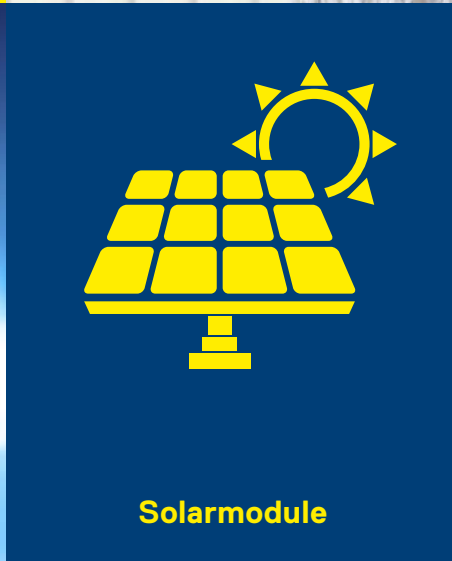
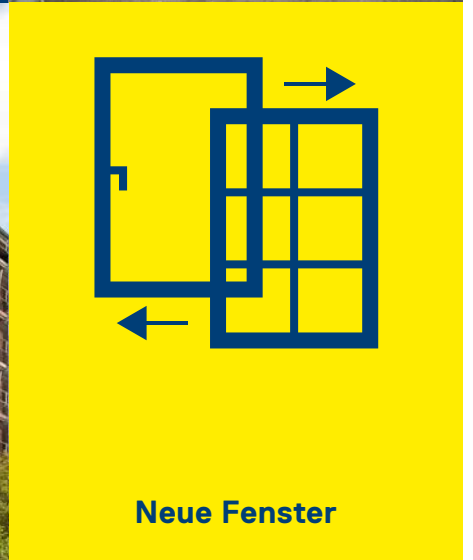




Wärmedämmung



Solarmodule



Neue Fenster

# 2021

GESCHÄFTSBERICHT

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG  
Wohnungsbaugenossenschaft seit 1878







Flensburger Arbeiter-Bauverein eG  
(gegründet: 22.06.1878)  
Husumer Straße 314  
24941 Flensburg  
Telefon: 0461 90902-0  
Fax: 0461 90922-60  
[www.fab.sh](http://www.fab.sh) · [info@fab.sh](mailto: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](http://www.hochzwei.de)

Druck:  
Druckhaus Leupelt GmbH, Handewitt  
[www.leupelt.de](http://www.leupelt.de)  
Hergestellt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

# Inhalt

<b>Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick</b>	<b>5</b>
<b>Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG</b>	<b>6</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates 2021</b>	<b>8</b>
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021</b>	<b>9</b>
<b>1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf</b>	<b>9</b>
<b>2 Wirtschaftsbericht</b>	<b>9</b>
2.1 Rahmenbedingungen	9
2.2 Geschäftsverlauf	9
2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
<b>3 Chancen- und Risikobericht</b>	<b>12</b>
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	12
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	13
<b>4 Prognosebericht</b>	<b>13</b>
<b>Jahresabschluss 2021</b>	<b>14</b>
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021	17





## Wärmedämmung – gut für Sparschwein und Umwelt

2021 setzten wir unsere energetischen Sanierungen fort. Eine der zukunftsweisenden Maßnahmen: die Wärmedämmung. Diese hat gleich mehrere Vorteile – allen voran eine Ersparnis durch gesenkte Heizkosten. Außerdem verbessert sich das Wohnklima im Hausinneren, zum Beispiel durch ausgeglichene Luftfeuchtigkeit. Ein weiterer Nutzen ist die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Energieersparnis und damit eine Abwendung des Klimawandels. Im Zuge der Rundum-Isolierung bekommen unsere Gebäude auch eine neue Fassade und neue Fenster. Das macht sie zu echten, energetisch fitten Schmuckstücken!

# Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2021	2020	2019
Zahl der Mitglieder	3.721	3.731	3.739
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.156.483 €	4.085.684 €	3.965.189 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	5.094	4.953	4.836
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	37,25 (Teilzeit) 8	35,75 (Teilzeit) 8	35,25 (Teilzeit) 8
Umbau/Modernisierung/Neubau	2.391.386 €	1.968.466 €	3.691.206 €
Umsatzerlöse	16.013.065 €	15.550.123 €	15.165.844 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	6.514.031 €	5.958.135 €	6.264.799 €
Rückstellungen	1.652.659 €	1.665.059 €	1.841.644 €
Rücklagen	25.248.200 €	22.877.300 €	20.250.700 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.534.338 €</b>	<b>2.784.990 €</b>	<b>2.228.678 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>90.427.487 €</b>	<b>89.800.663 €</b>	<b>89.686.978 €</b>

# 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; 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; Lerchenstraße 3–6; Lornsenstraße 29–31**

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

### Wahlbezirk 2

**Arnkjelstraße 3; Bachstraße 20, 22, 26–30; Dablerstraße 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	Morten Jensen	Birgit Popp
Ingeborg Becke	Gottfried Klein	Kai-Herbert Rangnau
Roy Eichhorn	Tanja Lachnit	Antje Röhl
Bärbel Faulhaber	Rita Lorenzen	Wolfgang Schoubye
Angelika Gottburg	Heinz Bodo Matthiesen	Bärbel Sörensen
Elke Hambach	Marianne Melfsen	

Wahlbezirk 3

**Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen**

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

**Gesamtanzahl der Vertreter: 61**

**Aufsichtsrat**

Antje Mannhardt	Juristin	Vorsitzende
Bärbel Meyer-Sanders	Steuerberaterin	stv. Vorsitzende
Boy Meesenburg	Unternehmer	
Rainer Mühe	Gesamtleiter der AWO-Servicehäuser Flensburg und Eckernförde	
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 2021

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2021, trotz der Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie, 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 2021 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 Videositzung statt. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Bautätigkeit, die Corona-Pandemie sowie die stark steigenden Preise für Bauleistungen geprägt. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Trotz des erheblichen Aufwandes für das Hygienekonzept konnte die Vertreterversammlung fristgerecht durchgeführt werden.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Bärbel Meyer-Sanders und Petra Petermann endete turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17. Juni 2021. Frau Meyer-Sanders und Frau Petermann wurden durch die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung wurde Frau Antje Mannhardt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt.

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

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2021,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021,
- den Lagebericht für das Jahr 2021,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 wurde dem Aufsichtsrat vorgetragen 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 31.12.2021,
- der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

Auch im Jahr 2021 hat sich das Corona-Virus weltweit weiter ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten in allen Bereichen geführt. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine mit deutlichen Folgen für die Menschen und unsere Gesellschaft. Auch unsere Genossenschaft ist gefordert, sich auf diese Situationen einzustellen. Es ist in dieser Zeit noch wichtiger geworden, unsere Wohnungen verantwortungsvoll zu bewirtschaften und für unsere Mitglieder als einen sicheren Ort zu erhalten. Dies wird auch zukünftig 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. Den ehrenamtlichen Mitgliedern der Vertreterversammlung danken wir für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Flensburg, 23.05.2022

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Antje Mannhardt



# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.489 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 687 Garagen und Stellplätze.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.553 Miet- und Eigentumswohnungen, 52 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 755 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2020 hat sich der verwaltete Bestand um 140 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 11,31 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. 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 2021 nicht ergeben.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten

im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem 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 2021	Ist 2021	Ist 2020
<b>Umsatzerlöse aus Mieten</b>	10.364	10.408	10.104
<b>Fremdkosten für Instandhaltung</b>	2.145	2.047	1.685
<b>Zinsaufwendungen</b>	1.303	1.306	1.385
<b>Jahresüberschuss</b>	1.977	2.534	2.785

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

Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 36,15 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 30,46 €/m<sup>2</sup>). Davon wurden 2,4 Mio. € (Vorjahr 1,7 Mio. €) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

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. Die Wohnanlagen Kanzleistraße 25–29 (21 Wohnungen) sowie Frösleeweg 24–26 (zwölf Wohnungen) wurden im laufenden Geschäftsjahr umfangreich energetisch saniert. Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlichen Rahmen moderat erhöht und betragen für

den Altbestand im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,68 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,57 €/m<sup>2</sup>). Im Neubau betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,82 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 8,80 €/m<sup>2</sup>).

Die Fluktuation hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert. Insgesamt 273 Wohnungen (Vorjahr 307 Wohnungen) waren 2021 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 ebenfalls fast unverändert niedrigen Leerstandsquote von 0,79 Prozent (Vorjahr 0,75 Prozent).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch vereinzelte 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 2.534.338,32 € (Vorjahr 2.784.989,61 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2021	2020	Differenz
Hausbewirtschaftung	2.653	2.854	-201
Betreuungstätigkeit	52	74	-22
Finanzergebnis	50	50	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-194	-214	20
Neutrales Ergebnis	12	104	-92
Steuern	-39	-83	44
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.534</b>	<b>2.785</b>	<b>-251</b>

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 Ergebnis-

beiträge unserer Tochtergesellschaft und der Beteiligung an der GbR Sandberg positiv.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

<b>Aktiva</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	81.988	90,7	81.712	91,0
Umlaufvermögen	8.440	9,3	8.089	9,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>90.428</b>	<b>100</b>	<b>89.801</b>	<b>100</b>

<b>Passiva</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	30.136	33,3	27.656	30,8
Fremdkapital langfristig				
– Rückstellungen	1.240	1,4	1.212	1,4
– Verbindlichkeiten	53.030	58,6	55.151	61,4
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.022	6,7	5.782	6,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>90.428</b>	<b>100</b>	<b>89.801</b>	<b>100</b>

Das Anlagevermögen hat sich leicht erhöht. Den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals ergibt sich durch planmäßige Tilgungen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## 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 2,3 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent).

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.124,2	2.851,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.433,9	6.001,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.405,0	-2.222,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.538,6	-3.506,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.614,5	3.124,2



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 01.01.2021 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2021 betragen diese Mittel der Genossenschaft 2,6 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 556 T€ zur Verfügung. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung 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 CO<sub>2</sub>-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.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf laufende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

## 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 Finanzie-

rung des Neubauprogramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Es ist jedoch festzustellen, dass das allgemeine Zinsniveau im Jahr 2021 leicht 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 o. g. Problemen deutliche Vorteile für die Zukunft bringen. Neben der Versorgungssicherheit können zentrale Maßnahmen der Stadtwerke in diesem Bereich direkt unseren angeschlossenen Wohnungen zugutekommen.

## 4. Prognosebericht

Den wesentlichen, derzeit bestehenden, Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Negative Abweichungen einzelner Kennzahlen können wir im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wird insbesondere durch geplante Modernisierungsmaßnahmen und die Vorbereitung des Ersatzneubaus „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 2022 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 10,6 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. € und Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 2,2 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,2 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und der energetischen Sanierung von 2,8 Mio. € zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Sie hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Flensburg, 23.05.2022

Der Vorstand



Michael Kohnagel

Andreas Mundt

## Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	59.304,04	96.209,22
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.236.163,73	78.084.848,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	800.107,20	851.501,64
3. Grundstücke ohne Bauten	163.151,42	155.678,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	306.493,43	228.504,45
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	732.352,32	689.355,95
6. Bauvorbereitungskosten	168.619,33      80.406.887,43	86.949,61
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	1.461.552,05	1.461.552,05
3. Sonstige Ausleihungen	16.860,92	10.046,21
4. Andere Finanzanlagen	300,00      1.504.277,56	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>81.970.469,03</b>	<b>81.690.510,77</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	4.901.744,58	4.693.506,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	50.466,34	42.899,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.024,83	3.509,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.935,28	1.532,53
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	493.026,30	60.291,12
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	82.416,53	70.065,93
6. Sonstige Vermögensgegenstände	259.110,94      903.980,22	91.654,01
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.614.511,82	3.124.247,18
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	16.784,51	20.823,11
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.997,31      36.781,82	1.670,48
<b>Bilanzsumme</b>	<b>90.427.487,47</b>	<b>89.800.710,33</b>



## Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	230.128,48		193.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.156.483,06		4.085.683,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.606,94 € (Vorjahr 4.456,32 €)	4.340,00	4.390.951,54	7.440,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 253.500,00 € (Vorjahr 278.500,00 €)	3.130.600,00		2.877.100,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.117.400,00 € (Vorjahr 2.348.100,00 €)	22.117.600,00	25.248.200,00	20.000.200,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	333.080,55		333.025,72
2. Jahresüberschuss	2.534.338,32		2.784.989,61
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.370.900,00	496.518,87	2.626.600,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		30.135.670,41	27.655.279,01
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.240.131,00		1.212.271,00
2. Steuerrückstellungen	51.500,00		148.656,00
3. Sonstige Rückstellungen	361.028,00	1.652.659,00	304.132,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.901.430,39		52.892.225,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.144.148,82		2.275.228,93
3. Erhaltene Anzahlungen	4.916.202,62		4.857.046,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.145,01		35.342,75
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		40,80
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.792,85		230.784,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 80.237,58 € (Vorjahr 6.181,31 €)	154.302,73	58.526.022,42	94.547,64
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		113.135,64	95.155,45
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.427.487,47</b>	<b>89.800.710,33</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.069.742,90		14.684.957,39
b) aus Betreuungstätigkeit	735.413,68		656.953,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	207.908,12	16.013.064,70	208.212,01
<b>2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		208.238,52	114.610,93
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		335.447,00	309.985,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		230.043,43	423.898,13
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.514.031,02	5.958.134,58
<b>Rohergebnis</b>		10.272.762,63	10.440.482,31
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.199.293,81		2.083.806,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 88.510,51 € (Vorjahr 66.361,95 €)	474.275,70	2.673.569,51	428.268,67
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.259.067,93	2.269.766,06
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.092.143,26	1.043.322,04
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		82.416,53	70.065,93
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>		38.026,30	60.291,12
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		374,54	331,69
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 3.593,66 € (Vorjahr 690,96 €)</b>		3.593,66	730,67
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 74.417,00 € (Vorjahr 80.794,00 €)</b>		1.305.655,79	1.385.117,45
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		38.800,48	82.626,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		3.027.936,69	3.278.994,98
<b>16. Sonstige Steuern</b>		493.598,37	494.005,37
<b>17. Jahresüberschuss</b>		2.534.338,32	2.784.989,61
<b>18. Gewinnvortrag</b>		333.080,55	333.025,72
<b>19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>		2.370.900,00	2.626.600,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>496.518,87</b>	<b>491.415,33</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

## 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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des

Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) 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 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 66,8 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2021 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 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, sonstigen Vermögensgegenstände und Flüssige 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 1,5 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von zehn Jahren in Höhe von 1,87 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.



## C. Erläuterung zur Bilanz

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen umfangreiche Sanierungen der Wohnanlagen Kanzleistraße 25–29 mit 21 Wohnungen sowie Frösleeweg 24–26 mit zwölf 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 01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Umbuchungen 2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	430.998,19	3.658,43	–	–
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	126.535.710,55	2.171.345,05	–	–7.473,17
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.581.725,18	–	–	–
Grundstücke ohne Bauten	155.678,25	–	–	7.473,17
Technische Anlagen und Maschinen	328.919,77	92.750,00	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.379.013,71	182.788,28	–	–
Bauvorbereitungskosten	86.949,61	81.669,72	–	–
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>131.067.997,07</b>	<b>2.528.553,05</b>	–	–
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	10.046,21	12.000,00	5.185,29	–
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>1.497.462,85</b>	<b>12.000,00</b>	<b>5.185,29</b>	–
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>132.996.458,11</b>	<b>2.544.211,48</b>	<b>5.185,29</b>	–

AK/HK 31.12.2021	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2021	des GJ 2021	des GJ auf Abgänge	kumuliert 31.12.2021	Ende GJ 31.12.2021	Ende VJ 31.12.2020
434.656,62	334.788,97	40.563,61	–	375.352,58	59.304,04	96.209,22
128.699.582,43	48.450.861,75	2.012.556,95	–	50.463.418,70	78.236.163,73	78.084.848,80
2.581.725,18	1.730.223,54	51.394,44	–	1.781.617,98	800.107,20	851.501,64
163.151,42	–	–	–	–	163.151,42	155.678,25
421.669,77	100.415,32	14.761,02	–	115.176,34	306.493,43	228.504,45
1.561.801,99	689.657,76	139.791,91	–	829.449,67	732.352,32	689.355,95
168.619,33	–	–	–	–	168.619,33	86.949,61
<b>133.596.550,12</b>	<b>50.971.158,37</b>	<b>2.218.504,32</b>	–	<b>53.189.662,69</b>	<b>80.406.887,43</b>	<b>80.096.838,70</b>
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
16.860,92	–	–	–	–	16.860,92	10.046,21
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
<b>1.504.277,56</b>	–	–	–	–	<b>1.504.277,56</b>	<b>1.497.462,85</b>
<b>135.535.484,30</b>	<b>51.305.947,34</b>	<b>2.259.067,93</b>	–	<b>53.565.015,27</b>	<b>81.970.469,03</b>	<b>81.690.510,77</b>

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 16,8 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 54 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschieds-

betrag 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	150 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	92 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	50.901.430,39 [52.892.225,87]	2.057.295,50 [2.684.168,88]	8.515.432,11 [8.232.967,93]	40.328.702,78 [41.975.089,06]	50.885.500,42 [52.875.833,06]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.144.148,82 [2.275.228,93]	136.432,47 [131.080,11]	604.128,35 [580.254,46]	1.403.588,00 [1.563.894,36]	2.144.148,82 [2.275.228,93]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.916.202,62 [4.857.046,23]	4.916.202,62 [4.857.046,23]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.145,01 [35.342,75]	31.145,01 [35.342,75]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 [40,80]	0,00 [40,80]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.792,85 [230.784,65]	378.792,85 [230.784,65]				
Sonstige Verbindlichkeiten	154.302,73 [94.547,64]	154.302,73 [94.547,64]				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>58.526.022,42</b> <b>[60.385.216,87]</b>	<b>7.674.171,18</b> <b>[8.033.011,06]</b>	<b>9.119.560,46</b> <b>[8.813.222,39]</b>	<b>41.732.290,78</b> <b>[43.538.983,42]</b>	<b>53.029.649,24</b> <b>[55.151.061,99]</b>	<b>GPR*</b>

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

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

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 4,7 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regie-

kosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,0 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 31.12.2021 auf 25.564,59 € und das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt 38.026,30 €.
- 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 31.12.2021 insgesamt 2.994.716,72 €. Darin enthalten ist das Jahresergebnis mit 164.833,06 €.
- 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 2021 ergab einen Fehlbetrag von 231.069,02 €.
- Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 228,9 T€.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	19,75 [18,75]	6 [6]
technische Angestellte	3 [3]	
Regiehandwerker	11,5 [11]	
Hauswarte	3 [3]	2 [2]
	<b>37,25 [35,75]</b>	<b>8 [8]</b>

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

### 6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	3.731	13.194
Zugang 2021	236	1.083
Abgang 2021	246	838
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>3.721</b>	<b>13.439</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 70,8 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,22 Mio. € und hat sich um 6,2 T€ vermindert.

- Am 31.12.2021 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung Guthaben auf Treuhandgironkonten in Höhe von 1,17 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. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, zum Beispiel in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht ver-

lässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Kapiteln „Prognosebericht“ und „Risiken der künftigen Entwicklung“.

12. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 2.534.338,32 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.05.2022 wurden 253.500,00 € in die Gesetzliche Rücklage sowie 2.117.400,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2020 wurde ein Bilanzgewinn von 496.518,87 € erzielt.

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

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	162.732,95 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	333.785,92 €
<b>Summe des Bilanzgewinns</b>	<b>496.518,87 €</b>

Flensburg, 23.05.2022  
Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt

# 2.489

eigene Miet-, Pacht-  
und Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

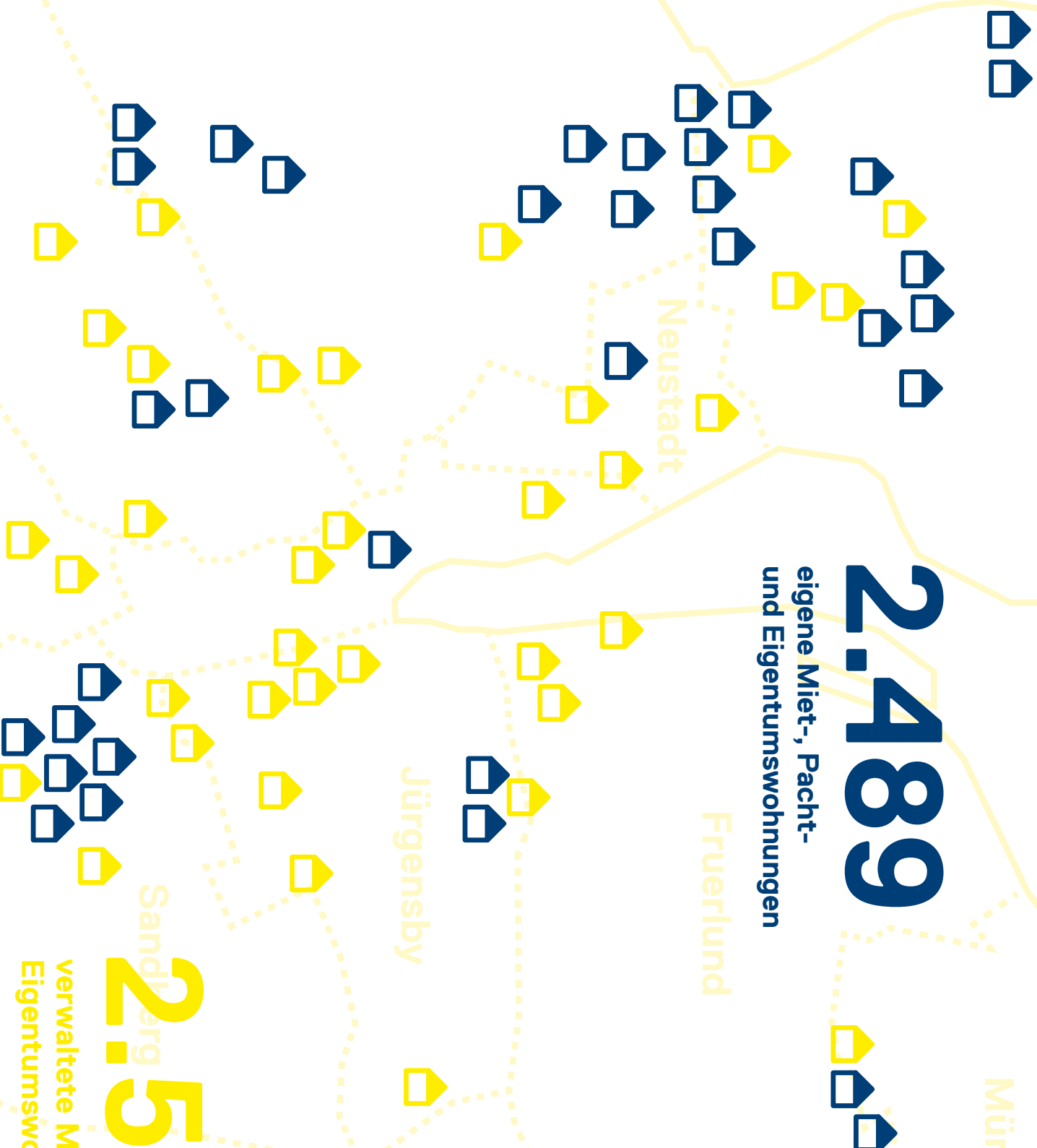
Neustadt

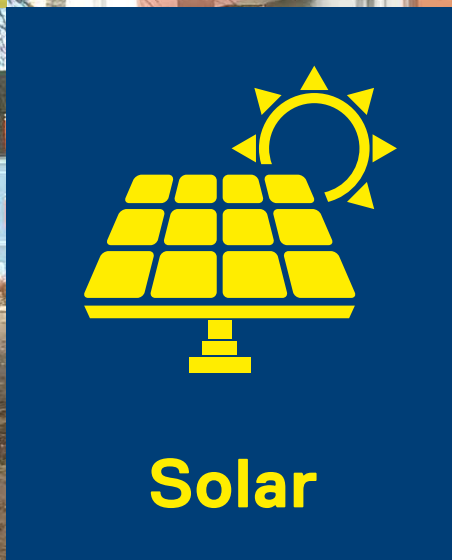
Jürgensby

Sandberg

# 2.553

verwaltete Miet- und  
Eigentumswohnungen





## Sonnige Aussichten – wir setzen auf Solarenergie

Für unsere Mieter sind wir immer auf der Suche nach Möglichkeiten, Energie zu sparen und sauberen Strom aus regenerativen Quellen zu beziehen. Eine dieser Quellen ist die Sonne. Deshalb statten wir unsere Objekte nach und nach mit Solarmodulen aus. So wird der Strom in Fotovoltaik-Anlagen direkt auf den Hausdächern generiert. Die Versorgung wird dadurch unabhängiger und nachhaltiger. Und günstiger ist es obendrein auch noch.

Wir sehen uns in der Region als Vorreiter auf dem Weg zu klimafreundlichem Wohnen und möchten zukünftig immer mehr Mietern die Nutzung von Ökostrom aller Art bieten.

