

2015



Geschäfts- bericht

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

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

Konzeption und Gestaltung: www.hoch2.de

Druck: Druckhaus Leupelt GmbH & Co. KG

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Inhalt

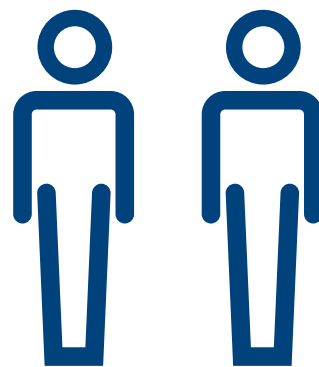
Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick	4
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Aufsichtsrates 2015	8
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015	9
1. Grundlagen des Unternehmens zum Geschäftsverlauf	9
2. Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
2.1. Vermögenslage	10
2.2. Finanzlage	10
2.3. Ertragslage	12
3. Nachtragsbericht	13
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13
Jahresabschluss 2015	14
1. Bilanz zum 31.12.2015	14
2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	16
3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015	17

Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

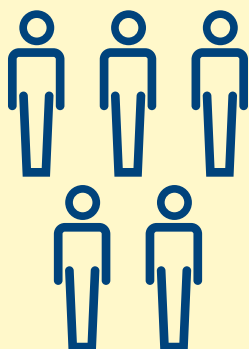
... auf einen Blick

	2013	2014	2015
Zahl der Mitglieder	3.470	3.519	3.594
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.479.046 €	3.631.964 €	3.497.247 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.300	4.364	4.470
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	37,5 (Teilzeit) 4	37 (Teilzeit) 4	35,75 (Teilzeit) 4
Umbau/Modernisierung/Neubau	5.020.502 €	8.939.090 €	6.563.812 €
Umsatzerlöse	11.899.315 €	12.165.704 €	12.689.592 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	5.533.432 €	5.617.871 €	6.014.433 €
Rückstellungen	2.507.347 €	2.451.950 €	2.315.779 €
Rücklagen	13.285.900 €	13.802.000 €	14.645.650 €
Jahresüberschuss	810.224 €	654.886 €	988.918 €
Bilanzgewinn	466.949 €	470.957 €	477.450 €
Bilanzsumme	66.895.838 €	74.988.536 €	80.167.850 €

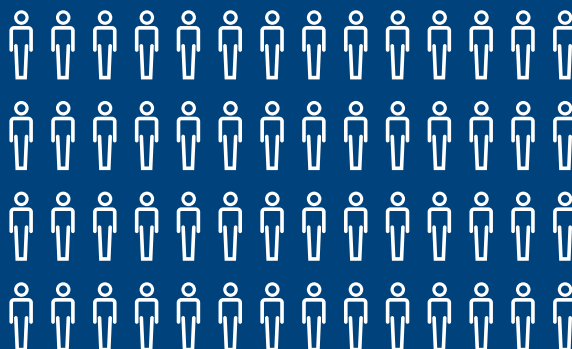
Organe der Genossen- schaft



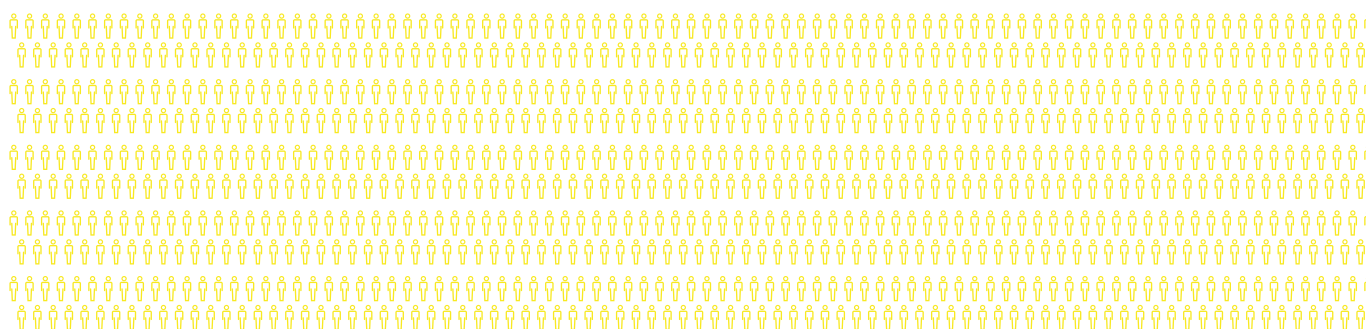
2 Vorstandsmitglieder



5 Aufsichtsratsmitglieder



56 Vertreter



3.594 Genossenschaftsmitglieder

Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung

(Beschlussperiode 2013 bis 2016)

Wahlbezirk 1

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

Elfriede Sörensen	Norbert Kuntschik	Birte Jacobsen
Rudolf Kihlgast	Hans-Jörg Abraham	Harald Klentz
Harald Jürgensen	Helga Braun-Jensen	Peter Horn
Klaus G. Schlotfeldt	Wiebke Matthiesen	Bernd Kirmis
Herbert Joers	Stefan Nissen	Paul Neutert
Horst Wagner	Margit Grumm	Uwe Walter
Reinhard Jacobsen	Melanie Braun	

Wahlbezirk 2

Voigtstraße 28, 33, 39, Sandberg 35–43, Kanzleistraße 25–37, 41–47, 62 a, 64–74, 88–100, Schreiberstraße 23, Schulze-Delitzsch-Straße 1–15, 14–32, 31–35

Hinrich Clausen	Gottfried Klein	Robert Popp
Birgit Popp	Angelika Gottburg	Antje Röhl
Marianne Melfsen	Olaf Christiansen	

Wahlbezirk 3

Diblerstraße 31–41, Rude 23–39, Tegelberg 7–17, Zur Bleiche 8–30, Nikolaus-Matthiesen-Straße 21–31, Husumer Straße 318+318 a

Marlies Steinecke	Thomas Gerresheim	Gernot Johannsen
Wolfgang Schoubye	Ingeborg Becke	
Robert Nickel	Ingrid Bremer	

Wahlbezirk 4

Bachstraße 20, 22, 26–30, Arnkielstraße 3, Fruerlundholz 9+9 a, 11+11 a, 33–37, 32–40, Ilmenauweg 1+3, Kiefernweg 52–56 a, Speicherlinie 5+7, Norderhofenden 18

Günter Voigt	Doris Matthiessen	Doris Martschke
--------------	-------------------	-----------------

Wahlbezirk 5

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Hans-W. Jürgensen	Rolf Scheel	Corinna Schober
Adelbert Eggers	Caren Martens	Jörg Christoph Petersen
Wolfgang Bergemann	Olaf König	Joachim Ostendorf
Helge Hinrichsen	Hans Zerth	Heinz Momsen
Karin Weber	Uwe-Karsten Harth	Ernst Mattsen
Erika Kunz	Alwin Kopf	Michael Bolz

Gesamtanzahl der Vertreter: 56

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt	Juristin	Vorsitzende
Bärbel Meyer	Steuerberaterin	stv. Vorsitzende
Dr. Hugo Leist (bis 25.06.2015)	Ing., Unternehmer	
Boy Meesenburg	Unternehmer	
Peter Plath	Rentner	
Petra Petermann (seit 25.06.2015)	Unternehmerin	

Vorstand

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

Bauausschuss

Dr. Hugo Leist (bis 25.6.2015)
Boy Meesenburg
Petra Petermann (seit 25.06.2015)

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer
Peter Plath

Bericht des Aufsichtsrates 2015

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Aufsichtsrat in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und 2 alleinigen Sitzungen über den Geschäftsverlauf informiert und die zu behandelnden Punkte eingehend erörtert. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr 2015 von umfangreichen Beratungen über den Beginn des 3. Bauabschnittes sowie die Fertigstellung der Häuser 3 und 4 des Bauvorhabens Kanzleistraße geprägt. Mit der Fertigstellung des 2. Bauabschnittes hat unsere Genossenschaft in diesem Bauvorhaben 118 qualitativ hochwertige Wohnungen erstellt, die zu angemessenen Preisen an unsere Mitglieder vermietet werden.

Der Aufsichtsrat hat sich detailliert mit diesem Bauvorhaben beschäftigt und insbesondere die Kostenentwicklung, den Baufortschritt sowie die Vermietungsaktivitäten konstruktiv begleitet. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Bärbel Meyer und Dr. Hugo Leist endeten turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 25. Juni 2015. Frau Bärbel Meyer wurde für 3 weitere Jahre wiedergewählt. Herr Dr. Leist hat sich aus Altersgründen nicht mehr zur Wiederwahl gestellt. Frau Petra Petermann wurde als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Wir danken Herrn Dr. Leist für seine langjährige Tätigkeit zum Wohle unserer Genossenschaft und wünschen Frau Petermann viel Erfolg bei ihrer neuen Aufgabe. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates ist Frau Antje Mannhardt im Amt der Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt worden.

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

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2015,

- den Jahresabschluss zum 31.12.2015,
- den Lagebericht für das Jahr 2015 sowie
- über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt. Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015 wurde dem Aufsichtsrat vorgetragen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand darüber beraten. Vonseiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Lagebericht,
- der Bilanz zum 31.12.2015,
- der Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Entlastung des Vorstandes zuzustimmen.

Tief erschüttert hat uns Anfang Februar 2016 die Nachricht vom Tod des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Manfred Braun und unseres ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Hans Peter Rossen. Manfred Braun und Hans Peter Rossen waren persönlich wie fachlich wertvolle Mitglieder unserer Genossenschaft. Wir werden ihr Andenken in Ehren halten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, der Belegschaft und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Vertreterversammlung für die mit großem Engagement geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Flensburg, den 23. Mai 2016

Antje Mannhardt
Vorsitzende

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Den Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.416 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 599 Garagen und Stellplätze. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich nach der Fertigstellung der Häuser Kanzleistraße 88 – 98 um 52 Einheiten erhöht.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 1.954 Miet- und Eigentumswohnungen, 83 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 478 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2014 hat sich der verwaltete Bestand nur geringfügig verändert.

Die Arbeiten für den 3. Bauabschnitt in der Kanzleistraße mit 40 Wohnungen haben im November 2015 begonnen. Hier ist die Fertigstellung für das 1. Quartal 2017 geplant. Im Bereich der Sanierung wurde die Verglasung von 124 Balkonen im Objekt Rude 29–39 abgeschlossen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist

in Flensburg unverändert stark. Durch die Fortführung unserer Neubautätigkeit in der Kanzleistraße und durch umfangreiche Investitionen in die Modernisierung von Bestandswohnungen hat unsere Genossenschaft trotz der hohen Fluktuation keine nennenswerten Leerstände.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betragen für den Altbestand (ohne Neubau) im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,03 €/m² (Vorjahr 4,95 €/m²). Im Neubau Kanzleistraße betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,48 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau. Insgesamt 310 Wohnungen (Vorjahr 312 Wohnungen) waren 2015 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind ganz unterschiedlicher Natur und liegen vielfach in der Veränderung der Haushaltsgröße und in persönlichen Motiven 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 sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,91 Prozent (Vorjahr 0,81 Prozent).

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus Mieten	8.384	8.507	7.935
Fremdkosten für Instandhaltung	2.160	2.276	2.144
Zinsaufwendungen	1.662	1.724	1.637
Jahresüberschuss	472	989	655

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 gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie gestiegenen aktivierten Eigenleistungen aufgrund unserer

umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 32,35 €/m² (Vorjahr 22,57 €/m²). Davon wurden 1.626 T€ (Vorjahr 207 T€) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

2. Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2015	%	2014	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	74.368	92,8	70.242	93,7
Umlaufvermögen	5.800	7,2	4.747	6,3
Gesamtvermögen	80.168	100	74.989	100
Passiva	2015	%	2014	%
Eigenkapital	19.113	23,8	18.080	24,1
Fremdkapital langfristig				
- Rückstellungen	1.814	2,3	1.800	2,4
- Verbindlichkeiten	53.894	67,2	48.808	65,1
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	5.347	6,7	6.301	8,4
Gesamtkapital	80.168	100	74.989	100

Das Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten) ist um 4,1 Mio. € angestiegen und beträgt 92,8 Prozent der Bilanzsumme. Auf der Vermögensseite resultiert die Zunahme des Anlagevermögens im Wesentlichen aus Investitionen in die Neubautätigkeit und der Erstellung neuer Balkonsysteme mit 5,9 Mio. €, denen planmäßige Abschreibungen von 1,8 Mio. € gegenüberstehen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger

Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist durch den positiven Jahresüberschuss 2015 und weitere Zuwächse bei den Geschäftsguthaben um 1,0 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote verringerte sich bedingt durch die Erhöhung der Bilanzsumme leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 23,8 Prozent (Vorjahr 24,1 Prozent).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Außerdem 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, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen 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 2,9 Prozent (Vorjahr 3 Prozent).

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG¹.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015	T€
Jahresüberschuss	988,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.774,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	13,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,1
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.772,8
Zunahme sonstiger Aktiva	89,0
Abnahme sonstiger Passiva	-154,0
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-201,1
Zinsaufwendungen	1.530,9
Zinserträge	-2,8
Sonstige Beteiligungserträge	-32,2
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-26,6
Ertragsteueraufwand	65,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.041,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.919,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,2
Erhaltene Zinsen	2,8
Erhaltene Beteiligungserträge	34,3
Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	18,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.841,2
Veränderungen Geschäftsguthaben	183,5
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.140,0
Planmäßige Tilgungen	-1.648,1
Rückzahlungen	-2.056,0
Gezahlte Zinsen	-1.530,9
Auszahlungen für Dividenden	-138,8
Ertragsteuerzahlungen	-14,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.935,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.135,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	512,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.648,0

¹Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V., Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2015		T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		512,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		4.041,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.841,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		2.935,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.		1.648,0

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		T€
Cashflow nach DVFA/SG		2.772,8
planmäßige Tilgungen		-1.648,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		1.124,7

Im Geschäftsjahr wurden keine kurzfristigen Unternehmensfinanzierungsmittel (Vorjahr 650 T€) in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelfonds weist einen Bestand von 1,6 Mio. € (Vorjahr 512 T€) zum 31. Dezember 2015 aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauvorhaben sind zusätzliche Darlehensaufnahmen nicht geplant.

Zum Stichtag 01.01.2015 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 512 T€. Am Bilanzstichtag 31.12.2015 betragen diese Mittel der Genossenschaft 1,6 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 sowie die Bauzwischenfinanzierung stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 8,05 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 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 2014. Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 988.918,10 € (Vorjahr 654.886,13 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2015	2014	Differenz
Hausbewirtschaftung	1.237	920	317
Betreuungstätigkeit	22	-11	11
Finanzergebnis	-155	-128	-27
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-65	-93	28
Neutrales Ergebnis	15	8	7
Steuern	-65	-63	-2
Jahresüberschuss	989	655	334

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung nicht ergeben.

4. 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 auch für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Aus unserer Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen Bestandsgefährdung oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Das Jahr 2016 wird insbesondere durch den Abschluss der Neubautätigkeit Kanzleistraße und die Vorbereitung des geplanten Neubaus am Sandberg sowie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen 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 aus der erwarteten 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 2016 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 8.819 T€, Zinsaufwendungen von 1.780 T€ und planen die Fremdkosten für Instandhaltung mit 2.180 T€. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 534 T€.

Flensburg, 13. Mai 2016
Der Vorstand



Michael Kohnage



Andreas Mundt

Jahresabschluss 2015

Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr €
		€	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		51.065,40	40.574,30
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.616.577,98		61.985.729,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.039.500,37		921.545,32
3. Grundstücke ohne Bauten	600.518,48		996.668,63
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.666,74		156.018,20
6. Anlagen im Bau	1.288.741,35		4.183.767,33
7. Bauvorbereitungskosten	108.807,65	72.778.812,57	409.758,42
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	1.295,66		3.549,46
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.488.712,30	300,00
Anlagevermögen insgesamt		74.318.590,27	70.185.027,94
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.982.700,24	3.705.468,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.636,85		35.357,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.579,91		9.390,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.686,06		2.910,83
4. Forderungen g. verb. Unternehmen	25.615,38		207.414,15
5. Forderungen g. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.215,89		34.360,96
6. Sonstige Vermögensgegenstände	68.385,89	169.119,98	239.575,14
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.648.001,53	512.519,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		49.438,08	56.510,86
Bilanzsumme		80.167.850,10	74.988.535,69

Bilanz zum 31.12.2015

Passivseite	Geschäftsjahr in €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	186.075,01		170.400,49
2. der verbleibenden Mitglieder	3.497.247,12		3.631.964,61
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.232,88 € (Vorjahr 6.815,39 €)	306.900,00	3.990.222,13	4.340,00
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 98.900,00 € (Vorjahr 65.500,00 €)	1.980.300,00		1.881.400,00
2. Andere Ergebnizrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 744.750,00 € (Vorjahr 450.600,00 €)	12.665.350,00	14.645.650,00	11.920.600,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	332.181,87		332.170,46
2. Jahresüberschuss	988.918,10		654.886,13
3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	843.650,00	477.449,97	516.100,00
Eigenkapital insgesamt		19.113.322,10	18.079.661,69
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.813.844,00		1.799.950,00
2. Steuerrückstellungen	150.822,52		99.845,04
3. Sonstige Rückstellungen	351.113,00	2.315.779,52	552.155,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.645.426,02		46.058.782,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.273.691,98		3.421.784,26
3. Erhaltene Auszahlungen	4.199.076,97		4.031.454,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	12.911,02		8.742,53
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.020,57
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.053,09		778.330,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 46.510,38 € (Vorjahr 7.108,62 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	244.274,49	58.678.433,57	96.333,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten		60.314,91	59.475,61
Bilanzsumme		80.167.850,10	74.988.535,69

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr in €		€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	12.205.896,49			11.673.034,17
b) aus Betreuungstätigkeit	463.892,00			469.926,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.803,57	12.689.592,06		22.743,40
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		277.232,19		-70.115,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		472.420,00		357.170,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		581.389,70		576.922,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.014.433,40		5.617.870,75
Rohergebnis		8.006.200,55		7.411.809,79
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.874.544,42			1.906.461,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 18.680,38 € (Vorjahr 68.121,09 €)	312.293,45	2.186.837,87		368.491,45
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.774.039,76		1.646.485,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.027.136,57		888.501,82
9. Erträge aus Beteiligungen		32.215,89		34.360,96
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		26.600,65		18.290,75
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		94,39		223,87
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.778,46		3.174,90
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 186.191,00 € (Vorjahr 148.715,00 €)		1.724.217,44		1.636.878,09
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.355.658,30		1.021.041,57
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		65.605,01		62.760,00
16. Sonstige Steuern		301.135,19		303.395,44
17. Jahresüberschuss		988.918,10		654.886,13
18. Gewinnvortrag		332.181,87		332.170,46
19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		843.650,00		516.100,00
20. Bilanzgewinn		477.449,97		470.956,59

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jah-

resabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet. Gewinn- und Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Verwaltungskosten wurden in Höhe von 69,9 T€ und Fremdkapitalzinsen in Höhe von 58,0 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2015 einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgte üblicherweise eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Nutzungsdauer 20–40 Jahre, für Außenanlagen 10–19 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3–18 Jahre. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 1 T€ sind in Sammelposten zusammengefasst und werden im Geschäftsjahr und in den folgenden 4 Jahren zu jeweils 20 Prozent gewinnmindernd aufgelöst.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung eines niedrigeren beizulegenden Wertes angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden grundsätzlich nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte mithilfe der „Projected Unit Credit“-Methode ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 Prozent angesetzt sowie ein qualifiziert geschätzter Zins in Höhe von 3,89 Prozent (Vorjahr 4,54 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 Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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 getra-

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

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

Position	Ursprungswerte			
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2015	2015	2015	2015
Immaterielle Vermögensgegenstände	322.091,55 €	25.734,65 €	–	–
Sachanlagen:				
Grundstücke mit Wohnbauten	99.164.412,43 €	5.106.304,88 €	–	4.191.680,83 €
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.356.718,46 €	50.523,70 €	–	117.054,15 €
Grundstücke ohne Bauten	996.668,63 €	–	–	-396.150,15 €
Technische Anlagen und Maschinen	80.240,17 €	–	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	764.048,29 €	20.295,64 €	101.421,64 €	–
Anlagen im Bau	4.183.767,33 €	707.202,32 €	–	-3.602.228,30 €
Bauvorbereitungskosten	409.758,42 €	9.405,76 €	–	-310.356,53 €
Sachanlagen gesamt	107.955.613,73 €	5.893.732,30 €	101.421,64 €	–
Finanzanlagen:				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59 €	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05 €	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	3.549,46 €	–	2.253,80 €	–
Andere Finanzanlagen	300,00 €	–	–	–
Finanzanlagen gesamt	1.490.966,10 €	–	2.253,80 €	–
Anlagevermögen gesamt	109.768.671,38 €	5.919.466,95 €	103.675,44 €	–

Anhang

AK/HK	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert	des Gj.	des Gj.	kumuliert	Ende Gj.	Ende Vj.
	31.12.2015	01.01.2015	2015	auf Abgänge	31.12.2015	31.12.2014
347.826,20 €	281.517,25 €	15.243,55 €	–	296.760,80 €	51.065,40 €	40.574,30 €
108.462.398,14 €	37.178.682,79 €	1.667.137,37 €	–	38.845.820,16 €	69.616.577,98 €	61.985.729,64 €
2.524.296,31 €	1.435.173,14 €	49.622,80 €	–	1.484.795,94 €	1.039.500,37 €	921.545,32 €
600.518,48 €	–	–	–	–	600.518,48 €	996.668,63 €
80.240,17 €	80.240,17 €	–	–	80.240,17 €	–	–
682.922,29 €	608.030,09 €	42.036,04 €	91.810,58 €	558.255,55 €	124.666,74 €	156.018,20 €
1.288.741,35 €	–	–	–	–	1.288.741,35 €	4.183.767,33 €
108.807,65 €	–	–	–	–	108.807,65 €	409.758,42 €
113.747.924,39 €	39.302.126,19 €	1.758.796,21 €	91.810,58 €	40.969.111,82 €	72.778.812,57 €	68.653.487,54 €
25.564,59 €	–	–	–	–	25.564,59 €	25.564,59 €
1.461.552,05 €	–	–	–	–	1.461.552,05 €	1.461.552,05 €
1.295,66 €	–	–	–	–	1.295,66 €	3.549,49 €
300,00 €	–	–	–	–	300,00 €	300,00 €
1.488.712,30 €	–	–	–	–	1.488.712,30 €	1.490.966,10 €
115.584.462,89 €	39.583.643,44 €	1.774.039,76 €	91.810,58 €	41.265.872,62 €	74.318.590,27 €	70.185.027,94 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. Ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	€ [Vorjahr]	€ [Vorjahr]	€ [Vorjahr]	€ [Vorjahr]	€ [Vorjahr]	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.645.426,02	1.582.540,77	6.224.611,13	42.838.274,12	50.645.426,02	GPR*
	[46.058.782,55]	[2.196.076,30]	[6.236.586,97]	[37.626.119,28]	[45.408.782,55]	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.273.691,98	147.435,81	533.396,29	2.592.859,88	3.257.288,41	GPR*
	[3.421.784,26]	[145.758,27]	[540.074,58]	[2.735.951,41]	[3.399.852,53]	
Erhaltene Anzahlungen	4.199.076,97	4.199.076,97				
	[4.031.454,50]	[4.031.454,50]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.911,02	12.911,02				
	[8.742,53]	[8.742,53]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
	[2.020,57]	[2.020,57]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.053,09	303.053,09				
	[778.330,77]	[778.330,77]				
Sonstige Verbindlichkeiten	244.274,49	244.274,49				
	[96.333,17]	[96.333,17]				
Gesamtbetrag	58.678.433,57	6.489.292,15	6.758.007,42	45.431.134,00	53.902.714,43	GPR
	[54.397.448,35]	[7.258.716,11]	[6.776.661,55]	[40.362.070,69]	[48.808.635,08]	

*Die Grundpfandrechte sind in Form von Buchgrundsschulden besichert.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 3,7 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,3 Mio. € Kosten für Instandhaltung.

E. Sonstige Angaben

1. Aus dem Neubau Kanzleistraße bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen in Höhe von 2,6 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 31.12.2015 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 Anteilshaber mit 48,35 Prozent ist die SelbsthilfeBauverein Flensburg eG.
4. Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg, beteiligt. Weiterer Anteilshaber mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG.
5. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Anzahl insgesamt (Vorjahr)	Davon Teilzeit (Vorjahr)
Kaufmännische Angestellte	20,5 (20,5)	4 (4)
Technische Angestellte	2,25 (3)	
Regiehandwerker	10,0 (10,5)	
Hauswart	3 (3)	
	35,75 (37,0)	4 (4)

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2015	3.519	11.738
Zugang im Jahr 2015	348	1.254
Abgang im Jahr 2015	273	1.684
Stand am 31.12.2015	3.594	11.308

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 134.717,49 € verringert und die Haftsummen um 23.250,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.114.140,00 €.

1.954

verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

Jürgensby

Sandberg

2.416

eigene Miet-, Pacht-
und Eigentums-
wohnungen

