

2022

GESCHÄFTSBERICHT

WIR BAUEN AUF ZUKUNFT!





Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

(gegründet: 22.06.1878)

Husumer Straße 314, 24941 Flensburg

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
Hergestellt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

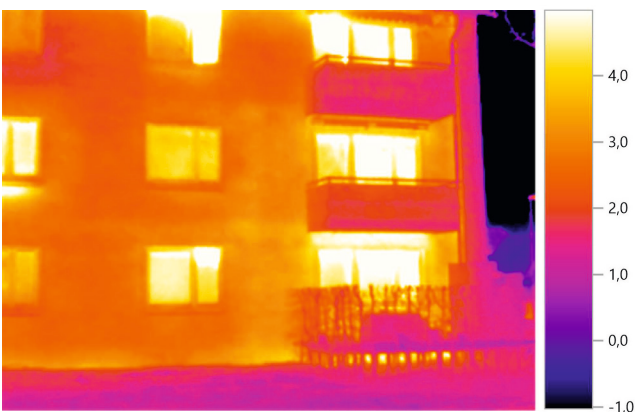
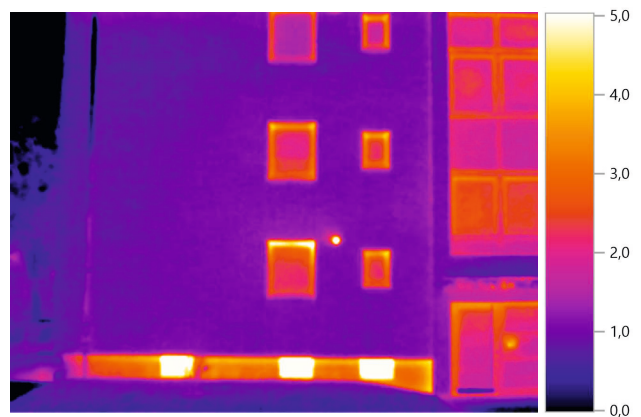
INHALT

FLENSBURGER ARBEITER-BAUVEREIN EG ... AUF EINEN BLICK	05
ORGANE DER FLENSBURGER ARBEITER-BAUVEREIN EG	06
BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2022	08
LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022	09
1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	09
2 Wirtschaftsbericht	09
2.1 Rahmenbedingungen	09
2.2 Geschäftsverlauf	09
2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
3 Chancen- und Risikobericht	12
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	12
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	13
4 Prognosebericht	13
JAHRESABSCHLUSS 2022	14
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	17

N A C H H E R

Technische Geräte und Häuser geben Wärme ab. Diese wird beim sogenannten Thermografie-Verfahren durch die Darstellung der entsprechenden Strahlungen unter Verwendung spezieller Kameras sichtbar gemacht. Da das Ausmaß der Wärmeabgabe von der Temperatur abhängig ist, lassen sich durch thermografische Aufnahmen die Temperaturverteilung sowie die Qualität der Wärmedämmung ermitteln. Warme Zonen werden mit dem Verfahren rot dargestellt, wohingegen kältere blau angezeigt werden.

V O R H E R



FLENSBURGER ARBEITER-BAUVEREIN E G . . .

... AUF EINEN BLICK

	2022	2021	2020
Zahl der Mitglieder	3.738	3.721	3.731
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.194.139 €	4.156.483 €	4.085.684 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	5.260	5.098	4.953
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	36,25 (Teilzeit: 8,25)	37,25 (Teilzeit: 8)	35,75 (Teilzeit: 8)
Umbau/Modernisierung/Neubau	5.145.201 €	2.399.373 €	1.968.466 €
Umsatzerlöse	16.449.736 €	16.013.065 €	15.550.123 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	6.056.625 €	6.514.031 €	5.958.135 €
Rückstellungen	1.800.533 €	1.652.659 €	1.665.059 €
Rücklagen	28.282.000 €	25.248.200 €	22.877.300 €
Jahresüberschuss	3.199.762 €	2.534.338 €	2.784.990 €
Bilanzsumme	91.748.765 €	90.427.487 €	89.800.663 €

ORGANE DER FLENSBURGER ARBEITER-BAUVEREIN EG

VERTRETERVERSAMMLUNG (BESCHLUSSPERIODE 2021 BIS 2024)

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; Lerchenstraße 3–6; Lornsenstraße 29–31; 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

Hans-Jörg Abraham
Margit Grumm
Wolfgang Herrmann
Peter Horn
Birte Jacobsen
Herbert Joers
Harald Jürgensen

Harald Klentz
Norbert Kuntschik
Erika Kunz
Wiebke Matthiesen
Stefan Neujahr
Paul Neutert
Stefan Nissen

Alexander Ohms
Klaus G. Schlotfeldt
Elfriede Sörensen
Horst Wagner
Uwe Walter

Wahlbezirk 2

Arnküelstr. 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 11–13b, 35–43; Schreiberstraße 23; Schulze-Delitzsch-Straße 1–15, 16–30, 31–35; Speicherlinie 5–7; Tegelberg 7–17; Zur Bleiche 8–30; Voigtstraße 28, 33, 39

Birgit Bartelsen
Ingeborg Becke
Roy Eichhorn
Bärbel Faulhaber
Angelika Gottburg
Elke Hambach

Morten Jensen
Gottfried Klein
Tanja Lachnit
Rita Lorenzen
Heinz Bodo Matthiesen
Marianne Melfsen

Birgit Popp
Kai-Herbert Rangnau
Antje Röhl
Wolfgang Schoubye
Bärbel Sörensen
Kirsten Sperling

Wahlbezirk 3

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Frank Anderssen
Wolfgang Bergemann
Michael Bolz
Melanie Braun
Olaf Christiansen
Hinrich Clausen
Jochen Gehler
Thomas Gehler
Stefan Heldt

Axel Hinrichsen
Helge Hinrichsen
Olaf König
Alwin Kopf
Michael Kuntschik
Ralf Lorenzen
Caren Martens
Doris Martschke
Ernst Mattsen

Joachim Ostendorf
Jörg Christoph Petersen
Rolf Scheel
Günter Voigt
Karin Weber
Finn-Harm Witt

Gesamtanzahl der Vertreter: 61

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt
Juristin
Vorsitzende

Bärbel Meyer-Sanders
Steuerberaterin
stv. Vorsitzende

Boy Meesenburg
Unternehmer

Rainer Mühe
Leiter Kliniken und
Pflegeeinrichtungen

Petra Petermann
Unternehmerin

Vorstand

Michael Kohnagel
Direktor
Vorsitzender

Andreas Mundt
Dipl.-Wohnungs- und
Immobilienwirt (FWI)

Bauausschuss

Boy Meesenburg
Petra Petermann

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer-Sanders
Rainer Mühe

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2022

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2022 trotz der besonderen Herausforderungen durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und der sich stark verändernden Rahmenbedingungen sehr erfolgreich abgeschlossen.

Durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer alleinigen Sitzung über den Geschäftsverlauf informiert und die zu behandelnden Punkte eingehend erörtert. Die Sitzungen fanden zum einen in Präsenz, zum anderen als hybride Videositzung statt. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Vertreterversammlung wurde fristgerecht am 8. Juni 2022 durchgeführt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsvorsitzenden Antje Mannhardt endete turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 8. Juni 2022. Frau Mannhardt wurde durch die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurde Frau Mannhardt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt.

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

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2022,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2022,
- den Lagebericht für das Jahr 2022,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für

das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Aufsichtsrat vorgetragen und gemeinsam mit dem Vorstand 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 31.12.2022,
- der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2022,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

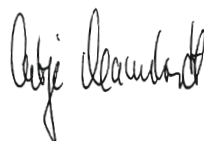
Nach den starken Einschnitten im Jahr 2021 haben sich die Auswirkungen durch das Corona-Virus im Jahr 2022 deutlich reduziert und nur noch geringen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft gehabt. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine mit deutlichen Folgen für die Menschen und unsere Gesellschaft. Eine stark gestiegene Inflationsrate, gestiegene Energiekosten und umfangreiche gesetzliche Anforderungen haben unsere Genossenschaft stark gefordert. Es ist jedoch gelungen, diese Herausforderungen zu meistern.

Unsere Wohnungen verantwortungsvoll zu bewirtschaften, zukunftssicher zu gestalten und für unsere Mitglieder als einen sicheren Ort zu erhalten, ist das Ziel unserer Tätigkeit.

Auch zukünftig werden diese Themen erhebliche Anstrengungen von allen Beteiligten erfordern. Für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus. Allen Mitgliedern der Vertreterversammlung danken wir für ihren engagierten Einsatz und ihren Beitrag für unsere Genossenschaft.

Flensburg, den. 4. Mai 2023

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Antje Mannhardt

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

1

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.486 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 19 Gewerbeobjekte und 687 Garagen und Stellplätze.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.700 Miet- und Eigentumswohnungen, 52 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 802 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2022 hat sich der verwaltete Bestand um 147 Wohnungen erhöht.

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 unserer Bestände und umfangreicher Investitionen in die Modernisierung von Bestandswohnungen hat unsere Genossenschaft trotz einer Fluktuationsquote von 10,54 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

2

WIRTSCHAFTSBERICHT 2.1 Rahmenbedingungen

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unser Geschäftsfeld haben im Geschäftsjahr 2022 weiter abgenommen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Besondere Auswirkungen auf unsere Genossenschaft durch die Pandemie haben sich für das Geschäftsjahr 2022 nicht ergeben.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland

merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	10.570	10.666	10.408
Fremdkosten für Instandhaltung	2.220	1.725	2.047
Zinsaufwendungen	1.205	1.173	1.306
Jahresüberschuss	2.183	3.200	2.534

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichung vom geplanten Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus Bedarfsschwankungen bei den Instandhaltungsaufwendungen und aus gestiegenen Umsatzerlösen.

Insgesamt betrug die Instandhaltungskosten 46,20 €/m² (Vorjahr 36,15 €/m²). Davon wurden 3,6 Mio. € (Vorjahr 2,4 Mio. €) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurden die planmäßigen Erneuerungen von Außenanlagen, die Sanierung von Schmutzwasserleitungen und die Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der normalen Fluktuation und auf Nutzerwunsch fortgesetzt. Die Wohnanlagen Kanzleistraße 41–47 (32 Wohnungen), Frösleeweg 16–22 (24 Wohnungen) sowie Luisenstraße 23 und An der Reitbahn 31 (16 Wohnungen) wurden im laufenden Geschäftsjahr umfangreich energetisch saniert. Das Programm zur Sanierung unserer Aufzugsanlagen wurde im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Im Juli 2022 wurde das Neubauvorhaben „Westerallee“ mit neun Wohnungen begonnen.

Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen moderat erhöht und betragen für den Altbestand im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,85 €/m² (Vorjahr 5,68 €/m²). Im Neubau betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,86 €/m² (Vorjahr 8,82 €/m²).

Die Fluktuation hat sich wiederum reduziert. Insgesamt 254 Wohnungen (Vorjahr 273 Wohnungen) waren 2022 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind 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 an der sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,91 Prozent (Vorjahr 0,79 Prozent).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch xvereinzelte Neubauten planmäßig weiterentwickelt. Die Ertragslage hat sich durch gestiegene Umsatzerlöse weiter verstärkt.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 3.199.761,82 € (Vorjahr 2.534.338,32 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2022	2021	Differenz
Hausbewirtschaftung	3.333	2.653	664
Betreuungstätigkeit	62	52	26
Finanzergebnis	126	50	76
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-222	-194	-28
Neutrales Ergebnis	39	12	27
Steuern	-138	-39	-99
Jahresüberschuss	3.200	2.534	666

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Finanzergebnis ist trotz hoher Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen durch die Ergebnisbeiträge unserer

Tochtergesellschaft und der Beteiligung an der GbR Sandberg positiv.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2022	%	2021	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	84.619	92,2	81.988	90,7
Umlaufvermögen	7.130	7,8	8.440	9,3
Gesamtvermögen	91.749	100	90.428	100

Passiva	2022	%	2021	%
Eigenkapital	33.222	36,2	30.136	33,3
Fremdkapital langfristig				
– Pensionsrückstellungen	1.225	1,3	1.240	1,4
– Verbindlichkeiten	50.817	55,4	53.030	58,6
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.485	7,1	6.022	6,7
Gesamtkapital	91.749	100	90.428	100

Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen leicht. Den Sanierungs-, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Flüssigen Mittel reduzierten sich durch umfangreiche Bestandsinvestitionen aus Eigenmitteln von 2,6 Mio. € im Vorjahr auf 1,2 Mio. € im Berichtsjahr.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 2,2 Mio. € auf 52,0 Mio. € (Vorjahr 54,2 Mio. €), die fast ausschließlich auf die zinstragenden Verbindlichkeiten entfallen.

Die Kennzahlen belegen eine weiterhin zufriedenstellende Bilanz- und Kapitalstruktur der Genossenschaft.

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 4 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 Finanzierungsbedingungen wurden Forward-Darlehen abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,28 Prozent (Vorjahr 2,31 Prozent).

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2022	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.614,5	3.124,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.800,2	5.433,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.746,8	-2.405,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.463,4	-3.538,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.204,5	2.614,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent aus, sondern stand darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung.

Zum Stichtag 01.01.2022 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 2,6 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2022 betragen diese Mittel der Genossenschaft 1,2 Mio. €. Damit verfügte unser Unternehmen im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsver-

pflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 300 T€ zur Verfügung. Für das Neubauprojekt „Westerallee“ erhielten wir Kreditzusagen über 2,8 Mio. €. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete 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 verstetigten sich die Risiken aus der Wettbewerbssituation bei der Vergabe 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.

Auch im Jahr 2022 sind die Energiepreise weiter angestiegen. Für das Jahr 2022 konnte durch die Energieprelsbremse der Bundesregierung und geringere Verbräuche der Anstieg der Heizkosten begrenzt werden. Nach dem Auslaufen der Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten werden die Heizkosten voraussichtlich drastisch ansteigen. Sollte dieser Trend anhalten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter überfordern. Dies betrifft nach unserer Einschätzung insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in

großen Wohnungen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger

Gas mildern. In Flensburg stehen wir vor der besonderen Situation, dass die Versorgung unserer Gebäude zu 100 Prozent durch Fernwärme der Stadtwerke

Flensburg erfolgt und eine Umstellung auf andere Energieträger nur schwer umsetzbar ist.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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 Sicherstellung 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, auch bei der Finanzierung des Neubaupro-

gramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Es ist jedoch festzustellen, dass das allgemeine Zinsniveau im Jahr 2022 drastisch angestiegen ist, sodass neben den deutlichen Baukostensteigerungen Investitionen nur noch schwer wirtschaftlich umzusetzen sind.

Der Anschluss unserer Wohnungen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg kann neben den oben genannten Problemen deutliche Vorteile für die Zukunft bringen. Neben der Versorgungssicherheit können zentrale Maßnahmen der Stadtwerke in diesem Bereich direkt unseren angeschlossenen Wohnungen zugute kommen.

4 PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen, derzeit bestehenden, Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes, der Inflation und des Zinsniveaus sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Abweichungen einzelner Kennzahlen können wir im Geschäftsjahr 2023 nicht ausschließen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle nicht auszuschließen.

Das Jahr 2023 wird insbesondere durch geplante Modernisierungsmaßnahmen zur energetischen Sanierung unseres Gebäudebestandes sowie den Abschluss der Baumaßnahmen im Neubauprojekt „Westerallee“ geprägt. Hier wird es vorrangig darauf ankommen, den Bauablauf sowie 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 2023 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 10,8 Mio. € sowie Zinsaufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. € und planen mit Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 1,9 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Investitionen von 2,1 Mio. € zur Reduzierung der CO₂-Emissionen für die energetische Sanierung vorgesehen.

Flensburg, 4. Mai 2023

Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		39.575,02	59.304,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	79.657.860,94		78.236.163,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	749.670,19		800.107,20
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		163.151,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	485.724,73		306.493,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	760.633,17		732.352,32
6. Anlagen im Bau	1.177.754,84		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.714,56	82.990.036,68	168.619,33
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	1.546.409,61		1.461.552,05
3. Sonstige Ausleihungen	3.806,52		16.860,92
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.576.080,72	300,00
Anlagevermögen insgesamt		84.605.692,42	81.970.469,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.808.327,98	4.901.744,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.085,29		50.466,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.643,09		15.024,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.829,28		3.935,28
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	433.974,21		493.026,30
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		82.416,53
6. Sonstige Vermögensgegenstände	600.918,53	1.099.450,40	259.110,94
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.204.536,13	2.614.511,82
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	13.223,69		16.784,51
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.534,75	30.758,44	19.997,31
Bilanzsumme		91.748.765,37	90.427.487,47

BILANZ ZUM 31.12.2022

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	245.520,00		230.128,48
2. der verbleibenden Mitglieder	4.194.138,71		4.156.483,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 15.971,29 € (Vorjahr 9.606,94 €)	310,00	4.439.968,71	4.340,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 320.000,00 € (Vorjahr 253.500,00 €)	3.450.600,00		3.130.600,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.713.800,00 € (Vorjahr 2.117.400,00 €)	24.831.400,00	28.282.000,00	22.117.600,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	333.785,92		333.080,55
2. Jahresüberschuss	3.199.761,82		2.534.338,32
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.033.800,00	499.747,74	2.370.900,00
Eigenkapital insgesamt	33.221.716,45		30.135.670,41
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.225.085,00		1.240.131,00
2. Steuerrückstellungen	74.900,00		51.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	500.548,10	1.800.533,10	361.028,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.789.479,21		50.901.430,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.101.627,97		2.144.148,82
3. Erhaltene Anzahlungen	5.492.336,67		4.916.202,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.299,95		31.145,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.589,09		378.792,85
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 45.075,83 € (Vorjahr 80.237,58 €)	103.835,69	56.611.168,58	154.302,73
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		115.347,24	113.135,64
Bilanzsumme	91.748.765,37		90.427.487,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.432.205,95		15.069.742,90
b) aus Betreuungstätigkeit	816.583,48		735.413,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.947,03	16.449.736,46	207.908,12
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-93.416,60	208.238,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		367.748,00	335.447,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		340.723,96	230.043,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.056.624,70	6.514.031,02
Rohergebnis		11.008.167,12	10.272.762,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.254.869,41		2.199.293,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 88.147,70 € (Vorjahr 88.510,51 €)	495.131,62	2.750.001,03	474.275,70
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.326.491,05	2.259.067,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.085.326,46	1.092.143,26
9. Erträge aus Beteiligungen		84.857,56	82.416,53
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		63.974,21	38.026,30
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		258,35	374,54
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 9.126,74 € (Vorjahr 3.593,66 €)		9.261,74	3.593,66
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 32.601,00 € (Vorjahr 74.417,00 €)		1.173.284,98	1.305.655,79
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		138.396,89	38.800,48
15. Ergebnis nach Steuern		3.693.018,57	3.027.936,69
16. Sonstige Steuern		493.256,75	493.598,37
17. Jahresüberschuss		3.199.761,82	2.534.338,32
18. Gewinnvortrag		333.785,92	333.080,55
19. Einstellungen in die Ergebnsrücklagen		3.033.800,00	2.370.900,00
20. Bilanzgewinn		499.747,74	496.518,87

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2022

A

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

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

B

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

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 33,7 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude regelmäßig 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfänglichen 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 voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250 und 800 € 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 und Flüssigen Mittel 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 ein Rententrend mit 2,0 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von zehn Jahren in Höhe von 1,78 Prozent zugrunde gelegt.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen umfangreiche Sanierungen der Wohnanlagen Kanzleistraße 41–47 mit 32, Frösleeweg 16–22 mit 24 sowie Luisenstraße 23 und An der Reitbahn 23–31 mit 16 Wohnungen. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Baurechnungen der Neubaumaßnahme „Westerallee“ mit neun Wohnungen.

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.

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

Position	URSPRUNGSWERTE			
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	434.656,62	9.244,20	-	-
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	128.699.582,43	3.486.416,24	-	20.028,32
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.581.725,18	-	-	-
Grundstücke ohne Bauten	163.151,42	-	-	-7.473,17
Technische Anlagen und Maschinen	421.669,77	198.942,66	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.561.801,99	170.902,96	-	-
Anlagen im Bau	-	1.024.405,22	-	153.349,62
Bauvorbereitungskosten	168.619,33	-	-	-165.904,77
Sachanlagen gesamt	133.596.550,12	4.880.667,08	-	-
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	-	-	-
Beteiligungen	1.461.552,05	84.857,56	-	-
Sonstige Ausleihungen	16.860,92	-	13.054,40	-
Andere Finanzanlagen	300,00	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	1.504.277,56	84.857,56	13.054,40	-
Anlagevermögen gesamt	135.535.484,30	4.974.768,84	13.054,40	-

AK/HK 31.12.2022	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	kumuliert 01.01.2022	des GJ 2022	des GJ auf Abgänge	kumuliert 31.12.2022	Ende GJ 31.12.2022	Ende VJ 31.12.2021
443.900,82	375.352,58	28.973,22	-	404.325,80	39.575,02	59.304,04
132.206.026,99	50.463.418,70	2.084.747,35	-	52.548.166,05	79.657.860,94	78.236.163,73
2.581.725,18	1.781.617,98	50.437,01	-	1.832.054,99	749.670,19	800.107,20
155.678,25	-	-	-	-	155.678,25	163.151,42
620.612,43	115.176,34	19.711,36	-	134.887,70	485.724,73	306.493,43
1.732.704,95	829.449,67	142.622,11	-	972.071,78	760.633,17	732.352,32
1.177.754,84	-	-	-	-	1.177.754,84	-
2.714,56	-	-	-	-	2.714,56	168.619,33
138.477.217,20	53.189.662,69	2.297.517,83	-	55.487.180,52	82.990.036,68	80.406.887,43
25.564,59	-	-	-	-	25.564,59	25.564,59
1.546.409,61	-	-	-	-	1.546.409,61	1.461.552,05
3.806,52	-	-	-	-	3.806,52	16.860,92
300,00	-	-	-	-	300,00	300,00
1.576.080,72	-	-	-	-	1.576.080,72	1.504.277,56
140.497.198,74	53.565.015,27	2.326.491,05	-	55.891.506,32	84.605.692,42	81.970.469,03

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 13,2 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 34 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:

Jubiläumsrückstellungen	159 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	95 T€

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

	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.789.479,21 [50.901.430,39]	2.168.749,57 [2.057.295,50]	8.976.662,39 [8.515.432,11]	38.644.067,25 [40.328.702,78]	49.789.479,21 [50.885.500,42]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.101.627,97 [2.144.148,82]	106.583,97 [136.432,47]	390.559,49 [604.128,35]	604.484,51 [1.403.558,00]	1.101.627,97 [2.144.148,82]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.492.336,67 [4.916.202,62]	5.492.336,67 [4.916.202,62]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.299,95 [31.145,01]	18.299,95 [31.145,01]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.589,09 [378.792,85]	105.589,09 [378.792,85]				
Sonstige Verbindlichkeiten	103.835,69 [154.302,73]	103.835,69 [154.302,73]				
Gesamtbetrag	56.611.168,58 [58.526.022,42]	7.995.394,94 [7.674.171,18]	9.367.221,88 [9.119.560,46]	39.248.551,76 [41.732.290,78]	50.891.107,18 [53.029.649,24]	GPR*

*Die Grundpfandrechte sind in Form von Buchgrundschulden besichert.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 4,9 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten

Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 1,7 Mio. € Kosten für Instandhaltung.

E

SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Flensburger Bauverein Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Flensburg, mit der seit 2010 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2022 auf 25.564,59 € und das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt 63.974,21 €.
- Die Genossenschaft ist mit 51,65 Prozent, die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG mit 48,35 Prozent am Stammkapital der GbR Servicehaus Sandberg, Flensburg, beteiligt. Am Vermögen und am Gewinn und Verlust sind die Gesellschafter je zur Hälfte beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31.12.2022 insgesamt 2.999.598,78 €. Darin enthalten ist das Jahresergebnis mit 169.715,12 €.
- Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg, beteiligt. Weiterer Anteilseigner mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von sechs Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG elf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden/Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2026. Die Pachtabrechnung 2022 ergab einen Überschuss von 9.337,57 €.
- Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 171,0 T€.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr (Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl	davon Teilzeit
kaufmännische Angestellte	18,25 (19,75)	5,25 (6)
technische Angestellte	3 (3)	1 (0)
Regiehandwerker	12 (11,5)	
Hauswart	3 (3)	2 (2)
	36,25 (37,25)	8,25 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	3.721	13.439
Zugang 2022	221	993
Abgang 2022	204	851
Stand am 31.12.2022	3.738	13.581

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 37,7 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,21 Mio. € und hat sich um 7,4 T€ vermindert.

- Am 31.12.2022 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung Guthaben auf Treuhandgirokonten in Höhe von 1,3 Mio. €.

8. Prüfungsverband:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

**Michael Kohnagel (Vorsitzender)
Andreas Mundt**

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Antje Mannhardt (Vorsitzende)
Bärbel Meyer-Sanders (stv. Vorsitzende)
Boy Meesenburg
Rainer Mühe
Petra Petermann**

11. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

12. Der Jahresüberschuss 2022 beträgt 3.199.761,82 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 04.05.2023 wurden 320.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage sowie 2.713.800,00 € in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung dieser Vorabzuweisung zuzustimmen, sodass unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 2021 ein Bilanzgewinn von 499.747,74 € erzielt wurde.

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

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	165.912,12 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	333.835,62 €
Summe des Bilanzgewinns	499.747,74 €

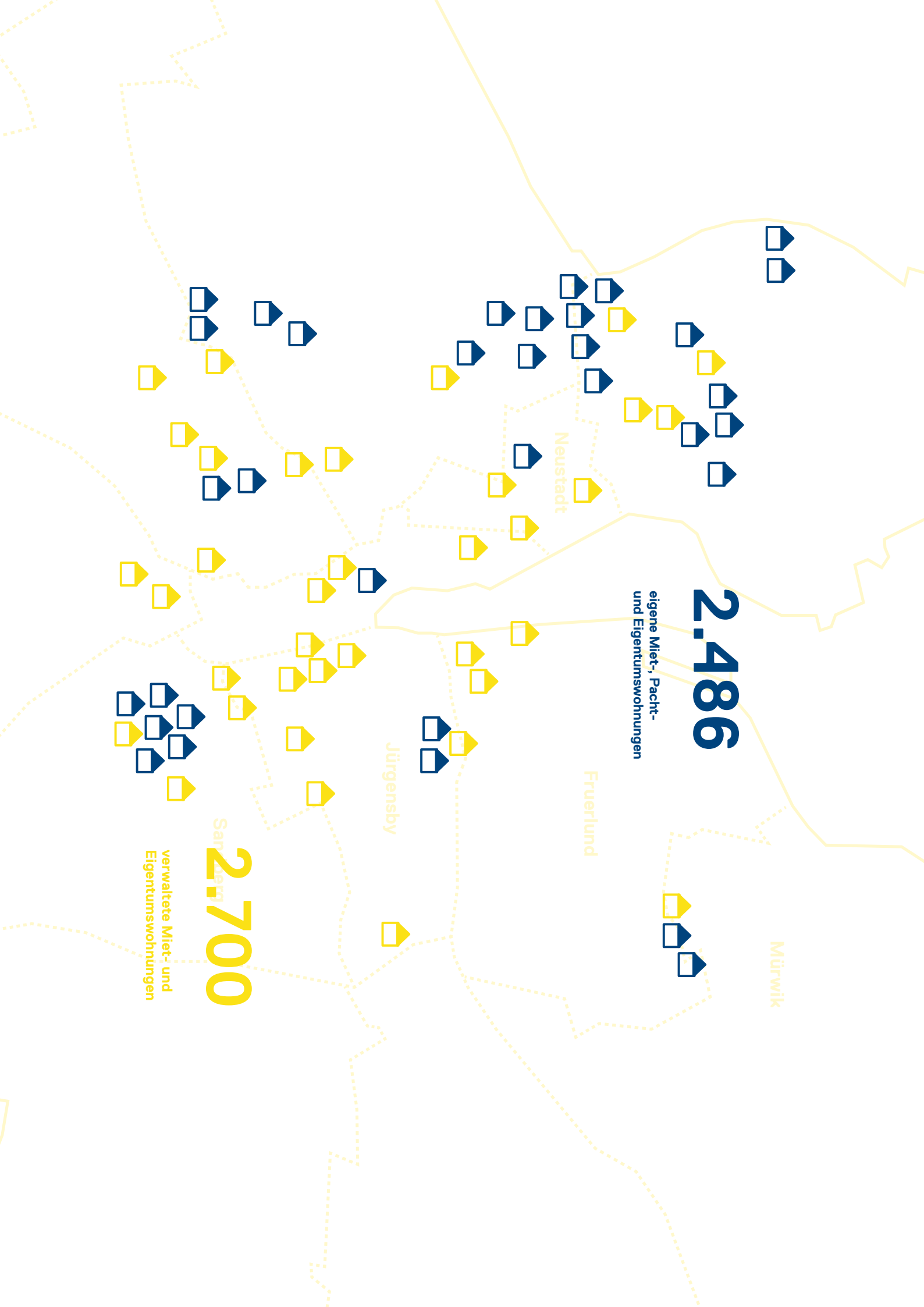
Flensburg, 4. Mai 2023
Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt



2.486

eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

2.700

verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen

Neustadt

Fruerlund

Müriwik

Jürgensby

Sarrieweg

FASSADENDÄMMUNG? GESENKTE WÄRMEVERLUSTE!

