

2019

Geschäftsbericht



Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
(gegründet: 22.06.1878)
24941 Flensburg, Husumer Straße 314
Telefon: 0461 90902-0
Fax: 0461 90922-60
www.fab.sh · info@fab.sh

Eintragung im Genossenschaftsregister beim
Amtsgericht Flensburg unter der Nr. 309

Konzept, Layout, Umsetzung:
HOCHZWEI –
Büro für visuelle Kommunikation GmbH & Co. KG
www.hochzwei.de

Druck:
Druckhaus Leupelt GmbH, Handewitt
www.leupelt.de
Hergestellt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

Inhalt

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick	5
Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	6
Bericht des Aufsichtsrates 2019	8
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019	9
1 — Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2 — Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
2.1 Vermögenslage	10
2.2 Finanzlage	10
2.3 Ertragslage	11
3 — Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2019	13
— Bilanz	14
— Gewinn- und Verlustrechnung	16
— Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019	17



wohnen & technik
gestern & heute

Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2019	2018	2017
Zahl der Mitglieder	3.739	3.693	3.664
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.965.189 €	3.781.000 €	3.662.345 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.836	4.746	4.502
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	35,25 (Teilzeit) 8	33,25 (Teilzeit) 4	34,25 (Teilzeit) 3
Umbau/Modernisierung/Neubau	3.691.206 €	4.189.231 €	2.539.971 €
Umsatzerlöse	15.165.844 €	14.712.573 €	14.145.247 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	6.264.799 €	6.308.347 €	6.216.758 €
Rückstellungen	1.841.644 €	2.016.378 €	1.925.643 €
Rücklagen	20.250.700 €	18.172.700 €	17.082.750 €
Jahresüberschuss	2.228.678 €	1.236.137 €	1.363.282 €
Bilanzsumme	89.686.978 €	88.304.392 €	83.918.116 €

Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung (Beschlussperiode 2017 bis 2020)

— Wahlbezirk 1

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

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

— Wahlbezirk 2

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

— Wahlbezirk 3

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

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

Gesamtanzahl der Vertreter: 59

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 2019

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2019 sehr erfolgreich abgeschlossen. Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2019 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. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Bautätigkeit geprägt. Der Aufsichtsrat hat sich weiterhin mit den im Mai 2019 an die Mieter übergebenen Wohnungen im Sandberg 11–13b beschäftigt. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsvorsitzenden Antje Mannhardt endete turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 20.06.2019. Frau Antje Mannhardt wurde durch die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung ist Frau Antje Mannhardt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt worden.

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

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2019,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2019,
- den Lagebericht für das Jahr 2019,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 wurde dem Aufsichtsrat vortragen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand darüber beraten.

Durch den Prüfungsverband gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Lagebericht,
- der Bilanz zum 31.12.2019,
- der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

Seit Anfang 2020 breitet sich das Corona-Virus weltweit aus. Auch in Deutschland führt die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in allen Bereichen. Unsere Genossenschaft ist gefordert, die in dieser Zeit noch wichtiger gewordene Wohnung verantwortungsvoll zu bewirtschaften und für unsere Mitglieder als einen sicheren Ort zu erhalten. Dies wird in der nächsten Zeit erhebliche Anstrengungen von allen Beteiligten erfordern.

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

Flensburg, 27.04.2020

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



— Antje Mannhardt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.498 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 677 Garagen und Stellplätze. Das Neubauvorhaben Sandberg 11–13b mit 41 Wohnungen und 25 Stellplätzen wurde zum 1.05.2019 fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.277 Miet- und Eigentumswohnungen, 44 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 603 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2018 hat sich der verwaltete Bestand um 62 Wohnungen erhöht.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurden die planmäßige Erneuerung von Außenanlagen, die Sanierung von Schmutzwasserleitungen und Aufzugsanlagen sowie die Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der normalen Fluktuation und auf Nutzerwunsch fortgesetzt. Die Wohnanlage im Kiefernweg 52–56a (28 Wohnungen) wurde im laufenden Geschäftsjahr umfangreich modernisiert.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nach-

frage 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 12,8 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betragen für den Altbestand im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,46 €/m² (Vorjahr 5,37 €/m²). Im Neubau betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,80 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau. Insgesamt 309 Wohnungen (Vorjahr 286 Wohnungen) waren 2019 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind ganz unterschiedlicher Natur und liegen vielfach in der Veränderung der Haushaltsgröße und in persönlichen Gründen unserer Mitglieder. Gleichzeitig stellen wir unverändert eine hohe Nachfrage nach unserem preiswerten und attraktiven Wohnraum fest. Dies zeigt sich auch nach wie vor an der niedrigen Leerstandsquote von 0,74 Prozent (Vorjahr 0,55 Prozent).

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
Umsatzerlöse aus Mieten	9.790	9.889	9.580
Fremdkosten für Instandhaltung	2.580	2.072	2.251
Zinsaufwendungen	1.540	1.553	1.628
Jahresüberschuss	814	2.229	1.236

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, aktivierten Eigenleistungen sowie geringeren Aufwendungen für die Instandhal-

tung. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 29,62 €/m² (Vorjahr 24,67 €/m²). Davon wurden 1,5 Mio. € (Vorjahr 578 T€) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

2 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

2.1 Vermögenslage

— Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2019	%	2018	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	81.839	91,2	80.226	90,8
Umlaufvermögen	7.848	8,8	8.078	9,2
Gesamtvermögen	89.687	100	88.304	100

Passiva	2019	%	2018	%
Eigenkapital	24.954	27,8	22.643	25,6
Fremdkapital langfristig				
– Rückstellungen	1.428	1,6	1.399	1,6
– Verbindlichkeiten	57.416	64,0	58.304	66,0
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	5.889	6,6	5.958	6,8
Gesamtkapital	89.687	100	88.304	100

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

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Der Valutierung von Fremdmitteln für die Bautätigkeit in Höhe von 1,0 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen gegenüber, die zu einer Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals führen.

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 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 2,5 Prozent (Vorjahr 2,6 Prozent).

— Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2019	2018
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.350,6	1.151,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.421,0	4.707,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.675,0	-4.188,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.245,0	1.681,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.851,6	3.350,6

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. Mit Ausnahme der weiterführenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sind zusätzliche Darlehensaufnahmen nicht geplant.

Zum Stichtag 01.01.2019 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 3,4 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2019 betragen diese Mittel der Genossenschaft 2,9 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 756 T€ zur Verfügung. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

— Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 2.228.678,24 € (Vorjahr 1.236.137,35 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2019	2018	Differenz
Hausbewirtschaftung	2.309	1.595	714
Betreuungstätigkeit	98	29	69
Finanzergebnis	19	-25	44
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-202	-193	-9
Neutrales Ergebnis	4	-104	108
Steuern	0	-66	66
Jahresüberschuss	2.228	1.236	992

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.

Das Finanzergebnis ist trotz hoher Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen durch die höheren Ergebnisbeiträge unserer Tochtergesellschaft und Beteiligung positiv.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

3 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 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. Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete 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.

Das Jahr 2020 wird insbesondere durch geplante Modernisierungsmaßnahmen und die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen 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 2020 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 10,1 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 1,4 Mio. € und Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 2,3 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,4 Mio. €.

Die Prognosen für das Jahr 2020 basieren auf den Planungen vor Ausbruch des Corona-Virus. Seit Anfang 2020 breitet sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit aus. Auch in Deutschland führt die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. 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 mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Flensburg, 27.04.2020
Der Vorstand



— Michael Kohnagel



— Andreas Mundt

Jahresabschluss 2019



Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	96.087,38		66.793,03
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.503.596,04		71.647.694,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	843.108,85		891.893,05
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		155.678,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	135.324,80		142.639,64
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	584.469,12		437.523,61
6. Anlagen im Bau	0,00	80.222.177,06	5.356.223,91
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	7.286,52		9.467,51
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.494.703,16	300,00
Anlagevermögen insgesamt	81.812.967,60		80.195.330,62
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.578.895,13		4.445.767,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.353,56		55.256,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.329,25		13.683,87
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.334,65		4.420,63
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	117.919,47		46.674,45
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	72.702,55		35.429,12
6. Sonstige Vermögensgegenstände	161.461,80	416.101,28	122.855,42
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.851.601,44		3.350.615,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	25.574,73		31.143,10
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.837,71	27.412,44	3.215,91
Bilanzsumme	89.686.977,89		88.304.391,98

Bilanz zum 31.12.2019

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.979,45		204.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.965.189,47		3.781.000,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.730,53 € (Vorjahr 7.199,31 €)	55.800,00	4.219.968,92	6.200,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 222.900,00 € (Vorjahr 123.700,00 €)	2.598.600,00		2.375.700,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.855.100,00 € (Vorjahr 966.250,00 €)	17.652.100,00	20.250.700,00	15.797.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	332.932,89		332.758,54
2. Jahresüberschuss	2.228.678,24		1.236.137,35
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.078.000,00	483.611,13	1.089.950,00
Eigenkapital gesamt	24.954.280,05		22.643.446,58
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.427.615,00		1.398.704,00
2. Steuerrückstellungen	128.850,00		192.030,00
3. Sonstige Rückstellungen	285.179,00	1.841.644,00	425.644,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.031.772,17		55.795.181,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.401.182,33		2.526.619,60
3. Erhaltene Anzahlungen	4.747.195,45		4.583.623,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.814,41		42.072,42
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		885,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	499.865,96		501.844,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 1.985,52 € (Vorjahr 0,00 €)	84.182,07	62.791.012,39	108.003,15
D. Rechnungsabgrenzungsposten	100.041,45		86.337,27
Bilanzsumme	89.686.977,89		88.304.391,98

Gewinn- und Verlustrechnung

— für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.340.455,27		13.949.759,43
b) aus Betreuungstätigkeit	622.182,14		551.317,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.206,56	15.165.843,97	211.496,47
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	133.128,02		72.945,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	451.000,00		237.340,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	226.809,22		123.489,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.264.799,07		6.308.346,94
Rohergebnis	9.711.982,14		8.838.001,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.007.018,12		1.963.161,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 74.383,72 € (Vorjahr 78.216,99 €)	423.128,75	2.430.146,87	410.263,51
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.141.496,99		2.065.560,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.002.658,78		1.069.590,29
9. Erträge aus Beteiligungen	72.702,55		35.429,12
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	52.919,47		46.674,45
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	351,01		175,34
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 1.546,29 € (Vorjahr 2.496,06 €)	1.675,29		2.496,06
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 107.351,00 € (Vorjahr 109.731,00 €)	1.552.668,15		1.628.387,10
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		66.030,00
15. Ergebnis nach Steuern	2.712.659,67		1.719.782,78
16. Sonstige Steuern	483.981,43		483.645,43
17. Jahresüberschuss	2.228.678,24		1.236.137,35
18. Gewinnvortrag	332.932,89		332.758,54
19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	2.078.000,00		1.089.950,00
20. Bilanzgewinn	483.611,13		478.945,89

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

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 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresab-

schlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und 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 57,8 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen.

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

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

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen. Geringwertige

Wirtschaftsgüter zwischen 250 und 800 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,7 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.

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

Position	Ursprungswerte			
	AK/HK 01.01.2019	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Umbuchungen 2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	338.099,51	54.455,63	–	–
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	116.063.851,42	3.474.839,84	–	5.356.223,91
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.524.296,31	–	–	–
Grundstücke ohne Bauten	155.678,25	–	–	–
Technische Anlagen und Maschinen	226.537,23	–	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.661,98	232.019,49	–	–
Anlagen im Bau	5.356.223,91	–	–	-5.356.223,91
Sachanlagen gesamt	125.253.249,10	3.706.859,33	–	–
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	9.467,51	–	2.180,99	–
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–
Finanzanlagen gesamt	1.496.884,15	–	2.180,99	–
Anlagevermögen gesamt	127.088.232,76	3.761.314,96	2.180,99	–

C Erläuterung zur Bilanz

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

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen Baurechnungen der Neu- baumaßnahme Sandberg 11–13b mit 41 Wohnungen und der umfangreichen Modernisierung der Wohn- anlage Kiefernweg 52–56a mit 28 Einheiten.

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

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

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

AK/HK 31.12.2019	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2019	des GJ 2019	des GJ auf Abgänge	kumuliert 31.12.2019	Ende GJ 31.12.2019	Ende VJ 31.12.2018
392.555,14	271.306,48	25.161,28	–	296.467,76	96.087,38	66.793,03
124.894.915,17	44.416.156,44	1.975.162,69	–	46.391.319,13	78.503.596,04	71.647.694,98
2.524.296,31	1.632.403,26	48.784,20	–	1.681.187,46	843.108,85	891.893,05
155.678,25	–	–	–	–	155.678,25	155.678,25
226.537,23	83.897,59	7.314,84	–	91.212,43	135.324,80	142.639,64
1.158.681,47	489.138,37	85.073,98	–	574.212,35	584.469,12	437.523,61
–	–	–	–	–	–	5.356.223,91
128.960.108,43	46.621.595,66	2.116.335,71	–	48.737.931,37	80.222.177,06	78.631.653,44
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
7.286,52	–	–	–	–	7.286,52	9.467,51
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
1.494.703,16	–	–	–	–	1.494.703,16	1.496.884,15
130.847.366,73	46.892.902,14	2.141.496,99	–	49.034.399,13	81.812.967,60	80.195.330,62

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 25,6 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 93,5 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Jubiläumsrückstellungen	117 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	88 T€

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.031.772,17 [55.795.181,12]	1.948.862,52 [1.774.729,67]	8.705.025,01 [7.893.078,28]	44.377.884,64 [46.127.373,17]	55.014.923,40 [55.777.883,17]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.401.182,33 [2.526.619,60]	125.953,40 [122.067,60]	557.388,19 [538.360,06]	1.717.840,74 [1.866.191,94]	2.401.182,33 [2.522.225,16]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.747.195,45 [4.583.623,54]	4.747.195,45 [4.583.623,54]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.814,41 [42.072,42]	26.814,41 [42.072,42]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 [885,50]	0,00 [885,50]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	499.865,96 [501.844,80]	499.865,96 [501.844,80]				
Sonstige Verbindlichkeiten	84.182,07 [108.003,15]	84.182,07 [108.003,15]				
Gesamtbetrag	62.791.012,39 [63.558.230,13]	7.432.873,81 [7.133.226,68]	9.262.413,20 [8.431.438,34]	46.095.725,38 [47.993.565,11]	57.416.105,73 [58.300.108,33]	GPR*

*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 4,4 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

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

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

E Sonstige Angaben

1. 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 31.12.2019 auf 25.564,59 € und das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt 52.919,47 €.
2. Die Genossenschaft ist mit 51,65 Prozent, die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG mit 48,35 Prozent am Kapital 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 31.12.2019 insgesamt 2.975.288,76 €. Darin enthalten ist das Jahresergebnis mit 145.405,10 €.
3. Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg, beteiligt. Weiterer Anteilseigner mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von sechs Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg elf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden/Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2020. Die Pachtabrechnung 2019 ergab einen Überschuss von 97.447,22 €.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	18,25 [16,25]	6 [4]
technische Angestellte	3 [3]	
Regiehandwerker	11 [11]	
Hauswarte	3 [3]	2 [0]
	35,25 [33,25]	8 [4]

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2019	3.693	12.220
Zugang 2019	313	1.539
Abgang 2019	267	927
Stand am 31.12.2019	3.739	12.832

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 184 T€ erhöht

und die Haftsummen um 14 T€. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,2 Mio. €.

6. Prüfungsverband

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Michael Kohnagel (Vorsitzender)
Andreas Mundt

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

9. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für unsere Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

10. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 2.228.678,24 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.04.2020 wurden 222.900,00 € in die

Gesetzliche Rücklage sowie 1.855.100,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2018 wurde ein Bilanzgewinn von 483.611,13 € erzielt.

11. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2019 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	150.585,41 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	333.025,72 €
Summe des Bilanzgewinns	483.611,13 €

Flensburg, 27.04.2020
Der Vorstand



— Michael Kohnagel



— Andreas Mundt

2.498
eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

2.227
verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen



