



UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



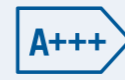
Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



Klimafreundlich

UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst



INHALTSVERZEICHNIS

LAGEBERICHT 2023	
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 2023

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum 31. Dezember 2023 stellte sich der Wohnungsbestand der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wie folgt dar:

- ▶ 7.577 Wohnungen mit 455.510,81 m² Wohnfläche (Vorjahr 7.581 mit 455.779,16 m²)
- ▶ 97 Gewerbeobjekte mit 20.171,48 m² Nutzfläche (Vorjahr 96 mit 18.697,42 m²)
- ▶ 492 Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 495)
- ▶ 1.204 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 1.205)
- ▶ 45 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 43)

Der Wohnungsbestand hat sich im Wesentlichen durch den Verkauf von 3 Reihenhäusern verringert. Der Zugang bei den Gewerbeobjekten resultiert aus der Fertigstellung unseres Neubaus Kindertagesstätte Travestraße.

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 2022 betrug die Einwohnerzahl in Flensburg laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 92.550 Personen. Somit ist die Einwohnerzahl im Jahr 2022 um 1.437 Personen gestiegen.

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. Aufgrund der Altersstruktur und einer damit verbundenen schlechteren Bausubstanz, ist auch mit Blick auf die Energieverbräuche bei einigen ausgesuchten

Bestandsobjekten ein Abriss und Ersatzneubau in der Investitionsplanung der nächsten 10 Jahre vorgesehen. Die Planung für den Neubau „Viktoria Höfe“ wurde wegen einer eventuellen Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke in Teilen verändert. Die Investitionsplanung der Genossenschaft sieht einen Baubeginn für das Geschäftsjahr 2025 vor. Mit einer Fertigstellung wird im Jahr 2027 gerechnet. Zur Finanzierung unserer Neubauten sind öffentliche Mittel der drei möglichen Förderwege von der Investitionsbank Schleswig-Holstein vorgesehen, so dass die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den kommenden Jahren leicht steigen wird. Mit 1.705 Wohnungen (Vorjahr 1.705) sind bereits rd. 22 % unseres Wohnungsbestandes zum Stichtag 31. Dezember 2023 öffentlich gefördert.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 8,92 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Sie bleibt mit insgesamt 676 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 736) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2023 1,8 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 2,1 %). Dabei muss berücksichtigt werden, dass 0,4 % des Wohnungsbestandes als Ausweichwohnungen bei sogenannten Strangsanierungen vorgehalten werden.

Die Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten 2022 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 durchgeführt.

1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurde der Neubau der Kindertagesstätte in der Travestraße 37 fertiggestellt.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 49 Einzel-Wohnungsmodernisierungen (Instandhaltung) und 96 Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Strangsanierungen (Aktivierung) durchgeführt.

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

- ▶ Voigtstr. 2 a–c (2. Bauabschnitt)
- ▶ Schützenkuhle 25–31
- ▶ Travestr. 40–42 (2. Bauabschnitt)
- ▶ Timm-Kröger-Weg 24–26 (2. Bauabschnitt)
- ▶ Eiderstr. 13–15 (2. Bauabschnitt)

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 abgefedert.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 19.679 (Vorjahr T€ 21.622) investiert.

1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurden drei Reihenhäuser 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 31.12.2023 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 2022 T€	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	32.902	34.013	33.686	34.358
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	8.118	9.036	8.133	6.911
Zinsaufwendungen	3.330	3.595	4.128	4.793
Jahresüberschuss	3.528	2.592	3.866	2.216

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 geplant. Durch den Anstieg der Zinsen und die teilweise erheblich gestiegenen Baukosten hat die Genossenschaft Überlegungen angestellt, wie in allen Unternehmensbereichen Kosten gesenkt werden können. Dies führte insbesondere in den Bereichen der Instandhaltung sowie den Verwaltungskosten zu Einsparungen. Dies wurde ergänzt durch geringere Abschreibungen aufgrund der erfolgten Einsparungen und Verschiebungen von Investitionen in der Bau- und Sanierungstätigkeit auf Folgejahre. Dadurch ist das Jahresergebnis gegenüber der ursprünglichen Planung 2023 deutlich gestiegen.

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 2022 bezogenen Neubauten sowie der zum 1. April 2022 bei 4.773 freifinanzierten Wohnungen durchgeführten Mieterhöhung um 6 % führten ebenso zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten wie die Fertigstellung der Kindertagesstätte in der Travestraße 37 im Geschäftsjahr 2023. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2023 5,96 €/m² (Vorjahr 5,84 €/m²). 6.640 Wohnungen der Genossenschaft und somit 88 % des Wohnungsbestandes liegen mit der Miete innerhalb der KdU-Sätze.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,84 €/m² (Vorjahr 21,72 €/m²).

Unsere Kapitalmarktdarlehen wurden in der Vergangenheit mit 20- bis 30-jährigen Zinsfestschreibungen und größtenteils Volltilgungen bis zum Ende der Kreditlaufzeit abgeschlossen. Für den Abfluss von Sparmitteln im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von T€ 7.938 wurden T€ 7.100 höherverzinsliche Kapitalmarktdarlehen eingeworben. Die restlichen Mittel wurden durch Eigenmittel aus verbesserten Jahresergebnissen ersetzt.

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 2023 rd. T€ 87.621 (Vorjahr rd. T€ 95.559) und ist mit rd. T€ 7.938 rückläufig. Die abgeflossenen Sparmittel mussten durch höherverzinsliche Kapitalmarktmittel kompensiert werden. Für das Jahr 2024 wird mit einer Stabilisierung des Sparvolumens gerechnet. Aufgrund der eingeleiteten „Zinswende“ durch die Europäische Zentralbank in der 2. Jahreshälfte 2022 haben wir zum 1. April und 1. August des Geschäftsjahres 2023 unsere gesamten Sparkonditionen, insbesondere im längerfristigen Bereich, angepasst. Dadurch steigt der durchschnittliche Sparzins am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 auf 1,52 % (Vorjahr 0,51 %).

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

2023 wurden rd. T€ 68 satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das langfristige Stiftungsvermögen beträgt am 31. Dezember 2023 rd. T€ 434.

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 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 58 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 9. Mai 2023 auf der 63. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2022 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2022 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 2 Aufsichtsratsmitgliedern sowie die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch neue Mitglieder 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 Genossenschaft bildet zurzeit je Ausbildungsjahr 4 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus und versucht diese nach bestandener Prüfung im Unternehmen zu halten. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt elf Jahre, die Fluktuation 4,2 % 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 sieben Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	385.532,3	92,8	385.476,1	93,7	+ 56,2
Umlaufvermögen und übrige Rechnungs- abgrenzungsposten	29.951,8	7,2	25.740,6	6,3	+ 4.211,2
Bilanzsumme	415.484,1	100,0	411.216,7	100,0	+ 4.267,4

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	92.557,7	22,3	88.848,7	21,6	+ 3.709,0
langfristiges Fremdkapital					
– Verbindlichkeiten	211.307,0	50,9	205.099,7	49,9	+ 6.207,3
– Pensionsrückstellungen	23,0	0,0	24,8	0,0	- 1,8
– sonstige Rückstellungen	51,1	0,0	56,0	0,0	- 4,9
– Sparmittel	78.659,3	18,9	84.966,3	20,7	- 6.307,0
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	32.886,0	7,9	32.221,2	7,8	+ 664,8
Bilanzsumme	415.484,1	100,0	411.216,7	100,0	+ 4.267,4

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

Mit T€ 16.460,0 (Vorjahr T€ 15.753,5) sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2023 und die flüssigen Mittel mit T€ 9.640,4 (Vorjahr T€ 7.736,4) die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital stieg um T€ 3.709,0. Davon entfallen T€ 2.522,2 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 1.186,8 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote steigt wegen der im Jahr 2023 erfolgten Bau- und Sanierungstätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme um 0,7 % auf 22,3 %.

Durch Zugänge von Darlehen im Rahmen der Bau- und Sanierungstätigkeit um T€ 9.369,0, Ersatzdarlehen für abgeflossene Sparmittel in Höhe von

T€ 7.100,0, planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 8.352,8, außerplanmäßigen Tilgungen durch KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von T€ 1.815,4 und Rückzahlungen von Darlehen durch Eigenmittel der Genossenschaft in Höhe von T€ 52,8 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt auf T€ 211.351,9.

2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2023 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von T€ 9.640,4.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug T€ 17.295,4. 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€ 1.904,0 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 2024–2033 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 2023

	2023 T€	2022 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 13.055,3	+ 13.473,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 17.295,4	+ 16.393,3
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 9.579,2	- 15.139,0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	- 5.812,2	+ 2.074,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 1.904,0	+ 3.328,3

Finanzmittelfonds

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 1.904,0	+ 3.328,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	+ 7.736,4	+ 4.408,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 9.640,4	+ 7.736,4

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.865,6 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.785,4	4.580,8	- 795,4
Bautätigkeit/Modernisierung	- 22,6	- 413,7	+ 391,1
Verwaltungsbetreuung	- 217,5	- 86,6	- 130,9
Finanzergebnis	- 66,2	- 72,5	+ 6,3
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+ 348,9	+ 283,9	+ 65,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+ 1,3	+ 55,8	- 54,5
Betriebsergebnis	3.829,3	4.347,7	- 518,4
Neutrales Ergebnis	+ 36,3	- 819,1	+ 855,4
Ergebnis vor Steuern	3.865,6	3.528,6	+ 337,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+/- 0,0	- 0,9	+ 0,9
Jahresüberschuss	3.865,6	3.527,7	+ 337,9

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Wesentlichen durch gestiegene Mieteinnahmen (+ T€ 784) bei gestiegenen Zinsaufwendungen (+ T€ 740), Verwaltungskosten (+ T€ 355) und Abschreibungen auf das Grundvermögen (+ T€ 146) negativ verändert.

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

Bei den Verwaltungsbetreuungen zeigt sich die Vollauswirkung der Personalaufstockung in 2022, um zukünftig weitere größere Verwaltungen zu akquirieren.

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

Das Jahresergebnis im Bereich Portfolio/Verkaufstätigkeit enthält den Verkauf von drei Reihenhäusern.

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

Das neutrale Ergebnis enthielt im Vorjahr 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 Prognoserech-

nung 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. Dem umfangreichen Neubauprogramm der vergangenen Jahre und dem damit erreichten Anstieg des Wohnungsbestandes folgt in den nächsten Jahren bei einigen ausgesuchten Bestandsobjekten ein Abriss und Ersatzneubau. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2024–2033 Investitionen in Höhe von rd. T€ 296.690 und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. T€ 63.428 vor. Hierbei bestehen Preisänderungs-

risiken 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 Gebäudezustand bewertet. Nach Auswertung der Daten erfolgte 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 2022 vor. Diese wird jährlich fortgeschrieben und dient unter anderem als Grundlage für die 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€ 6.268 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 2024 mit einer Stabilisierung des Volumens. Durch die deutliche Anhebung der Sparzinsen Ende 2022 und Mitte 2023 unserer gesamten Sparkonditionen, insbesondere in den längerfristigen Sparprodukten, soll ein weiterer Abfluss von Sparmitteln verhindert werden.

In den Geschäftsjahren 2025–2028 rechnet die Genossenschaft wieder mit einem Anstieg der Spareinlagen um jährlich T€ 2.500.

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 2024 wird gemäß Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 2.216 gerechnet. Die Genossenschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2024 die Wirtschaftsplanung von einem 5jährigen auf einen 10jährigen Planungshorizont umgestellt. Hierdurch sollen u. a. die Erkenntnisse aus der technischen Bewertung des Gebäudezustandes und der CO₂ Bilanz langfristig abgebildet werden. In den Planungs Jahren 2025 bis 2033 werden Jahresergebnisse zwischen T€ 4.417 und T€ 7.045 erwartet. Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen 2024–2028 erwarten wir ebenfalls positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH.

Die Genossenschaft erstellt seit dem Geschäftsjahr 2021 einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, der im Geschäftsbericht wiedergegeben wird.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtigen noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Flensburg, 25. März 2024

Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen

SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA		€		Vorjahr
		€		€
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	25.086,53			53.291,26
2. Geleistete Anzahlungen	58.886,18	83.972,71		58.886,18
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	366.754.582,93			368.812.113,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.086.064,65			8.263.835,50
3. Grundstücke ohne Bauten	96.448,97			96.448,97
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.329,00			15.235,84
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.153.863,97			1.009.333,47
6. Anlagen im Bau	1.003.948,21			2.647.580,30
7. Bauvorbereitungskosten	318.112,34	381.427.350,07		268.411,49
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08			1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	620.000,00			865.000,00
3. Beteiligungen	1.547.893,47	3.643.470,55		1.453.189,17
		385.154.793,33		385.018.902,71
B. Umlaufvermögen				
I. <u>Andere Vorräte</u>				
1. Unfertige Leistungen	16.459.951,65			15.753.461,44
2. Andere Vorräte	7.479,95	16.467.431,60		5.485,12
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	352.818,74			365.471,84
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.406,82			52.006,72
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.623,65			15.729,17
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	176.165,74			241.542,91
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00			27.465,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.251.241,92	3.842.256,87		1.533.669,08
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.640.444,75		7.736.356,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	377.463,38			457.153,26
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.663,46	379.126,84		9.496,46
		415.484.053,39		411.216.740,32

PASSIVA		€		Vorjahr
		€		€
A. Eigenkapital				
I. <u>Geschäftsguthaben</u>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	878.657,37			794.631,02
der verbleibenden Mitglieder	35.287.128,26			34.306.013,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen	294.720,00	36.460.505,63		172.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.071,74 € (Vorjahr 17.826,20 €)				
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	8.500.000,00			8.100.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00			6.490.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr 1.800.000,00 €)	39.580.000,00	54.570.000,00		37.580.000,00
III. <u>Bilanzgewinn</u>				
1. Gewinnvortrag	61.630,39			77.399,75
2. Jahresüberschuss	3.865.597,04			3.527.655,70
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.400.000,00	1.527.227,43		2.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		92.557.733,06		88.848.660,27
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	23.038,48			24.816,48
2. Sonstige Rückstellungen	1.573.658,25	1.596.696,73		1.159.954,42
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.809.140,21			203.539.324,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.542.713,03			1.564.563,59
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	86.621.466,94			94.073.688,59
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.000.000,00			1.485.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	20.258.676,30			18.432.863,93
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	872.460,16			633.826,97
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.793,15			1.034.287,41
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.856,78			0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern 135.888,83 € (Vorjahr 47.038,01 €)	412.517,03	321.329.623,60		419.754,53
		415.484.053,39		411.216.740,32

JAHRESABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.470.092,63		48.880.266,03
b) aus Betreuungstätigkeit	1.125.252,37		1.090.648,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.047,23	50.801.392,23	180.530,66
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		706.490,21	- 175.364,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		937.243,22	1.171.509,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.464.286,86	1.579.167,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.530.494,42		21.937.245,46
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	560.723,05	23.091.217,47	496.001,40
Rohergebnis		30.818.195,05	30.293.510,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.531.700,07		6.253.812,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 363.828,28 € (Vorjahr: 338.706,29 €)	1.668.494,84	8.200.194,91	1.573.844,15
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.543.171,33	10.265.739,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.756.860,64	4.016.305,26
9. Erträge aus Beteiligungen		94.704,30	84.857,56
10. Erträge aus Gewinnabführung		159.785,29	233.950,67
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 18.100,00 € (Vorjahr: 23.250,00 €)		94.142,20	23.373,32
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 367,00 € (Vorjahr: 558,00 €)		4.128.088,07	3.329.809,19
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	861,00
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.538.511,89	5.195.321,47
15. Sonstige Steuern		1.672.914,85	1.667.665,77
16. Jahresüberschuss		3.865.597,04	3.527.655,70
17. Gewinnvortrag		61.630,39	77.399,75
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		2.400.000,00	2.200.000,00
19. Bilanzgewinn		1.527.227,43	1.405.055,45



SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325 BEIM AMTSGERICHT FLENSBURG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 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€ 867, Herstellung der Außenanlagen bei den Neubauten durch unseren eigenen Gartenservice in Höhe von T€ 23 und aktivierte

Fremdzinsen in Höhe von T€ 48 wurden in die Herstellungskosten des Jahres 2023 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 31.12.2023 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 1,82 % (im Vorjahr 1,78 %) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 1,82 % ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre von 1,74 % ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 76,00. 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:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.427.813,26	16.397,01	–	–	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.133.278,24	9.472.325,63	2.719.425,00	–	481.886.178,87	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.245.366,98	2.445.802,64	4.113,32	+ 1.493.484,91	18.180.541,21	
3. Grundstücke ohne Bauten	96.448,97	–	–	–	96.448,97	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.550.381,32	462.123,03	275.603,43	–	3.736.900,92	
6. Anlagen in Bau	2.647.580,30	103.171,30	–	- 1.493.484,91	1.257.266,69	
7. Bauvorbereitungskosten	268.411,49	49.700,85	–	–	318.112,34	
	495.971.696,54	12.533.123,45	2.999.141,75	–	505.505.678,24	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	865.000,00	–	245.000,00	–	620.000,00	
3. Beteiligungen	1.453.189,17	94.704,30	–	–	1.547.893,47	
	3.793.766,25	94.704,30	245.000,00	–	3.643.470,55	
Anlagevermögen insgesamt	501.193.276,05	12.644.224,76	3.244.141,75	–	510.593.359,06	

Abschreibungen

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €	einbezogene Fremd- kapitalzinsen €
1.315.635,82	44.601,74	–	–	1.360.237,56	83.972,71	112.177,44	–
106.321.164,79	8.821.431,18	11.000,03	–	115.131.595,94	366.754.582,93	368.812.113,45	–
5.981.531,48	370.366,65	4.103,09	- 253.318,48	6.094.476,56	12.086.064,65	8.263.835,50	–
–	–	–	–	–	96.448,97	96.448,97	–
14.993,40	906,84	–	–	15.900,24	14.329,00	15.235,84	–
2.541.047,85	305.864,92	263.875,82	–	2.583.036,95	1.153.863,97	1.009.333,47	–
–	–	–	253.318,48	253.318,48	1.003.948,21	2.647.580,30	47.619,47
–	–	–	–	–	318.112,34	268.411,49	–
114.858.737,52	9.498.569,59	278.978,94	–	124.078.328,17	381.427.350,07	381.112.959,02	47.619,47
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	620.000,00	865.000,00	–
–	–	–	–	–	1.547.893,47	1.453.189,17	–
–	–	–	–	–	3.643.470,55	3.793.766,25	–
116.174.373,34	9.543.171,33	278.978,94	–	125.438.565,73	385.154.793,33	385.018.902,71	47.619,47

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus der Modernisierung/Sanierung diverser Bestandsobjekte mit rd. 9,4 Mio. € und den Restarbeiten bei in den Vorjahren fertiggestellten Neubauten mit rd. 0,1 Mio. €.

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um KfW Tilgungszuschüsse für diverse in 2023 fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen mit rd. 2,6 Mio. € und den Verkauf von 3 Reihenhäusern mit rd. 0,1 Mio. €.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte ein Zugang durch die im Geschäftsjahr fertiggestellte Kindertagesstätte Travestr. mit 2,4 Mio. €.

Umgebucht wurden die Baukosten aus Anlagen im Bau für den Neubau der Kindertagesstätte Travestr. mit 2,6 Mio. €.

Wegen der umfangreichen Kernsanierung des Vorderhauses Norderstr. 26–32 wurden die Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € vermindert um die bisherigen Abschreibungen in Höhe von 0,3 Mio. € umgebucht auf Anlagen im Bau.

Bei den Anlagen im Bau erfolgte durch die Kernsanierung des Vorderhauses Norderstr. 26–32 ein Zugang in Höhe von 0,1 Mio. € und eine Umbuchung von den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 1,2 Mio. € vermindert um die bisherigen Abschreibungen in Höhe von 0,3 Mio. €.

Wegen der Fertigstellung der Kindertagesstätte Travestr. wurden 2,6 Mio. € auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten umgebucht.

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. 0,2 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 2023 der SBV Immobilienmanagement GmbH.

4. 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 2023 fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen mit rd. 1,5 Mio. €, die Forderungen aus Schadensersatzansprüchen gegenüber Versicherungen mit rd. 0,4 Mio. €, Forderungen aus Umsatzsteuererstattungen in Höhe von 0,1 Mio. € sowie aus überzahlten Betriebskosten mit rd. 1,1 Mio. € ausgewiesen.

5. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, noch anfallende Baukosten sowie für unterlassene Instandhaltung (3 Monatsrückstellung) gebildet.

6. 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	209.809.140,21 € (203.539.324,13 €)	8.901.876,73 € (8.157.956,03 €)	34.423.770,13 € (32.724.240,40 €)	166.483.493,35 € (162.657.127,70 €)	209.763.031,09 € (203.491.711,44 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.542.713,03 € (1.564.563,59 €)	21.850,56 € (21.850,56 €)	87.402,24 € (87.402,24 €)	1.433.460,23 € (1.455.310,79 €)	1.542.713,03 € (1.564.563,59 €)
Erhaltene Anzahlungen	20.258.676,30 € (18.432.863,93 €)	20.258.676,30 € (18.432.863,93 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	872.460,16 € (633.826,97 €)	872.460,16 € (633.826,97 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.793,15 € (1.034.287,41 €)	802.793,15 € (1.034.287,41 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.856,78 € (0,00 €)	9.856,78 € (0,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	412.517,03 € (419.754,53 €)	412.517,03 € (419.754,53 €)			
Gesamtbetrag	233.708.156,66 € (225.624.620,56 €)	31.280.030,71 € (28.700.539,43 €)	34.511.172,37 € (32.811.642,64 €)	167.916.953,58 € (164.112.438,49 €)	211.305.744,12 € (205.056.275,03 €)

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

Spareinlagen	
a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	39.066.315,58 € (62.829.915,41 €)
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	47.555.151,36 € (31.243.773,18 €)
Gesamtbetrag	86.621.466,94 € (94.073.688,59 €)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	300.000,00 € (1.185.000,00 €)
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	700.000,00 € (300.000,00 €)
Gesamtbetrag	1.000.000,00 € (1.485.000,00 €)
Gesamtbetrag	87.621.466,94 € (95.558.688,59 €)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 817 (Vorjahr T€ 808) enthalten. Der erhöhte Leerstand ist hauptsächlich auf das Vorhalten von Ausweichwohnungen für die sogenannten Strangsanierungen zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch T€ 15.634 (Vorjahr T€ 15.902) abgerechnete Nebenkosten.

Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die im Geschäftsjahr 2023 fertiggestellte Kindertagesstätte Travestr., diversen fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie durch die Vollauswirkungen der in 2022 bezogenen Neubauten und der zum 1. April 2022 bei 4.773 frei finanzierten Wohnungen um 6 % angehobenen Mieten erzielt.

2. Die aktivierten Eigenleistungen für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sinken im Vergleich zum Vorjahr um T€ 234, im Wesentlichen aufgrund von geringeren Kosten bei den Sanierungsmaßnahmen und der verminderten Herstellung von Außenanlagen bei den Neubauten.

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich durch Erträge aus Versicherungsleistungen (T€ 699) und dem Verkauf von 3 Reihenhäusern aus dem Anlagevermögen (T€ 395) geprägt.

4. Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung bleiben die Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden) mit rd. T€ 8.133 auf dem Niveau des Vorjahres. Die Betriebskosten steigen um rd. T€ 602 auf T€ 13.527.

5. Der Personalaufwand steigt um rd. T€ 373. Im Wesentlichen durch Tarifsteigerungen zum 1. Januar 2023, Anhebung von Tarifgruppen bei diversen Mitarbeitenden sowie zusätzlichen Neueinstellungen.

6. Die planmäßigen Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die intensive Bau- und Sanierungstätigkeit gestiegen. Im Vorjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 843 getätigt, so dass es insgesamt zu einer Senkung des Abschreibungsaufwandes gekommen ist.

7. Die Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind hauptsächlich durch die Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Sanierungstätigkeit sowie Ersatzdarlehen für die Abgänge in der Spareinrichtung in Verbindung mit einem Anstieg der Zinssätze für Kapitalmarktdarlehen um T€ 113 gestiegen.

Der Zinsaufwand aus der Spareinrichtung ist deutlich auf T€ 1.054 (Vorjahr T€ 363) angestiegen. Aufgrund der in der 2. Jahreshälfte 2022 eingeleiteten Zinswende durch die Europäische Zentralbank haben wir zum 1. April und 1. August des Geschäftsjahres 2023 unsere gesamten Sparbedingungen, insbesondere im längerfristigen Bereich, angepasst.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Mietkaution für Mieter in Höhe von 316.741,90 €.

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. 5,4 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Rd. 1,8 Mio. € Darlehen hätten aufgrund des Baufortschritts einzelner Bauvorhaben bzw. Ersatz für Sparmittel bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2023 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 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 2023 250.000 € (Vorjahr 250.000 €). Der Jahresüberschuss 2023 vor Ergebnisabführung an die Genossenschaft beträgt 159.785,29 €. 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 2023 insgesamt 3.189.007,38 €, darin enthalten ist der Jahresüberschuss 2023 mit 189.408,60 €.

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

	2023	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	75,50	70,00
Technische Mitarbeitende	10,00	10,75
Mitarbeitende im Regiebetrieb/Hausmeister	31,00	33,00
Insgesamt	116,50	113,75

Davon arbeiten in Teilzeitbeschäftigung 28,00 Personen (Vorjahr 22,50).

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 12,00 Auszubildende und 16,25 Personen geringfügig beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2023

12.505 Mitglieder mit 214.524 Anteilen

Abgang 2023

654 Mitglieder mit 9.767 Anteilen

Zugang 2023

1.072 Mitglieder mit 15.863 Anteilen

Ende 2023

12.923 Mitglieder mit 220.620 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 981.114,46 € auf 35.287.128,26 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 975.360,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 35.299.200,00 €.

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 (bis 9.5.2023)
Thomas Schwedhelm
Edgar Möller
Dörte Paulick
Britta Zemke
Wiebke Wenzel
Jörg Matthiesen (ab 9.5.2023)
- 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 2023 beträgt 3.865.597,04 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.03.2024 wurden in die gesetzliche Rücklage 400.000 € eingestellt.

- 13. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung eine Einstellung in Höhe von 2.000.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung um Zustimmung zu dieser Vorabzuweisung, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2022 in Höhe von 61.630,39 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.527.227,43 € erzielt wurde.
- 14. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2023 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	1.404.074,42 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	123.153,01 €
Summe des Bilanzgewinns	1.527.227,43 €

Flensburg, 25. März 2024
Der Vorstand



Jürgen Möller



Michael Ebsen





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

KONTINUITÄT UND GUTE ENTSCHEIDUNGEN

► Aktuell erlebt die Wohnungswirtschaft in vielerlei Hinsicht einen weitreichenden Vorzeichenwechsel. Nach mehr als einem Jahrzehnt weitgehend stabiler Rahmenbedingungen sind zu den Herausforderungen, wie etwa der Gestaltung des Klimawandels, zahlreiche weitere und in ihrer Kombination besonders komplexe Themen hinzugekommen. Hier sind der demographische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel ebenso zu nennen wie die Digitalisierung oder der starke Anstieg der Baukosten. Die Kumulation aktueller Krisen erhöht die Brisanz dieser Themen und stellt die Wohnungswirtschaft bundesweit vor enormen Herausforderungen.

Das gilt im Besonderen auch für Wohnungsgenossenschaften wie den SBV, denen der bereits im Geschäftsbericht des Vorstandes erwähnte Spagat gelingen soll, trotz des negativen Einflusses der genannten Rahmenbedingungen auf ihre wirtschaftlichen Handlungsspielräume auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Damit dieser Spagat gelingt, war ein wesentliches Beratungsthema im Geschäftsjahr 2023 eine genaue Analyse der Ausgaben und Einnahmen des Unterneh-

mens und die daraus resultierenden Folgerungen für die künftige Strategie des SBV und dessen Ergebnisentwicklung. Die bisherige Entwicklung der Ergebnisse zeigt, dass der SBV trotz aller Schwierigkeiten auf einem gesunden Fundament weiterhin gut dasteht.

Grund dafür ist zuallererst die hervorragende Arbeit des Vorstandes, der Führungskräfte und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SBV. Grund dafür ist zudem die gute Zusammenarbeit des SBV mit seinen bewährten Partnern vor Ort, allen voran den Stadtwerken, sowie die hervorragenden Kontakte zu den Fachverbänden und der Landespolitik, die auch die Grundlage für eine aktive Beteiligung des SBV an der Gestaltung der Wohnraumförderung in unserem Land waren. Diese ist in keinem anderen Bundesland so hoch wie in Schleswig-Holstein.

Einen weiteren sichtbaren Beweis für das gesunde Fundament unserer Genossenschaft feiern wir im Juli 2024: das 75-jährige Bestehen des SBV.

Wie geplant lag der Fokus der durchgeführten Arbeiten im Geschäftsjahr 2023 auf energetischen Sanierungsmaßnahmen. Zudem wurde mit der Fertigstel-

lung des Neubaus ein zukunftssicheres Zuhause für das Familienzentrum als wichtigem Anlaufpunkt im Quartier Fruerlund geschaffen.

Personell gab es in 2023 durch das altersbedingte Ausscheiden unseres langjährigen und verdienten Mitglieds Hans-Christian Jordt eine Veränderung im Aufsichtsrat. Mit Jörg Matthiessen wählte die Vertreterversammlung im Mai 2023 auf Vorschlag des Aufsichtsrates einen Nachfolger aus den eigenen Reihen. Als Inhaber der Tischlerei Warnke mit Sitz in Glücksburg bringt Herr Matthiessen neben seiner kaufmännischen Kompetenz auch seine langjährige Erfahrung als Auftragsunternehmen des regionalen Wohnungsbaus in den Aufsichtsrat mit ein.

Der Jahresabschluss 2023 wurde am 25.3.2024 in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand abschließend geprüft. Er wird der Vertreterversammlung am 16.5.2024 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates,
- 6 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- sowie 3 Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss).

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

- die Geschäftsführung 2023 (Prüfungszeitraum März 2023–März 2024),
- die Buchführung 2023,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2023,
- den Lagebericht 2023
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2023 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 2023 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ... den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ... dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.
4. ... dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

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

Flensburg, 25. März 2024

JAN-KAI JENSEN
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ORGANE

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

ERSATZVERTRETERINNEN UND ERSATZVERTRETER

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



DER SBV IN ZAHLEN

411.216.740 €	Bilanzsumme	415.484.053 €
88.848.660 €	Eigenkapital	92.557.733 €
34.306.014 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	35.287.128 €
52.170.000 €	Rücklagen	54.570.000 €
1.184.771 €	Rückstellungen	1.596.697 €
48.880.266 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.470.093 €
5.296.690 €	Bauleistungen	
	Neubau	2.696.409 €
11.353.153 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	9.374.592 €
10.269.168 €	Ausgaben für Instandhaltung	10.362.630 €
3.527.656 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.865.597 €
7.581	Eigener Wohnungsbestand	7.577
12.505	Zahl der Mitglieder	12.923
2022		2023

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