservice GmbH

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

SBV Immobilienmanagement GmbH

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

Die GmbH führt die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften durch. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Genossenschaft.

GbR Servicehaus Sandberg

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

1.9 SBV-Stiftung Helmut Schumann

2014 wurden rd. T€ 81 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2014 rd. T€ 419.

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

- Kinder- und Stadtteilstiftungen
- Internationale Sportveranstaltungen

- Einzelförderungen in Sport und Kultur
- Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“
- Kindercamp
- Laternelaufen

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

1.10 Mitgliederwesen

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. In unserer Vertreterversammlung wahren zurzeit 65 Vertreter die Interessen der einzelnen Mitglieder. Die Vertreter haben am 15. Mai 2014 auf der 53. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2013 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2013 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Am 23. Dezember 2014 wurden auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung die Änderung der Ergebnisabführungsverträge mit unseren Tochterunternehmen, SBV Immobilienmanagement GmbH und SBV Immobilienservice GmbH, beschlossen.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2014 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder in Neubauten des Selbsthilfe-Bauvereins und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

1.11 Personal

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	244.082,7	89,9	238.954,4	93,6	+ 5.128,3
übriges Umlaufvermögen	27.307,7	10,1	16.355,1	6,4	+ 10.952,6
Bilanzsumme	271.390,4	100,0	255.309,5	100,0	+ 16.080,9

Kapitalstruktur	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	51.639,1	19,0	46.445,7	18,2	+ 5.193,4
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	196.752,7	72,5	185.838,7	72,7	+ 10.914,0
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	22.998,6	8,5	23.025,1	9,1	- 26,5
Bilanzsumme	271.390,4	100,0	255.309,5	100,0	+ 16.080,9

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

Mit 11,8 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2014 der wesentliche Posten im Umlaufvermögen. Das Eigenkapital nahm um T€ 5.193 zu. Davon entfallen T€ 2.976 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.217 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Bei der Eigenkapitalquote ergibt sich trotz

der im Jahr 2014 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme eine Steigerung auf 19,0 % gegenüber dem Vorjahr (18,2 %).

Die Verbindlichkeiten steigen hauptsächlich durch die Bautätigkeit und der damit verbundenen Fremdfinanzierung, vermindert durch Tilgungen und den Zufluss in der Spareinrichtung, der nicht für die Ablösung von Bankkrediten verwendet wurde.

2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2014 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 12.562.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. T€ 7.904,9. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Es stehen bei 4 Instituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 4,3 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2015 – 2019 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

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

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

Kapitalflussrechnung 2014	2014 T€	2013 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 8.677,4	+ 9.101,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 7.904,9	+ 12.370,6
Planmäßige Tilgungen	- 4.417,3	- 4.544,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 3.487,6	+ 7.826,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 10.550,4	- 18.225,5
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 17.449,6	+ 10.230,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 10.386,8	- 169,2
Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 10.386,8	- 169,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 2.175,1	+ 2.344,3
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 12.561,9	+ 2.175,1

2.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.371 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.382,7	3.012,1	+ 370,6
Bautätigkeit/Modernisierung	- 72,8	- 138,6	+ 65,8
Verwaltungsbetreuung	- 36,5	- 37,8	+ 1,3
Finanzergebnis	- 84,6	- 84,4	+ 0,2
Portfolio/Verkaufstätigkeit	187,9	226,8	- 38,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 36,6	- 30,5	- 6,1
Betriebsergebnis	3.340,1	2.947,2	+ 392,9
Neutrales Ergebnis	209,5	288,5	- 79,0
Ergebnis vor Steuern	3.549,6	3.235,7	+ 313,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 178,3	- 144,2	- 34,1
Jahresüberschuss	3.371,3	3.091,5	+ 279,8

Die Sparte Spareinrichtung wurde in diesem Jahr erstmalig der Hausbewirtschaftung bzw. dem Finanzergebnis zugeordnet. Auf eine separate Darstellung der Sparte Spareinrichtung wurde in der Ertragslage verzichtet, da die Spareinrichtung in erster Linie eine Finanzierungsfunktion für die Hausbewirtschaftung ausübt. Die Vorjahreszahlen wurden dementsprechend angepasst.

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

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit und die Abrisskosten Bahnhofstraße 23.

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

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

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen und der sozialen Wohnraumförderung, die Versicherungserträge eines Brandschadens, die EDV-Umstellung unseres Tochterunternehmens SBV Immobilienmanagement GmbH und den Abgang eines Restbuchwertes beim Abbruch des Objektes Bahnhofstraße 23.

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt rd. 3.371.300 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 2.850.000 € eingestellt, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2013 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 594.900 € erzielt wurde.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2014 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 498.244,87
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 96.638,76
Summe des Bilanzgewinns	€ 594.883,63

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung, der Technik sowie im Mitgliederwesen. Besonders die Entwicklung der Mieterträge und Erlösschmälerungen, aber auch die finanzplanerischen Vorgaben der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse. Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Berichtswesen dokumentiert und mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert. Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickelt sich eine Prognoserech-

nung und Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. Die Geschäfts- und Risikostrategie des Unternehmens wird jährlich durch den Vorstand überarbeitet und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Die Innenrevisionsstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben.

Die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg führen zu der Einschätzung, dass die Risiken auf dem Flensburger Wohnungsmarkt überschaubar sind. Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen und zusätzliche Neubauwohnungen zu erstellen. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2015 – 2019 Investitionen in Höhe von rd. 99 Mio. € und weiteren Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 34 Mio. € vor.

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

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch die Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 10 – 20 Jahren abzuschließen. Zinsänderungsrisiken bei den kurzfristigen Spareinlagen begegnen wir durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Umschuldungen in langfristige Bankdarlehen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Genossenschaft rechnet in den Jahren 2015 – 2019 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von 22 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese bei Auslauf von Zinsfestschreibungen für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

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

Bei weiterhin nicht ansteigenden Zinssätzen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2015 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 26.080, Zinsaufwendungen von T€ 5.293 und Instandhaltungskosten von T€ 6.378. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von T€ 2.028. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

Flensburg, den 26. März 2015

Der Vorstand



Raimund Dankowski

Jürgen Möller

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		562.023,44	667.787,23
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.253.981,74		221.847.675,81
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.524.850,34		8.350.465,89
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.515.846,83		1.333.481,15
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	22.490,56		23.397,40
5.	Maschinen	0,00		207,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.297.828,16		1.398.048,24
7.	Anlagen im Bau	0,00		1.442.177,72
8.	Bauvorbereitungskosten	1.098.264,55		118.670,00
9.	Geleistete Anzahlungen	8.484,21	239.721.746,39	0,00
III.	Finanzlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	2.059.851,76		2.059.851,76
2.	Beteiligungen	1.368.331,61	3.428.183,37	1.368.331,61
			243.711.953,20	238.610.093,81
B	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	11.839.767,29		11.894.111,87
2.	Andere Vorräte	9.434,01	11.849.201,30	9.401,70
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	140.108,31		190.260,15
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	415.000,00		0,00
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	103.366,12		133.509,88
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	211.602,45		85.038,49
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.360,96		10.352,45
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.990.941,15	2.895.378,99	1.856.035,23
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.561.887,72	2.175.122,33
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1.	Geldbeschaffungskosten	370.725,97		344.289,15
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.275,26	372.001,23	1.275,26
			271.390.422,44	255.309.490,32

PASSIVA		€	€	€ (Vorjahr)
A	EIGENKAPITAL			
I.	Geschäftsguthaben			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	483.933,43		441.976,29
	der verbleibenden Mitglieder	13.506.014,98		11.337.600,27
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	34.223,79	14.024.172,20	28.138,92
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 34.227,80 € (Vorjahr 30.879,73 €)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	5.400.000,00		5.000.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.450.000,00 € (Vorjahr 2.300.000,00 €)	25.130.000,00	37.020.000,00	22.680.000,00
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	73.608,92		76.484,30
2.	Jahresüberschuss	3.371.274,71		3.091.463,39
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.850.000,00	594.883,63	2.700.000,00
	Eigenkapital insgesamt		51.639.055,83	46.445.663,17
B	RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Rückstellungen für Pensionen	36.382,00		37.488,00
2.	Steuerrückstellungen	105.755,60		51.027,12
3.	Sonstige Rückstellungen	1.058.173,29	1.200.310,89	1.225.883,01
C	VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.214.820,88		133.843.762,89
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.528.997,00		3.626.014,61
3.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	68.968.721,14		52.704.551,43
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.802.104,54		3.381.817,51
5.	Erhaltene Anzahlungen	12.807.330,27		12.739.541,68
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.552,18		322.842,96
7.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.312,96
8.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	645.909,99		721.913,44
9.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.611,73		0,00
10.	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	354,58		0,00
11.	Sonstige Verbindlichkeiten	245.653,41	218.551.055,72	205.671,54
	davon aus Steuern 203.984,79 € (Vorjahr 163.607,43 €)			
			271.390.422,44	255.309.490,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	€	€ (Vorjahr)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.763.986,96		36.589.251,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	223.527,58	37.987.514,54	208.191,62
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-54.344,58	167.399,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		526.144,93	1.073.284,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.450.472,29	2.702.161,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.060.501,40		16.843.708,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	146.053,50	17.206.554,90	118.503,76
6. Rohergebnis		23.703.232,28	23.778.076,75
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.280.869,33		4.443.876,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 210.462,93 € (Vorjahr: 208.665,23 €)	1.012.296,56	5.293.165,89	1.016.391,62
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.539.453,69	5.962.677,59
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.300.310,26	2.853.724,34
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		34.360,96	10.352,45
11. Erträge aus Gewinnabführung		61.392,31	85.038,49
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.763,08	37.483,59
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 2.392,00 € (Vorjahr: 2.197,00 €)		5.167.259,67	5.411.265,66
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.555.559,12	4.223.016,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		178.296,41	144.205,74
16. Sonstige Steuern		1.005.988,00	987.346,87
17. Jahresüberschuss		3.371.274,71	3.091.463,39
18. Gewinnvortrag		73.608,92	76.484,30
19. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		2.850.000,00	2.700.000,00
20. Bilanzgewinn		594.883,63	467.947,69

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten sowie Regieleistungen wurden in Höhe von T€ 514, Zinsen während der Bauzeit mit T€ 12, in die Herstellungskosten des Jahres 2014 einbezogen.

Bei der Ermittlung der Abschreibungen liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 – 80 Jahren, bei Außenanlagen von 10 – 19 Jahren und bei sonstigen Gebäuden von 33 – 50 Jahren zugrunde. Die Objekte der in 2006 angekauften Bestände werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2 % abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt. Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht mit 2 bzw. 3 % abge-

schrieben. 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 wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,50 % angesetzt haben sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,89 % zum 1. Januar 2014 bzw. von 4,58 % zum 31. Dezember 2014 zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	969.411,60	134.723,96	113.309,10	–	428.803,02	562.023,44	204.089,18
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	272.154.392,41	9.850.203,49	281.290,94	+ 1.441.713,69	54.911.036,91	228.253.981,74	4.671.596,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.895.425,79	35.763,52	412.373,73	- 197.066,81	2.796.898,43	7.524.850,34	282.866,47
3. Grundstücke ohne Bauten	1.333.481,15	–	15.165,16	+ 197.530,84	–	1.515.846,83	–
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	7.738,68	22.490,56	906,84
5. Maschinen	51.020,01	–	–	–	51.020,01	–	207,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.767.657,21	338.756,53	332.875,21	–	1.475.710,37	1.297.828,16	379.788,08
7. Anlagen in Bau	1.442.177,72	–	–	- 1.442.177,72	–	–	–
8. Bauvorbereitungskosten	118.670,00	979.594,55	–	–	–	1.098.264,55	–
9. Geleistete Anzahlungen	–	8.484,21	–	–	–	8.484,21	–
	288.793.053,53	11.212.802,30	1.041.705,04	–	59.242.404,40	239.721.746,39	5.335.364,51
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.059.851,76	–	–	–	–	2.059.851,76	–
2. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	–	1.368.331,61	–
	3.428.183,37	–	–	–	–	3.428.183,37	–
Anlagevermögen insgesamt	293.190.648,50	11.347.526,26	1.155.014,14	–	59.671.207,42	243.711.953,20	5.539.453,69

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen ist ein Zugang in Höhe von rd. 0,1 Mio. € für den Kauf von Lizenzen und Customizing eines Programms für das monatliche Berichtswesen und Kennzahlensystem enthalten.

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind die Baukosten für die Neubauten Munketoft 7 (vididomo) und Fruerlundlücke 26 mit rd. 4,5 Mio. €. Für diese beiden Neubauten wurden rd. 1,4 Mio. € aus Anlagen im Bau umgebucht. Auf die Modernisierung/Sanierung des Bestandes entfallen im Geschäftsjahr rd. 5,1 Mio. €.

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten Umbuchungen auf unbebaute Grundstücke in Höhe von rd. 0,2 Mio. €. Hierbei handelt es sich um das Gewerbeobjekt Bahnhofstraße 23, welches im Geschäftsjahr abgerissen wurde.

Die Anlagen im Bau wurden auf Grundstücke ... mit Wohnbauten umgebucht. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Neubauten Munketoft 7 (vididomo) und Fruerlundlücke 26.

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 ausstehende Rechnungen für bereits erbrachte Bauleistungen, Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung 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	130.214.820,88 € (133.843.762,89 €)	4.357.206,86 € (4.334.599,78 €)	18.341.744,46 € (17.927.351,34 €)	107.515.869,56 € (111.581.811,77 €)	130.159.407,46 € (133.821.172,98 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.528.997,00 € (3.626.014,61 €)	66.828,60 € (65.844,24 €)	235.836,41 € (244.658,30 €)	3.226.331,99 € (3.315.512,07 €)	3.528.342,62 € (3.625.326,99 €)
Erhaltene Anzahlungen	12.807.330,27 € (12.739.541,68 €)	12.807.330,27 € (12.739.541,68 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.552,18 € (322.842,96 €)	328.552,18 € (322.842,96 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 € (3.312,96 €)	0,00 € (3.312,96 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	645.909,99 € (721.913,44 €)	645.909,99 € (721.913,44 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.611,73 € (0,00 €)	8.611,73 € (0,00 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	354,58 € (0,00 €)	354,58 € (0,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	245.653,41 € (205.671,54 €)	245.653,41 € (205.671,54 €)			
Gesamtbetrag	147.780.230,04 € (151.463.060,08 €)	18.460.447,62 € (18.393.726,60 €)	18.577.580,87 € (18.172.009,64 €)	110.742.201,55 € (114.897.323,84 €)	133.687.750,08 € (137.446.499,97 €)

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	25.234.879,15 € (18.159.344,02 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	43.733.841,99 € (34.545.207,41 €)	68.968.721,14 € (52.704.551,43 €)

Verbindlichkeiten aus Sparbriefen

a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	922.104,54 € (2.541.817,51 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	880.000,00 € (840.000,00 €)	1.802.104,54 € (3.381.817,51 €)

Gesamtbetrag	70.770.825,68 € (56.086.368,94 €)	
---------------------	--------------------------------------	--

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 165 enthalten. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 12.006 abgerechnete Nebenkosten.

2. In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende Posten größeren Umfangs enthalten (Vorjahreswerte in Klammern):

Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€	511 (605)
Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen und soziale Wohnraumförderung	T€	369 (635)
Versicherungserstattung eines Brandschadens wegen Abriss/Neubau	T€	462 (728)

3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Abgang eines Restbuchwertes wegen Abriss des Objektes Bahnhofstraße 23 in Höhe von rd. T€ 381 enthalten.

4. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 1.275.

D. Sonstige Angaben

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

- a) Mietkaution für Mieter in Höhe von 470.499,55 €
- b) Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 249.350,75 €.

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

- a) Aus der Sanierung der Objekte Apenrader Straße 80 – 104 und Mürwiker Straße 134 – 144 bestehen noch nicht valutierte Darlehen bei der Investitionsbank in Höhe von rd. 1 Mio. €. Die Auszahlung erfolgt im Geschäftsjahr 2015.

3. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlichkeiten der WTC per 31. Dezember 2014 in Höhe von rd. T€ 737. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.

- b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 68 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 54). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag wird nicht gerechnet.

- c) Das Tochterunternehmen der Genossenschaft, die SBV Immobilienservice GmbH, ist gemeinsam mit der Bauplan Nord GmbH & Co. KG und der Höft Immobilien GmbH & Co. KG zu jeweils 1/3 an der „Wasserturm GmbH & Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 900.000,00 € übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.

4. a) Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 100.000 € (Vorjahr 100.000 €), der Jahresüberschuss 2014 vor Abführung an die Genossenschaft 60.254,00 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

- b) Der Selbsthilfe-Bauverein ist gemeinsam mit dem Flensburger Arbeiter-Bauverein jeweils mit 50 % an der GbR Servicehaus Sandberg Flensburg beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31. Dezember 2014 2.898.605,58 €, der Jahresüberschuss 2014 beträgt 68.721,92 €.

c) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 150.000 € (Vorjahr 150.000 €), der Jahresüberschuss 2014 vor Abführung an die Genossenschaft 1.138,31 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

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

	2014	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	49,50 (12,00)	52,50 (13,50)
Technische Mitarbeiter	9,50	8,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hausmeister	29,50	29,75
Insgesamt	88,50 (12,00)	90,75 (13,50)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 8 Auszubildende und 59,00 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	8.232 Mitglieder	mit 71.053 Anteilen
Abgang 2014	624 Mitglieder	mit 4.471 Anteilen
Zugang 2014	1.136 Mitglieder	mit 18.038 Anteilen
Ende 2014	8.744 Mitglieder	mit 84.620 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.168.414,71 € auf 13.506.014,98 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.170.720,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 11.539.200,00 €.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2014 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 484.800,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2014 gekündigten Anteile beträgt 34.400,00 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft

Heiko Büsing, Bankkaufmann
– nebenamtliches Vorstandsmitglied bis 09.06.2014

Dr. Heinz Engelhaupt, Bankkaufmann
– nebenamtliches Vorstandsmitglied bis 09.06.2014

Peter Westphal, Bankkaufmann
– nebenamtliches Vorstandsmitglied bis 09.06.2014

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 26. März 2015

Der Vorstand



Raimund Dankowski Jürgen Möller

ORGANE

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

IMPRESSUM

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

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

Redaktion: Matthias Weiß
Redaktionelle Mitarbeit: Imke Voigtländer

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

Bildautor:
Marcus Dewanger

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

Auflage: 600 Stück



KONTAKT

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