

GESCHÄFTS 2024 GEBERICH



Unser
Flensburg

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
(gegründet: 22.06.1878)
Husumer Straße 314, 24941 Flensburg
Telefon: 0461 90902-0
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 2024	08
LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024	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 2024	14
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024	17

FISCHKOPP

MARIENKIRCHE
KUTTER
PLOPP
LAUERHIMMEL
OSTSEEBAD

HISTORISCHER HAFEN

RUM-MUSEUM

STRAND
WASSER
SONNE
SCHWEINSWALE HOLM
SEGELBOOTE
POMME
KAPITÄNS
WEGADE
FLENSBURGER BRAUEREI
MARIENHAFEN
OLZUNG
ST. JOHANNIS
SCHIFFFAHRTSMUSEUM
MUSEUMSBERG
DEHN
KAUF
MANN
GALWIK
HÖFE
RUDEPHÄN
FLENSBURG
SC WIERCHE
NORDERTOR
ADELBR
ROTE STRAßE
YIN
SÜD
SCHLESWIG
GROßE STRAßE
RUM
REGATTA
KBA
BERG
MÜHLE
AZZUR
PLATZ
SÜDERMARKT
RATHAUS
PEELWATT
NORDEMARKT
STADTPARK
MUSEUMSWERFT
ALEXANDRA
SALONDAMPFER



FLENSBURGER ARBEITER-BAUVEREIN EG ...

... AUF EINEN BLICK

	2024	2023	2022
Zahl der Mitglieder	3.750	3.732	3.738
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.282.750 €	4.275.424 €	4.194.139 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	5.525	5.419	5.260
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	38,5 (Teilzeit: 8)	37,25 (Teilzeit: 8)	36,25 (Teilzeit: 8,25)
Umbau/Modernisierung/Neubau	2.939.987 €	6.088.927 €	5.145.201 €
Umsatzerlöse	17.606.925 €	16.641.129 €	16.449.736 €
Ausgaben für Bewirtschaftungstätigkeit (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	7.790.979 €	6.189.761 €	6.056.625 €
Rückstellungen	1.640.854 €	1.827.780 €	1.800.533 €
Rücklagen	34.016.100 €	31.441.400 €	28.282.000 €
Jahresüberschuss	2.743.378 €	3.326.457 €	3.199.762 €
Bilanzsumme	97.243.582 €	95.972.266 €	91.748.765 €

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; Westerallee 20; Lerchenstraße 3–6; Lornsenstraße 29–31

Hans-Jörg Abraham

Margit Grumm

Wolfgang Herrmannsen

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

Horst Wagner

Uwe Walter

Wahlbezirk 2

Arnkielstraße 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 Röhrli

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: 60

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

Wohnungs- und

Dipl.-Immobilienwirt (FWI)

Bauausschuss

Boy Meesenburg

Petra Petermann

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer-Sanders

Rainer Mühe

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2024

Unsere Genossenschaft hat, trotz der weiterhin stöckenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, das Jahr 2024 mit Erfolg abgeschlossen. Durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2024 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 Verlauf der Vermietung unserer Bestandswohnungen war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende sowie 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 13.06.2024 durchgeführt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Bärbel Meyer-Sanders und Petra Petermann endeten turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 13.06.2024. Frau Meyer-Sanders und Frau Petermann wurden 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 2024,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2024,
- den Lagebericht für das Jahr 2024,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 wurde dem Aufsichtsrat vorgebracht und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Durch den Prüfungsverband gab es keinerlei Bean-

standungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Lagebericht,
- der Bilanz zum 31.12.2024,
- der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

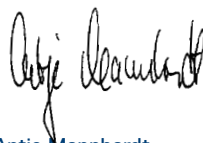
Die wirtschaftlichen Auswirkungen des andauernden russischen Angriffskrieges belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Trotz der Herausforderungen in diesem wirtschaftlich schwierigen Umfeld ist es unserer Genossenschaft gelungen, erfolgreich zu bestehen.

Unser Ziel ist es, unsere Wohnungen für unsere Mitglieder langfristig, zukunftssicher und verantwortungsvoll zu bewirtschaften. Auch in Zukunft werden diese Themen erhebliche Anstrengungen von allen Beteiligten erfordern.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit. Ebenso danken wir allen Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihren engagierten Einsatz und ihren Beitrag für unsere Genossenschaft.

Flensburg, 5. Mai 2025

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Antje Mannhardt

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.492 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 18 Gewerbeobjekte sowie 695 Garagen und Stellplätze.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.959 Miet- und Eigentumswohnungen, 56 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 707 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2023 hat sich der verwaltete Bestand um 103 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 10,34 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT 2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die ho-

hen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	11.300	11.489	10.900
Fremdkosten für Instandhaltung	2.200	2.079	1.513
Zinsaufwendungen	1.200	1.156	1.154
Jahresüberschuss	2.200	2.743	3.326

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 Verschiebungen bei den Instandhaltungsaufwendungen und aus gestiegenen Umsatzerlösen.

Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 37,55 €/m² (Vorjahr 41,28 €/m²). Davon wurden 2,5 Mio. € (Vorjahr 3,7 Mio. €) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurden die planmäßigen Erneuerungen von Außenanlagen und die Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der normalen Fluktuation und auf Nutzerwunsch fortgesetzt. Die Gebäude Frösleeweg 4–6 (12 Wohnungen) und Frösleeweg 8–12 (18 Wohnungen) wurden umfassend energetisch saniert. Die Häuser An der Reitbahn 23 (5 Wohnungen) und 25 (6 Wohnungen) wurden kernsaniert und im Geschäftsjahr an die neuen Mieter übergeben.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen moderat erhöht und betragen für den Altbestand im Geschäfts-

jahr durchschnittlich 6,27 €/m² (Vorjahr 5,99 €/m²). Im Neubau betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 9,32 €/m² (Vorjahr 9,22 €/m²).

Die Fluktuation ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Insgesamt 250 Wohnungen (Vorjahr 260 Wohnungen) waren 2024 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 0,5 Prozent (Vorjahr 1,28 Prozent).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch geplante Neubauten kontinuierlich weiterentwickelt. Die Ertragslage konnte durch gestiegene Umsatzerlöse weiter verstärkt werden.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 2.743.378,00 € (Vorjahr 3.326.457,41 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2024	2023	Differenz
Bewirtschaftungstätigkeit	2.738	3.406	-668
Betreuungstätigkeit	118	140	-22
Finanzergebnis	166	138	28
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-215	-200	-15
Steuern	-65	-161	96
Neutrales Ergebnis	1	3	-2
Jahresüberschuss	2.743	3.326	-583

Der Jahresüberschuss ist maßgeblich durch die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes geprägt. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen und gegenläufig höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Nach wie vor konnten wir durch die fortlaufende gute Entwicklung des verwalteten Immobilienbestandes

auch im Jahr 2024 ein positives Betreuungsergebnis erzielen. Das Finanzergebnis ist trotz Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen durch die Ergebnisbeiträge unserer Tochtergesellschaft, der Beteiligung an der GbR Sandberg und Zinserträgen positiv.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2024	%	2023	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	89.248	91,8	88.695	92,4
Umlaufvermögen	7.996	8,2	7.278	7,6
Gesamtvermögen	97.244	100	95.973	100

Passiva	2024	%	2023	%
Eigenkapital	39.033	40,1	36.437	38
Fremdkapital, langfristig				
– Rückstellungen	1.154	1,2	1.174	1,2
– Verbindlichkeiten	50.117	51,6	51.224	53,4
Fremdkapital, kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	6.940	7,1	7.138	7,4
Gesamtkapital	97.244	100	95.973	100

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

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 heringenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsände-

rungsrisiken 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 2,26 Prozent (Vorjahr 2,21 Prozent).

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 01.01.2024 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2024 betrug diese Mittel der Genossenschaft 1,4 Mio. €.

Damit verfügte unser Unternehmen im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte

Kreditlinien in Höhe von 1,3 Mio. T€ zur Verfügung. Für die umfangreiche Sanierung unserer Wohnungen An der Reitbahn 23–31 wurden Kreditzusagen über 1,5 Mio. € valuiert. Durch den regelmäßigen Li-

quiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2024	2023
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.532,4	1.204,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.262,7	7.374,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.007,8	-6.209,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.393,3	-837,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.394,0	1.532,4

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.

Im Jahr 2024 sind die Heizkosten nach dem Auslaufen der Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten wie erwartet drastisch angestiegen. Die Preisentwicklung der letzten Jahre schlägt sich unmittelbar in steigenden Betriebs- und Heizkosten nieder. Diese Entwicklung der Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter überfordern. Dies betrifft nach unserer Einschätzung insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehenden-Haushalte 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 niedrigen und sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Klimaschutzgesetzgebung sowie 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. Aufbauend auf die jährliche Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen entwickeln wir die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie. Die Strategie ist an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausgerichtet. Besonders zu berücksichtigen sind hier die Planungen der Stadtwerke zur Anpassung der technischen Vorgaben zur Fernwärmeversorgung (Reduzierung der Vorlauftemperaturen u. a.). 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 fast 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 Neubauprogramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Es ist jedoch festzustellen, dass die EZB-Leitzinsen bei der Neuaufnahme von Darlehen zu höheren Finanzierungskosten führen,

die den Neubau- und Sanierungsbereich nachhaltig belasten können.

Positiv ist zu sehen, dass durch den flächendeckenden Anschluss unserer Gebäude an das Fernwärmenetz Investitionen in unsere Heizanlagen nur sehr begrenzt erforderlich sind. Die hierfür nicht benötigten Mittel stehen damit für andere Maßnahmen zur Verfügung. Neben der hohen Versorgungssicherheit der Fernwärme kommen die geplanten Maßnahmen der Stadtwerke im Bereich der CO₂- und Energieeinsparung diesem Bereich direkt unseren angeschlossenen Wohnungen zugute. Im nächsten Jahr sinkt der verbrauchsabhängige Arbeitspreis für Fernwärme um rund 20 Prozent. Grund sind deutlich gesunkene Kosten an den Handelsmärkten für Erdgas, Steinkohle und CO₂, die die Stadtwerke Flensburg über die Preisänderungsklausel an uns weitergeben.

4 PROGNOSEBERICHT

Die wesentlichen, derzeit bestehenden Risiken wurden in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des aktuell unsicheren wirtschaftlichen Umfelds, der Inflation, des Zinsniveaus und der globalen Handelskonflikte sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Abweichungen einzelner Kennzahlen können im Geschäftsjahr 2025 nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus Verzögerungen bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie das Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle durch weiterhin hohe Energiekosten möglich.

Das Jahr 2025 wird insbesondere durch geplante Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands geprägt. Es wird darauf ankommen, den Bauablauf sowie den geplanten Kostenrahmen zu überwachen und einzuhalten.

Ein Vorteil des Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch durch die erwartete Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin stabilen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung wird für 2025 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 11,6 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,1 Mio. € und Fremdkosten für Instandhaltung von 2,8 Mio. € gerechnet. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,7 Mio. € erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen von 1,4 Mio. € zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und für die energetische Sanierung vorgesehen.

Flensburg, 5. Mai 2025

Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt

BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.039,50	17.765,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	84.757.585,78		84.372.722,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	649.744,99		699.707,59
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		155.678,25
4. technische Anlagen und Maschinen	896.770,92		837.895,11
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	987.312,32		929.591,07
6. Bauvorbereitungskosten	19.340,17	87.466.432,43	2.714,56
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	1.739.556,48		1.641.113,91
3. andere Finanzanlagen	300,00	1.765.421,07	300,00
Anlagevermögen insgesamt		89.237.893,00	88.683.052,63
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		5.954.729,90	5.025.492,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.156,64		45.001,15
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.048,66		2.093,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.788,30		496,88
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	278.467,83		275.663,38
5. sonstige Vermögensgegenstände	296.267,76	635.729,19	379.907,50
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.394.001,52	1.532.409,45
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	9.662,75		11.343,35
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.565,55	21.228,30	16.804,77
Bilanzsumme		97.243.581,91	95.972.265,59

BILANZ ZUM 31.12.2024

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.940,00		219.170,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.282.749,80		4.275.424,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.750,20 € (Vorjahr 5.330,20 €)	4.960,00	4.513.649,80	0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 274.400,00 € (Vorjahr 332.700,00 €)	4.057.700,00		3.783.300,00
2. andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.300.300,00 € (Vorjahr 2.826.700,00 €)	29.958.400,00	34.016.100,00	27.658.100,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	333.896,28		333.835,62
2. Jahresüberschuss	2.743.378,00		3.326.457,41
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.574.700,00	502.574,28	3.159.400,00
Eigenkapital insgesamt	39.032.324,08		36.436.887,26
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.153.826,00		1.173.836,00
2. Steuerrückstellungen	130.900,00		186.800,00
3. sonstige Rückstellungen	356.128,00	1.640.854,00	467.144,20
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.516.418,92		50.350.836,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	615.191,30		888.180,76
3. erhaltene Anzahlungen	5.889.092,51		5.806.981,70
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.655,36		48.576,18
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		13.425,48
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	242.101,49		396.133,18
5. sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 19.487,30 € (Vorjahr 23.397,98 €)	138.602,14	56.438.061,72	82.831,28
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		132.342,11	120.633,48
Bilanzsumme	97.243.581,91		95.972.265,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.493.077,59		15.546.551,58
b) aus Betreuungstätigkeit	919.291,51		897.815,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	194.555,98	17.606.925,08	196.762,32
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		929.237,40	217.164,52
3. andere aktivierte Eigenleistungen		241.398,00	473.670,00
4. sonstige betriebliche Erträge		198.290,43	182.573,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.790.978,91	6.189.760,90
Rohergebnis		11.184.872,00	11.324.776,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.281.930,40	2.171.483,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 103.298,81 € (Vorjahr 66.109,04 €)		559.110,82	2.841.041,22
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.656.867,99	2.485.402,83
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.411.336,20	1.247.156,10
9. Erträge aus Beteiligungen		98.442,57	94.704,30
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		45.712,68	23.902,41
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11,25	29,84
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 13.183,93 € (Vorjahr 18.651,11 €)		37.176,61	38.387,48
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 15.676,00 € (Vorjahr 18.657,00 €)		1.155.872,09	1.153.825,90
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		64.515,86	160.673,84
15. Ergebnis nach Steuern		3.236.581,75	3.819.584,16
16. sonstige Steuern		493.203,75	493.126,75
17. Jahresüberschuss		2.743.378,00	3.326.457,41
18. Gewinnvortrag		333.896,28	333.835,62
19. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		2.574.700,00	3.159.400,00
20. Bilanzgewinn		502.574,28	500.893,03

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2024

A 2024

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 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Woh-

nungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung. Die Vorjahresgliederung wurde entsprechend angepasst. In der Gliederung der Bilanz sowie 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 2024

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 13,7 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2024 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 10 bis 19 Jahre.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt ein Ansatz von 3 bis 18 Jahren, Einbauküchen sind mit einer Nutzungsdauer von 10 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 sowie 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 wie im Vorjahr mit 2,0 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 10 Jahren in Höhe von 1,9 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 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Jubiläumsrückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C2021

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die umfangreichen Sanierungen der Objekte Frösleeweg 4–6 (12 Wohnungen), Frösleeweg 8–12 (18 Wohnungen) und die Häuser An der Reitbahn 23–29 (23 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 01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Umbuchungen 2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	445.337,51	-	-	-
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	139.132.595,14	2.760.392,52	-	-
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.581.725,18	-	-	-
Grundstücke ohne Bauten	155.678,25	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	998.455,89	107.917,47	-	-
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.863.116,85	228.330,19	-	-
Anlagen im Bau	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	2.714,56	16.625,61	-	-
Sachanlagen gesamt	144.734.285,87	3.113.265,79	-	-
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	-	-	-
Beteiligungen	1.641.113,91	98.442,57	-	-
andere Finanzanlagen	300,00	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	1.666.978,50	98.442,57	-	-
Anlagevermögen gesamt	146.846.601,88	3.211.708,36	-	-

AK/HK 31.12.2024	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	kumuliert 01.01.2024	des GJ 2024	des GJ auf Abgänge	kumuliert 31.12.2024	Ende GJ 31.12.2024	Ende VJ 31.12.2023
445.337,51	427.572,17	11.725,84	-	439.298,01	6.039,50	17.765,34
141.892.987,66	54.759.872,93	2.375.528,95	-	57.135.401,88	84.757.585,78	84.372.722,21
2.581.725,18	1.882.017,59	49.962,60	-	1.931.980,19	649.744,99	699.707,59
155.678,25	-	-	-	-	155.678,25	155.678,25
1.106.373,36	160.560,78	49.041,66	-	209.602,44	896.770,92	837.895,11
2.091.447,04	933.525,78	170.608,94	-	1.104.134,72	987.312,32	929.591,07
-	-	-	-	-	-	-
19.340,17	-	-	-	-	19.340,17	2.714,56
147.847.551,66	57.735.977,08	2.645.142,15	-	60.381.119,23	87.466.432,43	86.998.308,79
25.564,59	-	-	-	-	25.564,59	25.564,59
1.739.556,48	-	-	-	-	1.739.556,48	1.641.113,91
300,00	-	-	-	-	300,00	300,00
1.765.421,07	-	-	-	-	1.765.421,07	1.666.978,50
150.058.310,24	58.163.549,25	2.656.867,99	-	60.820.417,24	89.237.893,00	88.683.052,63

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 9,7 T€ enthalten.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 6 T€.

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

Jubiläumsrückstellungen	128 T€
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	117 T€
Rückstellungen für Altersteilzeit	36 T€

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

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesicherte Beiträge	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.516.418,92 [50.350.836,07]	2.505.216,72 [2.350.145,34]	9.755.648,52 [9.355.752,93]	37.255.553,68 [38.644.937,80]	49.516.418,92 [50.350.836,07]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	615.191,30 [888.180,76]	8.626,50 [194.163,48]	34.506,00 [113.331,98]	572.058,80 [580.685,30]	615.191,30 [888.180,76]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.889.092,51 [5.806.981,70]	5.889.092,51 [5.806.981,70]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.655,36 [48.576,18]	36.655,36 [48.576,18]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00 [13.425,48]	0,00 [13.425,48]				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	242.101,49 [396.133,18]	242.101,49 [396.133,18]				
Gesamtbetrag	56.438.061,72 [57.586.964,65]	8.820.294,72 [8.892.256,64]	9.790.154,52 [9.469.084,91]	37.827.612,48 [39.225.623,10]	50.131.610,22 [51.239.016,83]	GPR*

*Die Grundpfandrechte sind in Form von Buchgrundschulden besichert.

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

D 2021 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 5,0 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

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

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit enthalten 2,1 Mio. € Kosten für Instandhaltung.

E 2024

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 31.12.2024 auf 25.564,59 € und das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt 45.712,68 €.
- 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 sowie am Gewinn und Verlust sind die Gesellschafter je zur Hälfte beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 3.385.892,52 €. Darin enthalten ist das Jahresergebnis mit 196.885,14 €.
- 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 6 Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG 11 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden/Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2026. Die Pachtabrechnung 2024 ergab einen Überschuss von 34.197,31 €.
- Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 207 T€.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr (Vorjahr) durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl	davon Teilzeit
kaufmännische Angestellte	18,5 (17,75)	5 (5)
technische Angestellte	3 (3)	1 (1)
Regiehandwerker	12 (12)	
Hauswarte	5 (4,5)	2 (2)
	38,5 (37,25)	8 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2024	3.732	13.779
Zugang 2024	221	993
Abgang 2024	203	922
Stand am 31.12.2024	3.750	13.850

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7,3 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,22 Mio. € und hat sich um 4,3 T€ erhöht.

- Am 31.12.2024 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung Guthaben auf Treuhandgirokonten in Höhe von 1,5 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 2024 beträgt 2.743.378,00 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 05.05.2025 wurden 274.400,00 € in die Gesetzliche Rücklage sowie 2.300.300,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Vertreterversammlung, dieser Vorabzuweisung zuzustimmen, sodass unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2023 ein Bilanzgewinn von 502.574,28 € erzielt wurde.

13. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2024 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	168.649,99 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	333.924,29 €
Summe des Bilanzgewinns	502.574,28 €

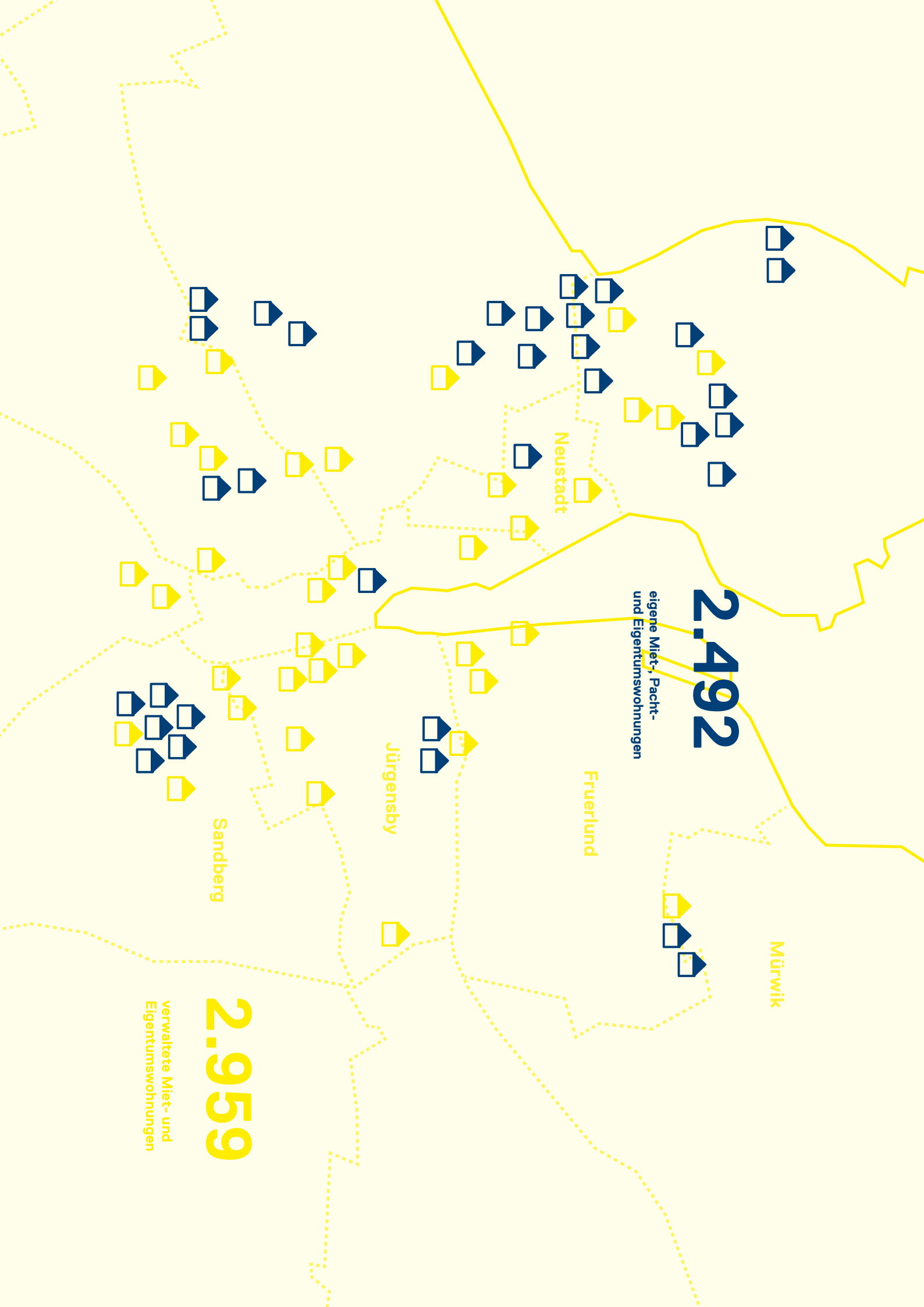
Flensburg, 5. Mai 2025
 Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt



2.492

eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen

2.959

verwaltete Miet- und Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

Jürgensby

Sandberg

Neustadt

WOHNFREIHEIT
 WÄRME HEIM NEST
 WIESAMKEIT GÄSTE LIEBE
 KUCHEN GÄSTE LIEBE
 UNTER
 SCHLUPF
 KÜCHE
 STADT
 VIERTEL
 KALTMIETE
 HAUS
 DA
 HEIM
 AUFENTHALT SINGLEHAUSHALT
 DACH ÜBER DEM KOPF
 SAUNEN
 GARTEN
 MALER
 NEUBAU
 FAMILIE
 RENO
 VIEREN
 DEKORATION
 ANSCHRIFT WOHNUNG PHOTO
 FAHRSTUHL...IK
 BALCON
 VORHÄNGE
 REDEN LACHEN SPIELEN
 HEIMAT MIETEN
 BARRIEREFREI
 WC
 ZIMMER
 WOHNFREIHEIT
 WOHLFÜHLEN
 DAHEIM
 MAOSTE DEKORATION
 GRÜNPFLANZEN
 BAD SCHLAFZIMMER
 KINDERZIMMER
 FILMSTUFTS



Unser
 Zuhause