

GESCHÄFTSBERICHT



2017





## DER SBV IN ZAHLEN

303.817.621 €	Bilanzsumme	313.656.730 €
60.762.153 €	Eigenkapital	65.369.119 €
18.093.192 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	21.187.878 €
41.420.000 €	Rücklagen	42.670.000 €
1.114.283 €	Rückstellungen	856.911 €
39.506.243 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.722.604 €
18.290.857 €	Bauleistungen Neubau	13.896.649 €
6.614.209 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	12.836.882 €
8.596.444 €	Ausgaben für Instandhaltung	10.138.467 €
3.474.209 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	2.016.491 €
7.022	Eigener Wohnungsbestand	7.000
9.523	Zahl der Mitglieder	10.047
<b>2016</b>		<b>2017</b>

## GUT TRAINIERT IN DIE ZUKUNFT

DIGITAL UND NAH AM MITGLIED

Ob Sie nun die Bezeichnung „Wohnungsbau-  
genossenschaft“ oder unseren Namen  
„Selbsthilfe-**Bau**verein“ (SBV) nehmen – in  
beiden Worten steht das **Bauen** an zentraler  
Stelle. Auch bei uns hat es im Geschäftsjahr  
2017 eine besondere Bedeutung eingenommen.



JÜRGEN MÖLLER



MICHAEL EBSEN

► „SBV startet Bau-Marathon“ lautete eine der Überschriften in der lokalen Tageszeitung. Tatsächlich haben wir uns mit rund 700 Wohnungen in den kommenden vier Jahren eines der größten Neubauvolumen in der Geschichte unserer Genossenschaft vorgenommen.

Auf diesen „Marathon“ haben wir uns gut vorbereitet, unter anderem mit unserem modularen Baukonzept „15<sup>2</sup>“, das wir Ihnen im vergangenen Jahr an dieser Stelle erstmals vorgestellt haben. 2017 haben wir auf dieser Grundlage gleich drei Neubauprojekte auf den Weg gebracht.

## FRAGEN UND ZUHÖREN

Was wir auch angesichts von Kränen und Betonmischern nie vergessen, ist unsere soziale Verantwortung als Genossenschaft und die Frage danach, für wen wir bauen. In einem unserer Neubauprojekte planen wir unter anderem eine Wohnstation für Menschen mit Demenz, in einem anderen setzen wir unsere Vorstellung vom Wohnen aktiver Senioren um – unter einem Dach mit einer Kindertagesstätte.

Um in Erfahrung zu bringen, welche Bedürfnisse und Wünsche unseren Mitgliedern wichtig sind, haben wir in 2017 nach 2011 und 2014 bereits zum dritten Mal umfangreich nachgefragt. Über ein Ergebnis unserer erneuten Mitgliederbefragung haben wir uns besonders

gefreut: 96 Prozent aller, die uns geantwortet haben, würden den SBV weiterempfehlen.

Wir haben aber auch viele Anregungen dazu bekommen, an welchen Stellen wir konkret noch besser werden können. Das werden wir nun systematisch auswerten und aufarbeiten.

Darüber hinaus ist der Vergleich mit der Vorstudie ein Beleg für die Kontinuität unserer Arbeit, die wir auch nach dem gelungenen Wechsel im Vorstandsteam selbstverständlich fortgesetzt haben.

Natürlich hören wir auch im Alltag genau hin, wenn unsere Mitglieder uns von den Erfahrungen mit ihrer Genossenschaft erzählen. Das ist auch der Grund, warum wir sie in diesem Geschäftsbericht häufig selbst zu Wort kommen lassen, zum Beispiel zu Ihren Erlebnissen einer Sanierung im bewohnten Zustand und mit Ihren individuellen Geschichten zu unseren in 2017 aufgefrischten Leitsätzen.

## CHANCEN DER DIGITALISIERUNG

Unsere Leitsätze sind auch die Richtschnur für die strategische Ausrichtung des SBV in den kommenden sieben Jahren – bis zum 75-jährigen Jubiläum – und darüber



Mit rund 700 Wohnungen in den kommenden vier Jahren haben wir uns eines der größten Neubauvolumen in der Geschichte unserer Genossenschaft vorgenommen.

hinaus. Nach dem „Bau-Marathon“ der folgenden vier Jahre werden wir auf diesem Gebiet einen guten Stand erreicht haben. Nun gilt es, sich mit den Herausforderungen der Zukunft auseinanderzusetzen. Ganz oben steht das Thema Digitalisierung, das auch in der Wohnungswirtschaft Veränderungen mit sich bringen wird. Wir gucken genau hin: Was ist möglich und was ist für unsere Mitglieder sinnvoll und bezahlbar?

So stellen wir sicher, dass wir auch nach diesem Marathon gut im Training bleiben. ◀

## UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher  
Service



Bezahlbarer  
Wohnraum



Starke  
Gemeinschaft



Verantwortliches  
Wirtschaften



Lebenslanges  
Wohnrecht



Klimafreundlich

## UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte

24/7

24/7-Notdienst

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorstandsgeschichten: Ein Jahr – drei Männer	8
Leitbild: Darauf bauen wir – in vier Sätzen	10
Neubau: Ein moderner Hingucker für das Quartier	12
Modernisieren & Sanieren: Leben jenseits der Staubwand	14
Mitgliederbefragung: Nicht nur menschlich stimmt es!	16
Serviceportal „Mein SBV“: „Wir kümmern uns.“	18
Mittelpunkt Mensch & KommRein: Fünf Jahre 360°	20
SBV-Stiftung Helmut Schumann: Grundschulen bunter stiften	22
Mitgliederwesen & Spareinrichtung: SBV-Geschichten	24
Immobilienmanagement I: Wohnungswirtschaftliches Know-how aus einer Hand	26
Immobilienmanagement II: Stadtwohnprojekt „Alte Gärtnerei“	28
Vision SBV 2024: Wie sieht der SBV der Zukunft aus?	30
Branchenüberblick: Wachsende Wirtschaft	32
Bericht des Aufsichtsrates: Kontinuierliche Weiterentwicklung	34
Lagebericht 2017	36
Bilanz zum 31. Dezember 2017	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017	48
Organe	57
Vertreter und Ersatzvertreter	58
Impressum	60

## EIN JAHR - DREI MÄNNER

STEUERTEN UND STEUERN DEN SBV GEWOHNT ZUVERLÄSSIG:  
MICHAEL EBSEN, RAIMUND DANKOWSKI UND JÜRGEN MÖLLER  
BEI DER VERABSCHIEDUNG VON RAIMUND DANKOWSKI

Ein neues Führungsduo und ein Abschied aus dem hauptamtlichen Vorstand: Für Jürgen Möller, Michael Ebsen und Raimund Dankowski war 2017 ein Jahr der Positionsveränderungen. Doch alle drei sind sich einig: Der Wechsel im Vorstand des SBV verlief so reibungslos, dass er im umfangreichen Alltagsgeschäft gar nicht weiter auffiel. Ein gutes Zeichen, finden sie.

**MICHAEL EBSEN,  
RAIMUND DANKOWSKI UND  
JÜRGEN MÖLLER**



## KONTINUITÄT UND WEITERENTWICKLUNG

► Die Überlegungen zur mittel- bis langfristigen strategischen Ausrichtung der Wohnungsbaugenossenschaft, der Start von fünf Neubauprojekten, insbesondere unseres Großbauprojekts „Wohnpark Tarup“, die erste eigene Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten unter dem Dach des SBV, die Integration der SBV Immobilienmanagement GmbH in die SBV eG – 2017 war ein Jahr mit vielen Entwicklungsschritten, Entscheidungen und Abstimmungen. „Da war es wichtig, dass der Wechsel im Vorstandsteam in aller Ruhe und geordnet vonstattengegangen ist“, so **Jürgen Möller**, der im Sommer 2017 den Vorstandsvorsitz von Raimund Dankowski übernommen hat. „Es war zwar in der ersten Zeit schon ein wenig ‚komisch‘, wenn die vertraute Person, mit der man viele Jahre erfolgreich zusammengearbeitet hat, nicht mehr da ist. Aber es hat von Beginn an auch mit Michael Ebsen ein neues, vertrauensvolles Miteinander gegeben“, versichert Möller. Gemeinsam wollen sie die erfolgreiche Arbeit kontinuierlich fortführen und den SBV konsequent weiterentwickeln. ◀

## RÜCKBLICK AUF GROSSE ERFOLGE

► Fragt man **Raimund Dankowski** nach den drei wichtigsten Weichenstellungen aus seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender, muss er nicht lange überlegen: der Ankauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft 2006, die Eröffnung der Spareinrichtung 2011 und „dass wir die Idee der Servicehäuser 2005 nach Flensburg geholt haben“. Zahlreiche weitere Entwicklungsschritte wie die Neugestaltung des Quartiers Fruerlunds (Projektname „Wohnen für Generationen“) fallen ebenfalls in seine Amtszeit. Im Sommer 2017, nach 15 Jahren als Vorstandsvorsitzender, hat er den Staffelstab beim SBV an seinen langjährigen Vorstandskollegen Jürgen Möller weitergegeben. „Da Michael Ebsen fachlich und menschlich gut zum SBV passt und mit Jürgen Möller die Kontinuität sichergestellt ist, war der Wechsel kein Bruch.“ Zahlreiche Projekte, die er noch mit angestoßen habe, würden ohne Einschnitte weitergeführt. Dankowski selbst genießt seinen Ruhestand mit der Familie und auf Reisen. Darüber hinaus begleitet er den SBV noch bis 2020 als nebenamtlicher Vorstand mit Fokus auf die Spareinrichtung der Genossenschaft. ◀

## VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT

► 2017 ist für **Michael Ebsen** beruflich in Höchstgeschwindigkeit abgelaufen. Seit Februar hat der 46-Jährige seinen Arbeitsplatz beim SBV. „Die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Vorstand und mit den engagierten Kollegen haben mir meinen Einstieg von Anfang an leichtgemacht.“ Die fünf Monate bis zum Abschied von Raimund Dankowski hat der Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft genutzt, um Unternehmen und Mitarbeiter kennenzulernen und einen Blick dafür zu bekommen, wo die einzelnen Abteilungen stehen. Parallel standen große Bauprojekte und Entwicklungsschritte an. Ebsen, der zuletzt bei der Investitionsbank in Kiel als Leiter der Mietwohnraumförderung und -finanzierung tätig war, ist als Vorstand für die Abteilungen Rechnungswesen, Portfolio, Personal, Fremdverwaltung sowie Haus- und Gartenservice zuständig. Er will besonders die Projektkultur und -steuerungskompetenz im Unternehmen stärken. „Wir wollen uns weiterentwickeln. Dazu müssen wir – vor dem Hintergrund der Digitalisierung – auch unsere Strukturen anpassen.“ ◀

# LEITBILD



## DARAUF BAUEN WIR - IN VIER SÄTZEN

UNSER NEUES LEITBILD

Anfang 2016 haben wir begonnen, unser zehn Jahre „altes“ Leitbild auf den Prüfstand zu stellen. Es folgte ein intensiver Prozess, in den sich alle mit ihren Erfahrungen und eigenen Ansprüchen einbrachten. Im Herbst 2017 wurden die Ergebnisse präsentiert. Das Fazit: Unsere Grundwerte sind geblieben – sie wurden nur aufgefrischt. Passend zu dieser Frischekur haben wir auch die Bildsprache erneuert und für die Fotoshootings Mitglieder und Mitarbeiter gefragt.



### EINE STARKE GEMEINSCHAFT

► „In Gemeinschaft macht Sport mehr Spaß“, sagt Wilhelm Hanl. Seit einem Jahr leitet der 71-Jährige die Trainingsstunden auf unserem Vitalparcours an. Von April bis Oktober erklärt er zweimal wöchentlich die Geräte und zeigt Übungen. Den Fitness-Platz hat er auch von der Terrasse seiner Wohnung aus im Blick: „Er wird gut genutzt.“ Klar gehe es darum, beweglich zu bleiben, aber „immer auch um die Geselligkeit“, so der ehemalige Fußballer. Eine starke Gemeinschaft im doppelten Sinn. ◀

## ERFOLGREICH FÜR FLENSBURG

► Um unsere Flensburger Wohnquartiere nach vorn zu bringen, greifen wir auch zu ungewöhnlichen Mitteln, zum Beispiel zu haushohen Bildern. 2017 wurden die ersten beiden von fünf Kunstwerken an frisch sanierten Gebäuden fertiggestellt. „Echte Hingucker“, finden Jana Bosselmann (25) und ihr Partner Lars Rohde (28). Beide wohnen in einer 4er-WG in einer SBV-Wohnung. Worin für sie der Erfolg der Genossenschaft besteht? „Der SBV schafft es, Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten“, so Rohde, „und dazu bestmöglichen Service für die Mieter.“ ◀



► „Beim SBV bekomme ich Einblicke in fast alle Bereiche der Wohnungswirtschaft – mit der Spar-einrichtung sogar noch ein bisschen darüber hinaus.“ Sarah Storm gehört seit Sommer 2016 zum Team. Die 21-Jährige kann sich darauf verlassen, in ihrer Ausbildung gut auf ihren Wunschberuf vorbereitet zu werden. Ebenso Verlass ist auf den guten Ruf der Genossenschaft, eine faire Bezahlung und die Kollegen: „Man hilft sich gegenseitig, die Zusammenarbeit in den Abteilungen ist sehr gut.“ Und das Fotoshooting mit dem Vorstandsvorsitzenden Jürgen Möller? „Ganz unkompliziert.“ ◀

## VERLÄSSLICH ALS ARBEITGEBER

► Charlena Geppert wohnt seit 2015 in einem SBV-Neubau. „Ich sitze gern auf meiner Terrasse oder genieße die lebendige Atmosphäre, wenn ich in meiner Küche mit Freunden zusammen koche.“ Auch die gute Nachbarschaft trägt zum „Zuhause“-Gefühl bei: „Wenn man sich auf dem Flur trifft, grüßt man oder schnackt kurz“. Auf unserem Bild ist die 30-Jährige mit ihrem Cousin zu sehen. Als Bent Fleddermann (30) 2016 die Umzugskartons in seine neue Wohnung brachte, waren die Schilder an Klingel und Briefkasten schon angebracht – ein nettes Willkommen. Und beim genossenschaftlichen Punschen kam er auch mit den Nachbarn schnell ins Gespräch. ◀

## GEMEINSAM EIN ZUHAUSE SCHAFFEN



# NEUBAU



## EIN MODERNER HINGUCKER FÜR DAS QUARTIER

SBV REISST ALTES HOCHHAUS AB –  
UND INVESTIERT RUND 13 MILLIONEN EURO  
IN MODERNEN NEUBAU



### März 2017

Nachdem die letzten Bewohner ausgezogen waren, nutzte die Feuerwehr das leerstehende Haus für Übungen.



### Mai 2017

Das alte Hochhaus in der Travestraße wird abgerissen.





### Oktober 2017

Bereits von Weitem zu sehen: Das Fundament wird vorbereitet.



### März 2018

Das Fundament ist gelegt. Ab jetzt geht es in die Höhe.



### „WIR HABEN VIEL VOR!“

SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller gibt das Motto vor: „Flensburg wächst – unsere Ideen wachsen mit.“ Sichtbare Beweise dafür gab es 2017 genug. Neben dem Hochhaus in der **Travestraße** etwa im Sanierungsgebiet am Flensburger Bahnhof, wo wir uns – in direkter Nachbarschaft zu unserem Studentenwohnheim **vididomo**, nun auch mit dem Stadtwohnprojekt **Mølledam** einbringen. 38 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage sollen dort bis Frühjahr 2019 fertiggestellt sein. Mit dem **Mürwiker Garten** setzen wir zudem unsere Vorstellung vom selbstbestimmten Wohnen aktiver Senioren um: 74 Wohnungen und ein Service-Konzept, das nach Bedarf gebucht wird, eine Kita und Physiotherapie sowie ein Bäcker im Erdgeschoss versprechen ein Leben in Gesellschaft. Weitere rund 115 Wohnungen entstehen auf der **Rude** nach unserem modularen Hauskonzept „15<sup>2</sup>“ – unsere Antwort auf steigende Baukosten auf der einen und erhöhten Wohnraumbedarf auf der anderen Seite. Mit der Erschließung für unseren **Wohnpark Tarup** haben wir zudem in 2017 den Startschuss für ein weiteres „15<sup>2</sup>“-Projekt gegeben: Neubau von 286 Wohnungen in 34 Gebäuden und sechs Bauabschnitten. Möller: „Wir haben viel vor!“

## LEBEN JENSEITS DER STAUBWAND

WENN IM BEWOHNTEN ZUSTAND SANIERT WIRD

Wohnungs- und Haussanierung im vermieteten Zustand. Hinter dieser nüchternen Beschreibung verbergen sich zahlreiche Geschichten – von kreativen Provisorien, Lärm, Staub in allen Poren und willkommener Nachbarschaftshilfe.

► Seit zwei Jahren wohnen Christa und Bruno Faermann in der Travestraße 10. 2017 wurden alle Gebäude in der Häuserzeile saniert, betroffen waren 24 Wohnungen. Auf dem Plan standen Wärmedämmung, Strangsanierung, neue Bäder und Küchen, teils moderne Heizkörper und neue Elektrik. Fast vier Wochen klingelte in dieser Zeit bei den Faermanns, die auch als Vertreter beim SBV engagiert sind, pünktlich um 6 Uhr der Wecker, denn um 7:30 Uhr kamen die Handwerker. Um den Tag dennoch in aller Ruhe starten zu können, packte das Paar seine Waschsachen und ging ein Haus weiter: Duschen und Zähneputzen bei Astrid Schlotfeld, einer Freundin aus Hausnummer 12. Bis zu ihr waren die Handwerker noch nicht vorgedrungen. Andere





„Klar ärgert man sich auch mal, wenn etwas nicht klappt oder überall Staub ist, aber ein bisschen ist das auch Einstellungssache. Und der SBV hat uns ja rechtzeitig informiert.“

Hausbewohner sind in den Urlaub gefahren, waren bei Freunden oder machten sich in einem der Sanitärcontainer frisch, die vor dem Haus standen.

Der Kühlschrank mit der Milch für den anschließenden Frühstückskaffee stand vorübergehend im Wohnzimmer. „Den habe ich selbst aus der Küche übergerollt“, sagt Bruno Faermann, „aber ich hätte auch die Männer von der SBV-Möbelhilfe fragen können. Die haben bei Bedarf geholfen.“ Das schmutzige Geschirr sammelten Christa und Bruno Faermann im Einkaufskorb, abgewaschen wurde im Schrebergarten. „Wir haben früher viel

gecampft. Das machte uns nichts aus. Klar ärgert man sich auch mal, wenn etwas nicht klappt oder überall Staub ist, aber ein bisschen ist das auch Einstellungssache. Und der SBV hat uns ja rechtzeitig informiert.“

Die Zeit, in der nicht nur ein Gerüst um das Haus stand, sondern auch Bad und Küche nur aus nackten Wänden bestanden, nennt Christa Faermann das „Leben hinter der Staubwand“. Diese Staubwand, ein Stück Vlies mit einem Reißverschluss, trennte die Wohnung in den Bau- und den Privatbereich, denn die Haustür war tagsüber ausgehängt. Den Lärm konnte das Provisorium aber nicht

abhalten. Christa Faermann: „Wir haben die Mittagspausen sehr genossen. Irgendwann hört man aber auch nicht mehr alles so bewusst.“ Die Gespräche unter Nachbarn drehten sich meist um den Bau – und auch das tat gut: „Wer selbst betroffen ist, versteht sich.“

Als in ihrer Wohnung Dusche und WC wieder funktionierten, folgte das nächste Gebäude. Klar, dass die Faermanns sich bei ihrer Nachbarin revanchierten und sie zum täglichen Badezimmereingang einluden. ◀

### „WIR ENTWICKELN QUARTIERE“

Wärmedämmung, Balkonsanierung, Bad- und Küchenmodernisierung – nicht nur in der Travestraße haben wir unseren Bestand wieder auf den aktuellen Stand gebracht. Insgesamt 13 Gebäude mit über 240 Wohnungen haben wir 2017 umfangreich modernisiert und saniert, allein 59 Wohnungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Frueh-lundholz in und um die Travestraße. Dazu kommen die Gebäude, die an Fassade und/oder im Treppenhaus einen neuen Anstrich bekommen haben. Das gesamte Investitionsvolumen für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen lag 2017 bei etwa 21 Millionen Euro.

## **NICHT NUR MENSCHLICH STIMMT ES!**

MITGLIEDERBEFRAGUNG 2017

96 % w  
Genossenschaft  
weiterempfehlen.

91 % würden die  
Wohnanlage  
weiterempfehlen.

„Sind Sie mit uns zufrieden?“ Wir haben 2017 erneut unsere Mitglieder nach ihrer Meinung zum SBV befragt. Das Ergebnis: einige wertvolle Anregungen dazu, wo wir noch besser werden können – und unter anderem die Rückmeldung, dass 96 Prozent aller, die geantwortet haben, den SBV weiterempfehlen würden. Wir sind zufrieden – und machen uns an die Arbeit!

► Allgemeine Zufriedenheit beim SBV: 95,6 Prozent, Zufriedenheit mit dem Quartier: 93,5 Prozent, Zufriedenheit mit der Wohnung: 94,6 Prozent. „Die Zahlen bestätigen, dass wir nicht nur gut planen und bauen, sondern auch auf die richtigen Werte setzen“, zieht SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller ein erstes positives Fazit.

Besonders im Vergleich mit den Zahlen aus unserer Mitgliederbefragung 2014 wird deutlich: Wir konnten noch mehr Mitglieder zufrieden machen. Unter den Top Ten der Verbesserungen ist zum Beispiel die deutlich gestiegene Zahl der zufriedenen Mitglieder mit Begegnungsflächen in den Außenanlagen. Die Tische und Bänke, die wir in den vergangenen Jahren zusätzlich aufgestellt haben, werden sehr gut angenommen. „Wir sehen das als Investition in das Gemeinschaftsgefühl und werden in den kommenden Jahren in unseren Wohnquartieren sicher noch weitere Orte zum nachbarschaftlichen Austausch schaffen“, so Dirk Grünberg, SBV-Abteilungsleiter Wohnservice und Soziales.

Auch mit dem Zustand des Treppenhauses zeigten sich mehr Mitglieder zufrieden als noch vor vier Jahren. „Ein Grund dafür könnte sein, dass wir mehr Reinigungsarbeiten aus der Verantwortung der Mieter genommen und an Reinigungsfirmen übertragen haben“, so Grünberg. Weitere Punkte auf der Liste der größten Verbesserungen sind unsere Spielplätze, die Ausstattungen der Küchen sowie das Raumklima im Winter. Jürgen Möller: „Die letzten beiden Punkte sind eine Folge unserer Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bestand, die wir trotz großer Neubauvorhaben immer im Blick behalten.“

Als Genossenschaft schauen wir zudem immer ganz genau hin, wenn es um den „menschlichen Faktor“ geht. Denn, ob man sich in der Nachbarschaft wohlfühlt, trägt entscheidend zum guten Wohngefühl bei. Folgende Ergebnisse aus der Umfrage freuen uns daher besonders: Über 90 Prozent sind mit dem Verhältnis zu ihren Nachbarn zufrieden, durchschnittlich deutlich über 80 Prozent auch mit dem Service „Ihres“ Hausmeisters.

Natürlich haben wir auch Anregungen bekommen, wo wir noch besser werden können. In den kommenden Wochen werden wir uns daher in Workshops detailliert mit den Ergebnissen auseinandersetzen und einen Maßnahmenplan entwickeln. Die allgemein bereits sehr guten Werte unserer aktuellen Befragung sind dazu ein guter Ansporn. ◀

### **DRITTE BEFRAGUNG DES SBV**

Die Mitgliederbefragung 2017 ist nach 2011 und 2014 die dritte Meinungserhebung des SBV. Den achtseitigen Fragebogen haben wir zum zweiten Mal mit dem Unternehmen AktivBo entwickelt, so dass wir die Daten vergleichen können. Fast 7.000 Fragebögen wurden im Herbst 2017 verschickt. Mit knapp 40 Prozent lag die Rücklaufquote in einem sehr zufriedenstellenden Bereich. Der Umfragezeitraum war vom 8. September bis zum 23. November 2017.

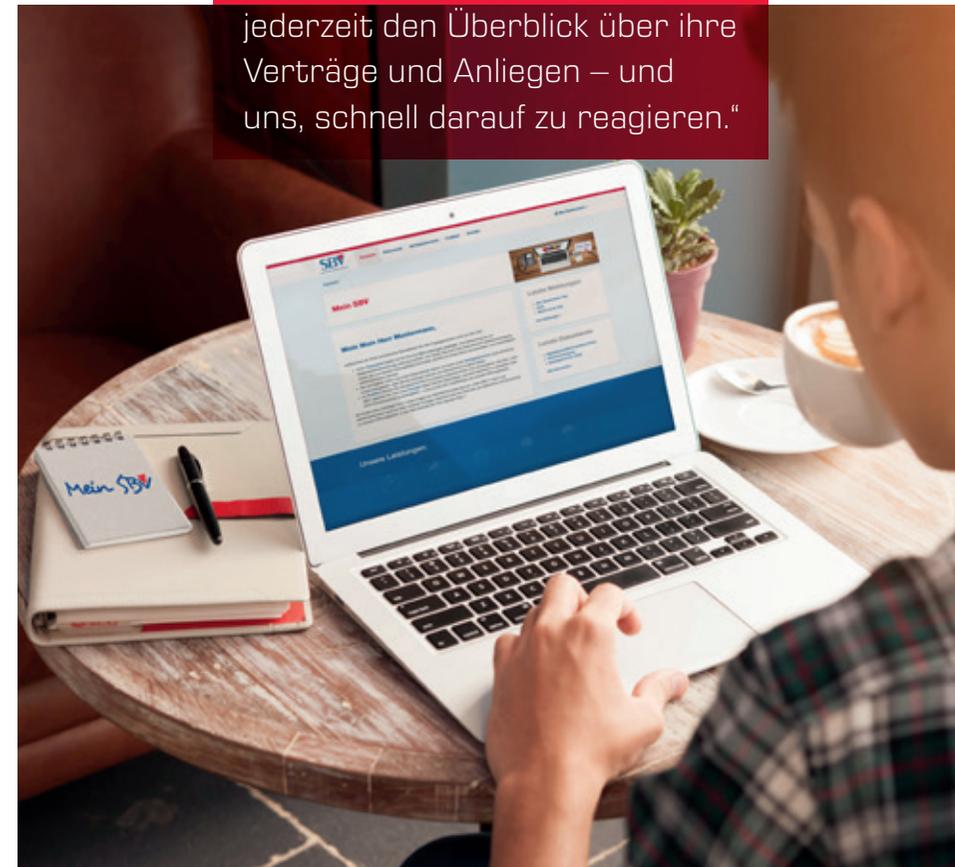
## „WIR KÜMMERN UNS.“

JETZT AUCH ONLINE. SBV STARTETE  
NEUES SERVICEPORTAL *Mein SBV*

Im Sommer 2017 ist unser Serviceportal *Mein SBV* gestartet. Nach nur drei Monaten hatten sich bereits 30 Prozent unserer über 10.000 Mitglieder registriert.

► „Vielen Dank für die Meldung vom 30.11.2017, die Sie uns über *Mein SBV* geschickt haben! Wir werden uns so schnell wie möglich um Ihr Anliegen kümmern.“ Die automatische Antwort auf ihre Schadensmeldung ist in Sekunden-schnelle im Mail-Postfach unserer neuen Mieterin. Ein Deckenlampenanschluss im Arbeitszimmer führt keinen Strom. Als ihr das auffällt, ist es schon spät am Abend und kein Grund für einen Notruf beim Hausmeister. „Morgen habe ich es aber sicher schon wieder aus dem Blick verloren“, denkt sie. Gut, dass sie die Schadensmeldung über *Mein SBV* schnell noch losschicken konnte. Die Bedienung ist einfach: Sie wählt aus, ob es um ihren Mitglieds- oder ihren Mietvertrag geht, was für eine Art Meldung sie machen möchte, beschreibt kurz ihr Anliegen – und kann die Sache erst einmal wieder aus ihrer To-Do-Liste streichen. Jetzt ist der SBV am Zug.

„Das neue Onlineportal ermöglicht unseren Mitgliedern jederzeit den Überblick über ihre Verträge und Anliegen – und uns, schnell darauf zu reagieren.“





Da es sich um eine Schadensmeldung handelt, läuft sie direkt beim zuständigen Hausmeister auf. Wenn er morgens in die SBV-Verwaltungssoftware guckt, sieht er, ob am Vortag nach Feierabend noch Meldungen für ihn eingegangen sind. Das spart ihm und seinen Kollegen viele Anrufe, und jeder kann sich morgens gleich einen Überblick verschaffen. „Deckenlicht ohne Strom“ – die Betreffzeile verrät ihm schon, dass er vermutlich einen Dienstleister anrufen muss. Er liest die Nachricht, ruft bei unserem Haus-Elektriker an, gibt ihm die Kontaktdaten des Mitglieds weiter und bittet ihn, sich zügig bei der Mieterin zu melden. Mit einer kurzen Antwort über **Mein SBV** informiert der Hausmeister sie selbst noch über die eingeleiteten Schritte. Auch der Elektriker lässt nicht lange auf sich warten: Nachmittags ruft er bei unserer Mieterin an. Sie verabreden sich für den Tag darauf. Nicht einmal zwei Tage nach ihrer Schadensmeldung kann sie die zweite Lampe im Arbeitszimmer anschließen – und erhält noch eine neue Mitteilung: „Sie haben eine neue Nachricht in Ihrem Portal **Mein SBV**. Ihr Anliegen ist aus unserer Sicht erfolgreich abgeschlossen.“ Fazit: Das Licht funktioniert – und das SBV-Serviceportal auch. ◀

## ÜBERSICHTLICH UND UNKOMPLIZIERT

Dirk Grünberg, Leiter der Abteilung Wohnservice und Soziales: „Das neue Onlineportal ermöglicht unseren Mitgliedern jederzeit den Überblick über ihre Verträge und Anliegen – und uns, schnell darauf zu reagieren.“ Aufgeteilt in die Bereiche Dokumente, Vertragsübersicht, Postfach und Kontakt bietet das Portal die Möglichkeit, Anschreiben und Unterlagen, die wir bisher per Post verschickt haben, online einzustellen, aktuelle Vertragsunterlagen und Vordrucke rund um das Mietverhältnis unkompliziert bereitzustellen und Nachrichten auszutauschen. SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller: „Mit **Mein SBV** legen wir eine weitere Grundlage für unsere Zukunftsfähigkeit.“ Ein Ziel: weniger Papier – mehr Überblick. Mit einer **Mein SBV**-App und der Öffnung des Portals für die SBV-Sparer sind die nächsten Schritte bereits in Planung.

## FÜNF JAHRE 360° MITTELPUNKT MENSCH

ERFOLGREICHE MISCHUNG AUS ANSPRUCH UND GESELLIGKEIT



► Das Programm zum Premierenhalbjahr 2012 war mit rund 30 Angeboten bereits gut gefüllt. Dieser Start war auch möglich, weil der neue Stadteiltreff zwei Vorläufer hatte: das café aktiv der ehemaligen Wohnungsbaugesellschaft (WoBau), und das Gambrinus, den Treff für SBV-Mitglieder. Martina Cowley-März, ehemalige Leiterin des café aktiv, übernahm zusammen mit SBV-Sozialarbeiter Frank Raguse die Aufgabe, mit dem 360° einen Neuanfang zu machen.

Das Gambrinus wurde abgerissen, im Neubau zog der neue Treff ein, mit mehr Platz und neuem Konzept. Denn im Gegensatz zu seinen beiden Vorläufern stand das 360° von Beginn an nicht nur Mitgliedern offen. Grundlage ist ein Kooperationsvertrag mit der Stadt. 2017 nutzten rund 700 Besucher monatlich die Angebote.

Im 360° Mittelpunkt Mensch haben wir schon viele Geschichten mitgeschrieben: Freundschaftsgeschichten ebenso wie ganz konkrete Geschichten, die in der SBV-Schreibwerkstatt entstanden sind. Im Juni 2017 haben wir fünf Jahre 360° gefeiert.

Vom ersten Jahr an, wurden die Angebote gut angenommen.





„Am Ende ist es immer eine gute Mischung aus Anspruch und Geselligkeit geworden, mit Ausflügen, kreativen und sportlichen Angeboten, Schreibwerkstatt und Englischkurs.“

## ZWEI JAHRE KOMMREIN

Das KommRein, unser zweiter Stadtteiltreff, hat 2017 seinen zweiten Geburtstag gefeiert. Das Konzept: Wir bieten den Raum und die Infrastruktur, das regelmäßige Programm wird von Menschen aus dem Stadtteil bestritten. Elf Treffs stehen inzwischen auf dem Programm; rund 90 Menschen wöchentlich nutzten 2017 die Angebote – vom Basteln bis zur Selbsthilfegruppe. Elf ehrenamtliche Mitstreiter und eine Minijobberin sorgen dafür, dass das Motto gelebt wird: „KommRein – und mach mit!“ Von Beginn an hat sich auch der angegliederte Möbelkeller gut etabliert: Mehrere Dutzend Menschen stöbern dort wöchentlich nach Gebrauchtmöbeln und Flohmarktartikeln.

„Die ersten Monate waren eine Herausforderung“, erinnert sich Cowley-März, Leiterin des Treffs. Die meisten Mitstreiter aus den Vorgängerprojekten blieben, gemeinsam stellten sie ein Programm auf die Beine. „Wir haben viel experimentiert.“ So gab es anfangs auch einen Kindernachmittag und ein Müttercafé, aber beides war kaum gefragt. „Am Ende ist es immer eine gute Mischung aus Anspruch und Geselligkeit geworden, mit Ausflügen, kreativen und sportlichen Angeboten, Schreibwerkstatt und Englischkurs.“

Zu den Höhepunkten der vergangenen fünf Jahre gehört für sie eine dreitägige Reise nach Hannover mit Ausflügen auf die Weihnachtsmärkte in Wernigerode und Celle im Dezember 2014. Jährliche Highlights sind seit 2013 auch die Kabarettabende – das Steckenpferd von Frank Raguse. Besonders

stolz ist Cowley-März darauf, dass viele Dinge, die im 360° begonnen haben, sich autark weiterentwickelten, zum Beispiel die privaten Spielenachmittage und der regelmäßige EnglischTreff im Café.

30 Mitstreiter sind heute regelmäßig für den Stadtteiltreff im Einsatz – ehrenamtlich, als Minijobber oder Honorarkräfte. Das Angebot hat sich herumgesprochen. „Inzwischen haben wir eher Probleme, noch freie Zeiten für weitere Angebote zu finden“, so Cowley-März.

Manchmal hilft das 360° auch dabei, neue Ideen anzustoßen. Zum Beispiel, als 2017 die Lebenshilfe anfragte, ob wir bei einem Lese- und Vorleseprojekt für Menschen mit Beeinträchtigungen unterstützen möchten. Über die SBV-Schreibwerkstatt fanden sich schnell drei Freiwillige. ◀



## GRUNDSCHULEN BUNTER STIFTEN

UNSER WETTBEWERB FÜR MEHR MITEINANDER UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Einmal im Jahr ruft unsere SBV-Stiftung Helmut Schumann alle Grundschulen aus Flensburg zu einem Wettbewerb auf. Die Gewinner bekommen Geld für geplante Projekte, die das Miteinander und die persönliche Entwicklung von Schülern an Grundschulen fördern.

### BUNTE PFEIFENPUTZER UND LAUTSTARKE SIEGERFREUDE

► Adina (9 Jahre) steckt winzige Styroporblumen in eine große Styroporplatte, Dennis (9) baut aus Pappe Tische und Stühle, Sara (10) aus bunten Pfeifenputzern das Gerüst einer Rutsche. Mit einem Modell ihres zukünftigen Schulhofes haben sich die Schüler der Grundschule Ramsharde beim Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“ beworben. Ihr Wunsch: Picknicktische für ihre beiden Schulhöfe. „Die Kinder wollen mehr draußen sein.“, sagt Schulsozialarbeiterin Anette Hesse. Dieses Ergebnis stand nach einer kurzen Umfrage schnell fest. Als sie

zusammen überlegt hatten, was sie sich konkret wünschen, waren auch ein Swimmingpool und ein Schulzoo dabei, aber am Ende einigten sich alle auf die Picknicktische.





Ihr Wunsch: Picknicktische für ihre beiden Schulhöfe. „Die Kinder wollen mehr draußen sein.“

Hesse: „Die Schüler wollen auch mal Unterricht draußen machen, einen Platz zum Lesen, Spielen oder Essen an der frischen Luft haben – die Picknicktische erfüllen alle Wünsche.“

Übrigens: Das Modell aus Ramsharde hat uns überzeugt. die Schüler bekommen 1.200 Euro für die Umsetzung. ◀

## GEFÖRDERT – UND DANN?

▶ 2016 waren es unter anderem auch Schüler der Ostseeschule, die einen der begehrten Schecks unserer Stiftung mit nach Hause nahmen: 1.500 Euro für ihr Schulgartenprojekt. Davon hat Projektleiterin Petra Thiesen unter anderem Baumaterial, Arbeitshandschuhe für die Schüler, Werkzeuge und einen Rasenmäher

gekauft. Letzterer kommt wieder einmal zum Einsatz, als Jakob an einem Freitagvormittag seine Lern- und Werkzeit im Grünen verbringt. „Dahinten ist ein Stück Rasen nicht so gut gemäht“, stellt der Elfjährige beim Gang über das rund 1.300 Quadratmeter große Gartengrundstück hinter der Schule fest. Jakob schnappt sich den Rollrasenmäher und behebt den „Schaden“. Jadon (10) und Silvan (10) grubbern derweil den kleinen Kartoffelacker um, den andere Schüler geplant und angelegt haben.

„Klar lernen die Schüler hier etwas über Gartenpflege, frische Lebensmittel und Werkzeugeinsatz. Ganz nebenbei rechnen sie aber auch Flächen und Materialbedarfe aus, diskutieren und treffen Entscheidungen – immer in Gemeinschaft“, erklärt Petra Thiesen. „Darf ich das Radieschen ernten?“, fragt Jadon. „Frag die anderen“, gibt die Pädagogin zurück. Die anderen sagen ja. Das Radieschen wird gepupft, gewaschen und anschließend – na klar – geteilt. ◀



„Darf ich das Radieschen ernten?“, fragt Jadon.

## STIFTUNG IN AKTION

Die Angebote der SBV-Stiftung Helmut Schumann sind vielseitig: 100 Mädchen und Jungen nahmen 2017 an der Sommeraktion „Bau deine eigene Stadt“ teil, zu der die Stiftung mit dem Kinder- und Jugendbüro der Stadt Flensburg eingeladen hatte. Weitere 24 Kinder führen – finanziell unterstützt – in den Herbstferien in ein Camp an der Ostsee. Ebenfalls zu den „Klassikern“ zählt die Apfelwoche auf der SBV-Obstwiese, die 2017 bereits nach kurzer Zeit ausgebucht war. Hinzu kamen ein Weihnachtstheaterstück, Einzelfallhilfen und dauerhafte Unterstützungen – u. a. für die Fruerlunder Spielkiste. Insgesamt lagen die Aufwendungen 2017 bei rund 75.000 Euro.

# MITGLIEDERWESEN & SPAREINRICHTUNG

## SBV-GESCHICHTEN

UNSERE MITGLIEDER ERZÄHLEN

Unsere Mitglieder teilen Geschichten von gemeinsam Erlebtem und schaffen Tag für Tag neue Erinnerungen – auf unseren Festen, bei Gesprächen von Balkon zu Balkon, im Hausflur und zu zahlreichen selbst organisierten Gelegenheiten.

### FRÖHLICHE RUNDEN

► Peter Jordt kommt aus München. Wegen der Familie ist der 67-Jährige in den Norden gezogen. Er hat schnell Anschluss gefunden, zum Beispiel im Café im Erdgeschoss unseres Stadtteiltreffs 360° Mittelpunkt Mensch. „Ich habe beim Brötchenholen eine Runde Männer angesprochen, die sich da regelmäßig traf. Ich habe gefragt, ob ich mich dazusetzen darf.“ Er durfte – und blieb. Seit 2012 ist er fast jeden Tag da, zu Klönschnack und Frühstück.

Eine reine Frauenrunde hat sich im Klabundeweg zusammengefunden: Acht Frauen aus Haus Nummer 12 treffen sich einmal im Monat. Mit dabei ist auch Gerti Lippert. Die 74-Jährige ist seit 2015 Mitglied unserer Vertreterversammlung. „Wenn es Probleme gibt, kommt das bei uns gleich auf den Tisch“, sagt sie. Überhaupt sei die Gemeinschaft im Haus einfach gut. ◀



## HAUSMEISTER AUF RÄDERN

► Rund 800 Wohnungen betreut ein SBV-Hausmeister heute – ohne Auto undenkbar. In den Anfangsjahren reichte ein Fahrrad. Wolf-Dieter Sauer (79), seit 1989 SBV-Mitglied, erinnert sich an einen Hausmeister, der immer auf zwei Rädern unterwegs war. Mit seinem Damenrad, auf dem Gepäckträger seine Werkzeugkiste, fuhr Alfred Gerblich durch Fruerlund, reparierte auf Auftrag, aber auch auf Zuruf. „Wer ihn sah, konnte ihn einfach anschnacken.“ Das ist mit unseren Hausmeistern bis heute so. ◀



## FAHRRADKELLER MIT ZWEITLEBEN

► Drei bis vier Mal im Jahr wird der Fahrradkeller im Mühlenholz 33 zum Partykeller. Fahrräder raus, Lichterkette an, Tische vom SBV, und jeder der 16 Bewohner bringt einen Stuhl mit. „Weil alle anpacken, ist das nie ein Problem“, weiß Hausbewohnerin Britta Zemke, die sich seit über 30 Jahren auch in unserem Aufsichtsrat engagiert. Das Oktoberfest und der Julklapp im Advent gehören fest ins Hausprogramm. ◀

## WILLKOMMEN IN UNSERER GEMEINSCHAFT!

► Im Herbst 2017 haben wir das 10.000. Mitglied beim SBV begrüßt: Annastasia und Maxim Maximciuc mit ihrem Sohn Dimitri. Sie gehören nun zu unserer starken Gemeinschaft, die seit zehn Jahren kontinuierlich wächst. Die Jubiläen unserer treuesten Mitglieder werden jedes Jahr gefeiert. ◀

<b>2007:</b>	5.204
<b>2012:</b>	7.566
<b>2017:</b>	10.047

## SPAREN MIT GEWINN FÜR ALLE

„Wir sind mit der Entwicklung unserer Spareinrichtung sehr zufrieden“, so die Kurzbilanz von SBV-Abteilungsleiter Michael Frank. 5,5 Mio Euro für Bauvorhaben wurden 2017 beim SBV aus Mitteln der Spareinrichtung finanziert, und unsere Sparer konnten sich über 1,6 Millionen Euro Zinsen freuen, die 2017 ausgeschüttet wurden. Frank: „Eine echte Win-Win-Situation, denn andernfalls hätten wir uns Geld von Banken leihen und die Zinsen für die Kredite bezahlen müssen.“ Die Spareinlagen betragen 2017 insgesamt 89,7 Mio Euro (2016: 85,0 Mio Euro).



## IMMOBILIENMANAGEMENT I

### **WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHES KNOW-HOW AUS EINER HAND**

SBV INTEGRIERT DIE SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH IN DIE EG

2013 haben wir die hgv-Immobilienmanagement GmbH gekauft und Anfang 2014 in SBV Immobilienmanagement GmbH umbenannt. In 2017 haben wir den nächsten großen Schritt zur Integration der Fremdverwaltung in die genossenschaftliche SBV-Familie intensiv vorbereitet: von der Tochtergesellschaft zur eigenen Abteilung in der SBV eG.

► „Wir sehen die Fremdverwaltung als bedeutende wohnwirtschaftliche Dienstleistung, die wir künftig unter dem Dach unserer Genossenschaft anbieten werden“, erklärt SBV-Vorstand Michael Ebsen. Die Schritte dahin haben das Jahr 2017 entscheidend geprägt. Nach außen hin wurde der Zuwachs der eG durch die räumliche Integration der Mitarbeiter aus der Fremdverwaltung sichtbar. Eine aufgestockte Etage auf dem Gebäude der SBV-Zentrale in Frerlund machte dies möglich.

Hinter den Kulissen galt es, sämtliche Systeme umzustellen, die Daten in die eG zu übernehmen, die gesamte IT anzupassen und natürlich Kunden, Versorger, andere Dienstleister und Geschäftspartner über den Schritt zu informieren. „Nebenbei“ lief das Alltagsgeschäft weiter. Die Abrechnungen für die Eigentümer waren trotz der Umstellung sogar besonders früh fertig.

Der intensive Einsatz der Mitarbeiter hat sich gelohnt: „Fast alle Eigentümergemeinschaften haben sich erneut für uns als Verwaltung entschieden“, zieht Ebsen Bilanz. Trotzdem

wird der SBV seine Dienstleistungen immer weiterentwickeln und die Genauigkeit steigern. Die Synergieeffekte mit den anderen Abteilungen der eG sollen sich dabei in den kommenden Jahren noch stärker auszahlen – ein großer Marktvorteil, denn die Anforderungen der Kunden steigen. Sie erwarten eine sehr hohe Dienstleistungsqualität und Einsatzbereitschaft.

Das ehemalige Personal der GmbH haben wir in die Genossenschaft übernommen. „In unserem Leitbild haben wir uns unter anderem zum Ziel gesetzt, ein ‚verlässlicher Arbeitgeber‘ zu sein. Zur kompletten Integration zählt für uns daher selbstverständlich auch, dass alle Mitarbeiter ins SBV-Team gehören“, erklärt Ebsen diesen Schritt. Die Grundlagen für die Teambildung auf der persönlichen Ebene, das Verständnis der „neuen“ Kollegen für den Genossenschaftsgedanken und die strategische Ausrichtung des SBV sind damit gelegt. Pünktlich zum Jahreswechsel 2017/18 startete die Fremdverwaltung als Abteilung unter dem Dach der eG. Das Ziel: Wir wollen im Verwaltungsbestand weiter wachsen. ◀



„Fast alle Eigentümergemeinschaften haben sich erneut für uns als Verwaltung entschieden“

### **GMBH BLEIBT ALS SERVICE-TOCHTER**

Ganz aus der SBV-Familie wird auch die SBV Immobilienmanagement GmbH nicht verschwinden: Die Tochtergesellschaft bleibt weiter bestehen. Sie wird künftig wohnwirtschaftliche Servicedienstleistungen übernehmen. Das größte Projekt ist derzeit die eigene Abrechnung der Wasser- und Wärmeverbräuche der rund 7.000 SBV-Wohnungen (s. S. 29).



## STADTWOHNPROJEKT „ALTE GÄRTNEREI“

GROSSAUFTRAG FÜR DAS SBV  
IMMOBILIENMANAGEMENT

Im März 2016 war der Verwaltervertrag unter Dach und Fach: Die Wohnungsbau-gesellschaft Böklund mbH hatte den Auftrag für ihr neues Stadtwohnprojekt „Alte Gärtnerei“ in Flensburg an die SBV Immobilienmanagement GmbH vergeben. Mit dem Einzug der ersten Mieter nahmen unsere Verwaltungstätigkeiten zum Jahreswechsel 2016/2017 deutlich an Fahrt auf.

► Ein Neubauprojekt dieser Größe bringt besondere Herausforderungen mit sich. 13 Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften (WEG) wird es in der „Alten Gärtnerei“ geben, acht für die Gebäude, vier für die Tiefgaragenstellplätze und eine für das Regenrückhaltebecken. Mit einem ersten Anschreiben an alle Eigentümer haben wir die Grundlage für ein Vertrauensverhältnis gelegt. „Besonders in der Phase kurz nach Bauabschluss fallen natürlich auch viele Gewährleistungsansprüche an“, weiß John



Für die Pflege der über 19.500 Quadratmeter großen Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen hat der SBV-Haus- und Gartenservice den Zuschlag bekommen.

Krieger, der das Projekt seit Ende 2017 als Objektmanager beim SBV betreut. Regelmäßig stehen zudem Treffen mit dem Verwaltungsrat des Projektes in seinem Terminkalender.

Viele der bereits bezugsfertigen Wohnungen werden von den Eigentümern als Wohnraum genutzt. Häufig waren sie vorher Herr im eigenen Haus. „Unsere Aufgabe ist es, den Übergang vom komplett selbstbestimmten Eigentum hin zur eigenen Wohnung im Gemeinschaftseigentum vertrauensvoll und kompetent zu begleiten“, so Krieger. Das geht nicht ohne den persönlichen Kontakt.

Dass der SBV geschätzt wird, zeigt sich daran, dass uns einige Eigentümer, die ihre Immobilie vermieten, auch mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt haben. Ansprechpartner vor Ort ist unser Hausmeister. Für die Pflege der über 19.500 Quadratmeter großen Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen hat der SBV-Haus- und Gartenservice den Zuschlag bekommen. Doch nicht nur die Pflanzen wachsen, das gesamte Projekt wird in den kommenden zwei Jahren immer größer: Die gesamte „Alte Gärtnerei“ mit 195 Wohnungen wird voraussichtlich Ende 2019 stehen. ◀

## ERSTE EIGENE ABRECHNUNG

Das organisatorische Großprojekt, die Ablesetechnik in unseren rund 7.000 Bestandswohnungen umzurüsten, hatten wir 2016 größtenteils abgeschlossen. In 2017 folgte unsere erste eigene Abrechnung. Mithilfe der neuen Technik wurden die Daten für die Heizperiode 2016 direkt bei uns im Haus ausgewertet – von den Mitarbeitern der SBV Immobilienmanagement GmbH. „Damit haben wir jetzt auch diese Daten unserer Mitglieder selbst in der Hand“, begründet SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller den Schritt. Die Umstellung habe jedoch mehr Herausforderungen mit sich gebracht als angenommen, gibt Möller zu. „Unsere Mitarbeiter haben alle Reserven mobilisiert, um die Abrechnungen dennoch fristgerecht zu erstellen.“ Verschickt wurde die erste eigene Betriebs- und Heizkostenabrechnung ab dem vierten Quartal 2017. SBV-Abteilungsleiter Wohnservice und Soziales Dirk Grünberg: „Da wir damit die Verbräuche kontinuierlich im Blick haben, können wir jetzt auch bei Unregelmäßigkeiten schneller reagieren und mögliche Schäden zeitnah beheben.“

## WIE SIEHT DER SBV DER ZUKUNFT AUS?

DIGITAL WERDEN – KUNDENNAH BLEIBEN

Wie kommunizieren wir? Was für Häuser bauen wir? Welche Ansprüche haben unsere Mitglieder und Kunden? Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskreis haben 2017 eine Vision angestoßen. SBV-Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller und sein Vorstandskollege Michael Ebsen im Gespräch.

### Warum haben Sie die Zukunftsschau „SBV 2024“ genannt?

**Michael Ebsen:** Der SBV feiert 2024 sein 75-jähriges Jubiläum. Wir glauben, in diesem Zeitraum etwa überschauen zu können, welche Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft zukommen – an erster Stelle die Möglichkeiten der Digitalisierung.

### Sprechen Mitglieder und SBV-Mitarbeiter 2024 noch persönlich miteinander oder läuft dann alles digital?

**Jürgen Möller:** Wir sprechen auf jeden Fall noch persönlich miteinander! Die wichtigste Frage für uns als Genossenschaft ist doch: Wie stellen wir unsere Kommunikation zukunftsfähig auf, ohne den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern zu verlieren? Mit unserem CRM-Portal *Mein SBV* sind wir einen ersten Schritt gegangen. Klar ist aber auch: Das ist ein zusätzliches Angebot, kein Ersatz für persönlichen Austausch.



**Michael Ebsen:** Das gilt auch für zukünftige Portallösungen, zum Beispiel für die Fremdverwaltung und den Sparsbereich.

### Und wie sieht es intern aus?

**Jürgen Möller:** Bei uns spielt die gelebte Gemeinschaft eine große Rolle – auch unter Kollegen. Aber wir werden ausloten, wie wir auch hier die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen können, so dass alle besseren Zugriff auf Daten haben. Auch für den Datenaustausch mit Partnerunternehmen suchen wir nach effizienteren Methoden. Aktuell informieren wir uns zum Beispiel über passende Cloud- und andere Kommunikationslösungen.



„Bei uns spielt die gelebte Gemeinschaft eine große Rolle – auch unter Kollegen. Wir werden ausloten, wie wir auch hier die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen können, so dass alle besseren Zugriff auf Daten haben.“

### AUFSICHTSRAT FRÜH EINBEZOGEN

Bereits bei einer ersten Zukunftswerkstatt zum Thema „SBV 2024“ haben Vorstand und Führungskreis den Aufsichtsrat mit ins Boot geholt. Intensiv diskutierten alle Beteiligten über die strategischen Ziele des SBV und mögliche Visionen. „Die Einbeziehung zeigt, dass die Zusammenarbeit zwischen dem SBV und seinem Aufsichtsrat von großer Wertschätzung und gegenseitigem Vertrauen geprägt ist“, so der Aufsichtsratsvorsitzende Jan-Kai Jensen. Von der geplanten Entwicklung ist Jensen überzeugt: „Das ist der richtige Weg für den SBV“. Auch bei der Überprüfung des Leitbildes des SBV war das Aufsichtsgremium frühzeitig einbezogen.

### Stichwort „digitales Haus“: Wie sind SBV-Wohnungen 2024 ausgestattet?

**Michael Ebsen:** Vom automatischen Sonnenschutz bis zu Unterstützungssystemen für Senioren – die Möglichkeiten eines „Smart Home“ sind bekannt. Wir wollen herausfinden, welche Angebote unsere Mitglieder überhaupt brauchen und erst dann, wie wir sie kosteneffizient umsetzen können. Was die Häuser der Zukunft angeht, beschäftigt uns auch das Thema E-Mobilität. Die Nachfrage nach Ladestationen wird sicher ansteigen. Darauf müssen wir reagieren. Nicht nur mit technischer Ausstattung, sondern auch mit Mobilitätskonzepten für unsere Quartiere.

### Die Zusammenarbeit mit Partnern haben Sie bereits angesprochen. Das ist besonders in den Abteilungen Technik und Portfolio interessant ...

**Jürgen Möller:** Auf jeden Fall! Stichwort ist hier das „Building Information Modeling“ (BIM), also Software-Lösungen, mit der alle an dem Planungs- und Bauprozess Beteiligten an derselben Datengrundlage arbeiten. Am Ende kann man im 3D-Modell alles darstellen – bis hin zur Steckdose. Das ist beim SBV und vielen Partnern noch Zukunftsmusik, aber wir bereiten uns darauf vor.

### Haben Sie sich auch schon über das Wie der nächsten Schritte Gedanken gemacht?

**Jürgen Möller:** Ja, sogar sehr intensiv. Wir haben strategische Ziele festgelegt, die den Rahmen abstecken: Unser

Kerngebiet bleiben Flensburg und die angrenzende Region. Mit den bisher geplanten Neubauten haben wir zudem eine gute Größe erreicht.

**Michael Ebsen:** Wir werden aber den Flensburger Markt und unsere ‚alten‘ Quartiere nicht aus dem Blick verlieren. Dazu gehört eine fundierte und kontinuierliche Portfolio- und Bedarfsanalyse, um den Gesamtbestand den zukünftigen Entwicklungen anzupassen.

**Jürgen Möller:** ... und ganz generell müssen wir an vielen Stellen behutsam ein Umdenken anstoßen – intern wie extern.

## WACHSENDE WIRTSCHAFT

### BAUBRANCHE DES LANDES LEGT DEUTLICH ZU

Der Rückblick auf 2017 zeigt wie bereits in den vergangenen Jahren, dass die konjunkturelle Lage im Bund sowie in Schleswig-Holstein durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet ist.

► Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein setzte sich auch im 1. Halbjahr 2017 fort, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 3,2% (nominal) beziehungsweise um 1,7% (preisbereinigt/real). Allerdings sank der Wert damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3,6% nominal bzw. 2,0% real) und lag unter dem Bundesdurchschnitt, nach dem das BIP preisbereinigt um 2,0% gestiegen ist. Für das Gesamtjahr 2017 ergibt sich im Bund ein BIP-Zuwachs von real 2,2%. Da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr, ergibt sich kalenderbereinigt sogar ein Plus von 2,5%.

Die Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins ist bis Jahresende 2016 (letzter verfügbarer Stand) leicht auf 2,882 Millionen gestiegen. Laut Prognose wird die Einwohnerzahl bis 2020 auf 2,904 Millionen anwachsen. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2017 gegenüber dem Vorjahr um knapp 20.000 – oder um 1,4% – angestiegen. Insgesamt waren zuletzt 1,399 Millionen Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig. ◀

### TREND ZU KLEINEREN HAUSHALTEN HÄLT AN

► Fast alle Branchen des Landes konnten zulegen, das Baugewerbe sogar deutlich. Der Trend könnte anhalten, zumal nach Berechnungen des Landes gut 154.000 Neubau-Einheiten (von 2015 bis 2030) benötigt werden, etwa 78.000 davon müssten bereits bis 2019/2020 entstehen, so die Bedarfsanalyse. Allerdings hat die zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen an Fahrt verloren: Bis November 2017 (letzter verfügbarer Stand) waren es 12.898 und damit um 11,2% weniger im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nach dem deutlichen Plus (78,4%) in 2016 für genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, auch in Folge einer hohen Zahl an Geflüchteten, gab es 2017 hier einen Rückgang um 13,2%.

Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein von 1,437 Millionen (Stand 2016) leicht auf 1,438 Millionen steigen. Dabei wird sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzen. Schon

jetzt bestehen 40% der Haushalte des Landes aus einer Person, die Ein- und Zweipersonenhaushalte machen 76% aus (Stand 2016).

## **NETTOKALTMIETEN BLEIBEN WEITGEHEND STABIL**

Auch der Trend zum steigenden Altersdurchschnitt hält an: 837.000 Schleswig-Holsteiner sind heute mindestens 60 Jahre alt, das entspricht 29% der Gesamtbevölkerung des Landes, und bis 2030 soll der Anteil auf gut 35% ansteigen. Gleichzeitig werden bei den jüngeren Altersgruppen durchweg Rückgänge erwartet – mit entsprechenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und einer Abnahme der Zahl erwerbstätiger Personen. Zusammen mit der Zunahme älterer Haushalte, dem wachsenden Interesse am urbanen Wohnen, der weiter hohen Zahl Studierender und von Haushalten, die Sozialleistungen beziehen, führt die Entwicklung dazu, dass noch mehr kleinere, günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nachgefragt werden. In Schleswig-Holstein beziehen elf Prozent aller Einwohner Sozialleistungen, in den Städten des Landes sind es bis zu 18 Prozent.

Für 2017 ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Nettokaltmieten im Bestand weitgehend stabil geblieben sind. Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) haben die Mieten – in der Regel bedingt durch Investitionen – im Durchschnitt von 5,38 auf lediglich 5,41 Euro erhöht. ◀

## **STEIGENDE WOHN- UND BAUKOSTEN**

▶ Die insgesamt starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum trifft allerdings auf steigende Wohn- und Baukosten. Dazu zählen neben höheren Nebenkosten auch Kostentreiber wie vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben sowie die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, die wiederum die Ausgaben für Planung, Material und für die Ausbaugewerke in die Höhe treibt. Dazu kommen kommunale Auflagen sowie Markteffekte: Knappere Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite sowie steigende Bodenpreise führen ebenfalls zu steigenden Kosten. Die hohen Kosten, der Mangel an Bauland und mangelnde Planungssicherheit erschweren es, guten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Gleichzeitig aber investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen des vnw kontinuierlich und auf hohem Niveau in ihre Bestände. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2017 etwa 380 Millionen Euro in Modernisierung und Instandsetzung sowie in Neubau und Maßnahmen für das Wohnumfeld investiert. Überwiegend vergeben die Wohnungsunternehmen die Aufträge dafür an regionale Bau- und Handwerksbetriebe – und auch das macht sie zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein. ◀

## **BUNDESWEITE ENTWICKLUNG 2017 IN ZAHLEN**

- ▶ Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 2,2%
- ▶ Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft macht 10,8% der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung aus und wuchs um 1,4%
- ▶ In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes sind etwa 215 Mrd. Euro geflossen und damit 7,4% mehr als im Vorjahr
- ▶ Die Zahl der Baugenehmigungen (Stand: November 2017) ging im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,8% auf insgesamt 313.700 Wohnungen zurück



## BERICHT DES AUFSICHRATES

### KONTINUIERLICHE WEITERENTWICKLUNG

BAULICH UND STRUKTURELL

Der SBV hat auch im Geschäftsjahr 2017 seinen Kurs erfolgreich fortgesetzt – mit neuem Führungsduo.

► 2017 war für den SBV ein weiteres ereignisreiches Jahr. Im Mittelpunkt stand dabei zweifellos die personelle Veränderung im Vorstand unserer Genossenschaft. Raimund Dankowski übergab nach vielen Jahren an der Spitze des SBV das Ruder an seinen Vorstandskollegen Jürgen Möller, der von ihm den Vorsitz übernahm, und Michael Ebsen, den wir als neues Vorstandsmitglied für den SBV gewinnen konnten. Dass dieser Wechsel an der Spitze unserer Genossenschaft so reibungslos verlief, lag in erster Linie an den genannten Akteuren selbst. Beigetragen hat dazu zweifellos aber auch die von Vorstand, Führungskräften und Mitarbeitern getragene, von Wertschätzung und Vertrauen geprägte Unternehmenskultur

des SBV. So gelang es, den eingeschlagenen Kurs fortzusetzen, ohne an Fahrt zu verlieren, und alle bereits im Vorjahr auf den Weg gebrachten Großprojekte in 2017 zielstrebig weiter voranzutreiben.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang der Abriss und Neubau in der Travestraße. Dort entsteht anstelle des abgerissenen Hochhauses ein moderner Neubau, in dem der SBV durch die Integration eines Wohnbereichs für Demenzerkrankte einmal mehr neue Wege beschreitet. Mit Spannung verfolgt werden dürfen auch die Bautätigkeiten „Auf der Rude“ und im „Hesttoft“, beides Projekte, mit denen der SBV das in 2016 vorgestellte Modul-

baukonzept „15<sup>2</sup>“ in der erklärten Absicht umsetzt, auch in den kommenden Jahren in Flensburg für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Eine weitere bereits sichtbare Fortsetzung des Engagements unserer Genossenschaft in Flensburg ist das Bauprojekt „Mølleddam“ im Bahnhofsumfeld der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem vom SBV in 2014 errichteten Studentenwohnheim „Vividomo“. In Tarup schließlich wurden mit den ersten Vorbereitungsarbeiten für den „WohnPark Tarup“ die Grundlagen für ein weiteres umfangreiches Bauprojekt geschaffen, durch das in den nächsten vier Jahren ca. 290 genossenschaftliche Wohnungen entstehen werden.

Die kontinuierliche Fortsetzung des erfolgreichen Kurses unserer Genossenschaft ließ sich im abgelaufenen Jahr aber nicht nur an den erwähnten Bauvorhaben ablesen. Auch strukturell entwickelt sich unser SBV kontinuierlich weiter. Den in 2016 insbesondere auch technisch umfangreichen Vorbereitungsarbeiten folgte 2017 die erste in Eigenregie erstellte Heiz- und Betriebskostenabrechnung des SBV. Auch das neue Online-Serviceportal **Mein SBV** wurde 2017 in Betrieb genommen und die nicht nur räumliche Integration der SBV Immobilienmanagement GmbH in die Genossenschaft zum 01.01.2018 mit viel Einsatz vorbereitet und umgesetzt.

Den auch künftig ganz im Zeichen kontinuierlicher Weiterentwicklung stehenden Kurs des SBV haben Vorstand und Führungskreis im Rahmen der „Zukunftsstrategie SBV 2024“ intensiv diskutiert und planvoll festgelegt. Daran wurde der Aufsichtsrat ebenso beteiligt wie an allen unsere Genossenschaft betreffenden Projekten. Die Beteiligung erfolgte stets rechtzeitig und umfassend. So konnte der Aufsichtsrat seiner Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu beaufsichtigen und zu fördern, auch in 2017 vollumfänglich nachkommen.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im März 2018 wurde der Jahresabschluss 2017 abschließend geprüft. Er wird der Vertretersammlung am 15. Mai 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in**

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

### **Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über**

- ▶ die Geschäftsführung 2017 (Prüfungszeitraum März 2017–März 2018),
- ▶ die Buchführung 2017,
- ▶ den Jahresabschluss zum 31.12.2017,
- ▶ den Lagebericht 2017
- ▶ sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2017 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten.

Der Prüfungsverband hatte keine Beanstandungen, Ergänzungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

### **Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung**

- 1.** ... den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
- 2.** ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
- 3.** ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen.
- 4.** ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats gilt mein Dank abschließend dem Vorstand, dem Führungskreis und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des SBV. Gemeinsam haben sie alle mit ihrem Einsatz erreicht, dass sich unser SBV in gewohnter Kontinuität auch in 2017 erfolgreich weiterentwickeln konnte. ◀

Flensburg, den 20. März 2018



**JAN-KAI JENSEN**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# LAGEBERICHT 2017

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### 1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 verfügte die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg über:

- ▶ 7.000 Wohnungen mit 422.146,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 7.022 mit 422.801,50 m<sup>2</sup>)
- ▶ 89 Gewerbeobjekte mit 16.720,47 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vorjahr 102 mit 16.985,70 m<sup>2</sup>)
- ▶ 508 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 508)
- ▶ 667 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 649)
- ▶ 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 43)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 12 Dachgeschosswohnungen in der Mozartstr. 8–18 und den Abriss von 36 Wohnungen im Bereich Rude 1–11 verändert. Die Gewerbeeinheiten reduzierten sich im Wesentlichen durch den Abriss von Flüchtlingsunterkünften in der Travestr. 28.

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

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist weiterhin stabil. Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Die Genossenschaft reagiert mit einem Neubauprogramm von rd. 630 Wohnungen in den nächsten 5 Jahren auf diesen Bedarf, davon rd. 370 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

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

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 11,9% und ist somit zum Stand des Vorjahres leicht gesunken. Sie bleibt mit insgesamt 834 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 850) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2017 0,5% des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,5%).

Die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wurden vollständig durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, durchgeführt. Ab dem Geschäftsjahr 2018 soll die Verwaltungstätigkeit schrittweise innerhalb von 3 Jahren in das Mutterunternehmen, die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg, überführt werden. Im Geschäftsfeld der eigenen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für die Bestände der Genossenschaft wurden durch unser Tochterunternehmen im Geschäftsjahr erstmalig die Abrechnungen erstellt.

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

### 1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurde die Dachaufstockung Mozartstr. 8–18 mit 12 Wohnungen fertiggestellt. Die ursprünglich geplanten Dachaufstockungen in den Häusern Mozartstr. 20–36 werden nicht mehr durchgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Hesttoft 74–76 und Schottweg/Wasserlooser Weg (Mürwiker Garten) fortgeführt. Die Fertigstellungen sind für das Geschäftsjahr 2018 vorgesehen.

Die Objekte Rude 1–11 und Travestr. 28 wurden im Geschäftsjahr abgerissen und es wurde mit dem Neubau von neuen Wohnungen begonnen. Auf dem Grundstück Rude 1–11 entstehen 55 Wohnungen. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2019 vorgesehen. Auf dem Grundstück Travestr. 28 entstehen 94 Wohnungen. Hiervon 12 Apartments in einer Wohngruppe für an Demenz erkrankte Menschen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2019 geplant.

Des Weiteren wurde mit dem Neubau Mølledam (1. Bauabschnitt) mit 38 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten begonnen. Ebenfalls begonnen wurde mit der Erschließung und Planung des Grundstücks WohnPark Tarup. Hier sollen bis zum Jahr 2021 rd. 290 neue Wohnungen entstehen.

Weitere Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr für die geplanten Neubauten Rude II. und III. Bauabschnitt und Angelburger Str./Viktoriastr. angefallen.

### 1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 158 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Energieeinsparung vorgenommen:

- ▶ Apenrader Str. 118–122
- ▶ Schulgasse 8–10
- ▶ Tegelbarg 29–31
- ▶ Jürgensgaarder Str. 25
- ▶ Timm-Kröger-Weg 58–62
- ▶ Am Ochsenmarkt 3–5
- ▶ Travestr. 8–12
- ▶ Schleibogen 12–14
- ▶ Travestr. 2/Eiderstr. 2
- ▶ Mozartstr. 8–18

Neben dem Gedanken an den Klimaschutz reagiert die Genossenschaft damit auch auf die Preissteigerungen im Bereich der Wohnnebenkosten. 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€ 22.798 (Vorjahr T€ 15.211) investiert.

### 1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurde eine Teilfläche eines unbebauten Grundstücks im Bereich Alt Fruerlundhof aus dem Anlagevermögen verkauft. Für den Neubau Rude wurde eine Teilfläche angekauft.

### 1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr wurden unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 4.637 m<sup>2</sup> für den Neubau Hesttoft 74–76 umgegliedert. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2017 nur noch über Bauvorratsgelände in den Bereichen WohnPark Tarup mit 43.667 m<sup>2</sup> und Alt Fruerlundhof mit 3.097 m<sup>2</sup>. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 2.997. 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 2016 T€	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Plan 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	27.047	27.557	27.687	28.320
Instandhaltungs- aufwendungen (Fremdkosten)	6.625	8.004	7.981	7.576
Zinsaufwendungen	4.474	3.922	3.658	3.510
Jahresüberschuss	3.474	2.403	2.016	2.761

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 vorsichtig geplant. Der geringere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass die Tilgungszuschüsse für KfW-Mittel nicht mehr als Ertrag verbucht, sondern direkt von den Herstellungskosten abgezogen wurden.

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

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2017 5,23 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,09 €/m<sup>2</sup>).

Wir nutzen die guten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt für Abschlüsse von Darlehen mit 20–30-jährigen Zinsfestschreibungen und größtenteils Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit.

Das positive Wachstum unserer Spareinrichtung nutzen wir für die Rückzahlung von auslaufenden Bestandsdarlehen.

### **1.7 SPAREINRICHTUNG**

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen der Mitgliederförderung durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von Kreditgebern. In diesem Geschäftsbereich sind 2 Bankkaufleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2017 rd. 89,7 Mio. € (Vorjahr rd. 85,0 Mio. €).

Für das Jahr 2018 wird mit einer weiteren Steigerung des Sparvolumens in Höhe von 2 Mio. € gerechnet. Aufgrund der Zinsabläufe aus höherverzinslichen Spareinlagen hat sich im Geschäftsjahr 2017 der durchschnittliche Zinsaufwand positiv um 0,44 %

reduziert. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 1,17%.

### **1.8 BETEILIGUNGEN UND VERBUNDENE UNTERNEHMEN**

#### **SBV Immobilienmanagement GmbH**

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ist zu 100% an der SBV Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Die GmbH führt die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften durch. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die eigene Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Genossenschaft.

#### **GbR Servicehaus Sandberg**

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

### **1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN**

2017 wurden rd. T€ 76 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2017 rd. T€ 462.

Das Anliegen der Stiftung ist die Förderung und Stärkung der Gemeinschaft in den Stadtteilen und Nachbarschaften, und dass Menschen an einem Leben in Gemeinschaft mit generationsübergreifenden nachbarschaftlichen Kontakten teilhaben.

Hierzu sollen in besonderem Maße das Zusammenleben aller Generationen sowie der Erhalt und der Ausbau von Strukturen der nachbarschaftlichen Hilfe gefördert werden. Ein weiteres Anliegen der Stiftung ist es, das gegenseitige Verständnis von Menschen – unabhängig von ihrer Nationalität – zu fördern und zur Verbesserung der sozialen Situation von Benachteiligten beizutragen.

Die Förderung ist auf die Gebiete beschränkt, in denen die Stifterin Wohnungsbestände hat.

Neben dem belebten Tagesgeschäft realisiert die Stiftung mit ihren Geldern viele Aktivitäten wie:

- ▶ Kinder- und Stadtteilfeste
- ▶ 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. 92 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 18. Mai 2017 auf der 57. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2016 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2016 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2017 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände des ehemaligen kommunalen Wohnungsunternehmens durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder für die Neubauten der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

### **1.11 PERSONAL**

Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen an die Tätigkeiten sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig und selbstverständlich wie der Versuch, durch gezielte Maßnahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an das

Unternehmen zu binden. 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten länger als 10 Jahre und weitere 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits länger als 20 Jahre für die Genossenschaft. Diese Kontinuität spiegelt das sehr gute Betriebsklima und die Attraktivität der Arbeitsplätze wider. Zudem hat die Genossenschaft den Vorteil, auf einen breiten und langjährigen Erfahrungsschatz bauen zu können. 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geld- beschaffungskosten)	298.223,8	95,1	277.974,3	91,5	+20.249,5
übriges Umlaufvermögen	15.432,9	4,9	25.843,3	8,5	-10.410,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>313.656,7</b>	<b>100,0</b>	<b>303.817,6</b>	<b>100,0</b>	<b>+9.839,1</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	65.369,1	20,8	60.762,2	20,0	+4.606,9
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	221.876,3	70,8	217.276,9	71,5	+4.599,4
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	26.411,3	8,4	25.778,5	8,5	+632,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>313.656,7</b>	<b>100,0</b>	<b>303.817,6</b>	<b>100,0</b>	<b>+9.839,1</b>

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

Mit 13,6 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2017 und die flüssigen Mittel mit 0,7 Mio. € die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 4.606,9. Davon entfallen T€ 1.352,8 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 3.254,1 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2017 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme „nur“ um 0,8% auf 20,8%.

Durch die Zugänge von Darlehen im Rahmen der Modernisierungs- und Bautätigkeit um T€ 13.759,2, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.335,4 und die Rückzahlungen von Darlehen durch die Mittel der Spareinrichtung und durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 7.636,0 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um T€ 787,8.

### 2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2017 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 733.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug rd. T€ 11.167,8. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus dem Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit der Fremdkapitaldienst vollständig bedient werden konnte. Nach Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 11.330,6 reduziert.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Die hohe Liquidität zu Beginn des Geschäftsjahres wurde durch die Rückzahlung von auslaufenden Bestandsdarlehen und den Einsatz für die umfangreiche Bau- und Sanierungstätigkeit deutlich gesenkt. Zur Absicherung des Liquiditätsbedarfes stehen bei 2 Instituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Weiterhin wurden rd. 5,2 Mio. € Darlehen für im Geschäftsjahr 2017 bereits erfolgte Baumaßnahmen noch nicht valutiert. Die Auszahlung dieser Kreditmittel erfolgt im Geschäftsjahr 2018. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2018–2022 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Durchführung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

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

Die Sparmittel werden zur Rückzahlung von auslaufenden Darlehen und für die Baufinanzierung verwendet.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

### KAPITALFLUSSRECHNUNG 2017

	2017 T€	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+8.779,2	+9.566,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+11.167,8	+16.560,9
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-27.045,3	-30.037,1
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+4.546,9	+16.225,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>-11.330,6</b>	<b>+2.749,3</b>
<b>Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-11.330,6	+2.749,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	+12.063,9	+9.314,6
Finanzmittelfonds am 31.12.	<b>+733,3</b>	<b>+12.063,9</b>

### 2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.016,5 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.150,7	4.227,2	-1.076,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-535,8	-140,2	-395,6
Verwaltungsbetreuung	-51,5	-31,4	-20,1
Finanzergebnis	-140,5	-132,4	-8,1
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+41,3	+2,2	+39,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-9,8	-286,6	+276,8
Betriebsergebnis	2.454,4	3.638,8	-1.184,4
Neutrales Ergebnis	-127,2	+97,5	-224,7
Ergebnis vor Steuern	2.327,2	3.736,3	-1.409,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-310,7	-262,1	-48,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.016,5</b>	<b>3.474,2</b>	<b>-1.457,7</b>

Die Veränderung des Ergebnisses in der Hausbewirtschaftung ist insbesondere bedingt durch höhere Instandhaltungskosten (+T€ 1.375) und gestiegene Abschreibungen für das Grundvermögen (+T€ 712). Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Mieteinnahmen (+T€ 640) und gesunkenen Zinsaufwendungen (-T€ 912) aus.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind durch den Abriss der Objekte Rude 1–11 und Travestr. 28 entstanden.

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

Die Veränderung des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss der SBV Immobilienmanagement GmbH. Im Vorjahresergebnis ist hier ein Verlust ausgewiesen.

Das neutrale Ergebnis hat sich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die außerplanmäßige Abschreibung von Bauvorbereitungskosten und eines Abrissobjektes verändert. Außerdem werden die Tilgungszuschüsse für KfW-Mittel nicht mehr als Ertrag verbucht, sondern direkt von den Herstellungskosten abgezogen.

### **3. 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 entwickeln sich eine Prognoserechnung und eine Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

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

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. Die Geschäfts- und Risikostrategie des Unternehmens wird jährlich durch den Vorstand überarbeitet und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Die Innenrevisionstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben. Die allgemeinen 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 verstärkt zusätzliche Neubauwohnungen zu erstellen. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2018–2022 Investitionen in Höhe von rd. 155 Mio. € und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 41 Mio. € vor.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen erwarten wir positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In den folgenden 5 Jahren laufen die Zinsfestschreibungen bei Bestandsdarlehen mit einem

Restkapital in Höhe von rd. 6 Mio. € aus. Die Neubaufinanzierungen der nächsten 5 Jahre sind zum überwiegenden Teil bereits durch den Abschluss von Förder- und Kapitalmarktdarlehen gesichert. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch die Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 20–30 Jahren abzuschließen und möglichst nach Ablauf der Zinsfestschreibung voll getilgt zu haben. 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 2018–2022 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von rd. 8 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese für Baufinanzierungen und 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 leicht steigenden Zinssätzen, planmäßiger Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Fertigstellung von Neubauten rechnen wir für das Jahr 2018 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 28.415, Zinsaufwendungen von T€ 3.510 und Instandhaltungskosten von T€ 7.576. Der Jahresüberschuss beträgt voraussichtlich T€ 2.761. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

## Flensburg, den 20. März 2018

Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen



Raimund Dankowski

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

## AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		262.522,44	253.135,71
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.108.791,28		248.985.735,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.057.122,43		10.470.648,63
3. Grundstücke ohne Bauten	2.998.271,15		2.970.802,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	19.770,04		20.676,88
5. Maschinen	0,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.730.304,87		1.241.457,73
7. Anlagen im Bau	16.287.028,03		6.890.601,96
8. Bauvorbereitungskosten	1.686.040,84		1.727.881,52
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	292.887.328,64	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08		1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.967.500,00		2.272.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	4.811.408,69	1.368.331,61
		297.961.259,77	277.677.349,72
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	13.568.084,74		12.906.618,47
2. Andere Vorräte	6.555,78	13.574.640,52	2.878,56
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	448.714,07		143.948,34
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	140.444,78		57.563,79
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.101,95		220,09
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	226.573,57		120.000,00
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.744,14		28.706,50
7. Sonstige Vermögensgegenstände	256.145,39	1.123.723,90	518.217,73
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		733.305,11	12.063.906,12
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	262.525,29		296.936,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.275,26	263.800,55	1.275,26
		<b>313.656.729,85</b>	<b>303.817.620,81</b>

**PASSIVA**

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	537.046,22		467.986,57
der verbleibenden Mitglieder	21.187.878,08		18.093.192,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	121.878,72	21.846.803,02	31.522,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.881,92 € (Vorjahr 18.967,85 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	6.350.000,00		6.100.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr 2.400.000,00 €)	29.830.000,00	42.670.000,00	28.830.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	85.825,57		75.242,50
2. Jahresüberschuss	2.016.490,66		3.474.209,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.250.000,00	852.316,23	2.800.000,00
Eigenkapital insgesamt		65.369.119,25	60.762.152,68
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	32.572,48		33.842,24
2. Steuerrückstellungen	48.613,67		2,26
3. Sonstige Rückstellungen	775.724,72	856.910,87	1.080.438,46
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.418.299,37		137.584.623,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.150.270,13		3.196.164,34
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	87.601.798,09		83.847.707,85
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.125.000,00		1.145.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	13.839.319,21		13.377.610,20
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	990.677,39		387.277,33
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.028,90		1.588.155,11
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.284,53		524.500,15
9. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 175.186,25 € (Vorjahr 235.956,46 €)	231.022,11	247.430.699,73	290.146,69
		<b>313.656.729,85</b>	<b>303.817.620,81</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	€	€	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.722.604,40		39.506.242,75
b) aus Betreuungstätigkeit	139.295,73		145.352,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	450.238,09	41.312.138,22	363.907,22
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		661.466,27	509.363,54
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		1.061.184,46	1.006.480,94
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		801.907,42	599.307,75
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.386.809,79		17.804.612,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	406.088,17	19.792.897,96	391.478,77
<b>6. Rohergebnis</b>		24.043.798,41	23.934.562,63
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	5.096.590,68		4.755.570,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 241.267,69 € (Vorjahr: 240.633,48 €)	1.252.456,50	6.349.047,18	1.144.309,19
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.785.338,21	6.028.524,64
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		3.606.061,64	2.638.460,48
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>		37.744,14	28.706,50
<b>11. Erträge aus Gewinnabführung</b>		76.393,89	0,00
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen 54.000,00 € (Vorjahr: 38.048,61 €)		56.145,97	45.672,86
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 1.844,00 € (Vorjahr: 1.198,00 €)		3.658.332,73	4.537.407,01
<b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		0,00	143.921,67
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		310.707,19	262.097,10
<b>16. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		3.504.595,46	4.498.651,20
<b>17. Sonstige Steuern</b>		1.488.104,80	1.024.442,10
<b>18. Jahresüberschuss</b>		2.016.490,66	3.474.209,10
<b>19. Gewinnvortrag</b>		85.825,57	75.242,50
<b>20. Einstellungen in Ergebnismrücklagen</b>		1.250.000,00	2.800.000,00
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>852.316,23</b>	<b>749.451,60</b>



**Starke  
Gemein-  
schaft**



**Verlässlich  
als  
Arbeitgeber**



**Erfolgreich  
für  
Flensburg**



**Gemeinsam  
ein Zuhause  
schaffen**



# SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2017

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 (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 weitgehend 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.

Die Tilgungszuschüsse der KfW-Mittel wurden erstmals im Geschäftsjahr nicht als Ertrag verbucht, sondern direkt von den Herstellungskosten abgezogen.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten sowie Regieleistungen in Höhe von T€ 1.032 und aktivierte Fremdzinsen in Höhe von T€ 29 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2017 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 des ehemaligen kommunalen Wohnungsunternehmens werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2 % abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt.

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

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung 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 Pensionsrückstellung wurde auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2017 eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% (im Vorjahr 4,01%) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 3,68% ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 2,80% ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 1.618,0. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen des Sachanlagevermögens sowie der Rückstellungen ergeben sich passive und aktive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83% und für Gewerbesteuer von 14,35%. Als Saldo verbleiben aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

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

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

#### Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.037.958,12	159.914,04	89.915,09	–	1.107.957,07
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.404.730,70	12.978.398,60	1.214.644,43	+3.210.837,45	328.379.322,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.947.224,34	1.002.040,99	154.002,20	-194.303,55	14.600.959,58
3. Grundstücke ohne Bauten	2.970.802,78	552.019,76	22.933,80	-501.617,59	2.998.271,15
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24
5. Maschinen	51.020,01	–	–	–	51.020,01
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.851.664,58	916.963,09	260.976,51	–	3.507.651,16
7. Anlagen in Bau	6.890.601,96	10.561.803,94	–	-960.020,16	16.492.385,74
8. Bauvorbereitungskosten	1.727.881,52	1.643.827,79	130.772,32	-1.554.896,15	1.686.040,84
	341.874.155,13	27.655.054,17	1.783.329,26	–	367.745.880,04
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.272.500,00	–	305.000,00	–	1.967.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	1.368.331,61
	5.116.408,69	–	305.000,00	–	4.811.408,69
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>348.028.521,94</b>	<b>27.814.968,21</b>	<b>2.178.244,35</b>	<b>–</b>	<b>373.665.245,80</b>

## Abschreibungen

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €	einbezogene Fremdkapitalzinsen €
784.822,41	150.046,22	89.434,00	–	845.434,63	262.522,44	253.135,71	–
64.418.994,88	5.653.375,32	801.839,16	–	69.270.531,04	259.108.791,28	248.985.735,82	–
3.476.575,71	426.512,88	153.893,73	-205.357,71	3.543.837,15	11.057.122,43	10.470.648,63	–
–	–	–	–	–	2.998.271,15	2.970.802,78	–
9.552,36	906,84	–	–	10.459,20	19.770,04	20.676,88	–
51.020,01	–	–	–	51.020,01	–	–	–
1.610.206,85	423.724,63	256.585,19	–	1.777.346,29	1.730.304,87	1.241.457,73	–
–	–	–	205.357,71	205.357,71	16.287.028,03	6.890.601,96	29.286,24
–	130.772,32	130.772,32	–	–	1.686.040,84	1.727.881,52	–
69.566.349,81	6.635.291,99	1.343.090,40	–	74.858.551,40	292.887.328,64	272.307.805,32	29.286,24
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	1.967.500,00	2.272.500,00	–
–	–	–	–	–	1.368.331,61	1.368.331,61	–
–	–	–	–	–	4.811.408,69	5.116.408,69	–
<b>70.351.172,22</b>	<b>6.785.338,21</b>	<b>1.432.524,40</b>	–	<b>75.703.986,03</b>	<b>297.961.259,77</b>	<b>277.677.349,72</b>	<b>29.286,24</b>

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken ..... mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte in Höhe von rd. 12,8 Mio. €. Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um den Abbruch des Objektes Travestr. 28 mit rd. 0,8 Mio. € und den Tilgungszuschüssen für diverse Sanierungsobjekte in Höhe von rd. 0,3 Mio. €.

Umgebucht wurden rd. 3,4 Mio. € Baukosten aus Anlagen im Bau für die Sanierung und Dachaufstockung in der Mozartstr. 8–18. Für die Neubauten Rude I. Bauabschnitt und Travestr. 28 wurden die Grundstückskosten in Höhe von rd. 0,2 Mio. € auf Anlagen im Bau umgebucht.

Der Zugang bei Grundstücken ..... mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 0,9 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Dachaufstockung unseres Verwaltungsgebäudes Willi-Sander-Platz 1.

Beim Zugang der Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um Erschließungskosten für das Grundstück WohnPark Tarup, welches in den Geschäftsjahren 2018–2021 mit rd. 290 Wohneinheiten bebaut werden soll. Umgebucht wurde das Grundstück Mølledam I. Bauabschnitt auf Anlagen im Bau.

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Bauvorhaben Mürwiker Garten (rd. 5,5 Mio. €), Hesttoft 74–76 (rd. 1,6 Mio. €), Travestr. 28 (rd. 1,5 Mio. €), Rude I. Bauabschnitt (rd. 0,7 Mio. €) und Mølledam I. Bauabschnitt (rd. 1,3 Mio. €). Die Umbuchungen entfallen im Wesentlichen auf die Neubauten Mølledam I. Bauabschnitt (rd. 1,4 Mio. €), Rude I. Bauabschnitt (rd. 0,2 Mio. €), Travestr. 28 (rd. 0,6 Mio. €) und Hesttoft 74–76 (rd. 0,3 Mio. €). Die fertiggestellten Sanierungen und Dachaufstockungen Mozartstr. 8–18 wurden mit rd. 3,4 Mio. € auf Grundstücke ..... mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen im Wesentlichen auf die geplanten Neubauten WohnPark Tarup (rd. 1,3 Mio. €) und Rude II. und III. Bauabschnitt (rd. 0,2 Mio. €). Umgebucht wurden im Wesentlichen die Kosten Mølledam I. Bauabschnitt (rd. 1,0 Mio. €), Travestr. 28 (rd. 0,3 Mio. €) und Hesttoft 74–76 (rd. 0,2 Mio. €) auf Anlagen im Bau.

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um eine Darlehensgewährung der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg an das Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, zur Finanzierung des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Tilgung des Darlehens in Höhe von rd. 0,3 Mio. €.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
3. In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um den Jahresüberschuss 2017 der SBV Immobilienmanagement GmbH und Kosten der Geschäftsbesorgung für das Projekt „eigene Heizkostenabrechnung“
5. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Zinsen der Spareinrichtung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.
6. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Kostenerstattungen für die Teilnutzung des 2017 von der SBV Immobilienmanagement GmbH genutzten Bürogebäudes Friesische Str. durch die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg während der Dachaufstockung des Verwaltungsgebäudes Willi-Sander-Platz 1.

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

**VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT**

		Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtl. gesichert
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.418.299,37 € (137.584.623,50 €)	5.486.314,25 € (5.508.018,22 €)	22.593.564,63 € (24.234.297,55 €)	110.338.420,49 € (107.842.307,73 €)	138.363.496,81 € (137.538.065,08 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.150.270,13 € (3.196.164,34 €)	46.793,69 € (45.894,21 €)	196.934,00 € (192.949,92 €)	2.906.542,44 € (2.957.320,21 €)	3.149.715,47 € (3.195.576,44 €)*
Erhaltene Anzahlungen	13.839.319,21 € (13.377.610,20 €)	13.839.319,21 € (13.377.610,20 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	990.677,39 € (387.277,33 €)	990.677,39 € (387.277,33 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.028,90 € (1.588.155,11 €)	1.034.028,90 € (1.588.155,11 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.284,53 € (524.500,15 €)	40.284,53 € (524.500,15 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	231.022,11 € (290.146,69 €)	231.022,11 € (290.146,69 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>157.703.901,64 €</b> <b>(156.948.477,32 €)</b>	<b>21.668.440,08 €</b> <b>(21.721.601,91 €)</b>	<b>22.790.498,63 €</b> <b>(24.427.247,47 €)</b>	<b>113.244.962,93 €</b> <b>(110.799.627,94 €)</b>	<b>141.513.212,28 €</b> <b>(140.733.641,52 €)</b>

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

\* Der Vorjahresbetrag wurde angepasst, da hier fälschlicherweise der Betrag in Höhe von 2.956.898,51 € ausgewiesen wurde.

**Spareinlagen**

a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	5.161.916,97 € (34.132.706,06 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	82.439.881,12 € (49.715.001,79 €)	87.601.798,09 € (83.847.707,85 €)

**Verbindlichkeiten aus Sparbriefen**

a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	705.000,00 € (170.000,00 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	1.420.000,00 € (975.000,00 €)	2.125.000,00 € (1.145.000,00 €)
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>89.726.798,09 €</b> <b>(84.992.707,85 €)</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 225 enthalten. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 12.979 abgerechnete Nebenkosten.
2. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 1.236.
3. Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Vollauswirkung der Neubaugänge Am Wasserturm und Zur Exe im Geschäftsjahr 2016 mit rd. T€ 421, die Vollauswirkung der Mieterhöhungen nach § 558 BGB – Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zum 01.04.2016 mit rd. T€ 96 und die Vollauswirkung des Ankaufs des Objektes Viktoria Str. 2–6/ Angelburger Str. 44–48 mit rd. T€ 110 erzielt. Die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sind ebenfalls um rd. T€ 619 gestiegen.
4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen im Bereich der Instandhaltungskosten mit rd. T€ 1.375 gestiegen.
5. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit um rd. T€ 553 gestiegen. Rd. T€ 131 wurden bei den Bauvorbereitungskosten außerplanmäßig abgeschrieben.
6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abrisskosten in Höhe von rd. T€ 420 (Vorjahr T€ 0). Die sächlichen Verwaltungskosten sind im Wesentlichen bei den Reise- und Schulungskosten, den EDV-Kosten, der Personalverwaltung, den Werbekosten und den Miet- und Raumkosten gestiegen.
7. Die Zinsaufwendungen sanken trotz Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit und Zugängen in der Spareinrichtung durch Zinssenkungen bei Prolongationen von Bestandsdarlehen, Rückzahlung von auslaufenden Kreditmitteln durch Sparmittel und Zinssenkungen in der Spareinrichtung.

8. Bei den sonstigen Steuern sind die Grundsteuern aufgrund der Anhebung des Hebesatzes durch die Stadt Flensburg von 480 auf 690 Prozent stark gestiegen.

## D. SONSTIGE ANGABEN

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

Mietkaution für Mieter in Höhe von 406.928,95 €.

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

Aus der Abwicklung der Bauvorhaben Mølledam I. Bauabschnitt, Mürwiker Garten, Travestr. 28, Hesttoft 74–76 und Rude I. Bauabschnitt bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 32 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

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 2017 in Höhe von rd. T€ 352. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.
- b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 170 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 131). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag wird nicht gerechnet.
- c) Das Tochterunternehmen der Genossenschaft, die SBV Immobilienmanagement GmbH, ist gemeinsam mit der Bauplan Nord GmbH & Co. KG und der Höft Immobilien GmbH & Co. KG zu jeweils 1/3 an der „Am Wasserturm GmbH &

Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von rd. T€ 26 übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.

d) Avalkredit in Höhe von T€ 35 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unserer Bauvorhaben Rude I.–III. Bauabschnitt. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

e) Avalkredit in Höhe von T€ 535 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg und in Höhe von T€ 540 zur Sicherung der Ansprüche des Technischen Betriebszentrums (TBZ) im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens Wohnpark Tarup. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

4.

a) Die Genossenschaft hält 100% der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2017 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2017 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 76.393,89 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

b) Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg 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 2017 2.887.296,67 €, der Jahresüberschuss 2017 beträgt 75.488,28 €.

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

	<b>2017</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	55,75 (17,25)	51,25 (15,00)
<b>Technische Mitarbeiter</b>	11,25	10,75
<b>Mitarbeiter im Regiebetrieb</b>		
<b>Hausmeister</b>	34,25	33,50
<b>Insgesamt</b>	101,25 (17,25)	95,50 (15,00)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 13,75 Auszubildende und 45,25 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

<b>Anfang 2017</b>	9.523 Mitglieder mit	113.201 Anteilen
<b>Abgang 2017</b>	601 Mitglieder mit	5.755 Anteilen
<b>Zugang 2017</b>	1.125 Mitglieder mit	25.140 Anteilen
<b>Ende 2017</b>	10.047 Mitglieder mit	132.586 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.094.685,93 € auf 21.187.878,08 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.101.600,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 21.213.760,00 €.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2017 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 537.920,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2017 gekündigten Anteile beträgt 121.920,00 €.

7. **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

8. **Mitglieder des Vorstandes**

Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft, Vorsitzender  
Michael Ebsen, Fachwirt der Wohnungswirtschaft  
Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, nebenamtliches Vorstandsmitglied

9. **Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

11. Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 2.016.490,66 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 20.03.2018 wurden in die gesetzliche Rücklage 250.000 € eingestellt.

12. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung die Einstellung in Höhe von 1.000.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen vor, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2016 ein Bilanzgewinn in Höhe von 852.316,23 € erzielt wurde.

13. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2017 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	782.652,87 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	69.663,36 €
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>852.316,23 €</b>

**Flensburg, den 20. März 2018**

Der Vorstand

Jürgen Möller

Michael Ebsen

Raimund Dankowski

# ORGANE

<b>Vorstand</b>	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen Raimund Dankowski, nebenamtliches Vorstandsmitglied
<b>Aufsichtsrat</b>	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Elke Dewanger, stv. Schriftführerin Ralf Hansen, Hans-Christian Jordt, Uwe Lorenzen, Edgar Möller, Peer Oberg
<b>Ausschüsse des Aufsichtsrates</b>	
Prüfungsausschuss	Ralf Hansen, Vorsitzender Paul Hemkentrax, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Peer Oberg Jan-Kai Jensen
Bau- und Wohnungsausschuss	Hans-Christian Jordt, Vorsitzender Uwe Lorenzen, stv. Vorsitzender Elke Dewanger, Schriftführerin Edgar Möller Jan-Kai Jensen
Beteiligungsausschuss	Paul Hemkentrax, Vorsitzender Edgar Möller, stv. Vorsitzender Ralf Hansen, Schriftführer Uwe Lorenzen Jan-Kai Jensen
<b>Gesamtprokura</b>	Arne Dieckmann, Frank Jürgensen, Jörg Neumann
<b>Handlungsbevollmächtigte</b>	Michael Frank, Dirk Grünberg, Torsten von Guionneau, Matthias Weiß

## IMPRESSUM

### **Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg**

Willi-Sander-Platz 1

24943 Flensburg

Tel 0461 31560-0 · Fax 0461 31560-560

info@sbv-flensburg.de · sbv-flensburg.de

**Redaktion:** Matthias Weiß

**Redaktionelle Mitarbeit:** Thomas Jüngling

### **Autoren:**

Imke Voigtländer (textSpot)

Thomas Jüngling

Jan-Kai Jensen

Arne Dieckmann

### **Bildautoren:**

Thomas Zimmermann, SBV-Archiv, Spine Architects GmbH, Marcus Dewanger

### **Druck:**

Druckhaus Leupelt GmbH

Heideland-Ost 24, 24976 Handewitt

www.leupelt.de

**Auflage:** 650 Stück