

# 2009



## *Geschäftsbericht 2009*

# SBV

WOHNEN UND LEBEN.

# Inhalt

<b>SBV in Zahlen</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>4</b>
<hr/>	
Gemeinschaft erleben – in allen Flensburger Stadtteilen	5
Früerlund – Wohnen für Generationen	8
Servicehaus Friesischer Berg	10
Klimapakt Flensburg	11
Kinder planen ihren Spielplatz	12
Schickes Outfit für den Sperlingshof	13
Soziales Engagement: die SBV-Stiftung Helmut Schumann	13
Füreinander da sein – der SBV Senioren e.V.	15
Soziales und kulturelles Engagement für Flensburg	15
Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010	17
<hr/>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>18</b>
<hr/>	
<b>Lagebericht</b>	<b>21</b>
<hr/>	
Rahmenbedingungen	21
Geschäftsverlauf	21
Ertragslage	24
Finanzlage	25
Nachtragsbericht	27
Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	27
Geschäftsausblick	28
<hr/>	
<b>Bilanz</b>	<b>30</b>
<hr/>	
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32</b>
<hr/>	
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2009</b>	<b>33</b>
<hr/>	
<b>Organe</b>	<b>40</b>
<hr/>	
<b>Vertreter und Ersatzvertreter</b>	<b>41</b>
<hr/>	
<b>Impressum</b>	<b>43</b>
<hr/>	



## Der SBV in Zahlen

	2009	2008
	€	€
Bilanzsumme	191.876.926	190.041.314
Eigenkapital	32.143.836	27.681.957
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.640.565	4.967.617
Rücklagen	22.770.000	18.970.000
Rückstellungen	567.724	812.687
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.178.500	33.662.731
<b>Bauleistungen</b>		
Neubau	2.240.296	1.842.962
Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	4.476.618	2.792.549
Ausgaben für Instandhaltung	6.340.260	7.085.731
Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.946.304	3.445.420
Eigener Wohnungsbestand	7.014	7.090
Verwalteter Wohnungsbestand	893	871
Zahl der Mitglieder	6.004	5.506



Raimund Dankowski



Dirk Götsche

4

*Im vergangenen Jahr konnten wir auf 60 Jahre SBV zurückblicken. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern und zahlreichen Gästen haben wir unseren runden Geburtstag gefeiert – ein ganzes Jahr lang, überall in Flensburg. Unsere Aktivitäten haben sich dabei gut in das Programm zum 725. Stadtjubiläum eingefügt – und für manches Highlight gesorgt.*

In den 60 Jahren unserer Geschichte hat sich der SBV von einer kleinen Genossenschaft zum größten Wohnungsanbieter Flensburgs entwickelt. Blicken wir zurück: Die Auswirkungen des zweiten Weltkriegs hatten ab 1945 mehr als 35.000 Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten nach Flensburg gebracht. Es herrschte akuter Wohnraumangel, teilweise mussten sich bis zu sechs Menschen in einem Zimmer von gerade einmal 15 Quadratmetern arrangieren. Diese Umstände sorgten im Juli 1949 dafür, dass sich 36 engagierte „Neu-Flensburger“ unter der Leitung von Willi Sander zusammenschlossen und den Selbsthilfe-Bauverein gründeten. Der Zusammenschluss zu einer starken und rasch wachsenden Gemeinschaft half den einzelnen Mitgliedern, eine eigene Wohnung beziehen zu können.

Schon die Gründungsmannschaft zeichnete aus, was bis heute und in Zukunft für unsere Genossenschaft gilt: Idealismus, Einsatzfreude, Kompetenz und die Bereitschaft, sich ständig weiterzuentwickeln. Entsprechend hat sich in den vergangenen 60 Jahren auch beim SBV viel verändert. Geblieben ist aber unser Satzungsauftrag, unsere Mitglieder mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wir passen uns deshalb laufend den sich ändernden Wohnbedürfnissen an und sorgen auch in Zukunft dafür, dass alle Wohnungen den modernsten Standards entsprechen.

Doch damit nicht genug: Wir wollen mehr als nur Wohnraum schaffen. Uns liegen das Wohl unserer Mitglieder und ein gutes Zusammenleben in der Gemeinschaft am Herzen. Und als großer Auftrags- und Arbeitgeber werden wir auch weiterhin ein wichtiger sozialer und wirtschaftlicher Faktor in der Region sein.

Raimund Dankowski

Dirk Götsche





## *Gemeinschaft erleben – in allen Flensburger Stadtteilen*

*725 Jahre Stadt Flensburg, 60 Jahre Selbsthilfe-Bauverein – zwei gute Gründe für uns, um 2009 mit allen Flensburgerinnen und Flensburgern zu feiern. Und dies nicht zentral, sondern in sämtlichen Stadtteilen, denn schließlich sind unsere mehr als 7.000 Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt.*



Kaffee und Kuchen, Grillwurst und Stockbrot, Kinderschminken, Hüpfburg und Nägel schlagen, Go-Kart-Fahren und Wunschballons, Klönschnack und gemütliches Zusammensein ließen jedes Fest zum Erfolg für Groß und Klein werden. Das Spielmobil

war ebenso selbstverständlich mit dabei wie zahlreiche Institutionen und Vereine aus der Region. Die gelungene Mischung aus Information und Unterhaltung kam gut an.

Den Auftakt im Veranstaltungskalender machte im Mai das Rudefest. Neben vielen anderen sorgte die Polizeistation Süd für ein abwechslungsreiches Programm. Unter dem Motto



„Mürwiker Sommer-Erleben“ wurden einen Monat später im Nordosten der Stadt die Zeichen auf Feiern gestellt. Regen Zuspruch fand unter anderem die „1. Mürwiker Wohnbörse“ im Mehrgenerationenhaus. Und es ging ganz praktisch zur Sache: Gemeinsam mit zahlreichen Kindern legten Schleswig-Holsteins damaliger Innenminister Lothar Hay, Flensburgs Oberbürgermeister Klaus Tscheuschner und unser Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski Hand an bei der Verschönerung eines Bauzauns.

In Fruerlund, vor 60 Jahren Keimzelle des SBV, haben wir am Genossenschaftstag im Juli unser Jubiläum und das dritte Stadtteilfest gefeiert – bis in den späten Abend hinein. Die Geburtstagsparty rund um unser SBV-Haus am Mühlenhof wurde zu einem unvergesslichen Erlebnis. Dabei durften auch die offiziellen Grußworte nicht fehlen. „Die Stadt ist froh, den SBV zu haben“, meinte Flensburgs Oberbürgermeister Klaus Tscheuschner. „Gäbe es ihn nicht, müsste man ihn neu erfinden!“ Und Innenminister Lothar Hay fügte hinzu: „Der SBV ist absolut zukunftsfähig!“

Weiter ging es Ende August auf dem Sandberg. Zwar mussten Hüpfburg und Spielmobil wegen des Dauerregens eine Pause machen, doch das tat der Laune der Besucher keinen Abbruch. Insbesondere viele ältere Interessenten nutzten das umfangreiche Informationsangebot über neue Wohnformen. Reger Nachfrage erfreuten sich auch die Besichtigungen unseres Servicehauses.

Plauderton, Kinderlachen und entspannte Stunden gehörten im September zum Familienfest im Tempelhof. Beim großen Gartenfest hatten Nachbarn, Freunde und vor allem viele Kinder ihren Spaß. Warm anziehen hieß es dann im Oktober auf der Westlichen Höhe zum feierlichen Abschluss unserer Stadtteilfeste. Tapfer trotzten die Laterneläufer dem herbstlichen Wetter und auch das Streetsoccer-Feld der Sportpiraten fand Anklang. Große Augen machten die Kleinen außerdem beim „Kindererkennungsdienst“ der Polizeistation Friesischer Berg/Westliche Höhe.



## **60 Jahre SBV – ein Anlass, sechs Feste**

*Nachbarn, Freunde und vor allem viele Kinder haben 2009 mit uns in allen Stadtteilen unseren Geburtstag gefeiert.*







Ein ganz besonderes Geschenk an die Bewohner der Stadt wurde das wohl größte Luftbild aller Zeiten. Nacheinander wurden alle Stadtteile aus der Vogelperspektive aufgenommen, zu einem riesigen Panoramabild zusammengefügt und im „Flensburger Tageblatt“ abgedruckt. Die Sonderseiten in der Zeitung und die Feste in den Stadtvierteln ergänzten sich optimal. Wer alle Stadtteil-Beilagen gesammelt hat, hat nun seinen ganz eigenen „Flensburg Starschnitt“.

Die Stadtteilfeste kamen bei unseren Mitgliedern so gut an, dass sie sich eine Neuauflage wünschten. Unser Vorstand Dirk Göttsche meint: „Es ist schön, Veranstaltungen in den Stadtteilen zu haben und nicht nur an der Hafenspitze.“



# Fruerlund – Wohnen für Generationen

*Auch im Jubiläumsjahr haben wir den Blick nach vorn gerichtet. Ein Meilenstein wird zweifellos der Stadtumbau in Fruerlund werden. Durch umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen wird das Stamm-Quartier unseres SBV ab Frühjahr 2010 herausgeputzt und fit für die Zukunft gemacht. Unser Konzept trägt den Titel „Wohnen für Generationen“ und unterstreicht damit unser Anliegen: die Förderung genossenschaftlicher Gemeinschaft.*



Für „Wohnen für Generationen“ nehmen wir mehr als 52 Millionen Euro in die Hand. Davon wird knapp die Hälfte in die Sanierung von Gebäuden investiert. Rund 25,5 Millionen Euro werden für Neubauten eingesetzt. Kosten für die Gestaltung der öffentlichen Freianlagen sind hier noch nicht mit eingerechnet. Diese werden zum großen Teil aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. „Bis 2013 wollen wir mit der Neugestaltung fertig sein“, hat es sich auch der verantwortliche Architekt Volker Dücker vom Büro Asmussen & Partner zum Ziel gesetzt. Gemäß unserem Leitgedanken „für die Region – aus der Region“ werden hauptsächlich regionale Unternehmen für die Runderneuerung eingesetzt.

293 Wohnungen werden abgerissen, 198 neu gebaut. Die vom Auszug betroffenen Mitglieder erhalten eine adäquate Ersatzwohnung. Weitere 451 Wohnungen werden nach modernsten Richtlinien von Grund auf saniert. So gehören neue Bäder und Einbauküchen künftig zum Standard. Und entsprechend unseres Engagements im Klimapakt Flensburg werden sämt-





liche Gebäude auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Fruerlund bekommt eine ganz neue Präsenz. Mittelpunkt wird eine parkähnliche Grünanlage mit einem Treffpunkt für Bewohner und Gäste sein.

Im Juni 2009 wurden im Rahmen eines Wettbewerbes fünf Planungsbüros zur Abgabe von Entwürfen aufgefordert. Am 9. Oktober sind aus den fünf Wettbewerbsarbeiten drei Preisträger ausgewählt worden. Banken, städtische Gremien und Ministerien mussten für das Großprojekt, das bereits heute Leuchtturmcharakter hat, an einen Tisch geholt werden.

Begonnen wird im Frühjahr 2010 mit der Sanierung von Wohnungen im Altvaterweg und an der Mürwiker Straße. Für den Sommer ist der Abriss von Häusern am Mühlenholz vorgesehen, woran sich der Neubau und die Gestaltung der Straße unmittelbar anschließen werden. Entsprechend sind wir optimistisch, dass wir den Stadtteil-Umbau bereits 2013 und nicht – wie ursprünglich geplant 2017 – abschließen können.

„Wichtig ist uns, dass alle Menschen, die hier leben, ein deutliches Mitspracherecht haben“, betont unser Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Deshalb wurden bereits im vergangenen Jahr alle Betroffenen frühzeitig zu Beteiligten gemacht und im Rahmen unserer Informationsoffensive „SBV im Dialog“ in unser Vorhaben einbezogen. Die Veranstaltungen wurden gut besucht und haben zu vielen konstruktiven Gesprächen geführt.





Im Stadtteil Westliche Höhe entsteht mit dem Servicehaus Friesischer Berg unsere dritte Einrichtung mit seniorengerechten Wohnungen und einem umfassenden Betreuungs- und Pflegeangebot durch die Arbeiterwohlfahrt (AWO).

Nach intensiven Planungen sowie viel Verhandlungsgeschick mit dem Landesamt für Denkmalpflege und anderen Behörden stand für uns im vergangenen Jahr fest: Ein Abriss ist wesentlich günstiger als sanieren. Das bestehende Gebäude – Flensburgs erstes Hochhaus – war ein Relikt aus den 1950-er Jahren und wurde im September abgerissen. Der Gestaltungsbeirat der Stadt begrüßte unsere Entscheidung als „ein Stück Stadtreparatur in einem zentralen Bereich Flensburgs“. Im Herbst erfolgte der erste Spatenstich. Das Investitionsvolumen liegt bei 14,2 Millionen Euro.

Im Servicehaus Friesischer Berg werden 81 seniorengerechte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen entstehen. Sie verfügen über einen Balkon und sind zwischen 49 und 76 Quadratmetern groß. Die AWO wird 27 Plätze für ihre

WohnPfleger einrichten. Gewerbliche Flächen im Souterrain sowie ein auf mehr als 200 Quadratmetern großzügig gestaltetes und für Bewohner sowie Nachbarn offenes Stadtteilcafé ergänzen das Angebot im fünfgeschossigen Servicehaus. Mit den Arbeiten an den einzelnen Gewerken wurden überwiegend Unternehmen aus der Region beauftragt. Die Federführung hat Bauplan Nord. Geschäftsführer Jan Schrader: „Wir sind zuversichtlich, dass das Servicehaus Mitte 2011 bezugsfertig sein wird.“



„Wohnqualität schaffen und Eigenständigkeit bis ins hohe Alter

bewahren“, das ist das Prinzip unserer Servicehäuser. Wie bereits bei den Servicehäusern Sandberg und Fruerlund, übersteigt die Nachfrage auch auf dem Friesischen Berg bei Weitem das Angebot: Mehr als 500 Interessenten haben sich bereits auf die 81 Wohnungen beworben, in die insgesamt bis zu 96 Menschen einziehen können. Für unseren Vorstandsvorsitzenden Raimund Dankowski ist dies „ein Beweis dafür, dass unsere Rechnung Servicehaus aufgeht“.





## Klimapakt Flensburg

Bei all unseren Sanierungs- und Neubauprojekten haben wir die Zukunft im Blick – nicht nur in puncto Wohnqualität. Als größter Flensburger Wohnungsanbieter wollen wir der Verantwortung, die wir für unsere Umwelt haben, gerecht werden. So sind wir als Genossenschaft eines von insgesamt 14 Mitgliedern des Vereins Klimapakt Flensburg. Gemeinsam mit anderen Institutionen und Unternehmen haben wir uns die nationalen und internationalen Klimaziele zur Maßgabe gemacht. Das ehrgeizige Ziel des Vereins: Bis 2020 sollen die Treibhausgas-Emissionen in Flensburg um 30 Prozent sinken. Bis 2050 soll die Region sogar CO<sub>2</sub>-neutral sein.

Diese Zielvorgabe setzen wir konsequent um: Die in Fruerlund zu sanierenden Gebäude werden den Bestimmungen des KfW-Effizienzhauses 70 entsprechen und einen durchschnittlichen Energieverbrauch von weniger als 60,0 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr aufweisen. Gegenüber den aktuellen Verbrauchswerten, die bei 125,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr liegen, erreichen wir damit eine Reduktion um mehr als die Hälfte.

Eine noch bessere Umweltbilanz werden unsere Neubauten aufweisen, die den Bestimmungen des KfW-Effizienzhauses 55 entsprechen. Sie haben einen durchschnittlichen Energieverbrauch von weniger als 40,0 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – und liegen damit deutlich unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung von 2009. Nach Abschluss aller Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Jahr 2014 wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß insgesamt nur noch bei 744 Tonnen pro Jahr liegen. Gegenüber 1.756 Tonnen in 2007 gelingt uns damit eine Reduktion um 60 Prozent.

Auch für unser neues Servicehaus Friesischer Berg sind Klimaschutz und Energieeffizienz wichtige Faktoren. Wir erreichen sie durch spezielle Wärmeverglasung, starke Dämmung der Fensterprofile, Türen und Außenwände sowie durch eine Wärmerückgewinnung über die Be- und Entlüftungsanlage. Dabei wird die Raumluft zentral vom Dach über ein Leitungssystem in die Wohnräume geleitet und die Abluft wieder zurückgeführt. Das Servicehaus Friesischer Berg entspricht damit – wie unsere Neubauten in Fruerlund – den Bestimmungen des KfW-Effizienzhauses 55.







**Beteiligung**

Als Teil der großen SBV-Gemeinschaft dürfen bei uns schon die ganz Kleinen mitbestimmen, wie ihr Wohnumfeld aussehen soll.



## Kinder planen ihren Spielplatz

*Zukunftsorientierte und verantwortungsvolle Planung zeigt sich in unserer Genossenschaft, aber auch in anderen Bereichen. „Die Welt mit Kinderaugen sehen“ war beispielsweise das Motto bei der Gestaltung des neuen Spielplatzes Osterkoppel/Kiefernweg, der 2009 eingeweiht wurde.*

Als unsere Sozialarbeiterin Gesa Kitschke zu einem „Beteiligungsfest“ einlud, hatte sie nicht mit so viel positiver Resonanz gerechnet. Auf Karten durfte jedes Kind seine Ideen aufschreiben. Ziemlich schnell stellte sich heraus, dass der erste Entwurf unserer Planer ganz anders war als die Visionen der jungen Spielplatzarchitekten. „Der größte Wunsch war eine eigene Seilbahn“, erinnert sich Gesa Kitschke. Dicht gefolgt von einem Kletterhaus und einem Fußballtor. Auch eine Reckstange sollte es geben. Eltern plädierten für einen abgetrennten Kleinkinderbereich, der nun aus Wipptieren und einem Sandkasten besteht. Natürlich durfte auch die klassische Rutsche nicht fehlen. „Besonders positiv finde ich, dass sich keiner der Bewohner über eventuelle Lärmbelästigung Sorgen macht“, freut sich Gesa Kitschke.



Die Anregungen der Kinder wurden in die Planung aufgenommen und rechtzeitig zum Beginn der Sommersaison realisiert. Und damit der neue Spielplatz lange Freude bereitet, wurde nach der Eröffnung eine „Regelwerkstatt“ einberufen. „Es waren über 45 Kinder dabei“, freut sich Gesa Kitschke. Die Jüngsten hatten ihren eigenen Sekretär bekommen, um beim Aufstellen der Spielplatzregel mitreden zu können. Am Ende des Kindernachmittages hatte man dann die zehn wichtigsten Regeln verfasst, die heute an einer Tafel am Platzeingang zu lesen sind. Unbedingt einhalten wollen die Kinder: Nicht kratzen, hauen und spucken. Zudem soll auf dem Spielplatz nicht geraucht und vor allem kein Spielgerät beschädigt oder beschmutzt werden. „Wir haben alle Teilnehmer unterschreiben lassen“, berichtet die Organisatorin. Die Unterschriften wurden eingescannt und sind heute auf der Regeltafel zu sehen. „Bis jetzt ist der Spielplatz in einem Top-Zustand und wird von den Kindern viel genutzt.“ Und auch die Erwachsenen sitzen dort gerne zusammen – ganz im Sinne unserer Genossenschaft.

## Schickes Outfit für den Sperlingshof

Gute Erfahrungen mit der Beteiligung von Kindern bei der Spielplatzgestaltung hatten wir vor zwei Jahren bereits am Sperlingshof gesammelt. Nun bekamen dort Ende 2009 die Erwachsenen die Chance, ihre Wünsche und Anregungen für die anstehende Wohnumfeldgestaltung einzubringen. Zahlreiche Interessierte machten Anfang November auf unserer Beteiligungsveranstaltung von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Ein wichtiges Thema waren die Hauszugangswegen. Vor allem wurden Fahrradstellplätze und überdachte Parkgelegenheiten für Motorroller gewünscht. Außerdem sollen künftig ein Bürgersteig an der Einfahrt zum Sperlingshof und eine bessere Beleuchtung für mehr Sicherheit sorgen. Angeregt wurden aber auch Ruhezeiten für gemeinsame Aktivitäten. Viele Wünsche flossen bereits in die Planung unserer Landschaftsarchitekten ein.



## Soziales Engagement: die SBV-Stiftung Helmut Schumann

*Nachbarschaften und die Gemeinschaft in den Stadtteilen zu fördern und zu stärken, dieses Ziel hat auch unsere SBV-Stiftung Helmut Schumann. Sie wird immer dort tätig, wo es gilt, unsere Mitglieder an einem Leben in Gemeinschaft mit generationsübergreifenden, nachbarschaftlichen Kontakten teilhaben zu lassen – so auch im vergangenen Jahr.*

Eine richtig runde Sache war in den Osterferien die Fußballschule in unserer SBV-Halle. In Zusammenarbeit mit dem TSB Flensburg wurden Kinder und Jugendliche aus der Umgebung eingeladen. Fleißig geübt wurde der Torschuss, Zweikampf, Passen und das Dribbling. Eine Extra-Lektion gab es von drei TSB-Profitrainern in Sachen Taktik.

Eine feste Institution ist die Unterstützung der Flensburger Theaterfreunde. Auch der Spendenlauf zugunsten der schleswig-holsteinischen Krebsgesellschaft e.V. im vergangenen Sommer bekam finanzielle Hilfe durch unsere Stiftung. Unsere



Genossenschaft findet sich unter anderem auf der Liste „Freunde und Helfer“ der Flensburger Sportpiraten: ein namenhafter Betrag aus der Stiftung ging an den Flensburger Jugendring, der Träger der Sportpiraten ist. Angeschafft wurde davon ein Kofferranhänger von vier Metern Länge. Dieser wird für das mobile Skate- und BMX-Angebot für Kinder und Jugendliche in allen Stadtteilen verwendet.





Zweimal im Monat sind die Sportpiraten mit dem Anhänger in Flensburg unterwegs, bauen ihre Rampen auf und räumen Räder, Helme und mehr aus dem SBV-Anhänger. Kinder und Jugendliche können das sportliche Angebot kostenfrei nach Herzenslust und mit qualifizierter Betreuung nutzen.

Ebenfalls ein vertrauter Anblick im Stadtbild ist seit vielen Jahren das Spielmobil. Ob auf Stadtteil- oder Spielplatzfesten, Flohmärkten oder Kindergeburtstagen – das Spielmobil mit Hüpfburg, Spielgerät, Mal- und Bastelutensilien darf nicht fehlen. Finanziert wird es aus Mitteln der SBV-Stiftung und von der Kirchengemeinde Fruerlund.



Und schließlich ist auch der Nikolaustag 2009 vielen kleinen Flensburgern in guter Erinnerung geblieben. Bis auf den letzten Platz war die von unserer Stiftung gebuchte Vorstellung des jährlichen Weihnachtsmärchens besetzt. Über 450 kleine Besucher in Begleitung der Großen hatten sich auf den Weg in das Stadttheater gemacht, um beim Abenteuer von „Pippi in Taka-Tuka-Land“

**SBV**  
Stiftung  
*Helmut Schumann*

dabei zu sein. Zum krönenden Abschluss hatte der Nikolaus einen Stopp im Theater eingelegt und die Gäste mit süßen Überraschungen beschenkt.

Der SBV-Stiftung Helmut Schumann stehen jährlich rund 50.000 Euro zur Verfügung, die zum größten Teil von unserer Genossenschaft bereitgestellt werden. Unterstützt wird die Stiftung aber auch von Vereinen, Unternehmen, privaten Einrichtungen und Spendern.

Helmut Schumann, Namensgeber der Stiftung und ehemaliger Direktor unserer Genossenschaft, feierte 2009 seinen 70. Geburtstag.



SBV·SENIOREN<sup>e.V.</sup>

### *Füreinander da sein – der SBV Senioren e. V.*

Wohnen und Leben – für uns sind das mehr als nur zwei Schlagworte. Unser Ziel ist es, die Gemeinschaft unserer Mitglieder, ganz gleich welchen Alters, zu fördern und Brücken zu bauen. Daran hat auch der SBV Senioren e. V. großen Anteil. Ein besonderes Ereignis war im vergangenen Jahr die Fahrt in die Holsteinische Schweiz, an der im Juli 75 Mitglieder teilgenommen haben. Zum größten Teil wurde der Ausflug aus der Spendenkasse der SBV-Stiftung Helmut Schumann finanziert. Im „Café aktiv“ finden regelmäßig Generationentreffs statt. Beispielsweise wurde im vergangenen November erfolgreich ein Frühstück mit SBV-Senioren und Kindern der Kindertagesstätte St. Johannis auf die Beine gestellt. Auch die Begegnungsstätte „Gambrinus“ wurde 2009 rege für Veranstaltungen genutzt. Im Sinne unserer Genossenschaft bringen hier alle Mitglieder ihre ganz eigenen Wünsche und Gedanken ein und gestalten das Jahresprogramm aktiv mit. Der SBV Senioren e. V. hat zurzeit über 100 Mitglieder.



### *Soziales und kulturelles Engagement für Flensburg*

*Vom vielfältigen Engagement des SBV profitieren nicht nur unsere Genossenschaftsmitglieder. Gemeinsam mit langjährigen Partnern sorgen wir in Flensburg für ein breites soziales und kulturelles Angebot – durch finanzielle und ideelle Unterstützung. Hier einige Beispiele aus dem vergangenen Jahr:*

#### *Kooperation mit dem Turn- und Sportbund Flensburg*

Unser SBV und der TSB sorgen für mehr Bewegung – und das mit jeder Menge Teamgeist. „Wir sind stolz auf so viele Jahre guter Zusammenarbeit mit dem TSB“, betont unser Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Ende Juli hatten er und der TSB-Vorsitzende Frerich Eilts einen Kooperationsvertrag unterschrieben. Eine der ersten Amtshandlungen war die Übergabe eines neuen Transporters, den der TSB für Fahrten der Jugendmannschaften nutzt. Im Gegenzug war der TSB auf unseren Stadtteilfesten mit seinem mobilen Kletterturm vertreten. Das Angebot fand reges Interesse bei den Besuchern.

Ganz schön ins Schwitzen kamen die Besucher des Familienfestes des TSB zur Einweihung der neuen Kletterhöhle in unserer SBV-Halle an der Elbestraße. Die neue „Boulder Wand“ ist rund 60 Quadratmeter groß, zwei Meter hoch – und die neue Attraktion für Kletterfreunde. Die SBV-Halle, die früher von der IGS für den Sportunterricht genutzt wurde, ist seit drei Jahren ein wichtiger TSB-Stützpunkt im Osten Flensburgs.





### *Solitüde-Fest bringt Menschen zusammen*

Der ADS-Grenzfriedensbund (Arbeitsgemeinschaft Deutsches Schleswig) wird seit vielen Jahren von unserer Genossenschaft unterstützt. Seit über 25 Jahren gestaltet er unter anderem das in Flensburg bei Jung und Alt beliebte Solitüde-Fest. Unterstützt werden auch Projekte wie der Mittagstisch in den ADS-Jugendeinrichtungen „Ramsharde“ und „Speicher“ sowie das Projekt „Kinderrestaurant“ im Kinder- und Jugendtreff Ramsharde. Einen Fokus legt unsere Genossenschaft auf den Norden der Stadt.

### *Galerie im Servicehaus Sandberg*

Im Servicehaus Sandberg haben wir gemeinsam mit dem Flensburger Arbeiter-Bauverein (FAB) eine Ausstellungsmöglichkeit für bildende Künstler eingerichtet. Unser Angebot möchte den Flensburger Galerien keine Konkurrenz machen, richtet sich aber auch nicht nur an Hobby-Maler. Im vergangenen Jahr konnte zum ersten Mal eine deutsch-dänische Gemeinschaftsausstellung realisiert werden. Und unter dem Titel „Sternstunden – Bilder, die Geschichten erzählen“, zeigte die AWO gemeinsam mit der Flensburger Fotografin Ullie Thiesen beeindruckende Foto-Collagen, die gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Servicehauses Sandberg entstanden.

Die Beispiele zeigen: Der SBV ist sich der Verantwortung für seine vielen Tausend Mitglieder bewusst. Dabei engagieren wir uns aber nicht nur innerhalb unserer Genossenschaft, denn wir wissen: Nur wenn wir Flensburg insgesamt im Blick behalten und stärken, haben wir eine Zukunft – getreu unserem Motto „Wohnen und Leben in einer starken Gemeinschaft“.



## Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010

### *Stärkste Rezession der Nachkriegszeit*

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit - 5,0 % war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das Bruttoinlandsprodukt noch leicht um 1,3 %, in 2007 um 2,5 % und 2006 sogar um 3,2 % gestiegen.

### *Verbraucherpreise: nur noch moderater Anstieg*

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt für 1999 mit + 0,6 % ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit + 2,6 % relativ hoch gewesen.

### *Konjunktur: leichte Erholung*

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (unter anderem ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 % aus. Die Bundesregierung ging in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 von einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5,0 % für das vergangene Jahr aus und prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

### *Arbeitslosigkeit steigt*

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr.

### *Immobilienwirtschaft: hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität*

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

### *Bauwirtschaft: Umsätze sinken*

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 % sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 % sinken, der Wohnungsbau dagegen um 1 % und der öffentliche Bau sogar um 8 % steigen.

### *Mieten weiter stabil*

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2009 im Bundesdurchschnitt um 1,1 % gestiegen. Der Anstieg war damit geringfügig niedriger als 2008 (1,3 %), lag jedoch deutlich über den allgemeinen Lebenshaltungskosten, die sich lediglich um 0,4 % verteuerten – nach 2,6 % im Jahr 2008.

### *Prognose: Belebung im Wohnungsbau*

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. Die Landesbausparkassen prognostizieren für 2009 176.000 Baugenehmigungen, ein Plus von knapp 1 %. Für 2010 erwarten sie ein weiteres Wachstum von 11 % auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 % unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.



## Bericht des Aufsichtsrates

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand unserer seit 60 Jahren bestehenden Genossenschaft gestaltete sich auch im vergangenen Jahr gewohnt vertrauensvoll und unkompliziert. Der Vorstand informierte jeweils aktuell über seine Tätigkeiten, so dass die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie alle wesentlichen Geschäftsvorgänge den Mitgliedern des Aufsichtsrates stets zeitnah zur Kenntnis gelangten. Auf dieser Basis konnte der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstandes sicher, jedoch stets auch mit kritischem Blick begleiten.

Sämtliche zur Diskussion und Abstimmung vorgestellten Beschlüsse waren formgerecht vorbereitet und wurden den Regelungen der Satzung entsprechend in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand oder im Zuge von Aufsichtsratssitzungen ausnahmslos einstimmig gefasst.

Im Berichtsjahr fanden

**8 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand** (davon eine außerordentliche)

**2 Sitzungen des Aufsichtsrates**

**4 Sitzungen der Fachausschüsse** (Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss)

statt.

Bei der Vertreterversammlung 2009 stellte sich nach 33-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat Jürgen Kleinschmidt aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Wiederwahl. Seine ruhigen, fachlichen aber bestimmenden Diskussionsbeiträge werden uns in künftigen Entscheidungsfindungen fehlen. Auch seine Mitarbeit im Prüfungsausschuss war eine wertvolle Stütze, um Beschlüsse herbeizuführen.

Gleichzeitig wurden der Steuerberater Ralf Hansen und AktivBus-Geschäftsführer Paul Hemkentokrax als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Beiden danken wir für die Bereitschaft, sich für unsere Genossenschaft zu engagieren und wünschen ihnen und uns eine konstruktive und kollegiale Zusammenarbeit.

Nicht unerwähnt soll die Verleihung der Ehrenmitgliedschaft an Emil Lucas bleiben, das letzte lebende Gründungsmitglied unserer Genossenschaft. Der 95-Jährige wurde anlässlich der Feierlichkeiten zum 60. Geburtstag der Selbsthilfe-Bauverein eG im Juli geehrt. Emil Lucas war ein Mann der ersten Stunde und hatte von 1952 bis 1959 die Position des Aufsichtsratsvorsitzenden inne. Trotz seines hohen Alters nimmt er noch regen Anteil am Genossenschaftsleben.

**Wie bereits im Jahr 2008 haben den Aufsichtsrat auch im vergangenen Jahr zwei Themen besonders beschäftigt:**

Die Planungsvorbereitungen für das Servicehaus Friesischer Berg sind mit dem Abriss des Hochhauses an der Mathildenstraße und der bereits erfolgten Grundsteinlegung für das neue Gebäude in die Umsetzungsphase eingetreten. Die ungebremst hohe Nachfrage der Interessenten, die das Platzangebot im Servicehaus um mehr als ein Vierfaches übersteigt, hat den Aufsichtsrat nachhaltig von der Richtigkeit seiner Entscheidung für dieses Projekt bestätigt. Die positiven Rückmeldungen der Bewohner der bisher fertiggestellten Häuser „Sandberg“ und „Früerlund“ lassen keinen Zweifel an diesem Weg aufkommen, älteren Menschen ein angenehmes, sicheres und dabei bezahlbares Zuhause zu bieten.

Auch das seit Bestehen unserer Genossenschaft größte Sanierungs- und Neubauvorhaben befindet sich deutlich sichtbar in der Umsetzung. Mit „Wohnen für Generationen“ werden wir dem Stadtteil Fruerlund, mit welchem der SBV aufgrund seiner Geschichte besonders verbunden ist, ein neues Gesicht mit zukunftsorientierter Wohn- und Lebensqualität geben.

Die von den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen betroffenen Mitglieder sind bereits im vergangenen Jahr umfassend über das Projekt informiert worden. Neben den gut besuchten Informationsveranstaltungen wurden und werden Einzelgespräche geführt, um auf jeden Einzelnen individuell eingehen zu können. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Wohnservice ebenso wie unsere beiden Sozialarbeiter leisten hier hervorragende Arbeit und sind in engem Kontakt mit den betroffenen Mitgliedern.



Der Aufsichtsrat ist in den Fortgang des Projektes „Wohnen für Generationen“ durch die eigens eingerichtete Arbeitsgruppe sowie durch die Teilnahme seiner Mitglieder an der vom städtischen „IHR Sanierungsträger“ einberufenen „Fruerlunder Runde“ begleitend und stets zeitnah eingebunden.

Mit großer Genugtuung wurde zur Kenntnis genommen, dass das neue Unternehmensleitbild des SBV, an dem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv mitgearbeitet haben, auf positive Resonanz gestoßen ist. In Form einer Broschüre wurde es anlässlich unserer 60-Jahr-Feier an alle Mitglieder verteilt. Zahlreiche Aussagen zeigen, dass die als Handlungsleitfaden konzipierte Darlegung der Werte und Ziele, für die der SBV einsteht, das Zugehörigkeitsgefühl unserer Mitglieder zu ihrer Genossenschaft weiter gestärkt hat.

Auch bei der im Frühjahr 2010 anstehenden Wahl zur 12. Vertreterversammlung ist der Aufsichtsrat aktiv tätig. Mit Britta Zemke und Uwe Lorenzen gehören satzungsgemäß zwei Aufsichtsratsmitglieder dem Wahlvorstand an, der am 9. Dezember zu seiner ersten Sitzung zusammenkam. Erstmals seit dem Zusammenschluss von SBV und Wobau im Jahr 2006 sind mehr als 6.000 Mitglieder aufgerufen, das höchste Gremium unserer Genossenschaft zu wählen.

Die Berichte der abgestellten Aufsichtsrats-Mitglieder über die Arbeit in der „SBV-Stiftung Helmut Schumann“ ergänzen die anfallenden Jahrestätigkeiten.

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

.....  
**die Geschäftsführung des Jahres 2009** (Prüfungszeitraum von Mai 2009 bis April 2010)

.....  
**die Buchführung des Jahres 2009**

.....  
**den Jahresabschluss zum 31.12.2009**

.....  
**den Lagebericht für das Jahr 2009**

.....  
**sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse**

.....  
bei unserer Genossenschaft durchgeführt.



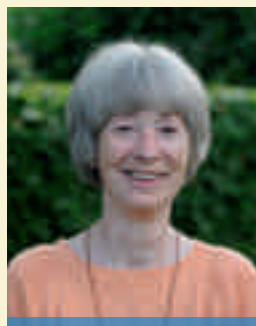
Peer Oberg  
Vorsitzender



Frank Kepp  
stellv. Vorsitzender



Britta Zemke  
Schriftführerin



Elke Dewanger



Ralf Hansen



Paul Hemkentokrax



Jan-Kai Jensen



Hans-Christian Jordt



Uwe Lorenzen



Edgar Möller

Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2009 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Von Seiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2009 die ordnungsgemäße Geschäftsführung uneingeschränkt bestätigt.

**Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:**

1. den Jahresabschluss 2009 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen,
2. den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
3. dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 zuzustimmen,
4. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Unternehmens für den Einsatz und die damit verbundenen erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2009.

Flensburg, den 20. April 2010

Peer Oberg  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## LAGEBERICHT 2009

---

### Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein verlief auch im Jahr 2009 weitgehend stabil. Der Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage bewegt sich weiter auf niedrigem Niveau.

Die Nettokaltmieten sind ebenfalls weitgehend stabil geblieben. Höhere Mieten wurden in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert. Wie in den Vorjahren sind die Nebenkosten weiter gestiegen, was insbesondere durch die höheren Energiekosten für einen Anstieg der Bruttowarmmieten sorgte.

Im Juni 2009 zählte das Statistische Landesamt 2.830.000 Einwohner für Schleswig-Holstein – das sind 5.000 Personen weniger als im Vorjahr. Trotz rückläufiger Einwohnerzahl ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter steigt. Entsprechend war im Bereich der Wohnungen ein Anstieg bei den Baugenehmigungen um 9 % zu verzeichnen: Mit 8.037 Objekten wurden 663 Einheiten mehr als 2008 bewilligt.

Wie in den Vorjahren, floss ein Großteil der Investitionen von rund 200 Mio € landesweit in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Größten Anteil hatten wiederum die energetische Modernisierung sowie die Nachrüstung der Gebäude mit Balkonen und Aufzügen. Angesichts steigender Anforderungen und dadurch nahezu neubaugleiche Kosten, stehen zunehmend Abriss und zeitgemäßer Ersatzneubau auf der Tagesordnung.

Auch im vergangenen Jahr konnten dafür verstärkt Programme der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen und im Mietsektor insgesamt Fördermittel in Höhe von rund 136 Mio. € platziert werden. Davon entfielen rund 57 Mio. € auf den Neubau und rund 79 Mio. € auf die Modernisierung oder Sanierung bestehender Gebäude.

### Geschäftsverlauf

#### Vermietung und Verwaltung

Zum Stichtag 31.12.2009 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG über:

---

**7.014 Wohnungen mit 418.186,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Vorjahr 7.090 mit 422.447,41 m<sup>2</sup>)

**87 Gewerbeobjekte mit 9.446,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (Vorjahr 87 mit 9.446,34 m<sup>2</sup>)

**541 Garagen/Tiefgaragen** (Vorjahr 548)

**511 PKW-Stellplätzen im Freien** (Vorjahr 511)

**44 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.)** (Vorjahr 46)

---

Der Rückgang ist in dem Abriss des Hochhauses Mathildenstraße 22 und dem Verkauf von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen begründet.

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

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 14,5 %. Damit stieg sie im Vergleich zum Vorjahr (13,2 %) leicht an und bleibt mit insgesamt 1.014 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 935) auf einem hohen Niveau.

Der Leerstand betrug Ende 2009 2,4 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,5 %)

Der Anstieg der Fluktuation und des Leerstandes ergibt sich ausschließlich aus dem Umbau des Stadtteils Fruerlund. Von 2009 bis 2014 werden in dem Projekt „Wohnen für Generationen“ insgesamt 457 Wohnungen durchgreifend modernisiert und 293 Wohnungen abgerissen und durch 198 neue Wohnungen ersetzt. Die Wohnfläche steigt im Neubaubereich von 12.484 m<sup>2</sup> auf 12.608 m<sup>2</sup>.

Die Selbsthilfe-Bauverein eG hat bei insgesamt 893 Einheiten sowohl für Wohnungseigentümergeinschaften als auch bei Privateigentümern die Verwaltung des Bestandes übernommen. Die Genossenschaft plant diesen Bereich weiter auszubauen, um die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

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

## **Beteiligungen und verbundene Unternehmen**

### **SBV Immobilienservice GmbH**

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

### **GbR Servicehaus Sandberg**

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

## **Neubau**

Im Geschäftsjahr wurde das Hochhaus Mathildenstraße 22 abgerissen und mit dem Neubau des Servicehauses Friesischer Berg begonnen. Die Ausgaben für dieses Bauvorhaben betrugen 2009 insgesamt T€ 2.005,0. Die Fertigstellung von 81 Wohnungen, 2 Wohngruppen mit insgesamt 27 Pflegeplätzen und 2 Gewerbeeinheiten ist für Mai 2011 geplant.

Für die Neubauten des Projekts „Fruerlund – Wohnen für Generationen“ wurden im Berichtsjahr für Bauvorbereitungs- und Umsiedlungskosten insgesamt T€ 411,0 ausgegeben.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde in 7 Wohnungen der Ersteinbau von Bädern vorgenommen. Weitere 89 Wohnungen wurden modernisiert. In 17 Wohnungen wurden Einbauküchen installiert.

### An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

Mürwiker Straße 41 - 45
3. Bauabschnitt Sperlingshof 1 - 7/Bauer Landstraße 86 - 90
Marienallee 38 - 44
Mommsenstraße 5 - 7
Ostseebadweg 11 - 19
Osterkoppel 12a, 12b, 14
Diblerstraße 28 - 38
Glücksburger Straße 82/Ludwigstal 1 - 3
Schleibogen 13 - 17
Waldstraße 34 - 46
Altwaterweg 1 - 5

Die Genossenschaft ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Neben der Wohnungsmodernisierung wird die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes auch in der Zukunft eine zentrale Aufgabe bleiben. Die Selbsthilfe-Bauverein eG ist Mitglied im Klimapakt Flensburg e.V. Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, zu erreichen, dass Flensburg im Jahr 2050 CO<sub>2</sub> neutral ist.

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

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von T€ 10.100,4 (Vorjahr T€ 10.932,0) ausgegeben.

## Grundstücksbevorratung

Die Genossenschaft verfügt über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen mit 17.584 m<sup>2</sup> und über 2.219 m<sup>2</sup> im Umlaufvermögen. Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen 282.996 €. Im Jahr 2009 wurde das unbebaute Grundstück Marrensdamm mit 4.147 m<sup>2</sup> verkauft.



## SBV-Stiftung Helmut Schumann

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2009 wurde bei dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg eingereicht. Für rd. 54.000 € wurden satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Wesentlich dabei war die Förderung des SBV Senioren e.V. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2009 rd. 382.000 €.

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

- Lichtbildervorträge
- Tagesausflüge
- Literarische Lesungen
- Laternelaufen
- Ein- und Ausschulung
- Fußballturnier

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2009 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 3.946.000 € abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

Geschäftsbereich	2009	Vorjahr	Veränderungen
	rd. €	rd. €	rd. €
Hausbewirtschaftung	4.247.000	3.687.000	+ 560.000
Portfolio	229.000	952.000	- 723.000
Bautätigkeit	- 202.000	- 64.000	- 138.000
Betreuungstätigkeit	- 122.000	- 98.000	- 24.000
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 206.000	- 1.032.000	+ 826.000
	<u>3.946.000</u>	<u>3.445.000</u>	<u>501.000</u>

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen durch die Senkung der Instandhaltungskosten entstanden.

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

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit und die Abrisskosten des Hochhauses Mathildenstraße 22.

Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält die Körperschaftssteuer auf Gewinnausschüttungen und die Aufwendungen für Mitgliederverwaltung. Die Veränderungen sind durch einmalige Aufwendungen im Vorjahr entstanden.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 2009 rd. 4.991.000 €. In die Ergebnisrücklagen wurden 3.800.000 € eingestellt, so dass nach Berücksichtigung der Steuern und des Gewinnvortrages aus 2008 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 349.000 € erzielt wurde.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2009 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 210.725,84
Vortrag auf neue Jahresrechnung	€ 138.072,04
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>€ 348.797,88</b>

## Finanzlage

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2009 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. 507.000 €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Tilgung beträgt rd. 7.461.000 €.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2010 - 2014 wird sie auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

## Kapitalflussrechnung 2009

	2009	2008
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 7.855,6	+ 7.066,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 7.460,9	+ 5.465,3
Planmäßige Tilgungen	- 3.928,9	- 3.922,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 3.532,0	+ 1.543,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 4.983,9	- 3.571,6
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 1.523,7	+ 2.162,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 71,8	+ 133,8
Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 71,8	+ 133,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 434,8	+ 301,0
Finanzmittelfonds am 31.12.	+ 506,6	+ 434,8

## Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2009	%	31.12.2008	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	179.669,3	93,7	177.831,6	93,6	1.837,7
Grundstücke des Umlaufvermögens	45,0	0,0	45,0	0,0	0,0
	179.714,3	93,7	177.876,6	93,6	1.837,7
übriges Umlaufvermögen	12.162,6	6,3	12.164,7	6,4	- 2,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>191.876,9</b>	<b>100,0</b>	<b>190.041,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.835,6</b>

	31.12.2009	%	31.12.2008	%	Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	32.143,8	16,8	27.682,0	14,6	4.461,8
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	145.464,4	75,8	148.328,3	78,0	- 2.863,9
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	14.268,7	7,4	14.031,0	7,4	237,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>191.876,9</b>	<b>100,0</b>	<b>190.041,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.835,6</b>

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Neubaumaßnahme Servicehaus Friesischer Berg und die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, reduziert um planmäßige Abschreibungen.

Das Umlaufvermögen hat sich nur geringfügig geändert. Mit 11,1 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2009 hier der wesentliche Posten.

Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um rd. 4,5 Mio. €, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss 2009, auf 16,8 %. Hierin enthalten ist ein Genussrechtskapital der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von 3,0 Mio. €.

### Mitgliederwesen

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 10 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. In unserer Vertreterversammlung wahren zurzeit 64 Vertreter die Interessen der einzelnen Mitglieder. Die Vertreter haben am 16. Juni 2009 auf der 47. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2008 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des testier-



ten Jahresabschlusses 2008 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die notwendigen Neubesetzungen im Aufsichtsrat. Im Jahr 2010 wird die Vertreterversammlung durch die Mitglieder neu gewählt.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2009 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte hauptsächlich bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben.

## **Personal**

Die Fusion mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2006 und die Umstellung auf das neue EDV-System Blue Eagle im Jahr 2008 wurden erfolgreich umgesetzt. Die Optimierung unserer Arbeitsabläufe wird kontinuierlich fortgeführt. Eine tragende Säule bei der Umsetzung der Aufgaben und Weiterentwicklung des Unternehmens sind unsere Mitarbeiter. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig wie selbstverständlich. Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. Die Genossenschaft setzt daher verstärkt auf die Ausbildung junger Menschen und durch gezielte Maßnahmen auf die langfristige Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen.

## **Nachtragsbericht**

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

## **Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung, der Technik sowie im Mitgliederwesen. Besonders die Entwicklung der Mieterträge und Erlösschmälerungen, aber auch die finanzplanerischen Vorgaben der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse. Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Berichtswesen dokumentiert und mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert.

Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickelt sich eine Prognoserechnung und Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet. Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Flensburg sind überschaubar. Mit 14,5 % ist die Fluktuation innerhalb der Bestände auf dem Niveau des Vorjahres. Die seit Jahren durchgeführte zielgerichtete Modernisierungsstrategie führt dazu, dass die hohe Fluktuation sich unter den Rahmenbedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes nicht negativ auf die Wohnungsleerstände auswirkt. Bei der Fluktuation und den Wohnungsleerständen wird mit einer gleichbleibenden Entwicklung gerechnet.

Im Jahr 2009 wurde das Hochhaus Mathildenstraße 22 abgerissen und mit dem Neubau „Servicehaus Friesischer Berg“ begonnen. Hierdurch wird die erfolgreiche Strategie des Wohnens mit Service fortgeführt. Eine ausreichende Anzahl von Bewerbern lag bereits in der Planungsphase vor.

Ein weiterer Baustein für die positive Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ist das Stadtumbau-Projekt „Früerlund – Wohnen für Generationen“. Im Jahr 2009 wurde mit der Modernisierung von Objekten begonnen. Hierbei werden neben der energetischen Sanierung der Fassaden und der Erneuerung der Fenster sämtliche Wohnungen durchgreifend modernisiert und erhalten neue Bäder, Küchen und Elektroanlagen.

Mit dem Abriss und Neubau von Objekten wird im Jahr 2010 begonnen. Im Rahmen des Stadtumbaus West erfolgt parallel eine Umgestaltung der Verkehrs- und Freiflächen. Durch dieses Projekt werden ca. 10 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in dem Zeitraum 2009 - 2014 zukunftsorientiert aufgewertet.

Durch die Investitionen auf der Aktivseite und den damit einhergehenden Erhöhungen der Verbindlichkeiten rückt auch die Passivseite der Bilanz weiter in den Fokus. Durch die Neuordnung des Kreditportfolios mit Hilfe des EDV-Programms „Inforum“ verspricht sich die Genossenschaft die Schaffung von weiteren notwendigen Beleihungsspielräumen, eine Stärkung der Ertragskraft und die Optimierung unseres Risikomanagements im Finanzierungsbereich.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch kurzfristige Veränderung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt nicht zu befürchten, zumal wir bis zum Ende des Jahres 2011 überschaubare Zinsausläufe unseres Darlehensportfolios haben. Die Zinsausläufe im Jahr 2010 wurden durch Forwarddarlehen bereits größtenteils prolongiert.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hatte im Geschäftsjahr keinen negativen Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens. Sollte sich die Krise jedoch fortsetzen, rechnet die Genossenschaft mit einem Anstieg von Mietforderungsausfällen.

### **Geschäftsausblick**

Für die Geschäftsjahre 2010 - 2014 erwartet die Genossenschaft gemäß den aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen positive Jahresergebnisse.

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

Für den Neubau „Servicehaus Friesischer Berg“ wird in den Jahren 2010 - 2011 mit Ausgaben in Höhe von rd. 11,5 Mio. € gerechnet.

In den Jahren 2010 - 2014 sind für das Stadtumbau-Projekt „Früerlund – Wohnen für Generationen“ rd. 45,0 Mio. € vorgesehen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung weiterer Gebäude wird in diesem Zeitraum mit insgesamt rd. 37,5 Mio. € geplant.

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

Die Gremien der Genossenschaft haben einen Planungsauftrag zur Errichtung einer „Spareinrichtung“ beschlossen. Diese soll, wenn alle Rahmenbedingungen erfolgreich abgeschlossen sind, ihren Betrieb im Jahr 2011 aufnehmen. Sie dient zum einen dem Wohle der Mitglieder durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und zum anderen der besseren Innenfinanzierung durch größere Unabhängigkeit von externen Kreditgebern. Nach einer Anlaufphase soll die Spareinrichtung auch die Rentabilität verbessern.

Flensburg, den 20. April 2010

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Dirk Göttsche



## AKTIVA

## A. ANLAGEVERMÖGEN

	€	€	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.973,82	74.003,14
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.025.658,70		168.406.483,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.612.969,46		5.782.888,83
3. Grundstücke ohne Bauten	239.401,04		629.986,86
4. Bauten auf fremden Grundstücken	27.024,87		27.931,75
5. Maschinen	2.719,00		3.640,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.011.489,06		1.019.472,69
7. Bauvorbereitungskosten	503.188,85		327.838,69
8. Anlagen im Bau	2.655.648,23	178.078.099,21	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	1.384.911,46		1.391.456,17
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	1.409.911,46	0,00
		179.542.984,49	177.688.702,06
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	44.967,85		44.967,85
2. Unfertige Leistungen	11.065.607,96		10.737.714,31
3. Andere Vorräte	8.178,67	11.118.754,48	8.722,59
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	159.125,28		163.489,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	86.825,78		71.234,30
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.284,04		11.436,77
5. Sonstige Vermögensgegenstände	308.117,91	566.353,01	736.212,07
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		506.565,04	434.780,60
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	126.322,42		142.922,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.946,06	142.268,48	1.131,51
		191.876.925,50	190.041.313,98

## PASSIVA

### A. EIGENKAPITAL

	€	€	Vorjahr €
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	372.633,14		315.797,90
der verbleibenden Mitglieder	5.640.565,38		4.967.617,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.840,00	6.025.038,52	33.332,25
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 63.114,62 € (Vorjahr 50.302,80 €)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 350.000,00 €)	3.400.000,00		3.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.400.000,00 € (Vorjahr 2.850.000,00 €)	12.880.000,00	22.770.000,00	9.480.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	202.493,76		149.789,99
2. Jahresüberschuss	3.946.304,12		3.445.419,84
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	3.800.000,00	348.797,88	3.200.000,00
<b>IV. Genussrechtskapital</b>			
Eigenkapital insgesamt		32.143.836,40	27.681.957,18
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Pensionsrückstellungen	37.203,00		38.425,00
Steuerrückstellung	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	530.521,18	567.724,18	774.262,15
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.640.470,84		145.545.882,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.293.291,99		3.652.336,46
3. Erhaltene Anzahlungen	11.308.823,78		10.987.018,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.644,74		226.445,28
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		11.794,71
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.856,60		641.857,75
7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.415,35		16.013,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 101.395,63 (Vorjahr € 384.119,12) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	126.861,62	159.165.364,92	465.320,47
		191.876.925,50	190.041.313,98

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

		€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		34.178.499,54		33.662.731,26
b) aus Betreuungstätigkeit		274.065,70		278.937,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	34.452.565,24	0,00
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			327.893,65	497.217,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			363.054,15	232.889,20
4. Sonstige betriebliche Erträge			1.285.105,87	1.984.407,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.017.164,16		15.393.071,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00		174.272,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		19.380,86	15.036.545,02	7.512,40
6. Rohergebnis			21.392.073,89	21.081.325,20
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.471.915,62		3.363.054,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr:	183.597,21 € 189.354,98 €)	830.542,49	4.302.458,11	818.060,16
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			3.835.863,89	3.608.280,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.247.638,33	2.396.821,13
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen (Vorjahr:	12.284,04 € 11.436,77 €)	28.863,89		34.561,33
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		514,87
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.964,37	45.828,26	63.881,01
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen (Vorjahr:	0,00 € 0,00 €)		6.060.812,47	6.250.040,32
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			4.991.129,35	4.744.026,49
15. Außerordentliche Erträge			0,00	0,00
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag			87.528,54	383.459,62
16. Sonstige Steuern			957.296,69	915.147,03
17. Jahresüberschuss			3.946.304,12	3.445.419,84
18. Gewinn- u. Verlustvortrag			202.493,76	149.789,99
19. Einstellungen Rücklagen			3.800.000,00	3.200.000,00
20. Bilanzgewinn			348.797,88	395.209,83



## Anhang zum Jahresabschluss 2009

### A. Allgemeine Angaben

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### *Bilanzierungsmethoden*

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

#### *Bewertungsmethoden*

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

Die im Geschäftsjahr aktivierten Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten sowie Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

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

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

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

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurden durch direkte Abschreibungen sowie durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

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

#### *I. Bilanz*

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

## 4. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	106.261,34	16.912,28	-	-	68.199,80	54.973,82	35.941,60
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.802.899,51	4.433.733,75	643.720,37	-869.451,49	39.697.802,70	168.025.658,70	3.360.839,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.045.223,88	16.033,92	-	-	1.448.288,34	5.612.969,46	185.953,29
3. Grundstücke ohne Bauten	629.986,86	-	665.800,82	+ 275.215,00	-	239.401,04	-
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	-	-	-	3.204,37	27.024,87	906,88
5. Maschinen	70.632,41	-	-	-	67.913,41	2.719,00	921,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.586.693,66	290.657,66	113.233,22	-	752.629,04	1.011.489,06	247.299,53
7. Anlagen in Bau	-	1.857.995,61	1.420,56	+ 799.073,18	-	2.655.648,23	-
8. Bauvorbereitungskosten	327.838,69	384.188,85	4.002,00	-204.836,69	-	503.188,85	4.002,00
	214.493.504,25	6.982.609,79	1.428.176,97		41.969.837,86	178.078.099,21	3.799.922,29
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	-	-	-	-	25.000,00	-
2. Beteiligungen	1.391.456,17	16.579,85	23.124,56	-	-	1.384.911,46	-
	1.416.456,17	16.579,85	23.124,56	-	-	1.409.911,46	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>216.016.221,76</b>	<b>7.016.101,92</b>	<b>1.451.301,53</b>		<b>42.038.037,66</b>	<b>179.542.984,49</b>	<b>3.835.863,89</b>



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

Verbindlichkeiten insgesamt	davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtlich gesichert	
	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.640.470,84 € (145.545.882,66 €)	5.950.535,82 € (4.670.631,87 €)	16.269.062,97 € (15.798.142,11 €)	121.420.872,05 € (125.077.108,68 €)	141.969.553,15 € (144.484.232,01 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.293.291,99 € (3.652.336,46 €)	152.880,88 € (225.396,41 €)	460.538,90 € (597.780,62 €)	2.679.872,21 € (2.829.159,43 €)	3.194.375,73 € (3.538.238,25 €)
Erhaltene Anzahlungen	11.308.823,78 € (10.987.018,56 €)	11.308.823,78 € (10.987.018,56 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.644,74 € (226.445,28 €)	248.644,74 € (226.445,28 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 € (11.794,71 €)	0,00 € (11.794,71 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.856,60 € (641.857,75 €)	544.856,60 € (634.474,18 €)	0,00 € (7.383,57 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.415,35 € (16.013,76 €)	2.415,35 € (16.013,76 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	126.861,62 € (465.320,47 €)	126.861,62 € (465.320,47 €)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>159.165.364,92 € (161.546.669,65 €)</b>	<b>18.335.018,79 € (17.237.095,24 €)</b>	<b>16.729.601,87 € (16.403.306,30 €)</b>	<b>124.100.744,26 € (127.906.268,11 €)</b>	<b>145.163.928,88 € (148.022.470,26 €)</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen in Höhe von rd. T € 154 aus dem Stadtumbau West Gebiet „Früerlund – Wohnen für Generationen“ enthalten.
2. In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind folgende Posten größeren Umfanges enthalten:
 

Buchgewinne aus der Veräußerung von			
Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	T€	733	
Vorjahr	T€	(1.411)	
3. Die vorgenommenen Abschreibungen bei Wohnbauten und Geschäfts- und anderen Bauten sind planmäßig.
4. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Abrisskosten in Höhe von rd. T€ 133 für die Mathildenstraße 22 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG treuhänderisch folgende Konten:
  - a) Mietkautionen für Mieter in Höhe von 929.168,62 €.
  - b) Wohnungseigentümergeinschaften und Privateigentümer in Höhe von insgesamt 2.065.540,78 €.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - a) Aus Verträgen mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Absicherung von Grundschulden per 31. Dezember 2009 in Höhe von rd. 1.631.000 €.
  - b) Aus der Abwicklung des Bauvorhabens Servicehaus Friesischer Berg bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 11.470.000 €, deren überwiegende Finanzierung durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert ist.
3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der SBV Immobilienservice GmbH, Flensburg. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2009 25.000 €, der Jahresüberschuss 2009 vor Abführung an die Genossenschaft 12.284,04 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

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

	2009	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	44,50 (9,00)	43,75 (10,00)
Technische Mitarbeiter	6,00	6,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	24,00	24,75
<b>insgesamt</b>	<b>74,50 (9,00)</b>	<b>74,50 (10,00)</b>

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 7,00 Auszubildende und 81,25 Personen geringfügig beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	5.506 Mitglieder	mit	31.362	Anteilen
Abgang 2009	600 Mitglieder	mit	3.138	Anteilen
Zugang 2009	1.098 Mitglieder	mit	7.424	Anteilen
<b>Ende 2009</b>	<b>6.004 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>35.648</b>	<b>Anteilen</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 672.948,18 € auf 5.640,565,38 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 685.760 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.703.680 €.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender  
Dirk Göttsche, Betriebswirt Wohnungswirtschaft und Realkredit



8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peer Oberg, Vorsitzender  
Frank Kepp, stv. Vorsitzender  
Elke Dewanger  
Ralf Hansen (ab 16.06.2009)  
Paul Hemkentrax (ab 16.06.2009)  
Heinz-Günter Hergesell (bis 03.03.2009, verstorben)  
Jan-Kai Jensen  
Hans-Christian Jordt  
Jürgen Kleinschmidt (bis 16.06.2009)  
Uwe Lorenzen  
Edgar Möller  
Britta Zemke

Flensburg, den 20. April 2010

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Dirk Göttsche

## ORGANE

---

### Vorstand:

Raimund Dankowski  
- hauptamtlich -

Vorstandsvorsitzender

Dirk Göttsche  
- hauptamtlich -

---

### Aufsichtsrat

Peer Oberg  
Frank Kepp  
Britta Zemke  
Elke Dewanger  
Ralf Hansen  
Paul Hemkentakrax  
Jan-Kai Jensen  
Hans-Christian Jordt  
Uwe Lorenzen  
Edgar Möller

Vorsitzender  
stv. Vorsitzender  
Schriftführerin

---

### Ausschüsse des Aufsichtsrates:

#### Prüfungsausschuss:

Jan-Kai Jensen  
Ralf Hansen  
Frank Kepp  
Peer Oberg  
Britta Zemke

Vorsitzender

#### Bau- und Wohnungsausschuss:

Hans-Christian Jordt  
Elke Dewanger  
Paul Hemkentakrax  
Uwe Lorenzen  
Edgar Möller  
Peer Oberg

Vorsitzender

---

### Gesamtprokura:

Arne Dieckmann  
Jürgen Möller  
Jörg Neumann  
Christian Sommer

---

### Handlungsbevollmächtigte:

Frank Jürgensen  
Werner Reuter

# IMPRESSUM

---

## Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Mürwiker Straße 26  
24943 Flensburg

Telefon (04 61) 315 60-0  
Fax (04 61) 315 60-5 60

E-Mail: [info@sbv-flensburg.de](mailto:info@sbv-flensburg.de)  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

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

**Layout & Satz:** MARXMEDIEN Marco Marx · Flensburg

**Titelbild & Fotos:** SBV-Archiv, Borm (S. 14), Dammann (S. 5 und 7), Dewanger (S. 5, 6, 7, 9 und 16), Raake (S. 19 und 20), iStockphoto.com

**Druck:** Druckzentrum Harry Jung GmbH & Co. KG Flensburg

**Auflage:** 400 Exemplare





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