



WIR FÜR MORGEN.
Nachhaltig handeln.

SBV
WOHNEN UND LEBEN.

GESCHÄFTSBERICHT **2021**



**GROSSE
HERAUSFORDERUNGEN –
GROSSES LOB**
VORWORT

► 2021 war erneut ein Jahr mit großen Herausforderungen. Für unsere Genossenschaft ist es trotzdem insgesamt gut gelaufen. Das zeigen zum Beispiel die Ergebnisse unserer vierten Mitgliederbefragung und der ersten Befragung der Kunden unserer Fremdverwaltung: Über 96 Prozent der teilgenommenen Mitglieder würden den SBV weiterempfehlen. Auch bei den Kunden der Fremdverwaltung haben über 80 Prozent angegeben, dass sie mit unserem Service zufrieden sind und uns weiterempfehlen würden. Das ist ein großes Lob und ein echter Motivationsschub für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über alle Abteilungen hinweg. Und weil in den Umfragen ja immer die SBV-Leistung gesamt bewertet wird, geht unser Dank an dieser Stelle auch an unsere langjährigen Geschäftspartner sowie die Vertreterinnen und Vertreter des SBV für den großartigen Zusammenhalt in diesen nicht immer einfachen Zeiten.

Ein Thema, das uns – und die gesamte Wohnungsbaubranche – nicht erst in diesem Jahr stark beschäftigt, ist die Entwicklung der Baukosten. Wir sind gezwungen, in einem Spannungsfeld

von inzwischen geradezu explodierenden Kosten und den Forderungen nach bezahlbaren Mieten zu agieren. Dabei spielen auch die Vorgaben in Sachen Klimaschutz eine Rolle. Hier lag der politische Fokus viel zu sehr auf einer Effizienzsteigerung um jeden Preis. Bis zu dem Punkt, bis zu dem es sinnvoll ist, ziehen wir mit. In Ansätzen erfolgt hier ein Umdenken, dennoch muss die CO₂-Neutralität durch erneuerbare Energien noch stärker in den Blick genommen werden. Als Wohnungswirtschaft sind wir in diesem Punkt ganz klar von unseren Energielieferanten abhängig. Darüber hinaus prägen die Themen Rohstoffknappheit und Fachkräftemangel, die mittlerweile auch sehr deutlich in der Wohnungswirtschaft angekommen sind, unsere tägliche Arbeit.

Was die politisch bis heute häufig geäußerte Forderung angeht, mehr Wohnraum zu schaffen, haben wir bereits vor ein, zwei Jahren festgelegt, dass wir nach Abschluss unserer aktuellen Großprojekte – dem WohnPark Tarup und der Rude – vorerst bewusst keine vergleichbar großen Neubauprojekte mehr starten, sondern uns noch mehr auf die Bestandserhaltung und Moderni-



sierung konzentrieren wollen. Inwieweit ein Abriss von nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren Objekten mit anschließendem Ersatzneubau erfolgen kann, hängt dann von den Rahmenbedingungen ab. Die Ergebnisse des aktuellen Sozialatlases für Flensburg geben uns in dieser Entscheidung Recht: Die Stadt verzeichnet einen Bevölkerungsrückgang. Auch die Geburtenzahlen sind 2020 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Nachfrage nach Wohnungen wird also nicht einfach immer größer.

Zum Schluss möchten wir Sie noch auf eine Neuerung aufmerksam machen: Dieser Geschäftsbericht umfasst erstmals einen Nachhaltig-

keitsbericht. Aufgrund unserer Spareinrichtung werden wir voraussichtlich spätestens 2022 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen dazu verpflichtet, unseren Einsatz für mehr Nachhaltigkeit transparenter zu machen. Insbesondere als Wohnungsgenossenschaft ist das Thema Nachhaltigkeit aber schon immer Maßstab unseres Handelns gewesen. Wir gehören zum Beispiel zu den Gründern des Flensburger Klimapaktes, der 2008 ins Leben gerufen wurde. Deswegen sind wir gern bereit, auch in diesem Jahr schon zu zeigen, welchen Beitrag wir mit unserem Handeln zur angestrebten Klimaneutralität der Stadt leisten. ◀

JÜRGEN MÖLLER

MICHAEL EBSEN

UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



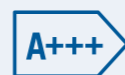
Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



Klimafreundlich

UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst

INHALTSVERZEICHNIS

IHR SBV

Mitglieder	6
Wohnen	8
Leben	12
Sparen	14
Verwalten	16
SBV-Stiftung & Soziales	18

NACHHALTIGKEIT

Unser Selbstverständnis	20
Für das Klima	22
Für die Gesellschaft	26
Für das nachhaltige Wirtschaften	30
Für die Genossenschaft	33

LAGEBERICHT 2021

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	36
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	40
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	42

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	48

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates	58
----------------------------	----

ORGANISATION

Organe	60
Vertreterinnen und Vertreter	61
SBV in Zahlen	63
Impressum	64

FOKUS DIGITALISIERUNG

MEINSBV JETZT AUCH ALS APP

► Unabhängigkeit von Öffnungszeiten, einfache Handhabung, jederzeit den vollen Überblick – die Digitalisierung bietet zahlreiche Möglichkeiten, den Mitgliederservice noch besser zu machen. Im April 2021 sind wir einen nächsten Schritt gegangen und haben die SBV-App freigeschaltet. In der App können unsere Mitglieder alle Vorteile unseres 2017 eingeführten SBV-Serviceportals MeinSBV nutzen. Sie müssen sich nur einmal für die App registrieren.

Über das Serviceportal – und damit auch über die App – werden unsere Mitglieder zudem über Nebenkostenabrechnungen, Mietänderungen und andere relevante Themen zu ihrem Mietverhältnis informiert. Rund 300 bis 350 Anfragen bekommen die Mitarbeitenden aus dem Wohnservice bereits jetzt monatlich über MeinSBV – Tendenz steigend. ◀



**SERVICEPORTAL
MeinSBV**
6.604 Nutzer-
innen und Nutzer
(Stand 31.12.2021)

MeinSBV-APP
884 Nutzerinnen
und Nutzer
(Stand 31.12.2021)

IM DIALOG VIERTE SBV-MITGLIEDERUMFRAGE

► Noch mehr Teilnehmende als 2017, eine sehr gute Weiterempfehlungsquote und ein positives Feedback auch für unsere Arbeit in der Corona-Phase. Das sind die Ergebnisse unserer vierten Mitgliederbefragung. Natürlich gibt es auch Verbesserungsbedarf, zum Beispiel bei der telefonischen Erreichbarkeit. Um hier besser zu werden, hat der SBV bereits zum Herbst 2021 eine organisatorische Neuerung eingeführt: Die Umstellung von der Betreuung durch einen bestimmten Ansprechpartner auf ein ganzes Team, in dem alle jederzeit gleich gut informiert sind.

Im nächsten Schritt treffen sich die Teams aus unserem Wohnservice zu Workshops, um die Ergebnisse auszuwerten. Danach wird gemeinsam über konkrete Maßnahmen entschieden. Dieses Vorgehen hat sich bei den vergangenen Befragungen als gute Praxis bewährt. Häufig geht es zum Beispiel auch nur darum, dass unsere Mitglieder sich mehr gemeinschaftliche Orte wünschen, etwa eine Bank vor dem Haus. Das setzt das Team aus dem Gartenservice dann zeitnah um. ◀

MITGLIEDERBEFRAGUNG	
angeschriebene Haushalte	7.264
Rückmeldungen	41,1 % 2017: 36,9 %
Zufriedenheit mit der Wohnung	93,8 %
Zufriedenheit mit dem Stadtteil	93,5 %
Weiterempfehlungsquote	96,3 %

„
Die Ergebnisse sind ein sehr gutes Feedback. Auch in den Detailfragen erreichen wir oft Spitzenwerte, was die Zufriedenheit der Mitglieder mit unserer Arbeit angeht.“
JÜRGEN MÖLLER
SBV-Vorstandsvorsitzender



WOHNEN IM ALTER – WIR KÜMMERN UNS! 10 JAHRE SERVICEHAUS FRIESISCHER BERG

► Wohnen und Leben. Unser Slogan gilt für Menschen in allen Lebenslagen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen – auch im Alter. Dass wir uns nicht erst seit gestern um die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen Gedanken machen, zeigt ein Jubiläum, das wir im September 2021 gefeiert haben: zehn Jahre Servicehaus Friesischer Berg. Mit dabei waren unsere Mitglieder, die AWO als unser Partner im Servicehaus sowie Gäste aus Politik, Wirtschaft und Kultur in Flensburg.

In anderen Projekten arbeiten wir neben der AWO zudem eng mit den Ambulanten Diensten St. Elisabeth zusammen, wenn es um die fachlich kompetente Betreuung unserer älteren Mitglieder geht. Das

erste seiner drei Servicehäuser hat der SBV 2005 eröffnet. Jüngstes Projekt zum Wohnen im Alter sind der Mürwiker Garten (2018) und Flensburgs erste ambulant betreute Demenz-WG (2019). ◀

DANKE!

► Jedes Jahr bringen sich rund 60 Ehrenamtliche beim SBV mit ihrer Zeit und ihren Ideen für unsere starke Gemeinschaft ein. Jedes zweite Jahr laden wir sie dafür zu einem Tagesausflug ein. 2021 ging es nach Nordstrand. Auf dem Programm stand eine Fahrt zu den Seehundbänken, Unterhaltung und Verköstigung. Etwa 30 Ehrenamtliche sind mitgefahren. Sie konnten sich – ganz ohne eigenen Einsatz – zurücklehnen und genießen. ◀



„
Ich mag gern mit Leuten schnacken und ich bastele gern. Da ist mein Angebot für Basteln in Gemeinschaft im 360° genau das Richtige! Nebenbei bin ich schon lange auch in der Kirchengemeinde in Fruerlund die ‚Dekofrau‘.“
VERENA LORENZEN (70 JAHRE)
seit 15 Jahren beim SBV engagiert,
Leiterin der 360°-Bastelnachmittage und Unterstützerin in Deko-Angelegenheiten



„
Das ‚neue‘ Familienzentrum kommt ganz
Fruehlund zugute und wird die Lebensqualität
im Quartier deutlich steigern.“
JÜRGEN MÖLLER
SBV-Vorstandsvorsitzender

SPATENSTICH FÜR FAMILIENZENTRUM

KINDER- UND JUGENDDIENSTE BEKOMMEN NEUBAU

► 2021 haben wir den Spatenstich für ein weiteres großes Neubauprojekt des SBV gefeiert: eine Kindertagesstätte inklusive Familienzentrum und Räumen für Schutzengel e. V., einen Verein, der Familien in Not unterstützt. Die Räume, in denen die Anlaufstellen zuvor untergebracht waren, konnten den Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Umgesetzt wird nun ein Familienzentrum mit über 1.000 Quadratmetern Nutzfläche. „Mit unserem Neubau geben wir einem wichtigen Treffpunkt im Stadtteil mehr Raum“, so SBV-Vorstand Michael Ebsen. Betreiber des Zentrums wird Adelby 1.

Um Platz für das neue Zentrum zu schaffen, wurde bereits im Spätsommer ein in die Jahre gekommenes Bestandsgebäude zurückgebaut. Baustart für den Neubau war Herbst 2021. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Die Investitionen für das Gesamtprojekt liegen bei voraussichtlich rund 5,5 Millionen Euro. ◀

KITA BULLERBÜ	
Gesamtinvestitionen	ca. 5,5 Mio. €
Nutzfläche	1.093 m ²
Baustart	Herbst 2021
Fertigstellung	vorauss. 2023



FORTSCHRITTE UNSERER GROSSPROJEKTE

► Auf unseren beiden großen Neubauprojekten in Tarup und auf der Rude sind wir 2021 trotz der Pandemie-Lage gut vorangekommen. Die Bauabschnitte 1 bis 5 des **WohnParks Tarup** sind inzwischen fertiggestellt. Die Schlüssel für das vorletzte Haus haben wir zum Jahresende übergeben. Das letzte Haus folgt voraussichtlich im März 2022. Entgegen den Planungen konnten wir zudem bereits die komplette

Hauptzugangsstraße asphaltieren. Auf der **Rude** wurde 2021 der zweite Bauabschnitt (31 Wohnungen) bezogen. Die nochmals 30 Wohnungen im dritten und letzten Abschnitt sollen Mitte 2022 bezugsfertig sein. Bei beiden Objekten hatten wir bereits vor Beginn der Baumaßnahmen eine Preissicherheit vereinbart, so dass die aktuelle Baukostenentwicklung keine negativen Auswirkungen hatte. ◀

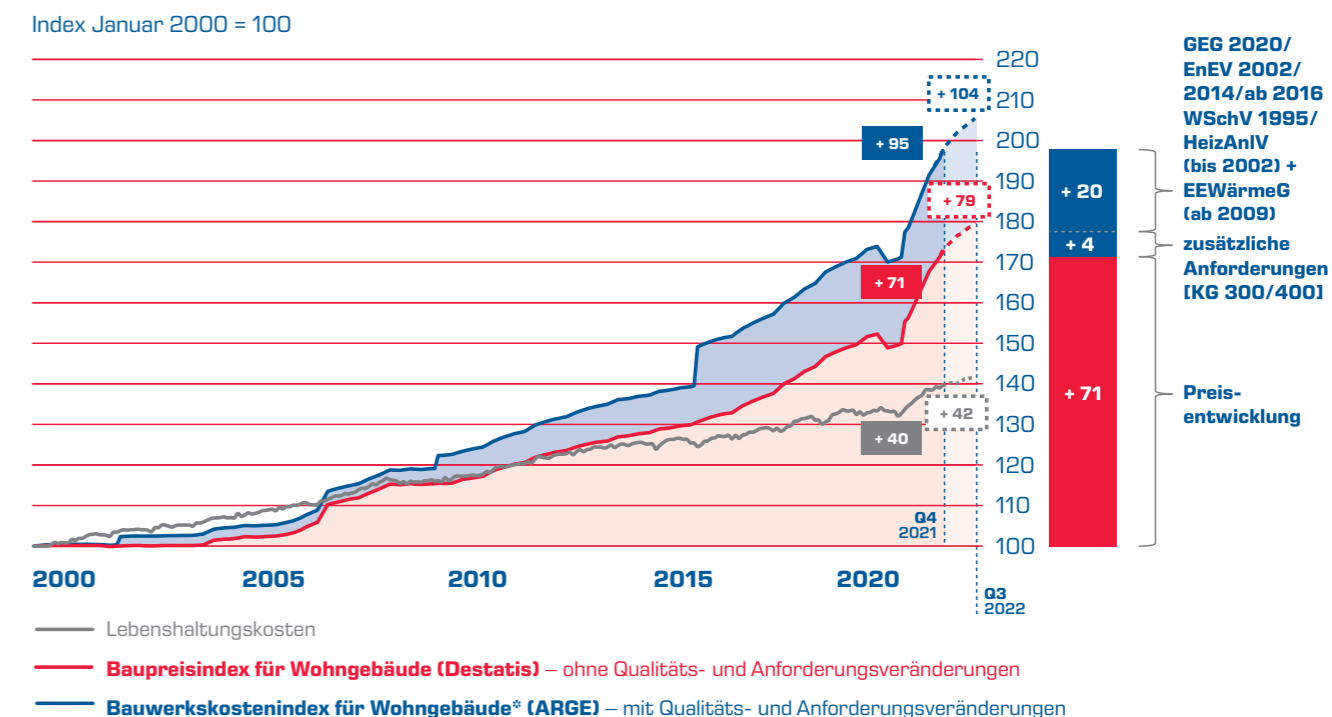
WOHNPAK TARUP	
Gesamtinvestitionen	47 Mio. €
Wohnungen öffentlich gefördert	287 198
Wohnungsgrößen	44–123 m ²
Vermietungsquote	100 %
Fertigstellung	2022

RUDE	
Gesamtinvestitionen	19,1 Mio. €
Wohnungen öffentlich gefördert	116 58
Wohnungsgrößen	45–122 m ²
Vermietungsquote	100 %
Fertigstellung	2022



BAUKOSTENENTWICKLUNG

BAUWERKSKOSTEN 2000 BIS 4. QUARTAL 2021 SOWIE DIE PROGNOSE FÜR DAS 3. QUARTAL 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}



WIR SANIEREN

STRANGSANIERUNG IN DER OSTERKOPPEL 2-12

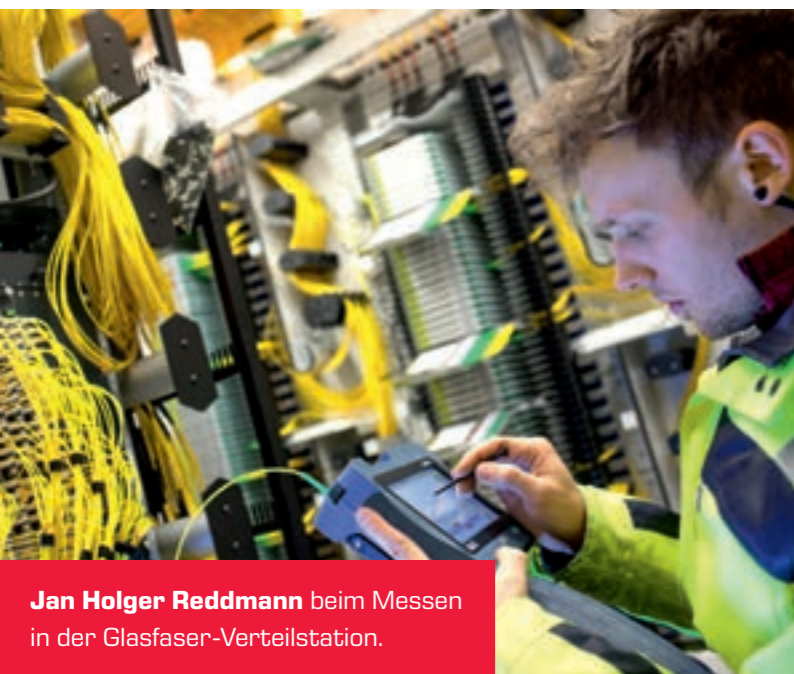
► Zu den größeren Projekten gehörte 2021 die Strangsanierung von sechs Bestandsgebäuden in der Osterkoppel im Stadtteil Mürwik. Anfang der 1970er-Jahre gebaut, stand hier das komplette Maßnahmenpaket auf dem Plan – von der energetischen Sanierung der Fassade mit Außendämmung, Fensteraustausch und Dachdämmung bis zur Sanierung von Elektrik, Heizung und Sanitär in den Fluren, Bädern und Küchen der insgesamt 48 Wohneinheiten. Die Geschosdecke war bereits im Zuge einer Aufstockung der Gebäude Anfang der 1990er-Jahre erneuert worden und musste daher nur energetisch auf den neuesten Stand

gebracht werden. Der Abschluss der Arbeiten ist für Herbst 2022 geplant.

Der Großteil der Sanierung in den Wohnungen fand im bewohnten Zustand statt. Eine besondere Herausforderung stellte aber der erforderlich gewordene Ausbau von Gefahrenstoffen dar. Für diese Arbeiten mussten unsere Mitglieder ihre Wohnungen rund zwei Wochen verlassen. Darüber haben wir sie rechtzeitig informiert und ihnen für diese Zeit jeweils eine Ersatzunterkunft zur Verfügung gestellt. ◀

SCHNELLES INTERNET FÜR ALLE!

► Multimedia und schnelles Internet sind laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) die Megathemen in der Wohnungswirtschaft. Die Glasfasertechnik bietet hierfür die besten Voraussetzungen. Bereits Ende 2020 haben wir dazu einen Vertrag mit den Flensburger Stadtwerken und Tele Columbus unterzeichnet. Unsere ersten rund 500 Wohnungen wurden bereits 2021 an das Glasfasernetz angeschlossen. Bis 2026 sollen insgesamt ca. 7.100 Wohnungen/Gewerbeinheiten aus dem Altbestand folgen. Vertraglich ist eine Vollversorgung bis 2030 gesichert. ◀



Jan Holger Reddmann beim Messen in der Glasfaser-Verteilstation.



SBV GOES STREET-ART

► Anfang September war der SBV Partner des zweiten Flensburger Street-Art-Festivals. Eine komplette Giebelwand und einen Durchgang haben wir als „Leinwände“ für zwei Künstlerinnen der internationalen Gruppe LOOMING LARGE zur Verfügung gestellt. „Ein gelungenes Projekt“, sind sich die SBV-Vorstände einig, „und eines, das Flensburg noch bunter macht.“ Insgesamt wurden auf dem Festival, das von weiteren Partnern unterstützt wurde, acht Flächen in Flensburg künstlerisch gestaltet. ◀



IHR SBV

IHR SBV

GEMEINSCHAFT IN DER PANDEMIE

► Von November 2020 bis Juni 2021 hieß es auch in unserem SBV-Gemeinschaftshaus 360° und dem SBV-Nachbarschaftstreff KommRein: Lockdown zum Schutz unserer Gäste. So lange waren unsere Treffs jedoch noch nie geschlossen – eine Herausforderung, für die wir und unsere Gäste unterschiedliche kleine Lösungen gefunden haben. So haben sich einige Gruppen privat organisiert und sich mit viel Abstand in den wärmeren Wochen vorübergehend im Freien, andere zu Videokonferenzen getroffen. Auch das 360°-Team aus Leiterin Sandra Seemann, Helfern und Kursleitern hat durchgehend online Kontakt gehalten. Darüber hinaus nutzten einige die Möglich-

keit, sich telefonisch oder unter Einhaltung der Hygienevorgaben zu Einzelgesprächen im Büro zu treffen.

Ein Großteil unserer Gäste war im Sommer geimpft und freute sich auf ein Wiedersehen. Um unseren Besuchern den wiedergewonnenen Raum für Gemeinschaft nicht sofort wieder zu nehmen, haben wir daher im 360° auf die sonst übliche Sommerpause verzichtet. Sogar die 360°-Weihnachtsfeier konnte als Veranstaltung nach 2G+-Standard stattfinden. Auch im KommRein liefen die offenen Angebote mit der neuen Mitarbeiterin (s. u.) gut wieder an. ◀

ERINNERUNGEN TEILEN – IM SBV-ERZÄHLCAFÉ

► Im Dezember haben wir zum SBV-Erzählcafé eingeladen. Zwölf Menschen zwischen 55 und 95 Jahren waren dabei. Die Idee: Flensburgerinnen und Flensburger unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher sozialer Herkunft teilen ihre Lebensgeschichten und Erfahrungen miteinander – in lockerer Runde, bei Kaffee und Kuchen. Nach der Premiere in einem unserer Servicehäuser steht fest: Wir setzen das Format ab Frühjahr fort. ◀

NEUES GESICHT IM KOMMREIN

► Mitte August 2021 haben wir in unserem Nachbarschaftstreff im Stadtnorden eine neue Mitarbeiterin begrüßt. Kerstin Obermaier bringt etliche Ideen mit, wie sie gemeinsam mit den Besucherinnen und Besuchern die Nordstadt entdecken möchte. Die 52-jährige Kauffrau für Bürokommunikation hat als Kind selbst viel Zeit in dem Quartier verbracht. ◀



BEI UNS BRUMMT ES

ZWEI BIENENVÖLKER SIND EINGEZOGEN

► Die Zahl unserer „Mieterinnen und Mieter“ hat sich im April 2021 um rund 100.000 erhöht. So viele können es zumindest in den Sommermonaten werden. Die Rede ist von zwei Völkern Honigbienen. Sie wohnen und leben in vier Bienenkästen, die ihren Platz auf der SBV-Obstwiese haben. Ihr Einzug ist das Ergebnis einer Zusammenarbeit des SBV mit dem Unternehmen Bee-Rent, bei dem

Schulen, Privatpersonen und Unternehmen Bienenstöcke leasen können. Unsere Bienen haben mit den Apfelbäumen auf der Obstwiese eine leckere Snackbar direkt vor der Haustür. Und wir leisten einen weiteren Beitrag zu Naturschutz und Artenerhalt. Regelmäßig sind Imker vor Ort, die die nützlichen und in großen Sozialgemeinschaften lebenden Insekten betreuen. ◀



UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE KUNST

► Kulturförderung gehört bei uns zum Programm. Im Corona-Jahr 2021 haben wir darüber hinaus auf unserer Homepage eine kleine Reihe über Künstlerinnen und Künstler aus Flensburg gestartet. Wir wollten ihnen eine Plattform bieten – in Zeiten, in denen viele von ihnen nicht öffentlich aktiv sein können. 15 haben bereits mitgemacht und präsentieren sich in Text, Bild und Video. ◀



Sind dabei: Clown **Knut Keller**, Kunstmaler **Peter Nottrott**, Musiker **Tim Klien** und Bildhauerin **Tietze Schmuck**

GEMEINSAM FEIERN

► Gemeinsam zu feiern – das haben wir und viele unserer Mitglieder sehr vermisst. Nach den Corona-Lockerungen war die Freude daher auf allen Seiten groß. Nachbarn und Familien standen 2021 im Mittelpunkt bei unserem Frühstück mit den Nachbarn zum Internationalen Tag der Genossenschaften im Juli und dem Laternenlauf für die Kleinsten Anfang November. ◀





KONSERVATIVES SPAREN – MODERNER SERVICE

10 JAHRE SBV-SPAREINRICHTUNG

► Im Juli 2011 haben wir groß gefeiert: Der SBV bekam eine eigene Spareinrichtung. Unter den Gästen waren Landespolitiker Robert Habeck und Nobelpreisträger Günter Grass. Zum zehnjährigen Jubiläum haben wir zwar – pandemiebedingt – nicht groß gefeiert, aber Grund genug hätten wir gehabt. „Die Entwicklung der Spareinlagen unserer Mitglieder ist phänomenal“, sagt Sparkassenbetriebswirt Michael Frank, der von

Beginn an unser „Banker“ ist. Mit einer derart positiven Entwicklung hatte er ebenso wenig gerechnet wie Jürgen Möller, schon damals im Vorstand und heute Vorstandsvorsitzender. Er hat, wie sein neuer Vorstandskollege Michael Ebsen, erfolgreich die Qualifikation zur Leitung einer genossenschaftlichen Spareinrichtung abgelegt.

Die Einlagen unserer Mitglieder machen die Genossenschaft seit zehn Jahren unabhängiger von den Banken. „Wir leihen uns das Geld von unseren Mitgliedern und zahlen so natürlich auch ihnen die Zinsen – und nicht den Banken“, erklärt Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller. Besonders bei Sanierungs- und Neubauprojekten kommen die Gelder zum Einsatz. „Eine Investition in Immobilien ist nachhaltig“, so Möller weiter. „Außerdem haben die Mitglieder dadurch direkt vor Augen, was mit ihrem Geld passiert“.

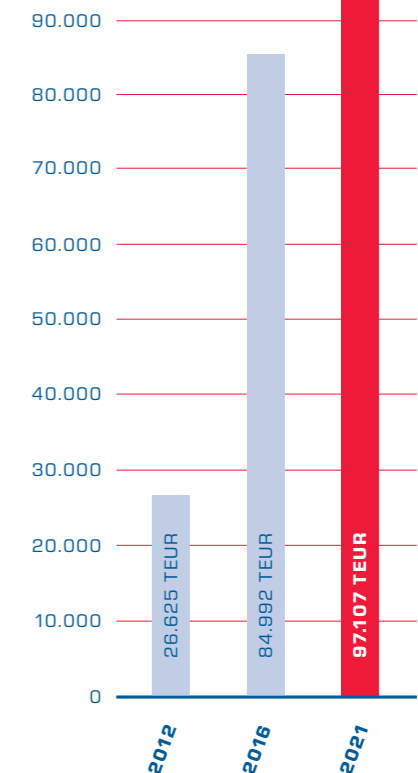
Das Angebot der SBV-Spareinrichtung ist nach wie vor klassisch-konservativ. Die Sparer können zwischen vier Sparbuch-Varianten mit unterschiedlichen Mindesteinlagen, Laufzeiten und Zinskonditionen wählen. Sparen darf, wer SBV-Mitglied ist oder enger Angehöriger eines Mitglieds. Darüber hinaus gibt es Sparbriefe – eine Anlageform, mit der wir uns ausschließlich an juristische Personen wenden. Damit die Einlagen unserer Mitglieder auch im Notfall sicher sind, ist der SBV zudem Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung.

Das Serviceangebot rund um das Sparen beim SBV hat sich in den vergangenen Jahren deutlich modernisiert. Zudem bietet die Digitalisierung mehr Komfort: Seit 2021 können unsere Mitglieder ihre Sparbücher auch über den Sparbereich im SBV-Serviceportal MeinSBV einsehen. Seit 2020 ist das Serviceportal

zudem als App verfügbar. Auch hier inklusive Sparbereich. Besonders als die Öffnungszeiten des SBV pandemiebedingt stark eingeschränkt waren, haben sich diese Möglichkeiten bewährt. ◀

SPAREINLAGEN

TEUR





„
Mit unserer ersten Kundenumfrage gehören wir zu den Pionieren in der Wohnungswirtschaft. Der Mut hat sich gelohnt: Die Ergebnisse sind sehr motivierend!“
MICHAEL EBSEN
SBV-Vorstand

GUTES „ZEUGNIS“ FÜR DIE VERWALTUNG

BEFRAGUNG – JETZT AUCH FÜR UNSERE KUNDEN

► Der SBV sucht nicht nur mit seinen genossenschaftlichen Mitgliedern, sondern auch mit den Kunden seiner Fremdverwaltung immer wieder bewusst den Austausch. Der findet in persönlichen Gesprächen, auf den Eigentümerversammlungen und seit 2021 auch über eine Befragung statt. Die Resonanz auf diese erste Kundenbefragung war bemerkenswert: Rund 40 Prozent haben uns geantwortet.

Partner für die Befragung ist AktivBo. Das Unternehmen unterstützt uns bereits seit mehreren Jahren zuverlässig bei der Mitgliederbefragung. Und es bestätigt uns eine Vorreiterrolle: Deutschlandweit ist der SBV eine der wenigen Wohnungsverwaltungen, die ihre Kunden explizit um ihre Meinung bittet. Zukünftig werden wir dies voraussichtlich alle drei Jahre tun. ◀

Auch die Ergebnisse können sich sehen lassen: 84 Prozent der Teilnehmenden sind mit unserem Service allgemein zufrieden. Bei der Frage nach der Freundlichkeit der SBV-Mitarbeitenden haben wir sogar einen Wert von über 96 Prozent erreicht.

Neben der Zufriedenheit in unterschiedlichen Bereichen haben wir auch nach den Prioritäten unserer Kunden gefragt. Hier lagen die Planung wertverbessernder Maßnahmen am Objekt und die Unterstützung bei Themen zum Sondereigentum mit jeweils nahezu 85 Prozent an der Spitze.

KUNDENZUFRIEDENHEIT	
... mit dem Service	84 %
... mit der Freundlichkeit des SBV	96,1 %
... mit der Vorbereitung der Eigentümerversammlungen	83,7 %
Weiterempfehlungsquote	82,7 %

AUFTRAG FÜR GLÜCKSBURGER PRESTIGEOBJEKT INTERMAR ENTSCHEIDET SICH ERNEUT FÜR SBV

► Eine alte Hotelanlage direkt am Glücksburger Kurstrand mit 173 Wohneinheiten: Das Intermar ist ein Prestigeobjekt in bester Lage – und aufwändig saniert. 2017 bis 2019 hat das Gebäude nicht nur einen neuen Anstrich bekommen. Die Fassade und die gesamte Haustechnik wurden modernisiert. Jedes Appartement wurde an das Glasfasernetz angeschlossen und der Restaurantbereich im Erdgeschoss völlig neu gestaltet.

Die SBV-Fremdverwaltung betreut das Objekt, in dem sowohl Privat- als auch Ferienwohnungen untergebracht sind, seit 2013. Im Juli 2021 hat die Eigentümerversammlung unser Mandat erneut verlängert – ein großes Lob für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens, die Umsetzung der Beschlüsse der Eigentümerversammlungen und die Beseitigung auftretender Mängel im Gemeinschaftseigentum. ◀





KINDER UND JUGENDLICHE IM FOKUS

DAS JAHR MIT DER SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

► Kinder und Jugendliche standen bei der SBV-Stiftung Helmut Schumann auch 2021 wieder im Fokus. Ende Juli erfreuten sich Kinder unserer Mitglieder an der Natur und am Schlafen in Zelten – das Abenteuerwochenende im Vilekulalund gehört inzwischen schon beinahe zu unseren „Klassikern“.

Auf unserer Obstwiesenwoche Ende September sorgte ein Pädagogen-Team für ein Begleitprogramm rund um die Apfelernte. Unter anderem wurden die auf der SBV-Obstwiese geernteten Früchte vor Ort zu Saft gepresst.

Anfang Oktober haben wir zu einem generationsübergreifenden Outdoor-Erlebnis eingeladen. Großeltern,

Eltern, Enkel und Kinder nutzten die Möglichkeit, ein Wochenende lang gemeinsam unter Anleitung eines Erlebnispädagogen ihre handwerklichen Fähigkeiten auszuprobieren. In den Herbstferien hatten dann rund 20 Kinder von SBV-Mitgliedern Spaß im Feriencamp der SBV-Stiftung. Ziel war ein ADS-Schullandheim an der Schlei.

Zum Ende des Jahres stand erneut die Bekanntgabe der Gewinner unseres Wettbewerbes „Grundschulen bunter stiften“ auf dem Programm. Aus den von den Schülerinnen und Schülern gestalteten Bewerbungen wurden acht Projekte ausgewählt, die mit insgesamt rund 10.750 Euro unterstützt werden, darunter ein Sand-Wasserspieltisch und eine Klassenbibliothek. ◀



SBV-STIFTUNG & SOZIALES



GEMALTE ERINNERUNGEN

► Mitte September hat die SBV-Stiftung ein besonderes Kunst-Experiment ermöglicht: An zwei Wochenenden hat der Flensburger Künstler Uwe Appold im SBV-Gemeinschaftshaus 360° einen Malworkshop für den Stadtteil Fruerlund angeleitet.

Elf Frauen haben sich dazu gegenseitig ihre persönlichen Geschichten vom Leben im Quartier erzählt – und anschließend mit Acrylfarben auf die Leinwand gebracht. Die Ergebnisse wurden im Februar 2022 im Gemeindezentrum vor Ort ausgestellt. ◀



SBV-STIFTUNG SORGT FÜR WEIHNACHTSSTIMMUNG

AKTIONSPAKET FÜR FAMILIEN, KINDER, JUGENDLICHE & ÄLTERE MENSCHEN

► Zu Weihnachten 2021 hat die SBV-Stiftung Helmut Schumann ein kleines Unterhaltungs- und Aktionspaket geschnürt: Am 6. Dezember hat der Nikolaus Station am Willi-Sander-Platz gemacht. Bereits in der Woche zuvor hatten rund 60 Mitgliederkinder einen „Nikolausschuh“ bei uns abgegeben. Den durften sie sich – von den Weihnachtshelfern mit einer kleinen Überraschung gefüllt – dann wieder abholen.

Am 12. Dezember stand Pinocchio das Weihnachtsmärchen auf dem Programm. Für seine Mitglieder hat die Stiftung auch in diesem Jahr wieder eine komplette Aufführung gebucht. 70 Eltern und Kinder nutzten die Gelegenheit, für nur einen Euro pro Karte gemeinsam einen Nachmittag in der Niederdeutschen Bühne Flensburg zu genießen.

Nachdem wir 2020 bereits mit einem Wunschbaum für Kinder und Jugendliche gestartet sind, ist 2021 der Wunschbaum für Senioren dazugekommen. Die Idee dahinter: Kindern, Jugendlichen und Senioren aus Flensburg, die nicht so viel Geld haben, erfüllt die SBV-Stiftung einen Geschenkewunsch. Dazu arbeiten wir eng mit Einrichtungen zusammen, die diese Menschen betreuen. Mehr als 400 Kinder, Jugendliche und ältere Menschen konnten sich so 2021 über ein Wunschgeschenk freuen. ◀



SBV-STIFTUNG & SOZIALES





WIR FÜR MORGEN.

Nachhaltig handeln.

FÜR DAS
KLIMA

FÜR DIE
GESELLSCHAFT

FÜR DAS
NACHHALTIGE WIRTSCHAFTEN

FÜR DIE
GENOSSENSCHAFT

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

ERSTER SBV-NACHHALTIGKEITSBERICHT

► Unternehmen werden in den vergangenen Jahren immer mehr in die Verantwortung genommen, sich klar zur Nachhaltigkeit zu bekennen. Hintergrund ist das Zieldreieck der Nachhaltigkeit, auf das sich 1992 die 172 Teilnehmerstaaten der Umweltkonferenz in Rio de Janeiro geeinigt haben. Darin werden die Bereiche Umwelt, Soziales und Wirtschaft unter nachhaltigen Aspekten in den Fokus gerückt.

Aus dieser global gesetzten Agenda 21 wurden zunächst auf europäischer Ebene, dann auf deutscher Ebene entsprechende Nachhaltigkeitsstrategien sowie der Deutsche Nachhaltigkeitskodex als möglicher Berichtsstandard für Nachhaltigkeitsaspekte entwickelt.

Eine nachhaltige Unternehmensentwicklung wird darin als ein Wandlungsprozess verstanden, in dem alle drei Bereiche – Umwelt, Soziales und Wirtschaft – gemeinsam entwickelt werden und miteinander harmonisieren sollen. Spätestens zum Jahreswechsel 2022/23 plant die

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen einen Nachhaltigkeitsbericht verpflichtend einzuführen. Aufgrund seiner eigenen Spareinrichtung wird dann auch der SBV von dieser Regelung betroffen sein.

Der SBV hat sich entschlossen, bereits für das Berichtsjahr 2021 einen solchen Nachhaltigkeitsbericht einzuführen. Orientiert am Zieldreieck stellt er, unterteilt in die Rubriken **Für das Klima** (Umwelt), **Für die Gesellschaft** (Soziales), **Für das nachhaltige Wirtschaften** (Wirtschaft) und **Für die Genossenschaft** (Soziales), zunächst die Maßnahmen dar, die der SBV bis heute umgesetzt hat.

Diese Sammlung konkreter Maßnahmen und Vorgehensweisen zeigt bereits heute das nachhaltige Grundverständnis des SBV, ist jedoch ausdrücklich als Grundlage zu sehen, die in den kommenden Monaten verstärkt auf- und ausgebaut werden soll. ◀

BEKENNTNIS ZUR NACHHALTIGKEIT

SBV SETZT AUCH AUF STARKE PARTNER

► Für die Wohnungswirtschaft ist ein nachhaltiges Wirtschaften allein aufgrund der Langlebigkeit von Gebäuden angezeigt. Für Wohnungsbaugenossenschaften ist das Thema Nachhaltigkeit zudem Teil der Grundidee, nach der es das Vermögen der Genossenschaft zu erhalten, gegen Risiken zu schützen und weiterzuentwickeln gilt.

Geht es um Klima- und Umweltschutz, kann die Wohnungswirtschaft eine nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes nur in Zusammenarbeit mit ihren Partnern gewährleisten. Hier sind vor allem die Energieversorger zu nennen.

Der SBV bekennt sich zu den Zielen einer nachhaltigen Unternehmensführung. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist unter anderem Gründungsmitglied des 2008 ins Leben gerufenen Flensburger Klimapaktes. Dessen Mitglieder haben sich zum Ziel gesetzt, die Stadt Flensburg bis 2050 CO₂-neutral zu machen. Dies ist nur durch ein gemeinsames Handeln von Bürgern, Unternehmen und Organisationen möglich. Grundlage dafür ist unter anderem das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt, das 2011 öffentlich vorgestellt wurde. ◀

Klimapaktvorsitzender **Jürgen Möller** und seine Stellvertreterin **Simone Lange**



FÜR DAS KLIMA

Der Einsatz für das Klima ist die Hauptaufgabe der Genossenschaft im Bereich Umwelt. Ziel ist es, durch konsequentes ökologisches Handeln einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen zu erreichen und den CO₂-Ausstoß so weit wie möglich zu reduzieren. Dieses Ziel kann die Wohnungswirtschaft nur zusammen mit den Energieversorgern erreichen. Darüber hinaus setzt sich der SBV mit weiteren Maßnahmen für einen nachhaltigen Umgang mit Energie ein. Diese werden im Folgenden dargestellt.

REGENERATIVE ENERGIEN

► Der SBV bezieht seit 2009 **CO₂-neutralen Ökostrom** aus norwegischer, zertifizierter Wasserkraft. Mit diesem Ökostrom-Angebot der Flensburger Stadtwerke werden das SBV-Verwaltungsgebäude sowie alle Fahrstühle, die Treppenhaus-, Keller- und Außenbeleuchtung in den SBV-Bestandsgebäuden versorgt.

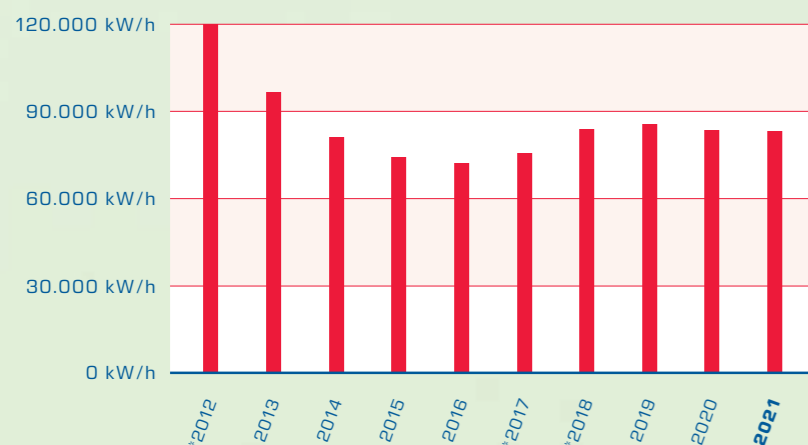
Auf dem SBV-Verwaltungsgebäude sowie auf einem der Bestandsgebäude im Timm-Kröger-Weg wurden in den Jahren 2010 und 2011 **Photovoltaik-Anlagen** installiert. Der Strom, der in den Anlagen erzeugt wird, wird in das Stromnetz eingespeist. ◀

JAHRESZAHLEN UNSERER PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN 2010–2021

WILLI-SANDER PLATZ 1 Inbetriebnahme am 01.05.2010		TIMM-KRÖGER-WEG Inbetriebnahme am 01.07.2011	
JAHR	EINGESPEISTE MENGE kWh	JAHR	EINGESPEISTE MENGE kWh
2010	13.838,10	2010	
2011	14.660,00	2011	9.852,60
2012	17.343,10	2012	20.006,50
2013	17.714,40	2013	24.991,40
2014	18.265,50	2014	24.857,00
2015	16.883,10	2015	23.669,70
2016	17.279,30	2016	24.170,80
2017*	2.530,30	2017*	23.325,30
2018	11.384,53	2018	23.325,00
2019	10.947,00	2019	29.179,28
2020	10.931,00	2020	22.930,83
2021	10.931,00	2021	23.781,00

* Aufgrund einer Geschoßaufstockung war die PV-Anlage in 2017 nur teilweise im Einsatz.

STROMVERBRAUCH IM SBV-VERWALTUNGSGEBÄUDE 2012–2021



* Die Absenkung des Verbrauchs von 2012 bis 2017 ist auf den Einsatz von LED und Green-IT Technik zurückzuführen. Die Erhöhung in 2018 liegt an der Geschoßaufstockung des SBV-Gebäudes, Einzug der Abteilung Fremdverwaltung.

ENERGIEBEWUSSTES BAUEN UND SANIEREN

► Der SBV setzt bei Neubauten und energetischen Bestandssanierungen in- und externe **Energieeffizienz-Experten** ein, die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistet sind. Die Eintragung in diese Liste setzt entsprechende Qualifikationsnachweise und regelmäßige Weiterbildung voraus.

Die Empfehlungen dieser Experten nimmt der SBV als Grundlage für seine Neubauprojekte sowie für seine Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand. Die so entstehenden **Effizienzhäuser** sind dadurch gekennzeichnet, dass aufgrund ihrer hohen energetischen Qualität zum Herstellungszeitpunkt finanzielle Fördermittel des Staates in Anspruch genommen werden können.

Im Umweltforum Berlin erhielt der SBV 2009 eine Auszeichnung vom Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für die energetische Sanierung der Großwohnsiedlung Fruerlund-Süd. 2012 wurde der SBV darüber hinaus mit dem **Umweltpreis** der Wirtschaft ausgezeichnet. Dieser Preis wird jährlich an Unternehmen vergeben, die sich in betrieblichen Abläufen für Ressourcenschonung und Umweltschutz einsetzen.

Auch im eigenen Verwaltungsgebäude achtet der SBV auf seine Energiebilanz. So wurde 2013 auf Green IT umgestellt (Weiteres unter Digitalisierung) und es werden zum Beispiel in den Fluren und an den Arbeitsplätzen im SBV-Verwaltungsgebäude seit 2014 ausschließlich energiesparende und **lang haltbare LED-Lampen** eingesetzt. ◀

SANIERUNGEN VON WDVS*, FENSTERN UND HEIZUNGEN 2012–2021

* WDVS: Wärmedämmverbundsystem
** Heizung: Kompletterneuerung oder Modernisierung

JAHR	ANZAHL				JAHR	ANZAHL			
	WDVS*	WDVS* + FENSTER	WDVS* + HEIZUNG	WDVS* + FENSTER + HEIZUNG**		WDVS*	WDVS* + FENSTER	WDVS* + HEIZUNG	WDVS* + FENSTER + HEIZUNG**
2012	10	1	0	0	2017	1	9	0	0
2013	6	13	1	0	2018	0	3	1	6
2014	3	7	0	0	2019	0	1	2	4
2015	2	8	0	1	2020	0	0	0	2
2016	2	8	0	0	2021	0	0	2	3

BAUMPFLANZ-AKTIONEN

► Seit 2013 trägt der SBV durch regelmäßige Baumpflanz-Aktionen dazu bei, dass rund um Flensburg und im Stadtgebiet jährlich zusätzlich fast 150 Tonnen CO₂ gebunden werden. ◀

ENERGIE-PARTNER

► Die **Stadtwerke Flensburg** – ein weiteres Gründungsmitglied des Klimapaktes – haben mit ihrer Strategie, die ganze Stadt über ein zentrales Kraftwerk mit **Fernwärme** zu versorgen, gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Energieversorgung geschaffen. Ein großer Schritt ist zudem die Errichtung einer Gas- und Dampfturbinenanlage, die zwei ältere kohlenstaubbefeuerte Kesselanlagen ersetzt und so bei gleicher Energieproduktion die klimaschädlichen CO₂-Emissionen um 40 Prozent reduzieren kann. Der SBV hat bereits 1964 ein eigenes Zentralheizwerk in Betrieb genommen. Mittlerweile sind die Gebäude der Wohnungsbaugenossenschaft auch an das Fernwärmenetz der Flensburger Stadtwerke angeschlossen. ◀

DIGITALISIERUNG

► Gemeinsam mit dem Dienstleister cbf-it wurden 2013 die Arbeitsplätze aller SBV-Mitarbeitenden so eingerichtet, dass der Energieverbrauch um bis zu 50 Prozent gesenkt werden konnte. Der SBV war damit landesweit eines der ersten Unternehmen, das auf **Green-IT** umgestellt hat. 2017 hat der SBV seine Green-IT-Strategie durch die erfolgreiche

Server-Konsolidierung sowie den Einsatz von Thin-Clients an allen Arbeitsplätzen fortgesetzt.

2018 hat der SBV für seine Mitglieder ein **Online-Serviceportal** eingerichtet. Ein Ziel der Plattform MeinSBV ist es, den Papierverbrauch und die Anzahl der Postzustellungen im Bereich der Mitgliederkommuni-

nikation kontinuierlich zu senken. Seit 2021 ist MeinSBV auch über eine App erreichbar.

Im Bereich der Wohnungsabnahme hat der SBV 2020 damit begonnen, auf die **mobile Übergabe** umzustellen. Der Ablauf dieses Aufgabenbereichs findet seither auf dem Tablet und somit papierfrei statt. ◀

MOBILITÄT

► 2012 hat der SBV das erste **E-Auto** in seine Dienstflotte integriert und ein E-Bike für Dienstfahrten im Nahverkehr angeschafft. Im selben Jahr wurde eine **E-Tankstelle** mit zwei Ladestationen vor der Zentrale in Betrieb genommen. Seit 2017 hat der SBV seine E-Mobilität kontinuierlich ausgebaut.

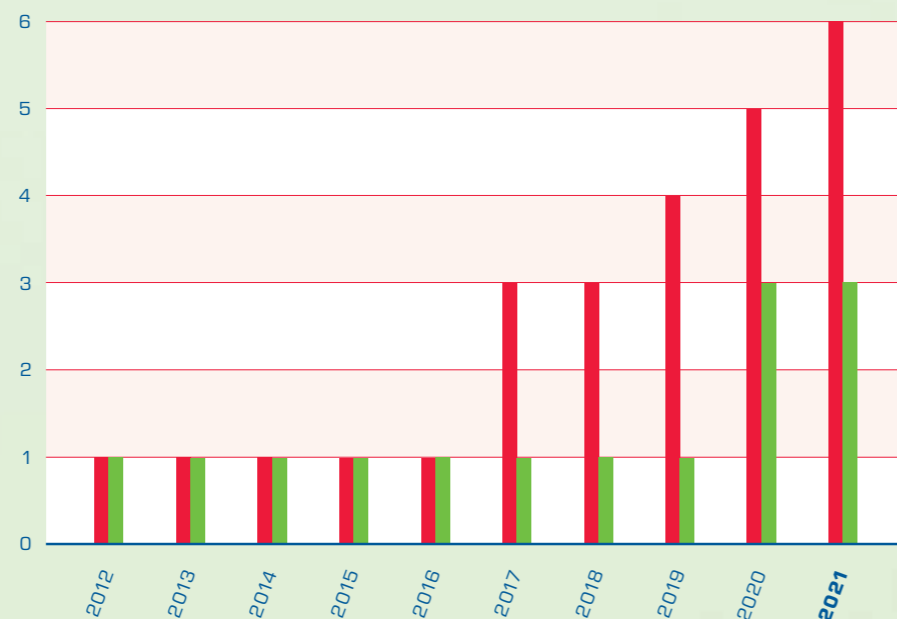
tisches Wohnen. Außerdem hat der SBV die Startphase des Carsharing-Anbieters in Flensburg in den ersten drei Jahren mit einem garantierten monatlichen Mindesteinkommen für diese Station unterstützt, und SBV-Mitarbeitende nutzen die Fahrzeuge für Dienstfahrten.

Darüber hinaus ist der SBV seit 2015 Kooperationspartner des **Carsharing**-Anbieters cambio. Die Genossenschaft stellt zwei Flächen für Stationen zur Verfügung: eine vor seinem Verwaltungsgebäude und eine vor dem vividomo, einem SBV-Gebäude für studen-

Seit 2018 – noch vor Einzug der ersten Mitglieder – ist das SBV-Neubauprojekt WohnPark Tarup auf Betreiben der Genossenschaft mit einer Haltestelle direkt vor Ort an den **ÖPNV** angeschlossen worden. In dem neuen Quartier entstehen über 280 neue Wohnungen. ◀

E-MOBILITÄT BEIM SBV
2012–2021

■ E-Fahrzeuge
■ E-Bikes für die Nutzung von dienstlichen Fahrten



GERÄTEAUSSTATTUNG

► Der SBV hat im Bereich des Gartenservices 2017 damit begonnen, Kleingeräte – in erster Linie Heckscheren – nicht mehr mit Benzinantrieb, sondern in der Version mit Akkubetrieb anzuschaffen. In den vergangenen Jahren sind zudem mit Akku betriebene Freischneider und Laubbläser dazugekommen. Inzwischen werden rund 20 Prozent der Kleingeräte, die im SBV-Gartenservice im Einsatz sind, mit Akku

betrieben. Ein weiterer Ausbau in diesem Bereich soll folgen. Der Umstellung sind jedoch auch Grenzen gesetzt. So sind nicht alle Geräte im Akkubetrieb erhältlich oder können mit Akku betrieben die Leistungen erbringen, die ein kommerzieller Einsatz erfordert. Bei Fahrzeugen spielen zudem die im Vergleich deutlich höheren Anschaffungskosten eine Rolle. ◀

AKKUGERÄTE IM GARTENSERVICE (NACH KAUFdatum)

2017–2021

AKKUS*, LAUBBLÄSER, ASTKNEIFER, STABHECKENSCHEREN, HECKENSCHEREN & FREISCHNEIDER						
Jahr	VOR 2017	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl	19	8	7	6	6	19

* separate Aufführung, weil diese nicht in den Maschinen integriert sind

ENERGIESPARENDES WOHNEN

► Grundlage energiesparenden Wohnens ist das korrekte Heizen und Lüften. Über das Thema informiert der SBV unter anderem in seinem **digitalen Mieterordner**, den jedes neue wohnende Mitglied nach der Unterzeichnung des Mietvertrages erhält. Darüber hinaus wird in unregelmäßigen Abständen in den SBV-Medien – **Homepage und Mitglieder magazin SBV-Bote** – sowie über das **Serviceportal MeinSBV** über das Thema berichtet. Zudem informieren die **SBV-Hausmeister** darüber, wie durch richtiges Heizen und Lüften Feuchtigkeitsprobleme behoben werden können. ◀

HEIZUNGS- UND FERNWÄRMEVERBRAUCH

2012–2021

Je nach Winter können Jahresverbräuche Schwankungen unterliegen.

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Summe Verbrauch	55211,54 Mwh	54420,18 Mwh	48002,24 Mwh	50550,01 Mwh	52192,24 Mwh
Summe Heizfläche	368678,79 m ²	373984,52 m ²	378332,60 m ²	379257,88 m ²	379257,88 m ²
Verbrauch je m ² Heizfläche	0,15 Mwh	0,15 Mwh	0,13 Mwh	0,13 Mwh	0,14 Mwh

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Summe Verbrauch	52839,48 Mwh	50485,93 Mwh	48709,89 Mwh	46404,61 Mwh	51739,31 Mwh
Summe Heizfläche	388898,12 m ²	388898,12 m ²	394836,47 m ²	409706,55 m ²	416711,69 m ²
Verbrauch je m ² Heizfläche	0,14 Mwh	0,13 Mwh	0,12 Mwh	0,11 Mwh	0,12 Mwh

FÜR DIE GESELLSCHAFT

Nachhaltigkeit im Bereich Soziales wird gewährleistet durch Gerechtigkeit, Chancengleichheit und Solidarität.

Diese Forderungen decken sich mit den Leitgedanken von Genossenschaften.

Der SBV sieht sich hier auf Basis seiner Satzung und seines gelebten Selbstverständnisses gut aufgestellt.

Im Folgenden werden die Grundlagen für das soziale Handeln des SBV sowie einzelne Maßnahmen erläutert.

QUARTIERS- UND SOZIALMANAGEMENT

► Der SBV hat 1993 einen eigenen **Sozialarbeiter** eingestellt. Mittlerweile sind zwei SBV-Mitarbeitende im Bereich Sozialmanagement beschäftigt. Sie bieten allen mietenden Mitgliedern der Genossenschaft eine Anlaufstelle zur allgemeinen Sozialberatung. Dabei geht es unter anderem um Wegweisung zu Fachberatungsstellen, Hilfen bei Anträgen (ALG2, Wohngeld, GEZ-Befreiung usw.) und Hilfen zur Überwindung von Mietschulden mit dem Ziel, einen Wohnungsverlust zu verhindern.

Auch die Entwicklung aktiver und lebendiger **Nachbarschaften** gehört zum Tätigkeitsfeld des SBV-Sozialmanagements. Gute Nachbarschaften sorgen dafür sich in der Wohnung wohlfühlen, was wiederum zum längeren Verbleib und somit zur Senkung der Mieterfluktuation führt. Das Quartiers- und Sozialmanagement des SBV fördert die gute Nachbarschaft in den Quartieren unter anderem durch regelmäßige Quartiersfeste.

Eine besondere Rolle nimmt das Sozial- und Quartiersmanagement für den Stadtteil Fruerlund ein. Hier arbeitet das Quartiersmanagement auch an der **Vernetzung** aller im Quartier aktiven Akteure. Dazu gehören unter anderem Schulen, Kitas, Kirchengemeinde, Jugendzentrum, Lebenshilfe, Mürwiker Werkstätten, Polizeistation, Freiwillige Feuerwehr und das städtische Kinder- und Jugendbüro. Auch das Bürgerforum Fruerlund wird durch das SBV-Quartiersmanagement unterstützt, um so das bürgerliche Engagement für das Quartier zu fördern.

Eine weitere Aufgabe, in enger Kooperation mit der Stadt Flensburg, besteht in der Unterstützung von **Menschen mit erheblichen Zugangsschwierigkeiten zum Flensburger Wohnungsmarkt**. Wohnungssuchende mit schwierigen Biografien bekommen wieder die Chance,

eine eigene Wohnung anzumieten. Hierzu gehören Menschen, die wegen negativer Bonität, Herkunft aus Haftentlassung oder Suchthilfe, Mietschulden beim vorherigen Vermieter und aus anderen Gründen kaum eine Chance auf eine Wohnung hätten. Mit der eigenen Wohnung ist dann häufig die Basis für weitere Resozialisierungsschritte gelegt. ◀

VERMITTELTE ANZAHL AN HAUSHALTEN VON MENSCHEN MIT MARKTZUGANGSSCHWIERIGKEITEN 2012–2021

JAHR	HAUSHALTE
2012	14
2013	23
2014	23
2015	21
2016	29
2017	19
2018	27
2019	23
2020	30
2021	23

SATZUNG

► Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und das lebenslange Wohnrecht seiner Mitglieder – diese beiden Aspekte sind grundlegend für die Arbeit des SBV. So ist in § 2, Absatz 1 der Satzung „die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und

sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ als Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft festgelegt worden. In § 15, Absatz 1 folgt zudem die Festlegung des „dauernden Nutzungsrechtes des Mitgliedes bei Überlassung einer Genossenschaftswohnung“. ◀

GEMEINSCHAFTSHÄUSER

► Der SBV betreibt mit seinem SBV-Gemeinschaftshaus 360° in unmittelbarer Nähe zur SBV-Zentrale sowie dem SBV-Nachbarschaftstreff KommRein im Stadtnorden zwei Gemeinschaftseinrichtungen. In diesen

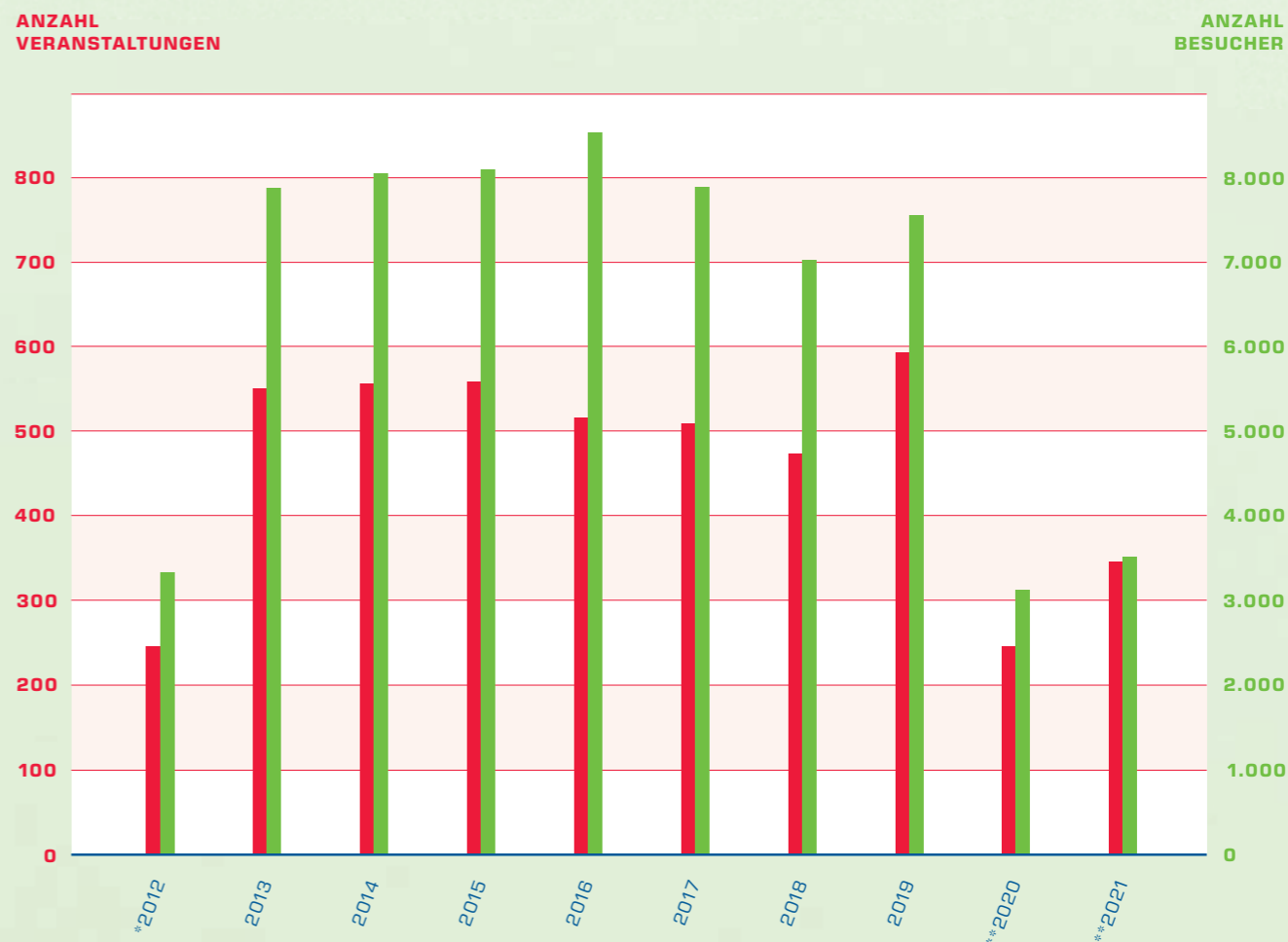
Einrichtungen haben Flensburgerinnen und Flensburger unabhängig von einer Mitgliedschaft die Möglichkeit, an festen Angeboten teilzunehmen sowie in offenen Treffs gemeinsam ihre Freizeit zu verbringen. ◀

VERANSTALTUNGEN UND BESUCHER IM SBV-GEMEINSCHAFTSHAUS 360° 2012–2021

■ Veranstaltungen pro Jahr
■ Besucher pro Jahr

Für den SBV-Nachbarschaftstreff **KommRein** erfolgt die Erhebung ab 2022.

* Hinweis: ab Juni 2012 (Eröffnung)
** Hinweis: Corona-Pandemie



SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

► Mit der 2002 gegründeten SBV-Stiftung Helmut Schumann realisiert die Wohnungsbaugenossenschaft Kinder- und Stadtteilstiftungen, Lichtbildervorträge, Sportveranstaltungen, Konzerte, Lesungen und Ausflüge. Darüber hinaus werden über die Stiftung soziale Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gefördert sowie Seniorenarbeit unterstützt. Auch private Personen können über die Stiftung unterstützt werden.

Zu den regelmäßigen Angeboten, die durch die Stiftung ermöglicht werden, gehören Ferienfreizeitangebote für Kinder aus Mitgliederfamilien mit wenig Geld. Darüber hinaus richtet die SBV-Stiftung seit 2011 jährlich den Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“ aus. Grundschulen aus Flensburg können sich mit ihren Ideen für neue Projekte bewerben, die das Miteinander und die persönliche Entwicklung von Schülerinnen und Schülern fördern.

Über die Vergabe der Gelder wird jährlich in den Vorstandssitzungen entschieden. ◀

SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN – AUSSCHÜTTUNG DER STIFTUNGSGELDER UND ANZAHL DER TEILNEHMENDEN IN KINDERCAMPS 2012–2021

JAHR	AUSSCHÜTTUNG STIFTUNGSGELDER	ANZAHL TEILNEHMENDE KINDERCAMPS
2012	90.185,05	20
2013	99.827,22	20
2014	80.946,17	21
2015	79.899,25	21
2016	75.876,39	24
2017	76.305,33	23
2018	64.697,23	23
2019	60.012,19	24
2020	35.666,62	entfallen wegen Corona
2021	71.194,26	19

KOOPERATIONEN, SPENDEN UND SPONSORING

► Der SBV kooperiert in vielen Bereichen seiner Arbeit mit (sozialen) Einrichtungen vor Ort. Dazu gehören unter anderem Bildungseinrichtungen (Schulen und Kindergärten), die Flensburger Flüchtlingshilfe, Kirchengemeinden, Sozialdienste der Stadt, Sportvereine, die Obdachlosenhilfe, der Frauen-Notruf sowie eine Einrichtung zur Unterstützung von Familien (Schutzengel e.V.). Besonders vielfältig sind die Kooperationsnetzwerke der Wohnungsbaugenossenschaft in den Bereichen Quartiers- und Sozialmanagement.

Über die organisatorische Zusammenarbeit hinaus fördert der SBV zahlreiche Projekte und Einrichtungen auch finanziell durch Spenden und Sponsoring. Von diesem finanziellen Engagement für lokale Angebote und Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Sport, Bildung und Event können, unabhängig von einer Mitgliedschaft beim SBV, alle Flensburgerinnen und Flensburger profitieren. ◀

SPENDEN UND SPONSORINGS 2012–2021

JAHR	SPENDEN
2012	*
2013	25.253,50 €
2014	41.675,00 €
2015	57.921,21 €
2016	46.247,34 €
2017	31.579,00 €
2018	24.974,50 €
2019	30.481,00 €
2020	27.436,00 €
2021	72.356,00 €

JAHR	SPONSORINGS
2012	*
2013	59.877,81 €
2014	82.568,23 €
2015	103.165,51 €
2016	111.051,23 €
2017	111.183,00 €
2018	102.365,46 €
2019	98.021,67 €
2020	67.090,66 €
2021	83.670,86 €

* Einführung und Nutzung neues ERP-System in 2013, Daten von 2012 können nicht genau dargestellt werden.

WOHNRAUMVIELFALT

► Ziel des SBV ist es, Menschen aller Altersgruppen und in allen Lebenssituationen passenden Wohnraum anzubieten. Das Wohnungsangebot ist mit Ausnahme einer Seniorenwohnanlage in Husby auf die Stadt Flensburg begrenzt. In Flensburg ist der Wohnungsbestand über das gesamte Stadtgebiet verteilt. In allen Quartieren bietet der SBV Wohnraum in unterschiedlichen Größen. Durch ständige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bieten die Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt eine hohe Wohnqualität.

Das Portfolio der Wohnungsbaugenossenschaft umfasst neben einem großen Bestand an Wohnungen unterschiedlicher Größe und Lage eine Wohnanlage für Studierende und Auszubildende (Erstbezug 2014) sowie mehrere Angebote für ältere Menschen. Mit Service-

wohnen, Wohnen mit Service und Wohnen für Menschen mit Demenz bietet der SBV seinen Mitgliedern unterschiedliche Modelle, die speziell auf ein komfortables Zuhause im Alter ausgerichtet sind – orientiert an den Betreuungs- und speziellen Pflegebedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Das erste Servicehaus hat der SBV 2005 eröffnet. Inzwischen gibt es drei Servicehäuser und eine Anlage für aktive Senioren. 2019 eröffnete der SBV zudem die erste Demenz-WG in Flensburg. In allen Häusern arbeitet der SBV mit Pflegedienstleistern zusammen.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand liegt bei etwa 22 Prozent. Besonders bei Neubauten achtet der SBV zudem darauf, die Wohnungen von Beginn an barrierearm zu gestalten. ◀



FÜR DAS NACHHALTIGE WIRTSCHAFTEN

Nachhaltigkeit im Bereich Wirtschaft fordert Unternehmen dazu auf, ihren Fokus nicht allein auf maximalen Profit, sondern auf das eigene, langfristige und sichere Bestehen zu richten. Dieses Ziel ist bereits in den Leitgedanken einer Genossenschaft verankert: Das Vermögen der Genossenschaft gilt es zu erhalten, gegen Risiken zu schützen und weiterzuentwickeln. Wie dies sichergestellt werden soll, ist im Folgenden im Überblick dargelegt.

GREMIENARBEIT

► Der Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung sind die Gremien, die die Arbeit des SBV kontrollieren und kritisch im Blick behalten. Gegenüber beiden Gremien ist der SBV-Vorstand verpflichtet, seine Geschäftsführung kontinuierlich und transparent darzustellen. Dies geschieht auf den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen des **Aufsichtsrates** mit dem Vorstand. Darüber hinaus trifft sich der Aufsichtsrat nach Bedarf, jedoch

mindestens zweimal jährlich, zu internen Sitzungen. Weitere Arbeitstreffen finden unter den Mitgliedern der drei Fachausschüsse des Aufsichtsrates (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss sowie Beteiligungsausschuss) statt.

Gewählt wird der Aufsichtsrat durch die **Vertreterversammlung**. Sie ist das höchste Gremium der Genossenschaft und wird über eine Wahl durch die Mitglieder zusam-

mengesetzt. Aktuell besteht die Vertreterversammlung aus 58 Mitgliedern. Einmal jährlich informiert der Vorstand die Vertreterversammlung über die aktuellen und geplanten Projekte. In der Regel jeweils in der ersten Jahreshälfte stimmt die Versammlung unter anderem über die Verteilung des Jahresgewinns ab. ◀

RISIKOSTRATEGIE

► Risikobewusstes Handeln bei allen Geschäftsaktivitäten sowie ein verantwortungsvolles Verhalten sind entscheidende Faktoren für den Erfolg der Genossenschaft. Die angemessene Berücksichtigung potenzieller Umweltfaktoren und sozialer Aspekte ist deshalb fester Bestandteil der internen Risikoprüfungsprozesse beim SBV. Jährlich erstellen die einzelnen Abteilungen eine Risikoaufstellung für ihren Bereich, so dass der Risikokatalog kontinuierlich aktualisiert wird.

In der Risikoaufstellung werden nach einer einheitlichen Matrix unter anderem Auswirkungen, Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unterschiedlicher Risiken, darunter operationelle Risiken, Marktpreisrisiken und das Liquiditätsrisiko, eruiert. Dadurch und im Zusammenspiel mit dem Unternehmenscontrolling und Berichtswesen hat der SBV ein Frühwarn-

system implementiert, das es der Genossenschaft ermöglicht, auf intern und extern auftretende Risiken sofort zu reagieren.

Um seine Finanzen kontinuierlich im Blick zu behalten, hat der SBV zudem entsprechende Steuerungsinstrumente eingeführt. So wird die fünfjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung in einem Jahresworkshop mit allen Führungskräften des Unternehmens besprochen und durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Die Planzahlen werden laufend überwacht und nachjustiert. Eine grundsätzliche Planfortschreibung erfolgt spätestens alle 3 Monate.

Für noch gezieltere Investitionen in den eigenen Bestand hat der SBV als Folge einer internen Organisationsumstrukturierung zum 01.01.2020 den Geschäftsbereich Unternehmensentwicklung aufgebaut. ◀

FINANZIERUNG

► Grundlage der Finanzierungsstrategie des SBV sind **langfristige Darlehensabschlüsse**, um die Zinsrisiken gering zu halten, sowie das **Bauen mit öffentlichen Mitteln**. Zum 31.12.2021 waren rund 22 Prozent der genossenschaftlichen Wohnungen öffentlich gefördert.

Mit der Gründung der eigenen **Spareinrichtung** 2011 hat sich der SBV zudem finanziell unabhängiger gemacht. Statt von externen Banken leiht sich die Genossenschaft das Geld für Investitionen auch von ihren Mitgliedern. Die Sparmittel werden für die Rückzahlung von Bankkrediten sowie die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten genutzt. So sichert der SBV die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnraums und bietet seinen Mitgliedern im Gegenzug eine krisensichere Sparmöglichkeit mit zum Teil besseren Konditionen als bei den Banken vor Ort.

Die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten tragen entscheidend dazu bei, dass die **Mieten** beim SBV sozialverträglich gestaltet sind. Die durchschnittliche Monatsmiete lag 2021 bei 5,57 Euro/Quadratmeter. Der gute Zustand der Wohnungen sowie die günstigen Mieten zeigen sich zudem in einer seit Jahren stabil niedrigen **Leerstandsquote**. Der monatliche Mieteneingang sorgt für einen ständigen Liquiditätszufluss.

Trotz der regelmäßigen Investitionen in den Bestand zeigt die **Tilgungsquote**, dass der SBV weiterhin in der Lage ist, seine Schulden kontinuierlich abzubauen. Dies ist – zusammen mit dem niedrigen **dynamischen Verschuldungsgrad** und der tendenziell steigenden **Eigenkapitalquote** – ein weiteres Indiz für die nachhaltige Wirtschaftsweise des SBV. ◀

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ZUM NACHHALTIGEN WIRTSCHAFTEN 2012–2021

JAHR		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EK-Quote	%	17,0	18,2	19,0	20,0	20,0	20,8	20,4	20,3	20,8	21,0
Investitionen im Bestand je m² Unternehmen	€/m ²	32,8	37,1	31,1	32,7	42,8	54,3	47,0	47,0	32,7	49,1
Instandhaltungskosten je m² Unternehmen	€/m ²	15,6	17,8	19,2	18,2	19,8	23,1	20,8	21,4	24,3	24,6
Durchschn.verz. der Spareinr. Unternehmen	%	2,5	2,6	1,8	1,8	1,7	1,4	1,1	0,8	0,7	0,5
Leerstandsquote Unternehmen	%	0,8	1,0	0,6	0,4	0,5	0,5	0,5	0,9	1,1	1,5
Tilgungsquote (planmäßig) mit Sparmitteln	%	2,6	2,3	2,2	2,1	2,1	2,3	2,2	2,3	2,4	2,4
Durchschnittszins Kapitalgeber	%	3,5	3,1	2,9	2,8	2,2	1,6	1,4	1,3	1,4	1,3
Durchschnittszins Kapitalgeber ohne öffentliche Mittel	%	4,9	4,6	4,4	4,2	2,9	2,1	1,7	1,4	1,5	1,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	4,79	4,79	4,95	5,05	5,13	5,23	5,28	5,45	5,53	5,57
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	22	20	23	24	23	25	23	23	25	25

ZINSAUSLÄUFE
BIS 2026

GESAMTVERBINDLICHKEITEN gegenüber Banken und Versicherungen
199.116.599,80 €
AUSLÄUFE BIS 2026 IM VERHÄLTNIS ZU VERBINDLICHKEITEN (Hohe Zins-/Planungssicherheit)
1,65 %

DARLEHEN
SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG
2012–2021

JAHR	KREDITVOLUMEN
2012	*
2013	50.009.214,00 €
2014	54.322.095,00 €
2015	54.138.409,00 €
2016	50.565.532,00 €
2017	51.650.140,00 €
2018	64.980.025,00 €
2019	72.326.508,00 €
2020	75.519.671,00 €
2021	81.766.322,00 €

* Altes ERP-System, Zahlen nicht genau darstellbar

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

► Der SBV arbeitet mit einer Vielzahl unterschiedlicher **Geschäftspartner** zusammen. Der überwiegende Teil der Geschäftsbeziehungen zu Handwerkern, Bauunternehmen, IT- und anderen Dienstleistern besteht seit mehreren Jahren. Diese langjährige Zusammenarbeit mit den zudem überwiegend lokalen Partnern ist Basis für gegenseitiges **Vertrauen und Verlässlichkeit**. Dies hat sich besonders in den Monaten der Pandemie als für beide Seiten wertvoll herausgestellt. ◀



**FÜR DIE
GENOSSENSCHAFT**

Neben den allgemeinen satzungsgemäßen Grundlagen für eine Chancengleichheit seiner Mitglieder (s. S. 26/27) gilt soziale Nachhaltigkeit auch für die SBV-Mitarbeitenden. Wie diese beim SBV aussehen, wird im Folgenden skizziert.

AUSBILDUNG

► Der SBV bildet in der Regel pro Jahrgang vier Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Die Auswahl erfolgt selbstverständlich unabhängig von Geschlecht oder Herkunft der Bewerberinnen und Bewerber. Einer realen Abbildung dieser Chancengleichheit sind allein durch die eingehenden Bewerbungen Grenzen gesetzt.

Die Ausbildung beim SBV findet auf Basis des jeweils aktuellen **Ausbildungsrahmenplans** in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft statt. Dabei legt der SBV Wert auf eine hohe fachliche Qualität der Ausbildung sowie auf eine Vermittlung des Genossen-

schaftsgedankens. Die Auszubildenden übernehmen regelmäßig eigenständig einzelne Projekte. Die **soziale Anbindung** an das Unternehmen wird unter anderem durch hausinterne gemeinsame Aktivitäten gefördert. Für ihre Berufsschulzeiten in Malente erhalten die Auszubildenden vom SBV zudem ein kleines Taschengeld.

Mit vier Auszubildenden pro Jahrgang hat sich der SBV bewusst dazu entschieden, über den eigenen Bedarf hinaus auszubilden und so einen Beitrag gegen einen Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft zu leisten. ◀

FORT- UND WEITERBILDUNG

► Ein individuell und auf den jeweiligen Arbeitsplatz der Mitarbeitenden abgestimmtes Fort- und Weiterbildungsangebot ist fester Bestandteil der **Personalentwicklung** beim SBV. Das einmal erworbene Fachwissen seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kontinuierlich auf dem aktuellen Stand zu halten, ist dabei vorrangiges Ziel.

Darüber hinaus erhalten die Mitarbeitenden die Möglichkeit, ihr **Fachwissen** in Seminaren externer Anbieter nach persönlichen Neigungen punktuell zu vertiefen und

sich gezielt auf neue oder erweiterte Aufgaben vorzubereiten. Neben der Vermittlung von Fachwissen für alle Mitarbeitenden spielt auch die persönliche Entwicklung unserer Führungskräfte eine große Rolle.

Der individuelle Fort- und Weiterbildungsbedarf wird in Mitarbeitergesprächen mit der jeweiligen Abteilungsleitung geklärt. Diese finden mindestens einmal jährlich statt. Die Kosten der Weiterbildungsmaßnahmen werden in der Regel zu 100 Prozent übernommen, inklusive anfallende Fahrt- und Unterbringungskosten. ◀

NACHHALTIGKEIT

NACHHALTIGKEIT

BEZAHLUNG UND SOZIALLEISTUNGEN

► „Verlässlich als Arbeitgeber“ lautet einer der Leitsätze des SBV. Im Leitbild heißt es dazu einleitend: „Wir bieten einen sicheren Arbeitsplatz mit einer guten beruflichen Perspektive und sind ein zuverlässiger sowie verantwortungsvoller Arbeitgeber, der seiner Fürsorgepflicht nachkommt.“ Um diesem Anspruch gerecht zu werden, bekennt sich der SBV unter anderem zur Bindung an den **Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft**.

Zu den ergänzenden Sozialleistungen gehören beim SBV sowohl ein Zuschuss zu **vermögenswirksamen Leistungen** als auch eine sehr gute **betriebliche Altersvorsorge**. So haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besonders bei einer langen Betriebszugehörigkeit später Anspruch auf eine attraktive unterstützende Rentenleistung. Des Weiteren gibt es **Gratifikationen** bei langjähriger Betriebszugehörigkeit und **Sonderurlaub** bei wichtigen Ereignissen im persönlichen Umfeld der Mitarbeitenden. Ein alle zwei Jahre über drei Tage stattfindender **Betriebsausflug** runden das Angebot des SBV in diesem Bereich ab. ◀

GESUNDHEITSVORSORGE

► Im Bereich der Gesundheitsvorsorge pflegt der SBV Kooperationen mit einer Massagepraxis sowie einem Sportverein und einem Fitnessstudio, deren Dienstleistungen und Angebote alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kostenfrei bzw. zu vergünstigten Konditionen nutzen können. Außerdem bietet der SBV seinen Mitarbeitenden die Möglichkeit, auch für den privaten Gebrauch für sich und den Lebenspartner jeweils im Rahmen einer Entgeltumwandlung kostengünstig ein E-Bike zu leasen. ◀

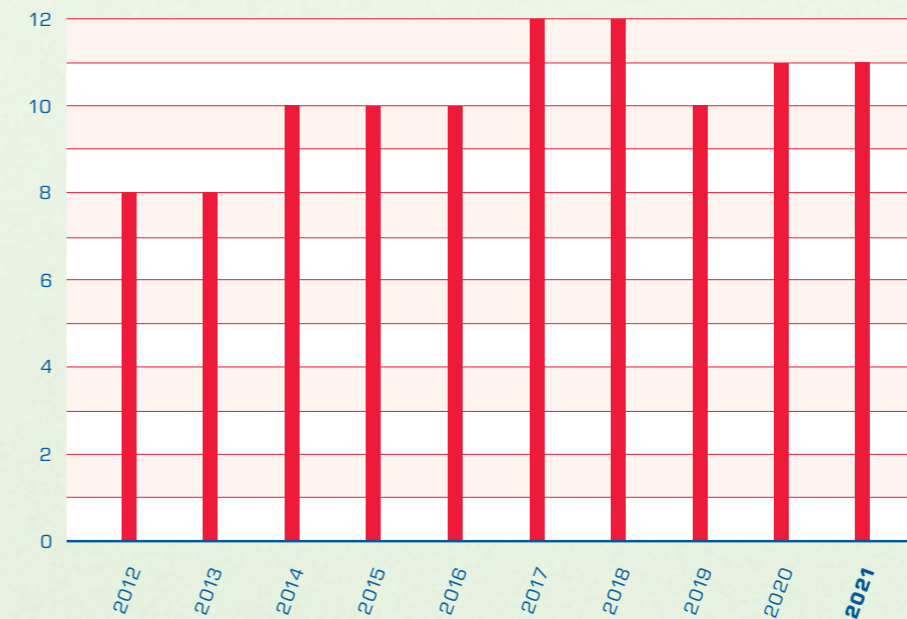
GENOSSENSCHAFTLICHER GEDANKE

► Insgesamt sieht sich der SBV auch in seinen internen Anliegen dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet, nach dem Menschen ihre Kräfte und Ressourcen bündeln und in starken und stärkenden Gemeinschaften zum wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Nutzen aller Beteiligten handeln. Ein respektvoller Umgang auf allen und über alle Ebenen hinweg prägt daher das Miteinander beim SBV ebenso wie der Grundsatz „gleiche Bezahlung für gleiche Arbeit“. ◀

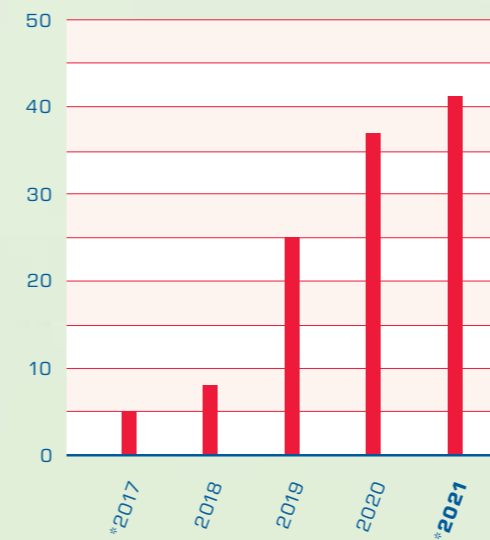
BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT BEIM SBV

MITARBEITER GESAMT	154
<= 5 JAHRE	60
<= 10 JAHRE	35
<= 20 JAHRE	47
<= 25 JAHRE	4
<= 30 JAHRE	2
<= 35 JAHRE	4
> 35 JAHRE	2

ANZAHL AUSZUBILDENDE BEIM SBV 2012–2021



ANZAHL VON E-BIKE-LEASINGS 2017–2021



* Gesamtanzahl der pro Jahr bestehenden Verträge – Verträge werden immer über drei Jahre geschlossen, so dass bspw. die aus 2017 in 2021 nicht mehr inbegriffen sind.

ANZAHL DER WEITERBILDUNGEN 2018–2021

JAHR	WEITERBILDUNGEN
2018	114
2019	254
2020*	131
2021*	61

* Coronabedingter Rückgang in 2020 und 2021

LAGEBERICHT 2021

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2021 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.531 Wohnungen mit 452.830,66 m² Wohnfläche (Vorjahr 7.409 mit 445.761,76 m²)
- ▶ 98 Gewerbeobjekte mit 18.840,76 m² Nutzfläche (Vorjahr 96 mit 18.779,08 m²)
- ▶ 494 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 494)
- ▶ 1.205 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 1.124)
- ▶ 45 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 43)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 139 Neubauwohnungen im WohnPark Tarup 4.–6. Bauabschnitt (Am Knick 2–12, 5–9 und 19–25) und Rude 2. Bauabschnitt (Rude 13–17) erhöht. Das Objekt Eiderstr. 41–43 mit 12 Wohneinheiten wurde im Geschäftsjahr 2021 abgerissen. Der Bestand an Stellplätzen nahm hauptsächlich durch die Neubautätigkeit zu.

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. In den letzten Jahren ist die Bevölkerung in Flensburg stetig um ca. 1.000 Personen gewachsen. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Einwohnerzahl lt. Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 89.934 Personen. Somit ist die Einwohnerzahl Flensburgs im Jahr 2020 erstmalig seit 2010 rückläufig und um 230 Personen gesunken. Wir sehen uns in unserer Entscheidung bestätigt, unseren Wohnungsbestand nicht weiter durch den Neubau von Wohnungen wachsen zu lassen. Die Genossenschaft wird ihr umfangreiches Neubauprogramm der letzten Jahre im Geschäftsjahr 2022 mit der Fertigstellung von 49 Wohnungen, davon 24 Wohnungen mit öffentlicher Förderung, vorerst beenden. Die Planungen für den Neubau Viktoria-Höfe

werden zunächst, bis zur Klärung der Nutzung der Bahnstrecke, nicht weiter fortgeführt. Aufgrund der Altersstruktur und einer damit verbundenen schlechteren Bausubstanz, wird auch mit Blick auf die Energieverbräuche bei einigen ausgesuchten Bestandsobjekten der Abriss und Ersatzneubau in Erwägung gezogen.

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. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die gute Nachbarschaften pflegen. Mit 1.681 Wohnungen (Vorjahr 1.603) sind rd. 22% unseres Wohnungsbestandes zum Stichtag 31. Dezember 2021 öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 11,02% und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Sie bleibt mit insgesamt 822 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 837) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2021 1,5% des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 1,1%).

Die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wurde von unserem Tochterunternehmen, der SBV Immobilienmanagement GmbH, vollständig auf die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg übertragen. Die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten für die Bestände der Genossenschaft wurden durch unser Tochterunternehmen im Geschäftsjahr erstellt.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Gartenservice, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten eingesetzt wird. Die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung werden auch für verwaltete Bestände und für vereinzelte Einzelhausbesitzer angeboten.

1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Am Knick 2–12, 5–9 und 19–25 (WohnPark Tarup 4.–6. Bauabschnitt) und Rude 13–17 (Rude 2. Bauabschnitt) mit 139 Wohnungen fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr wurde die Neubautätigkeit von 49 Wohnungen in den Bereichen WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt und Rude 3. Bauabschnitt fortgeführt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

Das Objekt Eiderstr. 41–43 mit 12 Wohnungen wurde im Geschäftsjahr abgerissen und mit dem Neubau einer Kindertagesstätte begonnen. Bei dem Objekt wird mit einer Fertigstellung in 2023 gerechnet.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 79 Einzel-Wohnungsmo- dernisierungen (Instandhaltung) und 107 Wohnungs- modernisierungen im Zuge von Strangsanierungen (Aktivierung) durchgeführt.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maß- nahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Energieeinsparung vorgenommen:

- ▶ Mühlendamm 4–6
- ▶ Travestr. 20–24
- ▶ Timm-Kröger-Weg 34–38
- ▶ Osterkoppel 2–12

Neben dem Gedanken an den Klimaschutz reagiert die Genossenschaft damit auch auf die Preissteigerungen im Bereich der Wohnnebenkosten. Durch die energie- tische Sanierung werden die Heizkostenverbräuche gesenkt und ein weiterer Anstieg der sogenannten 2. Miete abgefedert.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Woh- nungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 22.555 (Vorjahr T€ 15.195) investiert.

1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurde eine Eigentumswohnung aus dem Bestand der Genossenschaft verkauft.

1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr gab es bei den unbebauten Grund- stücken keine Veränderungen des Bestandes. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2021 weiterhin nur noch über Bauvorratsgelände in dem Bereich Alt Fruerlundhof mit 3.097 m². Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 95. Es wer- den keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

1.6 KENNZAHLEN

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwick- lung von wesentlicher Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	30.812	31.746	31.353	33.201
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	8.934	9.268	9.587	9.441
Zinsaufwendungen	3.516	3.666	3.451	3.462
Jahresüberschuss	2.536	1.886	2.403	3.268

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorschau-rechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 geplant.

Auch das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin von den besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie geprägt. Unsere Genossenschaft war trotzdem jederzeit handlungs-, funktions- und zahlungsfähig. Wesentliche Auswirkungen auf unsere Mieteinnahmen und die Zahlungsfähigkeit der Mieter konnten wir nicht feststellen.

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

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die Vollausswirkung der in 2020 bezogenen Neubauten führten ebenso zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten wie die Fertigstellung von Neubauten im Geschäftsjahr. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2021 5,57 €/m² (Vorjahr 5,53 €/m²).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 24,60 €/m² (Vorjahr 24,32 €/m²).

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 Wachstum unserer Spareinrichtung nutzen wir für die Rückzahlung von auslaufenden Bestandsdarlehen sowie für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen.

1.7 SPAREINRICHTUNG

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

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe betrug per 31. Dezember 2021 rd. T€ 97.108 (Vorjahr rd. T€ 95.522).

Für das Jahr 2022 wird mit einer weiteren Steigerung des Sparvolumens, unter anderem durch die Kapitalisierung der Zinsen, in Höhe von T€ 1.500 gerechnet. Aufgrund der Zinsabläufe aus höherverzinslichen Spareinlagen und der Senkung des Sparzinses zum 15. Januar 2021 um 0,10% in allen Sparprodukten hat sich im Geschäftsjahr 2021 der durchschnittliche Zinsaufwand um 0,15% reduziert. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 0,48%.

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 im Wesentlichen die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen durch. Die SBV Immobilienmanagement GmbH verfügt über kein eigenes Personal. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der Genossenschaft angestellt.

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 und 21b beteiligt. Die GbR verfügt ebenfalls über kein eigenes Personal. Die Verwaltung erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Selbsthilfe-Bauverein eG.

1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

2021 wurden rd. T€ 71 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2021 rd. T€ 432.

Der Auftrag 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.

Eine weitere Aufgabe 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.

1.10 MITGLIEDERWESEN

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 58 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 15. Juni 2021 auf der 61. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2020 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2020 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen durch neue Mitglieder für die Neubauten der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spareinrichtung.

1.11 PERSONAL

Der am Markt spürbare Fachkräftemangel stellt auch die Genossenschaft vor Herausforderungen. Durch gezielte Ausbildungs- und Weiterbildungsangebote für die Mitarbeitenden wird dem entgegengewirkt und zudem dazu beigetragen, die Identifikation mit und die Bindung zu dem Unternehmen zu stärken. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 10 Jahre, die Fluktuation 7,4% und das Durchschnittsalter 43 Jahre. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Vergütung der Mitarbeitenden erfolgt auf der Grundlage eines Tarifvertrages. Dabei werden Frauen und Männern bei gleicher Tätigkeit selbstverständlich nach der gleichen Entgeltgruppe bezahlt. Der Betriebsrat der Genossenschaft besteht aus 7 Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	379.978,6	94,5	367.314,4	94,5	+12.664,2
übriges Umlaufvermögen	22.054,0	5,5	21.571,7	5,5	+482,3
Bilanzsumme	402.032,6	100,0	388.886,1	100,0	+13.146,5

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	84.438,2	21,0	80.920,0	20,8	+3.518,2
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	285.207,5	70,9	276.724,2	71,2	+8.483,3
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	32.386,9	8,1	31.241,9	8,0	+1.145,0
Bilanzsumme	402.032,6	100,0	388.886,1	100,0	+ 13.146,5

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

Mit T€ 15.928,8 sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2021 und die flüssigen Mittel mit T€ 4.408,1 die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 3.518,2. Davon entfallen T€ 1.257,6 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.260,6 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2021 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,2% auf 21,0%.

Durch die Zugänge von Darlehen im Rahmen der Modernisierungs- und Bautätigkeit um T€ 15.668,5, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 7.266,8, Rückzahlungen von Darlehen durch Mittel der Spar-einrichtung und durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 1.501,6 erhöhten sich die

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um T€ 6.900,1.

2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2021 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€ 4.408,1.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug T€ 15.682,8. 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€ 485,6 erhöht.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Zur Absicherung des Liquiditätsbedarfes steht bei einem Bankinstitut eine Kreditlinie in Höhe von T€ 8.000 zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurde. Nach den Wirtschafts- und

Finanzplanungen 2022–2026 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 zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen 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 2021

	2021 T€	2020 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+11.428,1	+11.186,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+15.682,8	+13.530,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-21.430,6	-18.849,4
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 6.233,4	+5.467,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+485,6	+148,9

Finanzmittelfonds

	2021 T€	2020 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+485,6	+148,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	+3.922,5	+3.773,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	+4.408,1	+3.922,5

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2021 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.402,7 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.555,7	2.846,3	-290,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-202,2	-226,7	+24,5
Verwaltungsbetreuung	-3,8	+2,7	-6,5
Finanzergebnis	-82,4	-90,1	+7,7
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+86,7	+2,6	+84,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+48,8	-67,5	+116,3
Betriebsergebnis	2.402,8	2.467,3	-64,5
Neutrales Ergebnis	-15,1	-10,7	-4,4
Ergebnis vor Steuern	2.387,7	2.456,6	-68,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+15,0	+79,4	-64,4
Jahresüberschuss	2.402,7	2.536,0	-133,3

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist trotz gestiegener Mieteinnahmen (+T€ 541), geringeren Zinsaufwendungen (-T€ 49) und Verwaltungskosten (-T€ 427) gesunken, im Wesentlichen durch gestiegene Instandhaltungskosten (+T€ 656) und Abschreibungen auf das Grundvermögen (+T€ 624).

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Abrisskosten Eiderstr. 41–43 (Neubau KiTa Eiderstr.).

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

Das Jahresergebnis im Bereich Portfolio/Verkaufstätigkeit enthält den Verkauf einer Eigentumswohnung. Im Vorjahr wurde kein Verkauf getätigt.

Der sonstige Geschäftsbetrieb steigt im Wesentlichen durch den höheren Gewinn unseres Tochterunternehmens, der SBV Immobilienmanagement GmbH.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultierten im Vorjahr aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Geschäftsjahr wird hier eine Erstattung der Körperschaftsteuer durch den Verlustrücktrag aus 2020 nach 2019 ausgewiesen.

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 besprochen. Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickeln sich eine Prognoserechnung und eine Anpassung des geplanten Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet und sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wesent-

liche 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 werden verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrüwarnsystem betrachtet. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk im Rahmen der Führung einer Spareinrichtung. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance und der Geldwäscheprävention. 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 Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Rahmen der steuerlichen Gesetzgebungen sind in einer Tax Compliance geregelt.

Die allgemeinen prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg führen zu der Einschätzung, dass die Risiken auf dem Flensburger Wohnungsmarkt überschaubar sind. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen oder mit umfangreicheren Mietausfällen zu rechnen. Für die Zukunft erwarten wir eine gleichbleibende Fluktuation. Aufgrund von Kostensteigerungen, insbesondere bei den Bau- und Instandhaltungskosten, den gestiegenen Anforderungen bei den Gefahrstoffbeseitigungen und nicht zuletzt durch höhere Energiestandards, werden die Erträge aus Mieten in den nächsten Jahren steigen müssen.

Im Geschäftsjahr 2022 wird uns weiterhin die Corona-Pandemie vor besondere Herausforderungen stellen. Negative finanzielle Auswirkungen, insbesondere auf die Mieteinnahmen, erwarten wir jedoch nicht und sind auch nicht in der Wirtschaftsplanung 2022 berücksichtigt. Die offene Dauer der Pandemiebekämpfung sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer erschweren es allerdings, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen. Das umfangreiche Neubauprogramm der letzten Jahre wird im Geschäftsjahr 2022 vorerst beendet. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2022–2026 Investitionen in Höhe von rd. T€ 115.671 und weitere Instandhaltungskosten in Höhe

von rd. T€ 48.438 vor. Hierbei bestehen Preisänderungsrisiken bei den stetig steigenden Baukosten. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch Kostenaufschläge bereits in der Planungsphase und durch Projektcontrolling bei jeder Investitions- und größeren Instandhaltungsmaßnahme minimiert. Bei den beiden laufenden Bauvorhaben auf der Rude und im WohnPark Tarup sind die Baukosten durch die abgeschlossenen Bauverträge gesichert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Im Geschäftsjahr 2021 wurden sämtliche Objekte der Genossenschaft auf ihren äußeren Gebäudezustand sowie den Zustand der gemeinschaftlichen Räume, Flächen und Einrichtungen innerhalb der Gebäude technisch untersucht und bewertet. Nach Auswertung der Daten erfolgt eine Bewertung des Bestandes, um insbesondere vor dem Hintergrund der CO₂-Bilanzierung Maßnahmen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit priorisieren zu können. Des Weiteren ist für das Jahr 2022 geplant, den Zustand sämtlicher Wohnungen aufzunehmen, um daraus eine Sanierungsstrategie zu entwickeln.

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 nur noch mit einem Restkapital in Höhe von rd. T€ 2.476 aus. Die Neubaufinanzierungen sind im Bereich WohnPark Tarup und Rude bereits durch den Abschluss von Förder- und Kapitalmarktdarlehen gesichert. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 20 und 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 2022–2026 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von T€ 7.500. Die Planung sieht vor, diese zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und bei Auslauf von Zinsfestschreibungen

für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen und einer 12-monatigen Finanzvorschau, die monatlich aktualisiert wird, nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.268 gerechnet. Für die Folgejahre bis 2026 werden ähnliche Jahresergebnisse erwartet.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2022–2026 erwarten wir ebenfalls positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH.

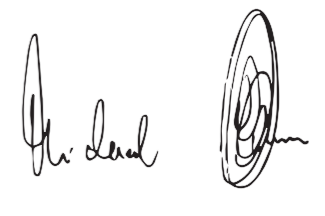
Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 erstmalig einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht erstellt, der im Geschäftsbericht wiedergegeben wird.

Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die Ukraine am 24. Februar 2022 stellt ein einschneidendes Ereignis dar, das zusammen mit den verhängten Sanktionen auch in der nationalen und internationalen Wirtschaft ganz deutliche Spuren hinterlassen wird. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage muss daher ausgegangen werden. Zuverlässige Einschätzungen der Auswirkungen sind derzeit nicht möglich. Bei einer Rezession und ganz deutlich steigenden Energiekosten muss mit einem Anstieg der Mietausfälle gerechnet werden. Daneben kann es durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien zu deutlichen Preissteigerungen und Verzögerungen in der Bau- und Instandhaltungstätigkeit kommen. Es sind zwar keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch kann es zu einer negativen Beeinflussung des zukünftigen Geschäftsverlaufs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft kommen.

Flensburg, 15. März 2022
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen

SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA				Vorjahr
		€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			170.395,75	200.529,74
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.873.508,77			331.864.128,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.245.133,69			9.633.138,51
3. Grundstücke ohne Bauten	96.690,30			96.690,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	16.142,68			17.049,52
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.131.373,74			1.297.114,40
6. Anlagen im Bau	8.692.442,14			19.401.838,32
7. Bauvorbereitungskosten	325.979,95	375.381.271,27		441.627,18
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08			1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.110.000,00			1.052.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	3.953.908,69		1.368.331,61
		379.505.575,71		366.848.525,60
B. Umlaufvermögen				
I. <u>Andere Vorräte</u>				
1. Unfertige Leistungen	15.928.825,53			14.804.205,10
2. Andere Vorräte	4.520,04	15.933.345,57		3.870,03
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	334.887,24			379.841,87
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.516,85			213.535,28
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.505,02			15.729,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	183.246,96			80.206,33
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	115.498,53			70.065,93
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.028.089,33	1.703.743,93		2.080.273,33
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.408.111,97		3.922.525,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	473.014,61			465.910,55
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.822,12	481.836,73		1.404,46
		402.032.613,91		388.886.092,82

PASSIVA				Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. <u>Geschäftsguthaben</u>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	732.570,30			696.148,91
der verbleibenden Mitglieder	32.340.004,81			29.912.872,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.400,00	33.154.975,11		285.333,18
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 26.875,19 € (Vorjahr 33.367,33 €)				
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:				
300.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)	7.700.000,00			7.400.000,00
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:				
850.000,00 € (Vorjahr 1.100.000,00 €)	35.780.000,00	49.970.000,00		34.930.000,00
III. <u>Bilanzgewinn</u>				
1. Gewinnvortrag	60.504,04			69.657,22
2. Jahresüberschuss	2.402.700,96			2.535.994,94
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.150.000,00	1.313.205,00		1.400.000,00
Eigenkapital insgesamt		84.438.180,11		80.920.006,92
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	26.760,48			28.177,48
2. Steuerrückstellungen	0,00			0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.889.925,73	1.916.686,21		1.313.617,03
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.459.098,32			189.330.773,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.657.501,45			2.885.735,24
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	94.907.659,42			93.170.011,05
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.200.240,00			2.351.857,97
5. Erhaltene Anzahlungen	16.683.788,87			16.165.602,88
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	800.047,42			620.982,40
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.615.959,57			1.668.037,03
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.086,99			7.092,61
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen	0,00			82,12
10. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern 59.816,60 € (Vorjahr 108.515,89 €)	332.365,55	315.677.747,59		424.116,73
		402.032.613,91		388.886.092,82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.283.417,60		45.281.871,40
b) aus Betreuungstätigkeit	1.140.852,25		1.118.319,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	212.265,35	47.636.535,20	210.969,65
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.124.620,43	424.934,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.345.909,07	792.084,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		786.620,07	621.487,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.351.429,27		21.567.712,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	414.226,10	23.765.655,37	464.021,47
Rohergebnis		27.128.029,40	26.417.932,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.002.547,18		6.004.163,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 322.794,36 € (Vorjahr: 317.002,29 €)	1.532.965,04	7.535.512,22	1.500.495,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.021.681,26	8.554.891,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.327.222,58	3.007.015,47
9. Erträge aus Beteiligungen		82.416,53	70.065,93
10. Erträge aus Gewinnabführung		156.052,05	80.206,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 27.247,22 € (Vorjahr: 33.000,00 €)		37.402,07	33.319,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 1.117,00 € (Vorjahr: 1.285,00 €)		3.451.172,77	3.516.308,58
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-14.992,61	-79.351,25
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.083.303,83	4.098.001,43
15. Sonstige Steuern		1.680.602,87	1.562.006,49
16. Jahresüberschuss		2.402.700,96	2.535.994,94
17. Gewinnvortrag		60.504,04	69.657,22
18. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		1.150.000,00	1.400.000,00
19. Bilanzgewinn		1.313.205,00	1.205.652,16



SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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.

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von T€ 1.142, Herstellung der Außenanlagen bei den Neubauten durch unseren eigenen Gartenservice in Höhe von T€ 118 und aktivierte Fremdzinsen in Höhe

von T€ 86 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2021 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 Neubauten werden bei Wohngebäuden über einen Zeitraum von 50 Jahren und bei Gewerbeobjekten über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung von Außenanlagen erfolgt hier über 19 Jahre.

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 über einen Zeitraum von 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2021 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 1,87% (im Vorjahr 2,30%) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 1,87% ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 1,35% ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 652,00. 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:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021
	€	€	€	€	€
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.382.420,71	45.392,55	–	–	1.427.813,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	421.914.811,14	15.680.839,30	761.566,42	+16.544.718,12	453.378.802,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.401.479,27	1.232,18	–	–	14.402.711,45
3. Grundstücke ohne Bauten	96.690,30	–	–	–	96.690,30
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.736.823,08	259.276,42	386.312,94	–	3.609.786,56
6. Anlagen in Bau	19.401.838,32	5.651.349,95	–	-16.360.746,13	8.692.442,14
7. Bauvorbereitungskosten	441.627,18	68.324,76	–	-183.971,99	325.979,95
	460.023.498,53	21.661.022,61	1.147.879,36	–	480.536.641,78
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.052.500,00	350.000,00	292.500,00	–	1.110.000,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	1.368.331,61
	3.896.408,69	350.000,00	292.500,00	–	3.953.908,69
Anlagevermögen insgesamt	465.302.327,93	22.056.415,16	1.440.379,36	–	485.918.363,73

Abschreibungen

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020	einbezogene Fremdkapitalzinsen
€	€	€	€	€	€	€	€
1.181.890,97	75.526,54	–	–	1.257.417,51	170.395,75	200.529,74	–
90.050.682,20	8.178.507,37	723.896,20	–	97.505.293,37	355.873.508,77	331.864.128,94	–
4.768.340,76	389.237,00	–	–	5.157.577,76	9.245.133,69	9.633.138,51	–
–	–	–	–	–	96.690,30	96.690,30	–
13.179,72	906,84	–	–	14.086,56	16.142,68	17.049,52	–
2.439.708,68	377.503,51	338.799,37	–	2.478.412,82	1.131.373,74	1.297.114,40	–
–	–	–	–	–	8.692.442,14	19.401.838,32	85.854,71
–	–	–	–	–	325.979,95	441.627,18	–
97.271.911,36	8.946.154,72	1.062.695,57	–	105.155.370,51	375.381.271,27	362.751.587,17	85.854,71
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	1.110.000,00	1.052.500,00	–
–	–	–	–	–	1.368.331,61	1.368.331,61	–
–	–	–	–	–	3.953.908,69	3.896.408,69	–
98.453.802,33	9.021.681,26	1.062.695,57	–	106.412.788,02	379.505.575,71	366.848.525,60	85.854,71

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte (rd. 11,5 Mio. €), der Fertigstellung der Bauvorhaben Am Knick 2–12 und 11–25 (WohnPark Tarup 4. und 5. Bauabschnitt) und Rude 13–17 (Rude 2. Bauabschnitt) mit rd. 4,1 Mio. €. Für Restarbeiten bei in den Vorjahren fertiggestellten Neubauten sind rd. 0,1 Mio. € angefallen.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um den Abriss des voll abgeschriebenen Gebäudes Eiderstr. 41–43 mit rd. 0,7 Mio. €.

Umgebucht wurden hauptsächlich Baukosten aus Anlagen im Bau für die Neubauten Am Knick 2–12 und 11–25 (WohnPark Tarup 4. und 5. Bauabschnitt) und Rude 13–17 (Rude 2. Bauabschnitt).

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Bauvorhaben WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt (rd. 3,2 Mio. €), Rude 3. Bauabschnitt (2,0 Mio. €) und KiTa Eiderstr. (0,5 Mio. €). Die Umbuchungen entfallen auf die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 2–12 und 11–25 (WohnPark Tarup 4. und 5. Bauabschnitt) und Rude 13–17 (Rude 2. Bauabschnitt) sowie den Baubeginn im Bereich KiTa Eiderstr.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden die Kosten des Neubaus KiTa Eiderstr. auf Anlagen im Bau umgebucht. Ein Zugang erfolgte bei Planungskosten für den geplanten Neubau Viktoria-Höfe.

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“. In 2021 wurde ein weiterer Darlehensvertrag in Höhe von 0,5 Mio. € zur Finanzierung des Austausches der Kalt- und Warmwasserzähler geschlossen. Hiervon wurden im Geschäftsjahr rd. 0,4 Mio. € ausbezahlt. Die planmäßige Tilgung der Darlehen betrug im Geschäftsjahr rd. 0,3 Mio. €.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.

3. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um den Jahresüberschuss 2021 der SBV Immobilienmanagement GmbH sowie um eine Rechnung für Personalgestellung der Genossenschaft an ihr Tochterunternehmen.

4. Bei den Forderungen gegen beteiligte Unternehmen handelt es sich um den ½ Jahresüberschuss 2021 der GbR Sandberg sowie offene Verwaltervergütungen 2021.

5. 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. Hierunter ausgewiesen sind u. a. die Zuschüsse der öffentlichen Förderung für die Neubaufinanzierung der Objekte WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt sowie Rude 3. Bauabschnitt in Höhe von rd. 0,7 Mio. €.

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, noch anfallende Baukosten, Zinsen der Spar-einrichtung, Beiträge an die Berufsgenossenschaft, noch anfallende Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.

7. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Erstattung diverser verauslagter Kosten.

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

VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT		Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechlich gesichert
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.459.098,32 € (189.330.773,36 €)	7.676.356,36 € (7.106.079,87 €)	31.127.324,41 € (29.417.196,01 €)	158.655.417,55 € (152.807.497,48 €)	197.410.004,39 € (189.280.220,09 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.657.501,45 € (2.885.735,24 €)	22.843,74 € (42.294,38 €)	91.374,96 € (176.972,59 €)	1.543.282,75 € (2.666.468,27 €)	1.657.501,45 € (2.885.735,24 €)
Erhaltene Anzahlungen	16.683.788,87 € (16.165.602,88 €)	16.683.788,87 € (16.165.602,88 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	800.047,42 € (620.982,40 €)	800.047,42 € (620.982,40 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.615.959,57 € (1.668.037,03 €)	1.615.959,57 € (1.668.037,03 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.086,99 € (7.092,61 €)	21.086,99 € (7.092,61 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen	0,00 € (82,12 €)	0,00 € (82,12 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	332.365,55 € (424.116,73 €)	332.365,55 € (424.116,73 €)			
Gesamtbetrag	218.569.848,17 € (211.102.422,37 €)	27.152.448,50 € (26.034.288,02 €)	31.218.699,37 € (29.594.168,60 €)	160.198.700,30 € (155.473.965,75 €)	199.067.505,84 € (192.165.955,33 €)

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

Spareinlagen	
a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	61.293.011,32 € (55.917.849,50 €)
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	33.614.648,10 € (37.252.161,55 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	1.630.240,00 € (1.801.617,95 €)
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	570.000,00 € (550.240,02 €)
Gesamtbetrag	97.107.899,42 € (95.521.869,02 €)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 594 enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch T€ 14.874 abgerechnete Nebenkosten.

Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 2–12 und 11–25 (WohnPark Tarup 4. und 5. Bauabschnitt), Rude 13–17 (Rude 2. Bauabschnitt) sowie durch die Vollausswirkungen der in 2020 bezogenen Neubauten erzielt.

Die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sind ebenfalls um rd. T€ 478 gestiegen.

2. Die aktivierten Eigenleistungen für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Leistungen des Gartenservice steigen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 558, im Wesentlichen aufgrund der höheren Sanierungskosten.

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungsleistungen (T€ 463) und den Verkauf einer Eigentumswohnung aus dem Anlagevermögen (T€ 89) geprägt.

4. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung steigen im Wesentlichen die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 653 und die Betriebskosten um T€ 991. Des Weiteren werden hier die Verluste aus einem gemeinsamen Objekt in der Speicherlinie mit der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG in Höhe von T€ 120 ausgewiesen.

5. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit gestiegen.

6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abrisskosten für die Eiderstr. 41–43 (Neubau KiTa Eiderstr.) in Höhe von rd. T€ 176, Umsetzungskosten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rd. T€ 104 und Kosten für die technische Untersuchung des Gebäudezustands in Höhe von T€ 142.

7. Die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

sind hauptsächlich durch die Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Sanierungstätigkeit um T€ 84 gestiegen.

Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung sank dagegen, trotz steigender Spareinlagen und Sparbriefe, durch Senkung des Durchschnittszinses auf T€ 491 (Vorjahr T€ 622).

8. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthielten im Vorjahr im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für die steuerlichen Jahresüberschüsse 2019.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Mietkaution für Mieter in Höhe von 286.881,77 €.

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 WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt, Rude 3. Bauabschnitt sowie diversen jahresübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 7,5 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Rd. 7,8 Mio. € Darlehen sowie rd. 0,7 Mio. € Zuschüsse hätten aufgrund des Baufortschritts einzelner Bauvorhaben bereits zum Ende des Geschäftsjahres ausgezahlt werden können. Hierauf wurde wegen der vorhandenen Liquidität verzichtet.

4. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

a) Avalkredit der Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 16,2 zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche 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.

b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 257 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen (Vorjahr T€ 257). Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag wird nicht gerechnet.

c) Avalkredit der Nord Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 35 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unserer Bauvorhaben Rude 1.–3. Bauabschnitt. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

d) Avalkredite der DKB in Höhe von T€ 535 zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Flensburg im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens WohnPark Tarup. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

5.

a) Die Genossenschaft hält 100% der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2021 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 156.052,05 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

b) Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ist mit 48,35% und die Flensburger Arbeiter-Bauverein eG mit 51,65% am Stammkapital der GbR Servicehaus Sandberg Flensburg beteiligt. Am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust sind die Gesellschafter je zur Hälfte beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31. Dezember 2021 insgesamt 2.994.716,72 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2021 mit 164.833,06 €.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Personen betrug:

	2021	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	70,00	67,75
Technische Mitarbeitende	10,25	10,75
Mitarbeitende im Regiebetrieb/Hausmeister	34,25	33,00
Insgesamt	114,50	111,50

Davon arbeiten in Teilzeitbeschäftigung 23,00 Personen (Vorjahr 22,25). Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 9,25 Auszubildende und 21,25 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2021

11.653 Mitglieder mit 187.164 Anteilen

Abgang 2021

665 Mitglieder mit 7.302 Anteilen

Zugang 2021

1.138 Mitglieder mit 22.431 Anteilen

Ende 2021

12.126 Mitglieder mit 202.293 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.427.132,14€ auf 32.340.004,81€ erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.420.640,00€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 32.366.880,00€.

Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2021 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 733.600,00€. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2021 gekündigten Anteile beträgt 82.560,00€

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 Tangstedter Landstraße 83
 22415 Hamburg.

9. Mitglieder des Vorstandes
 Jürgen Möller,
 Fachwirt der Wohnungswirtschaft, Vorsitzender
 Michael Ebsen,
 Fachwirt der Wohnungswirtschaft
10. Mitglieder des Aufsichtsrates
 Jan-Kai Jensen, Vorsitzender
 Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender
 Ralf Hansen
 Hans-Christian Jordt
 Thomas Schwedhelm
 Edgar Möller
 Dörte Paulick
 Britta Zemke
 Wiebke Wenzel
11. 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.
12. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 2.402.700,96 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15.03.2022 wurden in die gesetzliche Rücklage 300.000 € eingestellt.
13. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung eine Einstellung in Höhe von 850.000,00 € in andere Ergebnissrücklagen be-

schlossen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung um Zustimmung zu dieser Vorabzuweisung, sodass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2020 in Höhe von 60.504,04 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.313.205,00 € erzielt wurde.

14. Nachtragsberichterstattung

Im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg ist in 2022 mit einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietausfällen sowie aus Kostensteigerungen und Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Die liquiditäts- und ergebniswirksamen Auswirkungen dieser Risiken können noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

15. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2021 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.235.912,18 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	77.292,82 €
Summe des Bilanzgewinns	1.313.205,00 €

Flensburg, 15. März 2022
 Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

KONTINUITÄT UND GUTE ENTSCHEIDUNGEN

► Steigende Baukosten. Die anspruchsvollen Vorgaben für den Klimaschutz. Die Anforderungen der neuen Bundesregierung an die Wohnungswirtschaft, die Auswirkungen der Pandemie und gleichzeitig die Forderung nach bezahlbaren Mieten. Bereits das Geschäftsjahr 2021 war mit großen Herausforderungen verbunden, in Zukunft werden diese eher größer. Dazu kommt das Alltagsgeschäft, in 2022 unter anderem mit dem Endspurt für die beiden Neubau-Großprojekte auf der Rude und in Tarup.

Nicht nur die wirtschaftlichen Ergebnisse der Jahresbilanz 2021, sondern auch die Ergebnisse der durchgeführten vierten Mitgliederbefragung und die der erstmalig durchgeführten Befragung der Kunden der Fremdverwaltung zeigen, dass der SBV für diese Herausforderungen gut aufgestellt und gerüstet ist.

Das gilt sowohl für die einzelnen Fachabteilungen mit ihren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch für den Führungskreis und die sich sehr gut ergänzenden Vorstände Jürgen Möller und Michael Ebsen.

Aus Sicht des Aufsichtsrates war es deshalb wichtig und richtig, bereits frühzeitig die Weichen für eine

Fortsetzung dieser erfolgreichen Zusammenarbeit im Vorstand zu stellen und Michael Ebsen im April 2021 für weitere fünf Jahre als Vorstandsmitglied zu bestellen. Wie die ersten vier Jahre seiner Vorstandstätigkeit gezeigt haben, zahlte es sich aus, mit Michael Ebsen einen Bewerber ausgewählt zu haben, der unsere Genossenschaft vor Aufnahme seiner Vorstandstätigkeit am 01.07.2017 in seiner damaligen Funktion als Mitarbeiter der Investitionsbank Schleswig-Holstein bereits gut kannte und kompetent begleitet hatte. Es hat sich zudem erwiesen, dass Michael Ebsen nicht nur fachlich, sondern auch menschlich ganz besonders gut zum SBV passt. Das zeigt sich auch in der erfolgreichen und harmonischen Zusammenarbeit mit Jürgen Möller als Vorstandsvorsitzenden. Die durch die Wiederbestellung von Michael Ebsen erreichte Kontinuität in der Vorstandsarbeit schafft aus Sicht des Aufsichtsrates deshalb eine ganz wesentliche Grundlage dafür, auch die eingangs erwähnten neuen Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Dass sich personelle Entscheidungen als richtig erwiesen haben, lässt sich auch für das Gremium des Aufsichtsrates sagen. Auf dessen Vorschlag von der Vertreterversammlung gewählt, war Wiebke Wenzel im September 2020 auf Aufsichtsratsmitglied Elke

Dewanger gefolgt, die nach vielen Jahren der Zugehörigkeit altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden war. Dank ihrer fachlichen Kompetenz hat sich Wiebke Wenzel nicht nur sehr schnell in die mit der Aufsichtsratsarbeit verbundenen Themen eingearbeitet, sie ist für den Aufsichtsrat mit ihrer besonnenen und positiven Art auch in persönlicher Hinsicht eine Bereicherung.

Für Kontinuität im Aufsichtsrat wurde im Übrigen durch die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Paul Hemkentokrax, Edgar Möller und Ralf Hansen gesorgt. Alle drei wurden auf der erneut im Deutschen Haus veranstalteten Vertreterversammlung im Juni 2021 für weitere drei Jahre als Mitglieder des Aufsichtsrates bestätigt.

Ausdrücklich hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2021 uneingeschränkt vertrauensvoll war. Um seiner Aufgabe, den Vorstand in seiner Tätigkeit zu überwachen und ihn bei seinen Entscheidungen strategisch zu begleiten und zu fördern, gerecht werden zu können, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand zudem stets umfassend und rechtzeitig über aktuelle und geplante Projekte informiert.

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 15.03.2022 in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 10.05.2022 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- 5 Sitzungen des Aufsichtsrates,
- 7 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- sowie 4 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss).

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

- die Geschäftsführung 2021 (Prüfungszeitraum März 2021–März 2022),
- die Buchführung 2021,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021,
- den Lagebericht 2021
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2021 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 2021 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates gilt mein Dank abschließend dem Vorstand, dem Führungskreis und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des SBV für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit und ihren engagierten Einsatz für unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder! ◀

Flensburg, 15. März 2022

JAN-KAI JENSEN
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ORGANE

Vorstand	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen
Aufsichtsrat	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Ralf Hansen Hans-Christian Jordt Thomas Schwedhelm Edgar Möller Dörte Paulick, stv. Schriftführerin Wiebke Wenzel
Ausschüsse des Aufsichtsrates	
Prüfungsausschuss	Ralf Hansen, Vorsitzender Paul Hemkentrax, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Thomas Schwedhelm Jan-Kai Jensen
Bau- und Wohnungsausschuss	Hans-Christian Jordt, Vorsitzender Edgar Möller, stv. Vorsitzender Dörte Paulick, Schriftführerin Jan-Kai Jensen Wiebke Wenzel
Gesamtprokura	Arne Dieckmann, Dirk Grünberg
Handlungsbevollmächtigte	Michael Frank, John Krieger, Christopher Reichelt, Kim to Baben, Torsten von Guionneau, Matthias Weiß

VERTRETERINNEN UND VERTRETER SOWIE ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER

VERTRETERINNEN UND VERTRETER

(IN DER REIHENFOLGE DER STIMMAUSZÄHLUNG DER WAHL DER VERTRETERINNEN UND VERTRETER 2020, 18.04.2020)

lfd. Nr.	Nachname	Vorname	lfd. Nr.	Nachname	Vorname
1	Jordt	Annika	50	Kolczak	Uwe
2	Helgert	Rolf	51	Faermann	Bruno Lutz
3	Schumann	Ingrid	52	Hecker	Annegret
4	Holdensen	Peer	53	Kalz	Axel
5	Kitschke	Gesa	54	Marx	Martina
6	Oberg	Marlis	55	Göbel	Lothar
7	Jordt	Karin	56	Hampel	Björn
8	Loeck	Kerstin	57	Loh	Sieglinde
9	Neumann	Wolfgang	58	Franke	Michael
10	Uhlig	Uschi			
11	Kujath	Ralf			
12	Matthiessen	Jörg			
13	Ageley	Kirsten			
14	Biethahn	Ingrid			
15	Kujath	Ilsemarie			
16	Kallfaß	Lennart			
17	Dreger	Martina Doris			
18	Möller	Annika			
19	Nissen	Wilma Elfriede			
20	Trems-Knoche	Kirsten			
21	Paulick	Sven			
22	Schäpler	Katja			
23	Walla	Holger			
24	Sauer	Wolf-Dieter			
25	Bacher-Beck	Björn			
26	Greisen	Andrea			
27	Schönbeck	Kirsten			
28	Bocola	Sandra			
29	Schumann	Axel			
30	Karjel	Lasse Jasper			
31	Thomsen	Klaus			
32	Stark	Max			
33	Rothgaenger	Andreas			
34	Ehmsen	Christine			
35	Dethlefsen-Schulze	Anke			
36	Krüger	Michael			
37	Kloske	Sieglinde			
38	Leusch	Wolfgang			
39	Burmester	Horst			
40	Christiansen	Carsten			
41	Poulsen	Klaus			
42	Seydlitz	Heinz-Peter			
43	Schönbeck	Fred			
44	Schudwitz	Gabriele			
45	Martinz	Marlies			
46	Skov	Wiebke			
47	Tröger	Hilke			
48	Lange	Thomas			
49	Grützmaker	Armin Werner			

ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER

lfd. Nr.	Nachname	Vorname
59	Dr. Engel-Bock	Jürgen
60	Ohms	Herbert
61	Reissig	Hermann
62	Hoffarth	Hans Jürgen
63	Kairies	Norbert
64	Möller	Claus
65	Petersen	Hannelore
66	Krebs	Otto-Hermann
67	Hanl	Wilhelm
68	Schneider-Kroll	Helga
69	Koch	Hans-Hermann
70	Loh	Erich
71	Andersen	Arthur
72	Markus	Ernst-August
73	Schütz	Volker
74	Müller	Herbert
75	Kösters	Andreas
76	Ettinger	Markus
77	Schocke	Peter



DER SBV IN ZAHLEN

388.886.093 €	Bilanzsumme	402.032.614 €
80.920.007 €	Eigenkapital	84.438.180 €
29.912.873 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	32.340.005 €
48.820.000 €	Rücklagen	49.970.000 €
1.341.795 €	Rückstellungen	1.916.686 €
45.281.871 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.283.418 €
16.052.773 €	Bauleistungen	
	Neubau	9.878.531 €
3.944.419 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	11.521.983 €
11.250.938 €	Ausgaben für Instandhaltung	11.532.412 €
2.535.995 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	2.402.701 €
7.409	Eigener Wohnungsbestand	7.531
11.653	Zahl der Mitglieder	12.126
2020		2021

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)
Jan-Kai Jensen
Arne Dieckmann

Bildautoren:

bewegt.bild, Marcus Dewanger, Andreas Große,
Klimpakt Flensburg e.V., Miriam Kohlsdorf,
Sandra Seemann, SBV-Archiv