

2018

Geschäftsbericht

FAB
140
1878 - 2018



Flensburger Arbeiter-Bauverein eG | Deutschlands älteste
noch bauende Wohnungsbaugenossenschaft seit 1878

FAB

Titelbild:

Bergstraße 1 bis 39,
erbaut 1878 bis 95



Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

(gegründet: 22.06.1878)

24941 Flensburg, Husumer Straße 314

Telefon: 0461 90902-0

Fax: 0461 90922-60

www.fab.sh · info@fab.sh

Eintragung im Genossenschaftsregister beim
Amtsgericht Flensburg unter der Nr. 309

Konzept, Layout, Umsetzung:

HOCHZWEI –

Büro für visuelle Kommunikation GmbH & Co. KG

www.hochzwei.de

Druck:

Druckhaus Leupelt GmbH, Handewitt

www.leupelt.de

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

Inhalt

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick	5
Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	6
Bericht des Aufsichtsrates 2018	8
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018	9
1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
2.1 Vermögenslage	10
2.2 Finanzlage	10
2.3 Ertragslage	11
3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2018	13
Bilanz zum 31.12.2018	14
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018	17

Bauvorhaben Kanzleistraße –
damals und heute



Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2018	2017	2016
Zahl der Mitglieder	3.693	3.664	3.614
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.991.801 €	3.662.345 €	3.578.696 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.746	4.502	4.521
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	33,25 (Teilzeit) 4	34,25 (Teilzeit) 3	33,5 (Teilzeit) 4
Umbau/Modernisierung/Neubau	4.189.231 €	2.539.971 €	4.902.731 €
Umsatzerlöse	14.712.573 €	14.145.247 €	13.620.825 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- u. Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	6.308.347 €	6.216.758 €	6.043.575 €
Rückstellungen	2.016.378 €	1.925.643 €	2.640.874 €
Rücklagen	18.172.700 €	17.082.750 €	15.858.600 €
Jahresüberschuss	1.236.137 €	1.363.282 €	1.352.840 €
Bilanzsumme	88.304.392 €	83.918.116 €	84.595.488 €

Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung (Beschlussperiode 2017 bis 2020)

— Wahlbezirk 1

Alter Kupfermühlenweg 1–13, An der Reitbahn 23–31, Bauer Landstraße 30, 40–52, 55–65, 75–79, Drosselweg 2–6, Frösleer Hof 1–7, Frösleeweg 4–12, 16–26, Goerdelerstraße 1–13, Harrisleer Straße 93, 95, Hinrich-Ringeringk-Straße 1–25, Junkerhohlweg 13, 13a, 24–34, Luisenstraße 15–23, Marienallee 14–30, Michelsenstraße 1, 9–19, Möwenstraße 3–11, Norderallee 11–15, Peter-Christian-Hansen-Weg 1–11, 2–16, Ramsharde 1, 2, Schlagbaumweg 1, 3, Schwalbenstraße 11–25, 27, Spechtstraße 13, Terrassenstraße 16–24, Vereinsstraße 39, 43, Waldstraße 33–37, 48–52a, 54–72, 53–57, Westerallee 18–22, Lerchenstraße 3–6, Lornsenstraße 29–31

Hans-Jörg Abraham	Harald Jürgensen	Stefan Nissen
Margit Grumm	Harald Klentz	Klaus G. Schlotfeldt
Wolfgang Herrmann	Norbert Kuntschik	Elfriede Sörensen
Peter Horn	Erika Kunz	Horst Wagner
Birte Jacobsen	Wiebke Matthiesen	Uwe Walter
Herbert Joers	Paul Neutert	

— Wahlbezirk 2

Arnkjelstraße 3, Bachstraße 20, 22, 26–30, Diblerstraße 31–41, Fruerlundholz 9, 9a, 11, 11a, 33–37, 32–40, Husumer Straße 318, 318a, Ilmenauweg 1–3, Kanzleistraße 25–37, 41–47, 62a–74, 80–110, Kiefernweg 52–56a, Nikolaus-Matthiesen-Straße 21–31, Norderhofenden 18, Rude 29–39, Sandberg 35–43, Schreiberstraße 23, Schulze-Delitzsch-Straße 1–15, 16–30, 31–35, Speicherlinie 5–7, Tegelbarg 7–17, Zur Bleiche 8–30, Voigtstraße 28, 33, 39

Birgit Bartelsen	Axel Hinrichsen	Birgit Popp
Christopher Bath	Gottfried Klein	Kai-Herbert Rangnau
Ingeborg Becke	Tanja Lachnit	Antje Röhl
Roy Eichhorn	Heinz Bodo Matthiesen	Wolfgang Schoubye
Bärbel Faulhaber	Marianne Melfsen	Bärbel Sörensen
Angelika Gottburg	Robert Nickel	Andre Wajerski

— Wahlbezirk 3

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Frank Anderssen	Helge Hinrichsen	Ernst Mattsen
Wolfgang Bergemann	Gernot Johannsen	Joachim Ostendorf
Michael Bolz	Olaf König	Jörg Christoph Petersen
Melanie Braun	Alwin Kopf	Rolf Scheel
Olaf Christiansen	Michael Kuntschik	Günter Voigt
Hinrich Clausen	Ralf Lorenzen	Karin Weber
Jochen Gehler	Caren Martens	Finn-Harm Witt
Thomas Gehler	Doris Martschke	Hans Zerth
Uwe-Karsten Harth		

Gesamtanzahl der Vertreter: 60

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt	Juristin	Vorsitzende
Bärbel Meyer-Sanders	Steuerberaterin	stv. Vorsitzende
Boy Meesenburg	Unternehmer	
Rainer Mühe	Gesamtleiter der AWO-Service- häuser Flensburg und Eckernförde	
Petra Petermann	Unternehmerin	

Vorstand

Michael Kohnagel	Direktor	hauptamtlich
Andreas Mundt	Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	hauptamtlich

Bauausschuss

Boy Meesenburg
Petra Petermann

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer-Sanders
Rainer Mühe

Bericht des Aufsichtsrates 2018

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen.

Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei alleinigen Sitzungen über den Geschäftsverlauf informiert und die zu behandelnden Punkte eingehend erörtert. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die in der Vertreterversammlung 2018 beschlossenen Satzungsänderungen und den Ankauf der Seniorenpflegeimmobilie „Schulze-Delitzsch-Straße 21“ geprägt. Der Aufsichtsrat hat sich weiterhin detailliert mit dem Neubauvorhaben Sandberg 11-13 beschäftigt und insbesondere die Kostenentwicklung sowie den Baufortschritt konstruktiv begleitet. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Bärbel Meyer-Sanders und Petra Petermann endeten turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 21. Juni 2018. Frau Meyer-Sanders und Frau Petermann wurden durch die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung ist Frau Antje Mannhardt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt worden.

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

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2018,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2018,
- den Lagebericht für das Jahr 2018,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 wurde dem Aufsichtsrat vortragen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand darüber beraten. Durch den Prüfungsverband gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

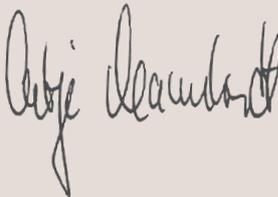
- dem Lagebericht,
- der Bilanz zum 31.12.2018,
- der Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

Für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus. Den ehrenamtlichen Mitgliedern der Vertreterversammlung danken wir für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Flensburg, 29. April 2019

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



— Antje Mannhardt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.457 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 652 Garagen und Stellplätze.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.215 Miet- und Eigentumswohnungen, 57 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 550 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2017 hat sich der verwaltete Bestand um 257 Wohnungen erhöht.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurden die planmäßige Erneuerung von Außenanlagen, die Sanierung von Schmutzwasserleitungen und Aufzugsanlagen sowie die Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der normalen Fluktuation und auf Nutzerwunsch fortgesetzt. Weiterhin wurden in zwei Wohnanlagen Mieterstromprojekte durch die Installation von Fotovoltaikanlagen umgesetzt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten

Wohnungen ist in Flensburg unverändert stark. Aufgrund des guten Zustandes unseres Bestandes und umfangreicher Investitionen in die Modernisierung von Bestandswohnungen hat unsere Genossenschaft trotz einer Fluktuationsquote von 12 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betragen für den Altbestand (ohne Neubau Kanzleistraße) im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,37 €/m² (Vorjahr 5,21 €/m²). Die Neubaumieten betragen im Durchschnitt 8,62 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau, ist jedoch gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Insgesamt 286 Wohnungen (Vorjahr 335 Wohnungen) waren 2018 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind ganz unterschiedlicher Natur und liegen vielfach in der Veränderung der Haushaltsgröße und in persönlichen Gründen unserer Mitglieder. Gleichzeitig stellen wir unverändert eine hohe Nachfrage nach unserem preiswerten und attraktiven Wohnraum fest. Dies zeigt sich auch nach wie vor an der niedrigen Leerstandsquote von 0,55 Prozent (Vorjahr 0,42 Prozent).

— Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (in T€):

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse aus Mieten	9.497	9.580	9.315
Fremdkosten für Instandhaltung	2.580	2.251	2.267
Zinsaufwendungen	1.633	1.628	1.699
Jahresüberschuss	557	1.236	1.363

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorichtig geplant. Die Abweichung vom geplanten Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen sowie geringeren Aufwendungen für die

Instandhaltung. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 24,67 €/m² (Vorjahr 23,55 €/m²). Davon wurden 578 T€ (Vorjahr 260 T€) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet



Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

2.1 Vermögenslage

— Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2018	%	2017	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	80.226	90,8	78.013	93,0
Umlaufvermögen	8.078	9,2	5.905	7,0
Gesamtvermögen	88.304	100	83.918	100

Passiva	2018	%	2017	%
Eigenkapital	22.643	25,6	21.425	25,5
Fremdkapital langfristig				
– Rückstellungen	1.399	1,6	1.359	1,6
– Verbindlichkeiten	58.305	66,0	55.026	65,6
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	5.958	6,8	6.108	7,3
Gesamtkapital	88.304	100	83.918	100

Das Anlagevermögen ist durch das Neubauvorhaben Sandberg 11–13 gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch Darlehensvalutierungen in Höhe von 5,2 Mio. € erhöht, die ausschließlich die Neubaumaßnahme Sandberg 11–13 betreffen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von vier Prozent weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ

gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken überschaubar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzie-

rungskonditionen wurden Forward-Darlehen abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,6 Prozent (Vorjahr 2,9 Prozent).

— Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2018	2017
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.151,0	2.206,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.707,4	4.497,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.188,9	-1.990,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.681,1	-3.562,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.350,6	1.151,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von vier Prozent aus, sondern stand darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung des Neubauvorhabens sind zusätzliche Darlehensaufnahmen nicht geplant.

Zum Stichtag 01.01.2018 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2018 betragen diese Mittel der Genossenschaft 3,4 Mio. €. Damit

verfügte unser Unternehmen im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 1,26 Mio. € zur Verfügung. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

— Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 1.236.137,35 € (Vorjahr 1.363.282,17 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2018	2017	Differenz
Hausbewirtschaftung	1.595	1.466	129
Betreuungstätigkeit	29	8	21
Finanzergebnis	-25	-5	-20
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-193	-195	2
Neutrales Ergebnis	-104	152	-256
Steuern	-66	-63	-3
Jahresüberschuss	1.236	1.363	-127

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden neben den Überschüssen deutliche Deckungsbeiträge erzielt. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus der Dividendenzahlung für das Jahr 2018.

Die erhöhte Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen gestaltet das Finanzergebnis trotz positiver Ergebnisbeiträge unserer Tochtergesellschaft und Beteiligung negativ.

Anliegerbeiträge der Stadt Flensburg beeinflussen das neutrale Ergebnis negativ.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Bei der langfristigen Planung der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft steht die Realisierung des Förderzwecks im Mittelpunkt aller Anstrengungen. Dementsprechend konzentrieren sich die unternehmerischen Aufgaben auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bei Gewährleistung einer hohen Vermietungsquote und der Erzielung einer nachhaltigen Mitgliederzufriedenheit. Um diese Geschäftspolitik auch in Zukunft fortsetzen zu können, verfügt das Unternehmen über ausreichend Potenzial.

Die Versorgung der Genossenschaft mit Finanzmitteln ist unverändert gut. Langfristige Zinsfestschreibungen zu attraktiven Konditionen, auch bei der Finanzierung des Neubauprogramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Das auf unternehmensspezifische Belange eing gerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer kurz- und mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. In unserer Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die eine Bestandsgefährdung oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigen sich aber bereits erste Anzeichen für Risiken einer sich weiter verschärfenden Wettbewerbssituation bei der Verga-

be von Bauleistungen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen führt neben weiter steigenden Preisen zu einer merklichen Verzögerung bei der Umsetzung von Projekten im Neubau- und Instandhaltungssektor.

Das Jahr 2019 wird insbesondere durch die Fertigstellung des Objektes Sandberg 11-13 sowie eine Vielzahl einzelner Modernisierungsmaßnahmen und die Vorbereitung auf weitere Neubauprojekte geprägt. Hier wird es vorrangig darauf ankommen, den Bauablauf und den geplanten Kostenrahmen zu überwachen und einzuhalten.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch durch die erwartete Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin stabilen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 9,79 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 1,54 Mio. € und planen mit Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 2,58 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 814 T€.

Flensburg, 3. Mai 2019
Der Vorstand

— Michael Kohnagel

— Andreas Mundt

Jahresabschluss 2018



Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		66.793,03	73.598,36
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	71.647.694,98		73.146.908,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	891.893,05		940.677,25
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		155.678,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	142.639,64		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.523,61		377.913,15
6. Anlagen im Bau	5.356.223,91	78.631.653,44	1.792.463,61
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	1.461.552,05		1.461.552,05
3. Sonstige Ausleihungen	9.467,51		2.234,17
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.496.884,15	300,00
Anlagevermögen insgesamt		80.195.330,62	77.976.890,16
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.445.767,11	4.372.821,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.256,61		72.838,76
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.683,87		8.010,11
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.420,63		540,86
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.674,45		54.782,96
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.429,12		37.744,14
6. Sonstige Vermögensgegenstände	122.855,42	278.320,10	206.775,92
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.350.615,14	1.150.999,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	31.143,10		36.711,70
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.215,91	34.359,01	0,00
Bilanzsumme		88.304.391,98	83.918.115,51

Bilanz zum 31.12.2018

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	204.600,00		205.095,86
2. der verbleibenden Mitglieder	3.781.000,69		3.662.345,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.199,31 € (Vorjahr 16.794,23 €)	6.200,00	3.991.800,69	3.100,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 123.700,00 € (Vorjahr 136.400,00 €)	2.375.700,00		2.252.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 966.250,00 € (Vorjahr 1.087.750,00 €)	15.797.000,00	18.172.700,00	14.830.750,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	332.758,54		332.548,37
2. Jahresüberschuss	1.236.137,35		1.363.282,17
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.089.950,00	478.945,89	1.224.150,00
Eigenkapital gesamt		22.643.446,58	21.424.971,72
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.398.704,00		1.358.994,00
2. Steuerrückstellungen	192.030,00		191.620,00
3. Sonstige Rückstellungen	425.644,00	2.016.378,00	375.029,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.795.181,12		52.598.859,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.526.619,60		2.645.693,39
3. Erhaltene Anzahlungen	4.583.623,54		4.474.917,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.072,42		17.187,44
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	885,50		119,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.844,80		635.168,41
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 6.021,34 €)	108.003,15	63.558.230,13	128.050,04
D. Rechnungsabgrenzungsposten		86.337,27	67.506,02
Bilanzsumme		88.304.391,98	83.918.115,51

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

— für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.949.759,43		13.436.061,33
b) aus Betreuungstätigkeit	551.317,59		504.759,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	211.496,47	14.712.573,49	204.426,18
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.945,75	247.293,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		237.340,00	130.620,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		123.489,03	538.467,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.308.346,94	6.216.757,68
Rohergebnis		8.838.001,33	8.844.871,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.963.161,84		1.965.382,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 78.216,99 € (Vorjahr: 54.815,84 €)	410.263,51	2.373.425,35	384.299,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.065.560,78	2.034.974,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.069.590,29	957.742,85
9. Erträge aus Beteiligungen		35.429,12	37.744,14
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		46.674,45	54.782,96
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		175,34	116,41
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 2.496,06 € (Vorjahr: 3.348,95 €)		2.496,06	3.381,14
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 109.731,00 € (Vorjahr: 99.900,00 €)		1.628.387,10	1.699.171,34
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		66.030,00	62.820,00
15. Ergebnis nach Steuern		1.719.782,78	1.836.503,93
16. Sonstige Steuern		483.645,43	473.221,76
17. Jahresüberschuss		1.236.137,35	1.363.282,17
18. Gewinnvortrag		332.758,54	332.548,37
19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		1.089.950,00	1.224.150,00
20. Bilanzgewinn		478.945,89	471.680,54

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018



Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Flensburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 309 FL). Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 Jahresab-

schlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und-Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von 34,4 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude regelmäßig 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgte üblicherweise eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Nutzungsdauer 20 bis 40 Jahre und für Außenanlagen zehn bis 19 Jahre.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt ein Ansatz von drei bis 18 Jahren, Einbauküchen sind mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren und technische Anlagen mit 20 Jahren berücksichtigt.

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr in vol-

ler Höhe als Betriebsausgaben abgezogen. Geringwertige Wirtschaftsgüter ab 250 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Markt-

zins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 Prozent zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstel-

lungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Jubiläumsrückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

— Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel (in €):

Position	AK/HK 01.01.2018	Zugänge 2018	Ursprungswerte	
			Abgänge 2018	Umbuchungen 2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	313.073,25	25.026,26	–	–
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	115.677.692,83	386.158,59	–	–
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.524.296,31	–	–	–
Grundstücke ohne Bauten	155.678,25	–	–	–
Technische Anlagen und Maschinen	80.240,17	146.297,06	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.548,11	155.526,69	137.412,82	–
Anlagen im Bau	1.792.463,61	3.563.760,30	–	–
Sachanlagen gesamt	121.138.919,28	4.251.742,64	137.412,82	–
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	2.234,17	8.000,00	766,66	–
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–
Finanzanlagen gesamt	1.489.650,81	8.000,00	766,66	–
Anlagevermögen gesamt	122.941.643,34	4.284.768,90	138.179,48	–



Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Bau-rechnungen der Neubaumaßnahme Sandberg 11-13.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

AK/HK 31.12.2018	kumuliert 01.01.2018	Abschreibungen		kumuliert 31.12.2018	Buchwerte	
		des GJ 2018	des GJ auf Abgänge		Ende GJ 31.12.2018	Ende VJ 31.12.2017
338.099,51	239.474,89	31.831,59	–	271.306,48	66.793,03	73.598,36
116.063.851,42	42.530.784,10	1.885.372,34	–	44.416.156,44	71.647.694,98	73.146.908,73
2.524.296,31	1.583.619,06	48.784,20	–	1.632.403,26	891.893,05	940.677,25
155.678,25	–	–	–	–	155.678,25	155.678,25
226.537,23	80.240,17	3.657,42	–	83.897,59	142.639,64	–
926.661,98	530.634,96	95.915,23	137.411,82	489.138,37	437.523,61	377.913,15
5.356.223,91	–	–	–	–	5.356.223,91	1.792.463,61
125.253.249,10	44.725.278,29	2.033.729,19	137.411,82	46.621.595,66	78.631.653,44	76.413.640,99
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
9.467,51	–	–	–	–	9.467,51	2.234,17
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
1.496.884,15	–	–	–	–	1.496.884,15	1.489.650,81
127.088.232,76	44.964.753,18	2.065.560,78	137.411,82	46.892.902,14	80.195.330,62	77.976.890,16

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 31,1 T€ enthalten.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 111 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltung	152 T€
Jubiläumsrückstellungen	104 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	81 T€

— Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (in € [Vorjahr]):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.795.181,12 [52.598.859,36]	1.774.729,67 [2.022.028,01]	7.893.078,28 [7.504.647,78]	46.127.373,17 [43.072.183,57]	55.777.883,17 [52.380.868,47]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.526.619,60 [2.645.693,39]	122.067,60 [118.139,05]	538.360,06 [518.603,20]	1.866.191,94 [2.008.951,14]	2.522.225,16 [2.638.488,35]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.583.623,54 [4.474.917,13]	4.583.623,54 [4.474.917,13]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.072,42 [17.187,44]	42.072,42 [17.187,44]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	885,50 [119,00]	885,50 [119,00]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.844,80 [635.168,41]	501.844,80 [635.168,41]				
Sonstige Verbindlichkeiten	108.003,15 [128.050,04]	108.003,15 [128.050,04]				
Gesamtbetrag	63.558.230,13 [60.499.994,77]	7.133.226,68 [7.395.609,08]	8.431.355,04 [8.023.250,98]	47.993.565,11 [45.081.134,71]	58.300.108,33 [55.019.356,82]	GPR*

*Die Grundpfandrechte (GPR) sind in Form von Buchgrundschulden besichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.



Erläuterung zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 4,4 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 106 T€ Erschließungsbeiträge für das Wohngebiet Kanzleistraße/Sandberg enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,3 Mio. € Kosten für Instandhaltung.



Sonstige Ausgaben

1. Aus dem Neubau Sandberg 11–13 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen in Höhe von 1,8 Mio. €. Die Verpflichtungen sind durch Fremdmittelzusagen vertraglich abgesichert.
2. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Flensburger Bauverein Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Flensburg, mit der seit 2010 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht.
Für Verpflichtungen der Tochtergesellschaft gegenüber einem Kreditinstitut besteht seitens der Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft von maximal 500 T€, deren Eintrittswahrscheinlichkeit als gering anzusehen ist.
Das Stammkapital beläuft sich zum 31.12.2018 auf 25.564,59 € und das Eigenkapital auf 25.564,59 €.
3. Die Genossenschaft ist mit 51,65 Prozent an der GbR Servicehaus Sandberg, Flensburg beteiligt. Weiterer Anteilseigner mit 48,35 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg. Im Geschäftsjahr wurde durch den Ankauf der Gewerbeimmobilie Schulze-Delitzsch-Straße 21 das Geschäft erweitert.
4. Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg beteiligt. Weiterer Anteilseigner mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von sechs Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg elf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden/Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2020.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	16,25 [16,75]	4,00 [3,00]
technische Angestellte	3,00 [3,00]	
Regiehandwerker	11,00 [11,50]	
Hauswarte	3,00 [3,00]	
	33,25 [34,25]	4,00 [3,00]

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	3.664	11.866
Zugang 2018	281	1.158
Abgang 2018	252	804
Stand am 31.12.2018	3.693	12.220

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 119 T€ erhöht

und die Haftsummen um 9 T€. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,1 Mio. €

7. Prüfungsverband
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
 Tangstedter Landstraße 83
 22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes
 Michael Kohnagel (Vorsitzender) hauptamtlich
 Andreas Mundt hauptamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrates
 Antje Mannhardt (Vorsitzende)
 Bärbel Meyer-Sanders (stv. Vorsitzende)
 Boy Meesenburg
 Rainer Mühe
 Petra Petermann

10. Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

11. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 1.236.137,35 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.04.2019 wurden 123.700,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 966.250,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2017 wurde ein Bilanzgewinn von 478.945,89 € erzielt.

12. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2018 vor:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben	146.013,00 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	332.932,89 €
Summe des Bilanzgewinns	478.945,89 €

Flensburg, 3. Mai 2019
 Der Vorstand



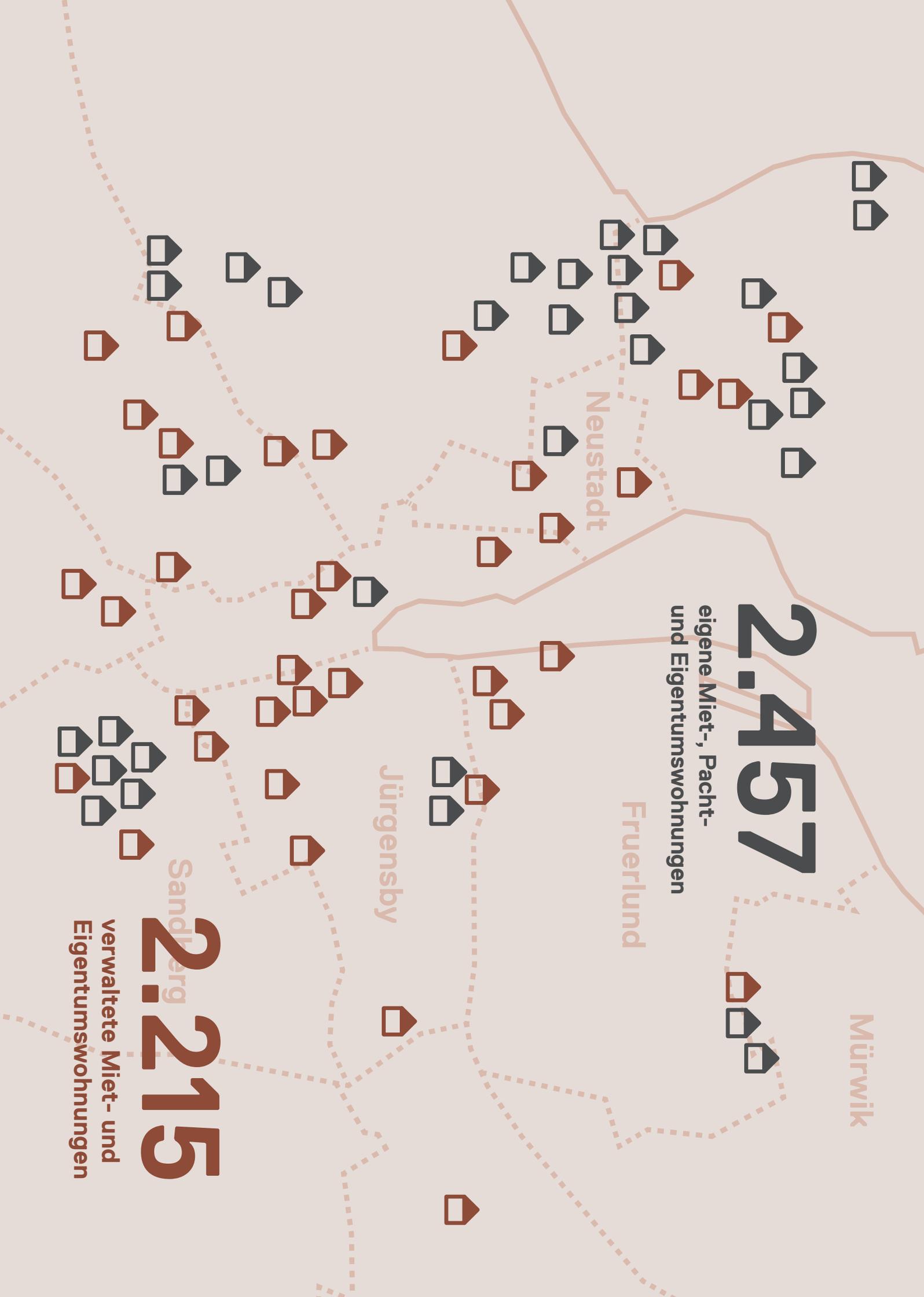
— Michael Kohnagel



— Andreas Mundt

2.457
eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

2.215
verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen



Voigtstraße,
erbaut 1898 bis 1910

