



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

LAGEBERICHT 2022

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	04
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	08
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	10

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	12
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang	16

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates	26
----------------------------	----

ORGANISATION

Organe	28
Vertreterinnen und Vertreter	29
SBV in Zahlen	31
Impressum	32

LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2022 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.581 Wohnungen mit 455.779,16 m² Wohnfläche (Vorjahr 7.531 mit 452.830,66 m²)
- ▶ 96 Gewerbeobjekte mit 18.697,42 m² Nutzfläche (Vorjahr 98 mit 18.840,76 m²)
- ▶ 495 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 494)
- ▶ 1.205 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 1.205)
- ▶ 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 45)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 49 Neubauwohnungen im WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt (Am Knick 1–3) und Rude 3. Bauabschnitt (Diblerstr. 82–86) erhöht.

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. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Einwohnerzahl laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 91.113 Personen. Somit ist die Einwohnerzahl Flensburgs im Jahr 2021 um 1.179 Personen gestiegen. Die Genossenschaft hat ihr umfangreiches Neubauprogramm der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2022 mit der Fertigstellung von 49 Wohnungen, davon 24 Wohnungen mit öffentlicher Förderung, vorerst abgeschlossen. 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, werden auch mit Blick auf die Energieverbräuche bei einigen ausgesuchten Bestandsobjekten ein 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 1.705 Wohnungen (Vorjahr 1.681) sind rd. 22 % unseres Wohnungsbestandes zum Stichtag 31. Dezember 2022 öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 9,75 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Sie bleibt mit insgesamt 736 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 822) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2022 2,1 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 1,5 %). Dabei muss berücksichtigt werden, dass 0,6 % des Wohnungsbestandes für Ausweichwohnungen bei sogenannten Strangsanierungen vorgehalten werden.

Die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten 2021 für die Bestände der Genossenschaft wurden durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, im Geschäftsjahr erstellt.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Gartenservice, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in den Außenanlagen 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 1–3 (WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt) und Diblerstr. 82–86 (Rude 3. Bauabschnitt) mit 49 Wohnungen fertiggestellt.

Die Neubautätigkeit der Kindertagesstätte Travestr. wurde im Geschäftsjahr fortgeführt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 geplant.

Im Bereich Angelburger Str./Viktoriastr. haben wir ein Produktionsgebäude abgerissen, um die Voraussetzungen für einen späteren Neubau auf dem Areal zu schaffen.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 45 Einzel-Wohnungsmodernisierungen (Instandhaltung) und 132 Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen (Aktivierung) durchgeführt.

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

- ▶ Voigstr. 2 a–c
- ▶ Schützenkuhle 21–23
- ▶ Travestr. 40–42
- ▶ Timm-Kröger-Weg 24–26
- ▶ Eiderstr. 13–15

Neben dem Gedanken an den Klimaschutz reagiert die Genossenschaft damit auch auf die Preissteigerungen im Bereich der Wohnnebenkosten. Durch die energetische Sanierung werden die Heizkostenverbräuche gesenkt und es wird ein weiterer Anstieg der sogenannten 2. Miete abgedeckt.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 21.622 (Vorjahr T€ 22.555) investiert.

1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurden 3 Eigentumswohnungen aus dem Bestand der Genossenschaft verkauft.

1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr gab es bei den unbebauten Grundstücken keine Veränderungen des Bestandes. Somit verfügt die Genossenschaft per 31.12.2022 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 werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

1.6 KENNZAHLEN

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

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	31.353	33.201	32.902	34.013
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	9.587	9.441	8.118	9.036
Zinsaufwendungen	3.451	3.462	3.330	3.595
Jahresüberschuss	2.403	3.268	3.528	2.592

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 geplant.

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 zulässigen Rahmen erhöht. Die Vollausswirkung der in 2021 bezogenen Neubauten führten ebenso zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten wie die Fertigstellung von Neubauten im Geschäftsjahr. Zum 1. Januar 2022 wurden bei 1.152 öffentlich geförderten Wohnungen die Mieten um 6 % angehoben. Bei 4.773 frei finanzierten Wohnungen folgte zum 1. April 2022 ebenfalls eine Mieterhöhung um 6 %. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2022 5,84 €/m² (Vorjahr 5,57 €/m²).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,72 €/m² (Vorjahr 24,60 €/m²).

Unsere Kapitalmarktdarlehen wurden in der Vergangenheit mit 20- bis 30-jährigen Zinsfestschreibungen und größtenteils Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit abgeschlossen.

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 zwei Bankkaufleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe betrug per 31. Dezember 2022 rd. T€ 95.559 (Vorjahr rd. T€ 97.108) und ist somit erstmalig seit Gründung der Spareinrichtung mit rd. T€ 1.549 rückläufig.

Für das Jahr 2023 wird mit einem weiteren Rückgang des Sparvolumens in Höhe von T€ 3.000 gerechnet.

Der Abfluss von Sparmitteln wird durch Darlehensaufnahmen am Kapitalmarkt kompensiert.

Aufgrund der eingeleiteten Zinswende durch die Europäische Zentralbank in der 2. Jahreshälfte 2022 haben wir zum 1. November und 1. Dezember des Geschäftsjahres unsere Sparkonditionen im längerfristigen Bereich angepasst. Dadurch steigt der durchschnittliche Sparzins am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 auf 0,51 %. (Vorjahr 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

2022 wurden rd. T€ 79 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2022 rd. T€ 433.

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 10. Mai 2022 auf der 62. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2021 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2021 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr 2022 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 entgegen gewirkt und zudem dazu beigetragen, die Identifikation mit und die Bindung zu dem Unternehmen zu stärken. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 10 Jahre, die Fluktuation 7,6 % und das Durchschnittsalter 44 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	385.476,1	93,7	379.978,6	94,5	+5.497,5
übriges Umlaufvermögen	25.740,6	6,3	22.054,0	5,5	+3.686,6
Bilanzsumme	411.216,7	100,0	402.032,6	100,0	+9.184,1

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	88.848,7	21,6	84.438,2	21,0	+4.410,5
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	290.146,8	70,6	285.207,5	70,9	+4.939,3
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	32.221,2	7,8	32.386,9	8,1	-165,7
Bilanzsumme	411.216,7	100,0	402.032,6	100,0	+ 9.184,1

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

Mit T€ 15.753,5 sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2022 und die flüssigen Mittel mit T€ 7.736,4 die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr entfällt vor allem auf höhere flüssige Mittel.

Das Eigenkapital stieg um T€ 4.410,5. Davon entfallen T€ 2.291,9 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.118,6 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2022 erfolgten Bau- und Sanierungstätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,6 % auf 21,6 %.

Durch Zugänge von Darlehen im Rahmen der Bau- und Sanierungstätigkeit um T€ 13.789,5, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 7.729,6 und Rückzahlungen von Darlehen durch Eigenmittel der Genossen-

schaft in Höhe von T€ 72,6 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt auf T€ 205.103,9.

2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2022 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€ 7.736,4.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug T€ 16.393,3. 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 trotz Verringerung der Sparmittel um T€ 3.328 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 2023–2027 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Durchführung der intensiven Bau- und Sanierungstätigkeit 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 nachfolgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022

	2022 T€	2021 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+13.473,3	+11.428,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+16.393,3	+15.682,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-15.139,0	-21.430,6
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 2.074,0	+6.233,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+3.328,3	+485,6

Finanzmittelfonds

	2022 T€	2021 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+3.328,3	+485,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	+4.408,1	+3.922,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	+7.736,4	+4.408,1

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.527,7 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.580,8	2.555,7	+2.025,1
Bautätigkeit/Modernisierung	-413,7	-202,2	-211,5
Verwaltungsbetreuung	-86,6	-3,8	-82,8
Finanzergebnis	-72,5	-82,4	+9,9
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+283,9	+86,7	+197,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+55,8	+48,8	+7,0
Betriebsergebnis	4.347,7	2.402,8	+1.944,9
Neutrales Ergebnis	-819,1	-15,1	-804,0
Ergebnis vor Steuern	3.528,6	2.387,7	+1.140,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,9	+15,0	-15,9
Jahresüberschuss	3.527,7	2.402,7	+1.125,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Wesentlichen durch gestiegene Mieteinnahmen (+ T€ 1.550), gesunkene Instandhaltungskosten (- T€ 1.263), der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen (+ T€ 335) bei gestiegenen Zinsaufwendungen (+ T€ 46), Verwaltungskosten (+ T€ 375) und Abschreibungen auf das Grundvermögen (+ T€ 477) positiv verändert.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Abrisskosten des Produktionsgebäudes Angelburger Str./Viktoriastr.

In der Verwaltungsbetreuung haben wir uns im Geschäftsjahr von einigen kleineren Verwaltungen getrennt und gleichzeitig unser Personal aufgestockt, um zukünftig weitere größere Verwaltungen zu akquirieren.

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

Das Jahresergebnis im Bereich Portfolio/Verkaufstätigkeit enthält den Verkauf von 3 Eigentumswohnungen.

Der sonstige Geschäftsbetrieb enthält im Wesentlichen den Jahresüberschuss unseres Tochterunternehmens, der SBV Immobilienmanagement GmbH, sowie diverse Spenden.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die außerplanmäßigen Abschreibungen der Restbuchwerte Schwarzer Weg 21–39 und eines Teilbereiches Norderstr. 26–32.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung, der Technik, der Spareinrichtung 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 dem 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. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Darüber hinaus werden verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem 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.

Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen. Das umfangreiche Neubauprogramm der vergangenen Jahre wurde im Geschäftsjahr 2022 vorerst beendet. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2023–2027 Investitionen in Höhe von rd. T€ 99.045 und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. T€ 43.022 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.

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 und 2022 wurden sämtliche Objekte der Genossenschaft auf ihren technischen Gebäudenzustand bewertet. Nach Auswertung der Daten erfolgt in 2023 eine Bewertung und Clusterung des Bestandes, um insbesondere vor dem Hintergrund der CO₂-Bilanzierung Maßnahmen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit priorisieren zu können. Hierzu liegt bereits die CO₂-Bilanz, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., des Bestandes auf Grundlage der Verbräuche 2021 vor. Diese wird jährlich fortgeschrieben und dient unter anderem als Grundlage für die mittel- und langfristige Investitionsplanung.

Die Finanzierungen unserer Wohnimmobilien wurden in den vergangenen Jahren aufgrund der günstigen Zinskonditionen mit 20- bis 30-jährigen Zinsfestschreibungen und teilweise Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit abgeschlossen. Die Zinsänderungsrisiken der Bestandsdarlehen halten sich für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In den folgenden 5 Jahren laufen die Zinsfestschreibungen bei Bestandsdarlehen nur mit einem Restkapital in Höhe von rd. T€ 3.340 aus. Aufgrund der momentanen Entwicklung auf dem Kapitalmarkt planen wir bei zukünftigen Abschlüssen nur noch mit einer 10- bis 20-jährigen Zinsfestschreibung und einer 2%igen Tilgung. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. In der Spareinrichtung rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Abfluss an Sparmitteln in Höhe von 3 Mio. €. Die Gegenfinanzierung erfolgt durch ein verbessertes Jahresergebnis 2022 und die Aufnahme von Bankkrediten. Durch die deutliche Anhebung der Sparzinsen Ende 2022 in den längerfristigen Sparprodukten soll eine weitere Senkung des Bestandes verhindert werden.

In den Geschäftsjahren 2024–2027 rechnet die Genossenschaft daher mit keinen weiteren nennenswerten Veränderungen der Spareinlagen.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.592 gerechnet. Für die Folgejahre 2024 bis 2027 werden Jahresergebnisse zwischen T€ 2.341 und T€ 5.540 erwartet.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2023–2027 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 Krieg in der Ukraine mit den verhängten Sanktionen und die Nachwirkungen der Corona-Pandemie haben in der nationalen und internationalen Wirtschaft ganz deutliche Spuren hinterlassen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage muss daher ausgegangen werden. Inflationsbedingte Kostensteigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten, deutlich steigende Energiekosten und weitere steigende Nebenkosten können zu einer Einschränkung des Mieterhöhungspotenzials unseres Unternehmens und zu einem Anstieg der Mietausfälle führen. Daneben kann es durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk zu deutlichen Preissteigerungen und Verzögerungen in der Bau- und Instandhaltungstätigkeit kommen. Zukünftige Neubau- und Sanierungsmaßnahmen können einerseits durch die gestiegenen und ggfs. noch weiter steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt und andererseits durch die steigenden baurechtlichen und energetischen Anforderungen unrentabler, verschoben oder gar nicht durchgeführt werden. Es sind insgesamt 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, 16. März 2023
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen



SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA				Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1.	Entgeltlich erworbene Lizenzen	53.291,26		111.509,57
2.	Geleistete Anzahlungen	58.886,18	112.177,44	58.886,18
II.	<u>Sachanlagen</u>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.812.113,45		355.873.508,77
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.263.835,50		9.245.133,69
3.	Grundstücke ohne Bauten	96.448,97		96.690,30
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	15.235,84		16.142,68
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.009.333,47		1.131.373,74
6.	Anlagen im Bau	2.647.580,30		8.692.442,14
7.	Bauvorbereitungskosten	268.411,49	381.112.959,02	325.979,95
III.	<u>Finanzanlagen</u>			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08		1.475.577,08
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	865.000,00		1.110.000,00
3.	Beteiligungen	1.453.189,17	3.793.766,25	1.368.331,61
			385.018.902,71	379.505.575,71
B.	Umlaufvermögen			
I.	<u>Andere Vorräte</u>			
1.	Unfertige Leistungen	15.753.461,44		15.928.825,53
2.	Andere Vorräte	5.485,12	15.758.946,56	4.520,04
II.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1.	Forderungen aus Vermietung	365.471,84		334.887,24
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.006,72		39.516,85
3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.729,17		2.505,02
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	241.542,91		183.246,96
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.465,20		115.498,53
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.533.669,08	2.235.884,92	1.028.089,33
III.	<u>Flüssige Mittel</u>			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.736.356,41	4.408.111,97
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Geldbeschaffungskosten	457.153,26		473.014,61
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.496,46	466.649,72	8.822,12
			411.216.740,32	402.032.613,91

PASSIVA				Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	<u>Geschäftsguthaben</u>			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	794.631,02		732.570,30
	der verbleibenden Mitglieder	34.306.013,80		32.340.004,81
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	172.960,00	35.273.604,82	82.400,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.826,20 € (Vorjahr 26.875,19 €)			
II.	<u>Ergebnisrücklagen</u>			
1.	Gesetzliche Rücklage			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)	8.100.000,00		7.700.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen			
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.800.000,00 € (Vorjahr 850.000,00 €)	37.580.000,00	52.170.000,00	35.780.000,00
III.	<u>Bilanzgewinn</u>			
1.	Gewinnvortrag	77.399,75		60.504,04
2.	Jahresüberschuss	3.527.655,70		2.402.700,96
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.200.000,00	1.405.055,45	1.150.000,00
	Eigenkapital insgesamt		88.848.660,27	84.438.180,11
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	24.816,48		26.760,48
2.	Sonstige Rückstellungen	1.159.954,42	1.184.770,90	1.889.925,73
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.539.324,13		197.459.098,32
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.564.563,59		1.657.501,45
3.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	94.073.688,59		94.907.659,42
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.485.000,00		2.200.240,00
5.	Erhaltene Anzahlungen	18.432.863,93		16.683.788,87
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	633.826,97		800.047,42
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.287,41		1.615.959,57
8.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		21.086,99
9.	Sonstige Verbindlichkeiten			
	davon aus Steuern 47.038,01 € (Vorjahr 59.816,60 €)	419.754,53	321.183.309,15	332.365,55
			411.216.740,32	402.032.613,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.880.266,03		46.283.417,60
b) aus Betreuungstätigkeit	1.090.648,56		1.140.852,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.530,66	50.151.445,25	212.265,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-175.364,09	1.124.620,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.171.509,25	1.345.909,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.579.167,25	786.620,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.937.245,46		23.351.429,27
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	496.001,40	22.433.246,86	414.226,10
Rohergebnis		30.293.510,80	27.128.029,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.253.812,19		6.002.547,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 338.706,29 € (Vorjahr: 322.794,36 €)	1.573.844,15	7.827.656,34	1.532.965,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.265.739,09	9.021.681,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.016.305,26	3.327.222,58
9. Erträge aus Beteiligungen		84.857,56	82.416,53
10. Erträge aus Gewinnabführung		233.950,67	156.052,05
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 23.250,00 € (Vorjahr: 27.247,22 €)		23.373,32	37.402,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 558,00 € (Vorjahr: 1.117,00 €)		3.329.809,19	3.451.172,77
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		861,00	-14.992,61
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.195.321,47	4.083.303,83
15. Sonstige Steuern		1.667.665,77	1.680.602,87
16. Jahresüberschuss		3.527.655,70	2.402.700,96
17. Gewinnvortrag		77.399,75	60.504,04
18. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		2.200.000,00	1.150.000,00
19. Bilanzgewinn		1.405.055,45	1.313.205,00



SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 (Formblatt-VO) beachtet.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von T€ 1.013, Herstellung der Außenanlagen bei den Neubauten durch unseren eigenen Gartenservice in Höhe von T€ 116 und aktivierte Fremdzinsen in

Höhe von T€ 43 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2022 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 Jahren abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in der Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages 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 31.12.2022 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 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 1,78 % ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 1,44 % ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 372,00. 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 01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€	€
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.427.813,26	–	–	–	1.427.813,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	453.378.802,14	14.715.739,23	940.470,73	+ 7.979.207,60	475.133.278,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.402.711,45	–	157.344,47	–	14.245.366,98
3. Grundstücke ohne Bauten	96.690,30	–	–	- 241,33	96.448,97
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.609.786,56	200.442,43	259.847,67	–	3.550.381,32
6. Anlagen in Bau	8.692.442,14	1.934.104,43	–	- 7.978.966,27	2.647.580,30
7. Bauvorbereitungskosten	325.979,95	–	57.568,46	–	268.411,49
	480.536.641,78	16.850.286,09	1.415.231,33	–	495.971.696,54
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.110.000,00	–	245.000,00	–	865.000,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	84.857,56	–	–	1.453.189,17
	3.953.908,69	84.857,56	245.000,00	–	3.793.766,25
Anlagevermögen insgesamt	485.918.363,73	16.935.143,65	1.660.231,33	–	501.193.276,05

Abschreibungen								
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021	einbezogene Fremd- kapitalzinsen	
€	€	€	€	€	€	€	€	€
1.257.417,51	58.218,31	–	–	1.315.635,82	112.177,44	170.395,75	–	
97.505.293,37	8.850.113,98	34.242,56	–	106.321.164,79	368.812.113,45	355.873.508,77	–	
5.157.577,76	981.298,19	157.344,47	–	5.981.531,48	8.263.835,50	9.245.133,69	–	
–	–	–	–	–	96.448,97	96.690,30	–	
14.086,56	906,84	–	–	14.993,40	15.235,84	16.142,68	–	
2.478.412,82	318.580,22	255.945,19	–	2.541.047,85	1.009.333,47	1.131.373,74	–	
–	–	–	–	–	2.647.580,30	8.692.442,14	43.347,36	
–	56.621,55	56.621,55	–	–	268.411,49	325.979,95	–	
105.155.370,51	10.207.520,78	504.153,77	–	114.858.737,52	381.112.959,02	375.381.271,27	43.347,36	
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–	
–	–	–	–	–	865.000,00	1.110.000,00	–	
–	–	–	–	–	1.453.189,17	1.368.331,61	–	
–	–	–	–	–	3.793.766,25	3.953.908,69	–	
106.412.788,02	10.265.739,09	504.153,77	–	116.174.373,34	385.018.902,71	379.505.575,71	43.347,36	

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte (rd. 11,3 Mio. €), der Fertigstellung der Bauvorhaben Am Knick 1–3 (WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt) und Dablerstr. 82–86 (Rude 3. Bauabschnitt) mit rd. 3,2 Mio. €. Für Restarbeiten bei in den Vorjahren fertiggestellten Neubauten sind rd. 0,2 Mio. € angefallen.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um KfW Tilgungszuschüsse für diverse in 2022 fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen mit rd. 0,8 Mio. € und den Verkauf von 3 Eigentumswohnungen mit rd. 0,1 Mio. €.

Umgebucht wurden die Baukosten aus Anlagen im Bau für die Neubauten Am Knick 1–3 (WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt) und Dablerstr. 82–86 (Rude 3. Bauabschnitt).

Die Abgänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten resultieren aus dem Abriss des Produktionsgebäudes Angelburger Str./Viktoriastr.

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei dem Bauvorhaben KiTa Travestr. mit rd. 1,9 Mio. €. Die Umbuchungen entfallen auf die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 1–3 (WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt) und Dablerstr. 82–86 (Rude 3. Bauabschnitt).

Bei den Bauvorbereitungskosten sind die Planungskosten der geplanten Neubauten Bahnhofstr. (Bauabschnitte B. u. C.) außerplanmäßig abgeschrieben. Die Grundstücke wurden nicht angekauft. Eine Bebauung unterbleibt somit.

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“. 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 2022 der SBV Immobilienmanagement GmbH.

4. Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um eine Rechnung für Garten- und Winterdienstleistung der Genossenschaft.

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. Im Wesentlichen sind hierunter u. a. die KfW Zuschüsse für diverse in 2022 fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen mit rd. 0,8 Mio. €, die Forderungen aus Schadensersatzansprüchen gegenüber Versicherungen mit rd. 0,2 Mio. € sowie aus überzahlten Betriebskosten mit rd. 0,5 Mio. € ausgewiesen.

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, noch anfallende Baukosten, noch anfallende Kosten der Jahresabschlussstellung und -prüfung sowie für unterlassene Instandhaltung (3 Monatsrückstellung) gebildet.

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

VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT		Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtl. gesichert
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.539.324,13 € (197.459.098,32 €)	8.157.956,03 € (7.676.356,36 €)	32.724.240,40 € (31.127.324,41 €)	162.657.127,70 € (158.655.417,55 €)	203.491.711,44 € (197.410.004,39 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.564.563,59 € (1.657.501,45 €)	21.850,56 € (22.843,74 €)	87.402,24 € (91.374,96 €)	1.455.310,79 € (1.543.282,75 €)	1.564.563,59 € (1.657.501,45 €)
Erhaltene Anzahlungen	18.432.863,93 € (16.683.788,87 €)	18.432.863,93 € (16.683.788,87 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	633.826,97 € (800.047,42 €)	633.826,97 € (800.047,42 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.034.287,41 € (1.615.959,57 €)	1.034.287,41 € (1.615.959,57 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (21.086,99 €)	0,00 € (21.086,99 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	419.754,53 € (332.365,55 €)	419.754,53 € (332.365,55 €)			
Gesamtbetrag	225.624.620,56 € (218.569.848,17 €)	28.700.539,43 € (27.152.448,50 €)	32.811.642,64 € (31.218.699,37 €)	164.112.438,49 € (160.198.700,30 €)	205.056.275,03 € (199.067.505,84 €)

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

Spareinlagen	
a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	62.829.915,41 € (61.293.011,32 €)
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	31.243.773,18 € (33.614.648,10 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	1.185.000,00 € (1.630.240,00 €)
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	300.000,00 € (570.000,00 €)
Gesamtbetrag	95.558.688,59 € (97.107.899,42 €)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 808 (Vorjahr T€ 594) enthalten. Der Anstieg ist hauptsächlich auf das Vorhalten von Ausweichwohnungen für die sogenannten Strangsanierungen zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch T€ 15.902 (Vorjahr T€ 14.874) abgerechnete Nebenkosten.

Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Neubauten Am Knick 1–3 (WohnPark Tarup 6. Bauabschnitt), Diblerstr. 82–86 (Rude 3. Bauabschnitt) sowie durch die Vollausswirkungen der in 2021 bezogenen Neubauten erzielt. Des Weiteren wurden zum 1. Januar 2022 bei 1.152 öffentlich geförderten Wohnungen und zum 1. April 2022 bei 4.773 frei finanzierten Wohnungen die Mieten jeweils um 6 % angehoben.

2. Die aktivierten Eigenleistungen für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sinken im Vergleich zum Vorjahr um T€ 130, im Wesentlichen aufgrund der Vergabe von Bauleitungen bei Sanierungsmaßnahmen an Architektenbüros.

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungsleistungen (T€ 679), den Verkauf von 3 Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen (T€ 318) und der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen (T€ 335) geprägt.

4. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sinken im Wesentlichen die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden) um T€ 1.469. Die Betriebskosten sinken um T€ 101.

5. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit und außerplanmäßige Abschreibungen (Schwarzer Weg 21–39 mit rd. T€ 185, Teilbereich Norderstr. 26–32 mit rd. T€ 601 und Bauvorbereitungskosten Bahnhofstr. Bauabschnitte B. und C. mit rd. T€ 57) gestiegen.

6. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abrisskosten für das Produktionsgebäude Angelburger Str./Viktoriastr. in Höhe von rd. T€ 390 und Umsetzungskosten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rd. T€ 310.

7. Die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind hauptsächlich durch die Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Sanierungstätigkeit um T€ 49 gestiegen.

Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung sank dagegen im Wesentlichen durch Senkung der Zinssätze in allen Sparprodukten um 0,1 % zum 1. März 2022 auf T€ 363 (Vorjahr T€ 491). Aufgrund der eingeleiteten Zinswende durch die Europäische Zentralbank in der 2. Jahreshälfte 2022 haben wir zum 1. November und 1. Dezember des Geschäftsjahres unsere Sparkonditionen im längerfristigen Bereich wieder angepasst.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Mietkaution für Mieter in Höhe von 267.400,48 €.

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 des Bauvorhabens Kindertagesstätte Travestr. sowie diversen jahresübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 6,2 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Rd. 3,4 Mio. € Darlehen hätten aufgrund des Baufortschritts einzelner Bauvorhaben bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2022 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 Gewährleistungs-

ansprüche des Technischen Betriebszentrums (TBZ) im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens WohnPark Tarup. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

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 Nord-Ostsee Sparkasse in Höhe von T€ 16,1 zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche 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 2022 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2022 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 233.950,67 €. 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 2022 insgesamt 2.999.598,78 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2022 mit 169.715,12 €.

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

	2022	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	70,00	70,00
Technische Mitarbeitende	10,75	10,25
Mitarbeitende im Regiebetrieb/Hausmeister	33,00	34,25
Insgesamt	113,75	114,50

Davon arbeiten in Teilzeitbeschäftigung 22,50 Personen (Vorjahr 23,00).

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 12,00 Auszubildende und 18,00 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2022

12.126 Mitglieder mit 202.293 Anteilen

Abgang 2022

633 Mitglieder mit 8.359 Anteilen

Zugang 2022

1.012 Mitglieder mit 20.590 Anteilen

Ende 2022

12.505 Mitglieder mit 214.524 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.966.008,99 € auf 34.306.013,80 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.956.960,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 34.323.840,00 €.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg – Mecklenburg Vorpommern – Schleswig Holstein
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 2022 beträgt 3.527.655,70 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.03.2023 wurden in die gesetzliche Rücklage 400.000 € eingestellt.

13. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung eine Einstellung in Höhe von 1.800.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen

beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung um Zustimmung zu dieser Vorabzuweisung, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2021 in Höhe von 77.399,75 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.405.055,45 € erzielt wurde.

14. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2022 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.344.261,39 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	60.794,06 €
Summe des Bilanzgewinns	1.405.055,45 €

Flensburg, 16. März 2023
Der Vorstand

Jürgen Möller

Michael Ebsen





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

KONTINUITÄT UND GUTE ENTSCHEIDUNGEN

► Nachdem der SBV bereits 2021 unter dem Eindruck der Corona-Pandemie vor großen Herausforderungen stand, war 2022 unter dem zusätzlichen Einfluss der Folgen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine ein weiteres Jahr unter erschwerten Bedingungen: Kostensteigerungen in allen Bereichen, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien, die Verpflichtungen der Klimaschutzgesetzgebung und nur schwer plan- und kalkulierbare Neubau- und Sanierungsmaßnahmen.

Weil eine negative Beeinflussung des Geschäftsverlaufs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft durch solche erschwerten Rahmenbedingungen nicht auszuschließen ist, lag auch in 2022 ein besonderer Fokus darauf, solche Risiken frühzeitig zu erkennen, um ihnen, falls erforderlich, rechtzeitig begegnen zu können. Auch in 2022 erfolgte deshalb eine regelmäßige Überarbeitung der Geschäfts- und Risikostrategien des SBV durch den Vorstand und deren Besprechung mit dem Aufsichtsrat.

Das umfangreiche Neubauprogramm der vergangenen Jahre wurde im Geschäftsjahr 2022 mit der Vollendung des 6. Bauabschnitts im WohnPark Tarup und dem 3. Bauabschnitt auf der Rude beendet. Der Wohnungsbe-

stand des SBV erhöhte sich in 2022 so auf 7.581 Wohnungen. Damit ist und bleibt der SBV der größte Wohnungsanbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiter eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein.

In den kommenden Jahren wird es im Wesentlichen darum gehen, die intensive Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in den Beständen fortzusetzen, in die, wie schon im Vorjahr, auch im Geschäftsjahr 2022 mehr als 21,6 Millionen € investiert wurden.

Trotz der bereits erwähnten veränderten Rahmenbedingungen werden wir bei allem das Ziel, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, fest im Blick behalten. Wie in den vorangegangenen Jahren hat der Vorstand den Aufsichtsrat als begleitendes und überwachendes Gremium auch 2022 kompetent und vertrauensvoll über die jeweiligen Herausforderungen, Entscheidungen und Maßnahmen informiert. Dies geschieht in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen, die durch einen regen und engen Austausch geprägt sind.

Turnusgemäß fand 2022 zudem die alle zwei Jahre auf dem Programm stehende gemeinsame Studienreise von Vorstand und Aufsichtsrat statt, deren Zweck es im Wesentlichen ist, Einblicke in die Arbeit anderer Wohnungsbaugenossenschaften zu erhalten, gute Ideen miteinander zu teilen und die Leistungen der eigenen Genossenschaft im direkten Vergleich besser verorten zu können. Ziel der gemeinsamen Studienreise in 2022 war die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO).

Ein besonderer Termin des Jahres war zudem der Tag der offenen Tür, zu dem der SBV im April 2022 geladen hatte. Vor dem öffentlichen Teil der Veranstaltung mit den Mitgliedern und anderen Gästen, hatten Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung Gelegenheit, sich von den SBV-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern die jeweiligen Aufgabenbereiche präsentieren und erläutern zu lassen. Es war insgesamt ein abwechslungsreicher Tag, der die Vielfalt des SBV und das großartige Engagement aller Beschäftigten aufgezeigt hat.

Personell bereitete der Aufsichtsrat in 2022 das altersbedingte Ausscheiden unseres verdienten Aufsichtsratsmitglieds Hans-Christian Jordt in 2023 vor, indem Sondierungsgespräche für seine Nachfolge geführt wurden, über die die Vertreter der Genossenschaft in ihrer kommenden Jahresversammlung im Mai 2023 entscheiden werden.

Der Jahresabschluss 2022 wurde am 16.3.2023 in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 9.5.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- 4 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 2022 (Prüfungszeitraum März 2022–März 2023),
- die Buchführung 2022,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2022,
- den Lagebericht 2022
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2022 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 2022 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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, 16. März 2023

JAN-KAI JENSEN
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ORGANE

Vorstand	Jürgen Möller, Vorstandsvorsitzender Michael Ebsen
Aufsichtsrat	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentokrax, 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 Hemkentokrax, 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			

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

ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER



DER SBV IN ZAHLEN

402.032.614 €	Bilanzsumme	411.216.740 €
84.438.180 €	Eigenkapital	88.848.660 €
32.340.005 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	34.306.014 €
49.970.000 €	Rücklagen	52.170.000 €
1.916.686 €	Rückstellungen	1.184.771 €
46.283.418 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.880.266 €
9.878.531 €	Bauleistungen	5.296.690 €
11.521.983 €	Neubau	11.353.153 €
	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	
11.532.412 €	Ausgaben für Instandhaltung	10.993.972 €
2.402.701 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.527.656 €
7.531	Eigener Wohnungsbestand	7.581
12.126	Zahl der Mitglieder	12.505
2021		2022

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

Autoren:

Imke Voigtländer (textSpot)

Jan-Kai Jensen

Arne Dieckmann

Bildautoren:

bewegtbild, Marcus Dewanger,

Miriam Kohlsdorf, Sandra Seemann, SBV-Archiv,

Martin Ziemer, Thomas Zimmermann