



## Geschäftsbericht 2009



Baugenossenschaft





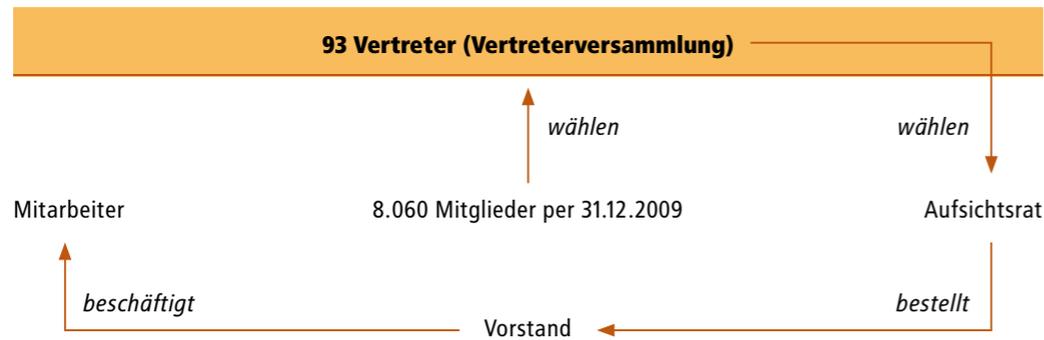
Alle Fotomotive in diesem Geschäftsbericht zeigen Details aus umgesetzten Maßnahmen zur Thematik „Energieeffizienz“.

<b>KENNZAHLEN</b>	<b>5</b>
<b>ORGANE</b>	<b>6</b>
<b>BERICHT AUS DER GENOSSENSCHAFT</b>	<b>10</b>
Das Geschäft mit der Angst	10
Vertreter	11
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>12</b>
<b>LAGEBERICHT</b>	<b>16</b>
<b>Geschäft und Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
Das Unternehmen	16
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	20
Allgemeine Veränderungen und Entwicklungen	22
Bestandsbewirtschaftung	24
Verwaltungsbetreuung	26
Buchhaltung und Betriebskosten	27
Investitionen und Bautätigkeit	28
Organisation und EDV	30
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>31</b>
Ertragslage	31
Finanzlage	33
Vermögens- und Kapitalstruktur	35
Nachtragsbericht	35
Chancen und Risiken	35
Prognosebericht	38
<b>JAHRESABSCHLUSS 2009</b>	<b>40</b>
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2009	43
<b>ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS</b>	<b>50</b>

Gründung: 22.01.1949  
 Sitz: Schleswig  
 Eintragung: Amtsgericht Schleswig GnR 0051

Hauptverwaltung	Geschäftsstellen	Mitgliedschaften
24837 Schleswig Moltkestraße 32 Tel. 0 46 21 / 8 11 - 0 Fax 0 46 21 / 8 11 - 8 10 info@gewoba-nord.de www.gewoba-nord.de	24837 Schleswig Moltkestraße 32 Tel. 0 46 21 / 8 11 - 1 23 Fax 0 46 21 / 8 11 - 8 10  24955 Harrislee Am Markt 4 Tel. 04 61 / 7 73 00 - 0 Fax: 04 61 / 7 73 00 - 14  25813 Husum Osterende 46 Tel. 0 48 41 / 89 96 - 0 Fax 0 48 41 / 89 96 - 10  25899 Niebüll Hungerfennenweg 9 Tel. 0 46 61 / 96 61 - 0 Fax 0 46 61 / 96 61 - 10	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft e.V.  ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen e.V.  VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  Ring der Wohnungsbau- genossenschaften  DESWOS – Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungs- wesen e.V.
Fremdverwaltung	Außenstellen	
24837 Schleswig Moltkestraße 32 Tel. 0 46 21 / 8 11 - 3 40 Fax 0 46 21 / 8 11 - 8 30	25980 Westerland/ Sylt Friesische Straße 53 Tel. 0 46 51 / 92 09 - 0 Fax 0 46 51 / 92 09 - 10  25938 Wyk/ Föhr Große Straße 39 Tel. 0 46 81 / 81 82 Fax 0 46 81 / 74 79 26	

Bilanz / G+V	T€	Objektbestand	
Bilanzsumme	186.214	Wohnungen	5.746
Anlagevermögen	173.255	davon frei finanziert	(3.787)
Umlaufvermögen	12.432	gewerbliche Objekte	34
Eigenkapital insges.	32.659	Garagen/ Stellplätze	1.217
– davon Rücklagen	26.620	sonstige	26
Umsatzerlöse	28.997	<b>Gesamtbestand</b>	<b>7.023</b>
– a.d. Hausbewirtschaftung	28.117		
Jahresergebnis	3.141		
Dividende	136		
Wohnungseigentums-Verwaltung		Hausverwaltung Dritter	
VE's/WEG	104	VE's	97
Wohnungen	1.403	Wohnungen	381
gewerbliche Objekte	35	gewerbliche Objekte	40
Garagen u. Stellplätze	154	Garagen	25
sonstige	15	sonstige	6
<b>Gesamtbestand</b>	<b>1.607</b>	<b>Gesamtbestand</b>	<b>452</b>
Fläche unbebauter Grundstücke		Bauvolumen	T€
im Anlagevermögen:	3.652 qm	gesamt	26.527
im Umlaufvermögen:	323 qm	Neubau	14.585
		Modernisierung	5.439
		Instandhaltung	3.110
		Zukauf	3.393



## Vertreter

### Wahlbezirk 1

Rosemarie Wraga, Heide  
Inge Ernst, Heide  
Dieter Altmann, Mönkeberg  
Peter Treichel, Kiel  
Dr. Markus Göldner, Rendsburg  
Heiko Sander, Hamburg

### Wahlbezirk 2

Horst Krüger, Husum  
Giesela Pahlke, Husum  
Dr. Uwe Ladda, Husum  
Uwe Theodor Siemens, Husum  
Margrit Clausen, Husum  
Erwin Petersen, Husum  
Helmuth Petersen, Husum  
Waltraud Stolz, Husum

### Wahlbezirk 3

Eugen Mathwig, Husum  
H.-J. Vollrath-Naumann, Husum  
Peter Klatt, Husum  
Hubert Butkerei, Husum  
Thorsten Pauls, Husum  
Sigrid Saxen, Husum  
Jan-C. Deckmann, Husum  
Nico Hamkens, Husum

### Wahlbezirk 4

Heinz Mrowka, Leck  
Hans-Joachim Petersen, Leck  
Gerhard Hildebrandt, Leck  
Dagmar Moritzen, Leck

### Wahlbezirk 5

Bruno Weich, Kappeln  
Roger Franke, Kappeln  
Uwe Binnen, Kappeln  
Arno Hinz, Kappeln

### Wahlbezirk 6

Herbert Barz, Schleswig  
Erhard Zimmermann, Schleswig  
Uwe Lorenzen, Schleswig  
Lennart Schleiffer, Schleswig  
Michael Schlüter, Schleswig  
Stefan Benz, Schleswig  
Peter Schulte, Schleswig  
Malte Nelson, Schleswig

### Wahlbezirk 7

Hans-Otto Borowczak, Schleswig  
Günter Schmidt, Schleswig  
Erhard Broderius, Schleswig  
Kai Christian Waack, Lürschau  
Frank-Dietmar Röstel, Schleswig  
Bernd Mielewski, Schleswig

### Wahlbezirk 8

Anke Rippa, Flensburg  
Kay Siemen, Flensburg  
Marco Adler, Flensburg  
Marita Borjini, Flensburg

### Wahlbezirk 9

Max Rinas, Harrislee  
Klaus-Peter Kuffner, Harrislee  
Peter Kirmse, Harrislee  
Uwe Christiansen, Harrislee  
Manfred Behrendt, Harrislee  
Friedrich Bohne, Harrislee  
Andrè Raddatz, Handewitt  
Dr. Günter Zielke, Harrislee

### Wahlbezirk 10

Peter Holz, Tarp  
Hans-J. Weitenhagen, Satrup  
Karsten Bock, Satrup  
Karin Rieß, Wanderup  
Jan Erik Werth, Tarp  
Andreas Rotte, Tarp

### Wahlbezirk 11

Max Petersen, Niebüll  
Kurt-Heinz Jappsen, Niebüll  
Ursula Zander, Galmsbüll  
Meike Geertz, Niebüll  
Petra Wichmann, Niebüll  
Jan Wiese, Schleswig  
Carsten-Martin Johannsen, Niebüll  
Ruth Meyer, Niebüll

### Wahlbezirk 12

Hans-H. Glindmeier, Westerland  
Klaus-Dieter Meister, Westerland  
Karen Eckert, Westerland  
Günther Volquardsen, Westerland  
Marion Weidig, Westerland  
Susanne Lorenzen, Westerland  
Dr. Wolfgang Tacke, Sylt-Ost  
Günther Frank, Westerland  
Gertrud Giesen, Westerland  
Franz Otto Beilmann, Westerland  
Uwe Andresen, Westerland

### Wahlbezirk 13

Monika Hansen, Wyk  
Cornelia Schulz, Wyk  
Sabine Jessen, Wyk

### Wahlbezirk 14

Rainer Pophal, Wenningstedt  
Elfriede Friedrichsen, List  
Karin Naujoks, List  
Maike Scheil, List  
Maria Georgine Saebel, List  
Alexander Karst, List  
Falk Eitner, Kampen  
Monika Hansen, Westerland  
Nanette Kraft, Tinnum

## Aufsichtsrat

Dr. Klaus Benske	Rechtsanwalt, Büdelsdorf, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel
Ernst-Uwe Hansen	Verwaltungsangestellter, Niebüll
Frank Jacobsen	Verwaltungsfachangestellter, Schleswig
Gisela Kropp	Lehrerin, Husum
Manfred Kruse	Lehrer, Husum
Klaus Puck	Architekt, Schleswig, bis 13.06.2009
Gerd Schmidt	Bauingenieur, Flensburg
Karl-Ludwig Umbreit	Hausverwalter, Westerland
Michael Wichmann	Verkäufer, Niebüll, ab 13.06.2009

## Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher  
geb. 11.11.1959,  
verheiratet, zwei Kinder,  
wohnhaft in Reinfeld,  
Architekt,  
hauptamtliches Vorstands-  
mitglied seit 01.10.2000



Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher  
geb. 22.01.1964,  
verheiratet, zwei Kinder,  
wohnhaft in Aukrug,  
hauptamtliches Vorstands-  
mitglied seit 01.07.2001

## Organe der Genossenschaft

### Organisationsplan GEWOBA Nord

#### Technischer Vorstand

Herr Dietmar Jonscher

#### Kaufmännischer Vorstand

Herr Steffan Liebscher

#### Personalwesen

Frau Stopsack

#### Vorstandssekretariat

Frau Scholz / Frau Rohde

#### Fremdverwaltung

Herr Christophersen

#### Kaufmännische Verwaltung

Herr Höflich

#### Technisches Management

Herr Cubela

#### Bewirtschaftung

Herr Teutsch

#### Zentrale Dienste / IT-Service

Herr Raabe

#### Finanzwirtschaft

Frau Wernich

#### Unternehmens-PSK / Controlling

Frau Knischewski

#### Bestandsmanagement

Herr Malzan

#### Neue Geschäftsfelder

N.N.

#### Geschäftsstelle Schleswig

Herr Fahr

#### Geschäftsstelle HARRISLEE

Herr Kärlin

#### Geschäftsstelle HUSUM

Frau Finster

#### Geschäftsstelle Niebüll (mit Sylt und Föhr)

Herr Schmidt



### Das Geschäft mit der Angst

Nachdem uns im Jahre 2008 das Wort „Finanzkrise“ noch erschreckt hat, wurde es 2009 schon fast zum Allgemeingut. Der Name „Schweinegrippe“ steht ebenso wie der noch jüngst geläufige Begriff „Vogelgrippe“ für irreführende Aussagen und den offenbar erfolgreichen Versuch der Pharmakonzerne, die Absatzchancen für einen neuen Impfstoff durch Panikmache zu erhöhen. Auch die Thematik des Terrorismus durch El Kaida schürt die Angst in der Bevölkerung. Gleichwohl ist festzustellen, dass der private Konsum ungebrochen ist. Die Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise auf die deutschen Immobilienmärkte sind gegenwärtig nur schwer abschätzbar. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Für Wohnungsunternehmen erweisen sich so die langfristigen Kreditfinanzierungen als vorteilhaft. Allerdings werden auch hier die Ängste geschürt. Kreditverkäufe und Pleiten von Immobilienunternehmen suggerieren das Ende des wirtschaftlich Machbaren.

Dies alles vor dem Hintergrund der aktuellen Trends und in einem Jahr, in dem das Grundgesetz sein 60jähriges Jubiläum feiert. Das 1949 aus den Trümmern, aus dem Schutt und Elend entstandene Grundgesetz, das getragen wurde vom Stolz der Gründungsväter auf die Freiheitsrechte, wird durch die aktuellen Entwicklungen mehr und mehr ausgehöhlt.

Der Egoismus steigt und das Gemeinwesen geht zurück. Das Bundesverfassungsgericht kümmert sich um die Grund- und Freiheitsrechte, Legislative und Exekutive kümmern sich um die allgemeinen Einschränkungen. Ist es auch hier lediglich das Schüren der Angst, das den politisch Verantwortlichen wie auch den Einzelnen hindert, tätig zu werden?

Außergewöhnliche Bedrohungen erfordern außergewöhnliche Maßnahmen – so argumentieren die Befürworter einer Grundgesetzänderung im Zuge der Terrorgefahr durch islamistische Extremisten. Und mit jedem weiteren Anschlag wächst deren Lager.

Ohne die schrecklichen Ereignisse von Nine Eleven kleinreden zu wollen und im vollen Bewusstsein ihrer nachhaltigen Bedeutung für die gesamte Welt, sei daran erinnert, das unser Grundgesetz ebenfalls die Antwort auf ein Nine Eleven gewesen ist. Eines allerdings, dass 12 lange und grausame Jahre überdauerte, einen der größten Genozide in der Menschheitsgeschichte vollstreckte und einen Weltkrieg entfesselte, der rund 60 Millionen Soldaten und Zivilisten das Leben kostete. Und obgleich dies alles geschehen war, formulierten die Väter der deutschen Verfassung einen Gesetzestext, der sich jeder Freiheitsbeschränkung verweigerte und stattdessen den lang und schmerzlich vermissten Geist der Menschlichkeit atmete.

Hunderttausende Obdachlose und Flüchtlinge bevölkerten seinerzeit die Straßen in Deutschlands Städten, sogenannte »displaced persons«, die kein Zuhause mehr hatten, weil sie in ihrer Heimat nicht mehr erwünscht waren und verfolgt wurden – über ein Recht auf Asyl aber wurde gar nicht erst lange diskutiert. Die Menschen waren in Not und so wurde ihnen im Rahmen des Möglichen geholfen. Nicht minder problematisch gestaltete sich die Sicherheit auf den Straßen: Chaos und Plünderung waren an der Tagesordnung, und die Mordrate schnellte erschreckend in die Höhe. Trotz allem wurde dem Ruf nach Vergeltung die Stirn geboten und die Abschaffung der Todesstrafe im Grundgesetz festgeschrieben.

Und heute? Niemals zuvor war Deutschland so fest verankert in der Weltengemeinschaft und als Partner und Wirtschaftsmacht so anerkannt. Ungeachtet dessen aber werden viele Grundrechte wieder in Frage gestellt. Das Recht auf Asyl etwa aus Furcht vor einer nicht kontrollierbaren Zuwanderung und Überfremdung; die Unverletzlichkeit der Privatsphäre aus Sorge vor der organisierten Kriminalität; und nicht zuletzt die Richtlinien über die Luftsicherheit, sollte ein Anschlag drohen und der Abschuss eines Passagierflugzeugs erforderlich sein.

Kann es sein, dass die instabilen Verhältnisse der frühen Stunde ein verlässlicherer Garant für die Sicherung der Grundrechte waren und sorgt die Angst um die Gesundheit, das Leben oder den

Verlust des status quo dafür, dass wir die Chancen nicht mehr sehen, sich aus der Krise heraus positiv zu verändern, um die Krise zu nutzen, etwas Neues, etwas Großes zu leisten.

Wir, die GEWOBA Nord, wissen natürlich auch nicht, was die Zukunft bringt, doch wollen wir sie aktiv gestalten und versuchen deshalb, Trends und Entwicklungen aufzunehmen und Maßnahmen daraus abzuleiten, die für die Genossenschaft positive Weiterentwicklungen mit sich bringen. Die Rechtsform der Genossenschaft ist dafür bestens geeignet, denn durch den basisdemokratischen Aufbau über die Mitglieder, die Vertreter, den Aufsichtsrat bis hin zum Vorstand, bestehen Einflussmöglichkeiten und Gestaltungsfreiräume, wie in sonst kaum einer anderen Gesellschaftsform.

### Vertreter

Damit die GEWOBA Nord weiterhin handlungsfähig bleibt, sind bei der Größenordnung unserer Genossenschaft alle 5 Jahre Vertreter als Sprachrohr der Mitglieder zu wählen. Am 6. Mai 2009 wurde die Briefwahl durchgeführt und die Auszählung ergab die neue Zusammensetzung der Vertreterversammlung, deren Mitglieder namentlich auf Seite 6 dieses Geschäftsberichtes genannt werden.

Die 41. ordentliche Vertreterversammlung fand am 13. Juni 2009 in Schleswig statt. Die Vertreterversammlung, die letztmalig in ihrer Legislaturperiode tätig wurde, fasste die zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2008 erforderlichen gesetzlichen und satzungsbedingten Beschlüsse. Insgesamt nahmen 55 Vertreter der 85 gewählten Vertreterinnen und Vertreter teil. Eine Großzahl der mit Ende der Vertreterversammlung ausscheidenden Vertreter ist bereits wiedergewählt und wird die neue Amtsperiode mit ihren schon erworbenen Fähigkeiten und Kenntnissen zum Wohle der Genossenschaft einbringen. Die wiedergewählten Vertreter unterstützen die mit rund einem Drittel relativ große Fraktion der erstmals gewählten Vertreter.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand berichteten in der Vertreterversammlung ausführlich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, die wichtigsten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2008 und die Schwerpunkte der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft für die Jahre 2009 bis 2012.

Die Vertreterinnen und Vertreter erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2008 Entlastung. Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß die Mitglieder Ernst-Uwe Hansen, Klaus Puck und Gerd Schmidt aus. Die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder stellten sich mit Ausnahme von Herrn Klaus Puck, der aus Altersgründen nicht wieder kandidierte, erneut zur Wahl und wurden in ihrem Amt bestätigt. Neu hinzu gewählt wurde Herr Michael Wichmann. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde wiederum Dr. Klaus Benske als Vorsitzender und Kay Abeling als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates gewählt.

Wie bereits in den Vorjahren, so wurden auch 2009 vor der eigentlichen Vertreterversammlung die sogenannten Vertreterstammtische – Ost, für die Bereiche Harrislee und Schleswig, sowie West, für die Bereiche Sylt, Föhr, Niebüll und Husum – durchgeführt. Sie fanden bei den eingeladenen Vertretern reges Interesse. Die Vertreter nutzten diese Veranstaltung intensiv, um den im abgelaufenen Geschäftsjahr und den ersten Monaten des Jahres 2009 aufgetretenen Klärungsbedarf mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand zu diskutieren. Positive wie negative Sachverhalte wurden ausführlich dargestellt und in vielen Fällen weitere Schritte vereinbart. Damit wird deutlich, dass sich über die Rechtsform der Genossenschaft die Vertreter aktiv in die Unternehmenspolitik und deren Handlungsweise einbringen können, und somit an der Gestaltung und Entwicklung der Genossenschaft teilnehmen. Alles frei nach dem Motto: Bange machen gilt nicht.

### Bericht des Aufsichtsrates

Wohlvollend, wenn auch immer mit einem durchaus kritischen Blick, begleitete der Aufsichtsrat der GEWOBA NORD alle wichtigen Aktivitäten des Vorstandes im vergangenen Jahr. Dabei informierte der Vorstand den Aufsichtsrat stets aktuell und ausreichend über seine Handlungen und Vorhaben. Sämtliche bedeutsame Geschäftsvorgänge sowie die weitere Entwicklung des Unternehmens gelangten den Mitgliedern des Aufsichtsrates stets zeitnah zur Kenntnis.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter nahmen an allen Sitzungen des Vorstandes teil. Sämtliche wesentliche Fragen der künftigen Geschäftsentwicklung wurden mit Rücksicht auf die langfristige Unternehmensplanung für die kommenden 10 Jahre (LUP) erörtert, um die dann notwendigen Beschlüsse einzuleiten und gemeinsam zu fassen. Dabei gaben auch unsere seit längerem bestehenden Untergremien, nämlich der Prüfungsausschuss mit seinem Vorsitzenden Ernst Uwe Hansen und der Bau- und Wohnungsausschuss mit seinem Vorsitzenden Horst Dieter Adler, wichtige Entscheidungshilfen.

Dementsprechend unkompliziert gestaltete sich die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Die gefassten Beschlüsse waren formgerecht und gut vorbereitet. Sie wurden den Regelungen der Satzung entsprechend von Vorstand und Aufsichtsrat nach eingehender Beratung einvernehmlich erarbeitet.

Alle nach Gesetz und Satzung darüber hinausgehenden Obliegenheiten des Aufsichtsrates wurden im vollen Umfang unbeanstandet wahrgenommen.

Nach wie vor stehen die Instandhaltung und die Modernisierung des Wohnbestandes unseres Unternehmens im Vordergrund. Das bedeutet auch Verkäufe für nicht rentable Objekte bzw. ausgleichend dafür vertretbare Neukäufe oder gar Neubauten. Das Bauvolumen ist unverändert groß.

Unser Unternehmen soll weiter gestärkt werden. Es muss gerade bei der heutigen Wirtschaftslage

auch künftig in der Lage sein, attraktiven und vermietbaren Wohnraum sozialverträglich anzubieten.

Bekanntlich wurden dafür verschiedene Subunternehmen gegründet. Einziges Ziel ist: Alle sollen für das Mutterunternehmen GEWOBA NORD Gewinne bzw. weniger Verluste erzielen. Dabei spielt auch unser so kompliziertes Steuerrecht eine gewisse Rolle.

Einziges Tochterunternehmen der GEWOBA NORD ist nach wie vor die BUD (Bau- und Dienstleistung GmbH). Hier ist der Aufsichtsrat gebührend vertreten. Diese Tochter hat sich „vermehrt“. Waren es im Geschäftsjahr 2008 zwei „Enkel“ unseres Unternehmens, nämlich die PROWO Nord Objektmanagement GmbH und die GUBERA Nord (Gutachter- und Makler GmbH), so sind nun überdies die Handwerker- und Mieterservice NORD GmbH sowie die Betreibergesellschaft Energiehandel- und Vertriebsgesellschaft NORD GmbH in Zusammenarbeit mit der Energiehandel- und Vertriebsgesellschaft GmbH und Co. KG gegründet worden, deren einziger Kommanditist wiederum die GEWOBA NORD ist. Die PROWO NORD hat ihren Bestand gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessern können (z.B. verwaltete Einheiten 1.615 inkl. Gewerbe, 120 Garagen).

Dies ist zugegebenermaßen alles etwas verwirrend.

Ziel ist, wie oben bereits erwähnt, mit Hilfe aller „Enkel“ für die GEWOBA NORD Geld zu sparen bzw. Überschüsse erwirtschaften zu helfen. Sie sollen indirekt an unsere Mitglieder weitergegeben werden. Denn diese wollen wir nach Möglichkeit nicht mit zu erwartenden höheren Nebenkosten künftig belasten. Schon jetzt konnten Tochter und „Enkel“ an das Mutterunternehmen im Geschäftsjahr 2009 etwa 87 T€ abführen. Höhere Gewinne werden angestrebt.

Letztlich darf nicht unerwähnt bleiben die im Grundsatz beschlossene Spareinrichtung der GEWOBA NORD. Diese ist allerdings noch in der Entwicklung. Mit dieser Institution soll gerade unter Berücksichtigung der allgemeinen Finanzkrise u. a. angestrebt und erreicht werden

- sichere Geldanlage für unsere Mitglieder
- Stärkung der Unabhängigkeit der GEWOBA NORD von Banken
- Schaffung von Finanzierungsmitteln für Investitionen
- Angebote für Mietreduzierung im Alter.

Für diese Spareinrichtung, die es bei einigen Wohnungsbaugenossenschaften schon erfolgreich gibt, liegen bei unserem Unternehmen die Voraussetzungen noch nicht vor. Diese tiefgreifende Umwandlung der Struktur unseres Unternehmens hätte auch entsprechende Satzungsänderungen zur Folge. Möge die Zukunft hierbei allen den richtigen und erfolgreichen Weg weisen.

Die GEWOBA NORD wurde vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2009.

Der Jahresabschluss 2009 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, diesen festzustellen, der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Die am 13. Juni 2009 durchgeführte 41. Vertreterversammlung fasste die für das Geschäftsjahr 2008 erforderlichen Beschlüsse. Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

Die Vertreterversammlung bestätigte die Herren Ernst Uwe Hansen und Gerd Schmidt für drei Jahre in ihren Ämtern. Anstelle des verdienstvollen Aufsichtsratsmitgliedes Klaus Puck, der aus Altersgründen ausschied, wurde Herr Michael Wichmann aus Niebüll gewählt.

Für die im Jahre 2009 geleistete gute Arbeit zum Wohle unseres Unternehmens spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Schleswig, den 02.03.2010

Dr. Benske, Vorsitzender





## Inhaltsverzeichnis

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>16</b>
<b>Geschäft und Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
Das Unternehmen	16
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	20
Allgemeine Veränderungen und Entwicklungen	22
Bestandsbewirtschaftung	24
Verwaltungsbetreuung	26
Buchhaltung und Betriebskosten	27
Investitionen und Bautätigkeit	28
Organisation und EDV	30
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>31</b>
Ertragslage	31
Finanzlage	33
Vermögens- und Kapitalstruktur	35
Nachtragsbericht	35
Chancen und Risiken	35
Prognosebericht	38
<b>JAHRESABSCHLUSS 2009</b>	<b>40</b>
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2009	43
<b>ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS</b>	<b>50</b>

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Das Unternehmen

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 24837 Schleswig, Moltkestraße 32. Neben dem Hauptsitz an diesem Standort befinden sich Geschäftsstellen in Harrislee, Husum und Niebüll sowie Außenstellen auf Sylt und Föhr.

Gegenstand der Geschäftstätigkeit sind die Bewirtschaftung und Errichtung, der Erwerb und die Vermittlung sowie die Betreuung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus können alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernommen werden. Beteiligungen sind zulässig. Das Unternehmen wurde am 22. Januar 1949 als Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnbau-Genossenschaft eGmbH in Schleswig von 15 Personen gegründet.

Am Stichtag 31. Dezember 2009 waren 83 Beschäftigte einschließlich Auszubildende (Vorjahr: 81) in unserer Genossenschaft beschäftigt. Der im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Personalzuwachs resultiert insbesondere aus den ansteigenden Anforderungen, den gesetzlichen Normen und der beabsichtigten Steigerung der Qualität in der Bewirtschaftung der Wohnungen. Trotz Krisenzeiten auf dem Finanzmarkt konnten wir im Jahre 2009 insgesamt 12 Mitarbeiter (ohne Aushilfen) einstellen. Davon waren 9 in einem Angestelltenverhältnis und 3 Anstellungen als

Auszubildende zu verzeichnen. Weiterhin wurde eine Auszubildende in das Angestelltenverhältnis übernommen. Ein Arbeitsvertrag wurde entfristet.

Der Arbeitskräftemangel ist für die Genossenschaft deutlich spürbar. Die Genossenschaft hat sich deshalb wiederum im Jahre 2009 dazu entschlossen, sowohl Programme für Führungskräftenachwuchs aufzulegen als auch bedarfsgerechte Ausbildungen anzubieten. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein und dem EBZ Bochum (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) bildet die GEWOBA Nord Immobilienkaufleute aus sowie Bachelor of Arts mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft.

Zur Genossenschaft gehören außerdem derzeit 11 Mitglieder des Aufsichtsrates, 93 Vertreterinnen und Vertreter, die das höchste Organ der Genossenschaft, die Vertreterversammlung, repräsentieren und die Interessen der Mitglieder wahrnehmen sowie der aus 2 Personen bestehende Vorstand der Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2009 über 5.746 Wohnungen. Die genaue Zusammensetzung und Bewirtschaftungsart des Objektbestandes sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Veränderungen entstanden durch Modernisierungen, Abriss- und Neubaumaßnahmen, den Verkauf und die Zusammenlegung von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum.

Objektbestand 31.12.2009 nach Geschäfts-/Außenstellen								
Geschäfts-/Außenstelle (GS/AS)		frei-		Mischfinanziert		Gesamt-Objekte	Gesamt	
		finanz.	öffentl. geförd.	frei- finanz.	öffentl. geförd.		frei- finanz.	öffentl. geförd.
<b>Schleswig</b>	Wohnungen	1.076	377	8	21	1.482	1.084	398
	Gewerbe	15	4	0	0	19	15	4
	Garagen/Stellplätze	607	0	0	0	607	607	0
	sonstiges	18	0	0	0	18	18	0
<b>Summe GS</b>		<b>1.716</b>	<b>381</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>2.126</b>	<b>1.724</b>	<b>402</b>
<b>Harrislee</b>	Wohnungen	541	371	24	128	1.064	565	499
	Gewerbe	1	0	0	0	1	1	0
	Garagen/Stellplätze	32	83	28	0	143	60	83
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe GS</b>		<b>574</b>	<b>454</b>	<b>52</b>	<b>128</b>	<b>1.208</b>	<b>626</b>	<b>582</b>
<b>Husum</b>	Wohnungen	1.264	93	0	114	1.471	1.264	207
	Gewerbe	7	0	0	0	7	7	0
	Garagen/Stellplätze	109	0	40	0	149	149	0
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe GS</b>		<b>1.380</b>	<b>93</b>	<b>40</b>	<b>114</b>	<b>1.627</b>	<b>1.420</b>	<b>207</b>
<b>Niebüll</b>	Wohnungen	521	211	0	0	732	521	211
	Gewerbe	2	0	0	0	2	2	0
	Garagen/Stellplätze	145	24	0	0	169	145	24
	sonstiges	4	0	0	0	4	4	0
<b>Summe GS</b>		<b>672</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>907</b>	<b>672</b>	<b>235</b>
<b>AS Sylt</b>	Wohnungen	329	367	44	90	830	373	457
	Gewerbe	1	3	0	0	4	1	3
	Garagen/Stellplätze	111	30	0	0	141	111	30
	sonstiges	0	3	0	0	3	0	3
<b>Summe AS</b>		<b>441</b>	<b>403</b>	<b>44</b>	<b>90</b>	<b>978</b>	<b>485</b>	<b>493</b>
<b>AS Föhr/Amrum</b>	Wohnungen	56	111	0	0	167	56	111
	Gewerbe	0	1	0	0	1	0	1
	Garagen/Stellplätze	4	4	0	0	8	4	4
	sonstiges	0	1	0	0	1	0	1
<b>Summe AS</b>		<b>60</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>60</b>	<b>117</b>
<b>Summer aller AS</b>		<b>4.843</b>	<b>1.683</b>	<b>144</b>	<b>353</b>	<b>7.023</b>	<b>4.987</b>	<b>2.036</b>



## Lagebericht

Objektbestand 31.12.2009	gesamt	Vorjahr	
Wohnungen	5.746	5.763	-17
Gewerbe	34	38	-4
Garagen/Stellplätze	1.217	1.226	-9
Sonstiges	26	27	-1
<b>Gesamt</b>	<b>7.023</b>	<b>7.054</b>	<b>-31</b>

Zum 31.12.2009 betrug die Anzahl der Mitglieder unserer Genossenschaft 8.060. Dies ist ein leichter Rückgang der Mitgliederzahl um 147 Mitglieder. Gleichzeitig verringert sich die Anzahl der Geschäftsanteile. Hier ist ein deutlicher Trend spürbar, der durch die Finanzmarktkrise ausgelöst

wurde. Im Rahmen dieser Krise werden vermehrt Geldeinlagen, die einer längeren Kündigungsfrist obliegen, in kurzfristigere Geldanlagen umgeschichtet. Die genaue Mitgliederbewegung lässt sich der nachstehenden Tabelle entnehmen.

	Anzahl Mitglieder 2009	Anzahl Mitglieder Vorjahr	Anzahl Geschäftsanteile 2009	Anzahl Geschäftsanteile Vorjahr
<b>Bestand am 01.01.</b>	<b>8.207</b>	<b>8.210</b>	<b>96.659</b>	<b>97.533</b>
<b>Zugänge</b> (inkl. Neuaufnahmen)	<b>851</b>	<b>906</b>	<b>10.422</b>	<b>10.329</b>
<b>Abgänge</b> (inkl. Übertragungen)	<b>998</b>	<b>909</b>	<b>11.711</b>	<b>11.203</b>
Kündigungen gesamt	813	670	9.621	8.521
in den Kündigungen enthaltene Teilkündigungen	0	0	72	603
Tod	116	102	673	1.048
Ausschluss	69	53	745	606
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>8.060</b>	<b>8.207</b>	<b>95.370</b>	<b>96.659</b>

Die Mitglieder werden durch die Vertreterversammlung dargestellt. Die Vertreterversammlung findet einmal jährlich in Schleswig statt. Darüber hinaus werden zwei Vertreterstammtische, in denen die Kommunikation mit den Vertretern außerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgen kann, durch die Genossenschaft initiiert. Turnusmäßig finden diese Veranstaltungen ca. vier Wochen vor der eigentlichen Vertreterversammlung statt.

Um die umfangreichen Arbeiten bewältigen zu können, sind engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig. An dieser Stelle möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre gute Arbeit danken. Aufgrund ihrer Leistungen und ihres Einsatzes können wir auf ein erfolgreiches Jahr 2009 zurückblicken. Unser Dank gilt überdies dem Betriebsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemeinsam haben wir im Jahre 2009 viele Themen bewegt. Wir freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit im Jahr 2010.



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahre 2009 in der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Als Folge der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise kam es zu einem weltweiten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion. Aufgrund der starken Exportorientierung ist die deutsche Wirtschaft von diesem Konjunkturreinbruch besonders betroffen.

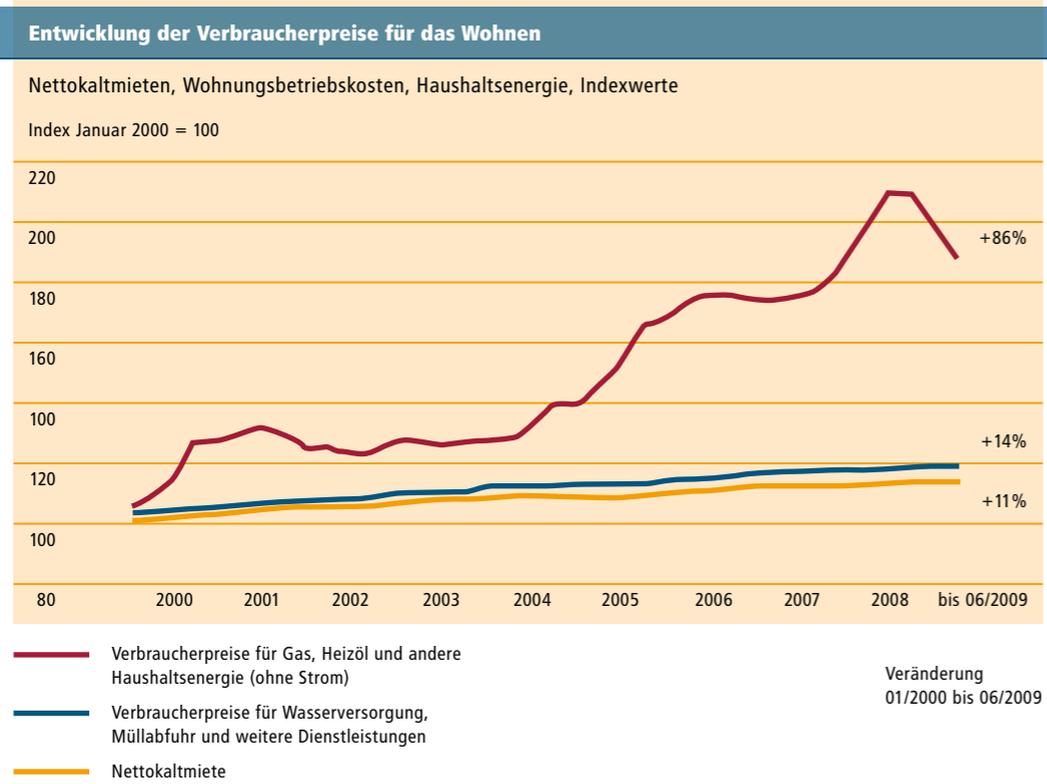
Die Politik in Deutschland hat auf die Krise mit einer expansiven Finanzpolitik reagiert. So hat die Bundesregierung zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmenpakete sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rd. 100 Mrd. € anstoßen. Insbesondere öffentliche Investitionen in Infrastruktur und Baumaßnahmen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. Trotzdem ist davon auszugehen, dass aufgrund rückläufiger real verfügbarer Einkommen spätestens ab 2010 ein dämpfender Einfluss auf die Wohnungsbauinvestitionen und auch auf die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen spürbar wird.

Positiv wirkt sich aus, dass Ende 2009 der Aufschwung an Kontur gewinnt. Die Lage hellt sich vielerorts auf. Die Arbeitslosigkeit wird voraussichtlich im Sommer 2010 ihren Höchststand erreichen, aber die Eintrübung am Arbeitsmarkt fällt weniger drastisch aus als befürchtet. Der Inflationsdruck bleibt gering. Trotz der zum Teil verschlechterten Rahmenbedingungen durch Finanz- und Wirtschaftskrise setzt sich der positive Trend bei den betrieblichen Kennzahlen der Wohnungsunternehmen fort. Für die nächsten Jahre wird mit einem zumindest gleichbleibenden Niveau dieser Kennzahlen gerechnet.

Durch einerseits geringere Ausfälle am Arbeitsmarkt, andererseits gesunkenes Realeinkommen werden sich die Nettokaltmieten nur moderat weiter entwickeln. Wie in den Vorjahren gehen wir davon aus, dass die Nettokaltmieten, also die Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten, deutlich geringer steigen als die Verbraucherpreise insgesamt. Eine Darstellung der Verbraucherpreisentwicklung für das Wohnen lässt sich der nachstehenden Tabelle entnehmen.

Der gesamtwirtschaftliche Trend lässt sich auch in Schleswig-Holstein feststellen. Trotz der konjunkturellen Eintrübung sind keine konjunkturellen Einbrüche zu verzeichnen. Die Wirtschaft hat sich in den letzten Jahren solide entwickelt und wird daher auch in der Lage sein, konjunkturell schlechtere Zeiten zu überstehen. So ist das Jahr 2009 entsprechend zu werten. Dies gilt auch für die Genossenschaft, die in den Rahmen der positiven und wirtschaftlichen Dynamik unseres Bundeslandes eingebettet ist. Im Geschäftsjahr 2009 können wir auf einen Jahresüberschuss von rd. 3,14 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) blicken. Damit liegt das Ergebnis deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres, ist allerdings auch von Sondereinflussfaktoren geprägt (siehe unten), die sicherlich in den folgenden Jahren nicht im gleichen Maße eintreten werden. Die nachstehenden Ausführungen geben Kenntnis über die Tätigkeit der einzelnen Geschäftsbereiche unserer Genossenschaft.

Sondereinflussfaktoren	Mio. €
Auflösung von Rückstellungen	1,8
Anlageverkäufe	0,9
ausserordentliche Abschreibungen	-0,6



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; 2008



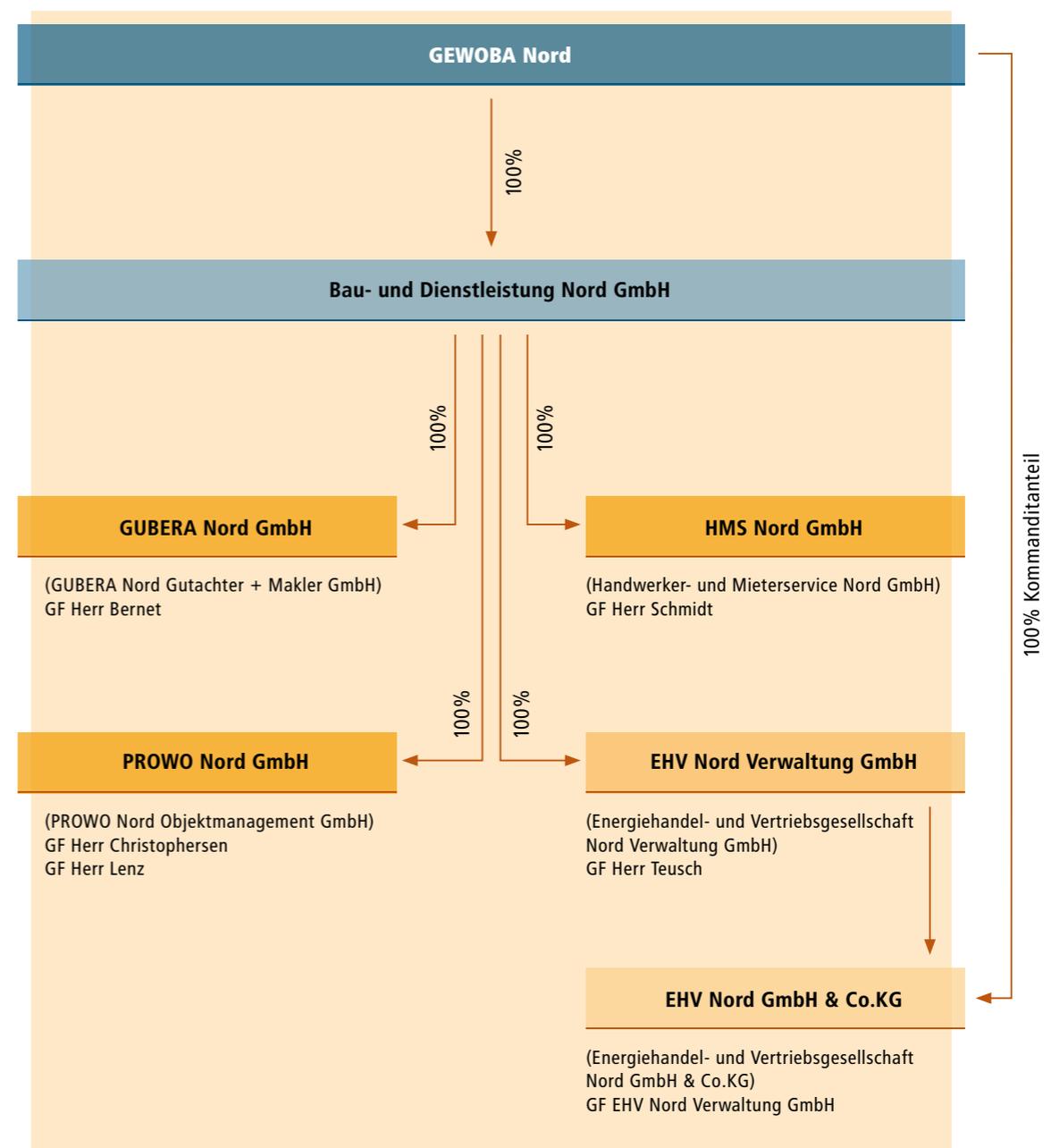
**Allgemeine Veränderungen und Entwicklungen**

Dem Vorstand obliegt es, strategisch in die Zukunft zu wirken und Aufgaben wahrzunehmen, die darauf gerichtet sind, erfolgreich in die Bereiche hineinzuwirken. Gleichwohl obliegt es dem Vorstand auch, die operative Steuerung des Unternehmensergebnisses und der Geschäftsbereiche vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist der weitere Ausbau der GmbH-Struktur zu sehen. Ursprünglich bestehend aus BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, als Tochtergesellschaft, und den Enkeln GUBERA Nord Gutachter und Makler GmbH sowie PROWO Nord Objektmanagement GmbH, wurde sie ausgeweitet um die HMS Handwerker- und Mieterservice Nord GmbH und die EHV Energiehandel- und

Vertriebsgesellschaft Nord Verwaltung GmbH. Maßgebliche Ziele, die mit der Gründung der Tochter- und Enkelunternehmen und deren Einordnung in die Konzernstruktur verfolgt werden, sind einerseits ein angemessener Gewinnbeitrag für die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, andererseits die Bindung der Mitarbeiter durch Zurverfügungstellung von attraktiven Arbeitsplätzen und der Imageaufbau durch Schaffung einer win-win-Situation für die Genossenschaft und deren Mitglieder.

Ebenso ist der Entschluss zu sehen, eine Spareinrichtung für die Genossenschaft zu gründen. Ziel ist es, zum 30.06.2010 den entsprechenden Erlaubnis Antrag beim BaFin (Bundesaufsichtsamt für Finanzen) zu stellen, um mit der Spareinrichtung zum 01.01.2011 das operative Geschäft aufzunehmen.



**Bestandsbewirtschaftung**

Das Bestandsmanagement ist das operative Herz der Genossenschaft. Es übernimmt die fertig gestellten Bauten und sorgt für die entsprechende zeitgemäße und qualitätsgerechte Vermietung des Wohnraums, der durch das technische Management zur Verfügung gestellt wird. Die Voraussetzung für die Übernahme von Baumaßnahmen in die Bestandsbetreuung setzt eine ausreichende Kenntnis der vergangenen und zukünftigen Bestandsentwicklung voraus. Die dafür notwendigen Tools stehen mit dem Bestandskataster und der Objektbilanz zur Verfügung. Eine maßgebliche Arbeit des Jahres ist

damit auch die Erarbeitung der Unterlagen, die letztendlich zum Dezember eines jeden Jahres in den Wirtschafts- und Finanzplan einfließen. Der Wohnungsbestand ist im Berichtsjahr von 5.763 Wohnungen auf 5.746 gesunken. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt rd. 58 qm. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete beträgt rd. 4,96 € je qm Wohnfläche zuzüglich monatlicher Betriebskosten von durchschnittlich 1,33 € je qm Wohnfläche. Die Erhöhung der Mieten resultiert im Wesentlichen aus der Neuvermietung, der Modernisierung und des Neubaus infolge wieder an den Markt gelangter Wohnungsbestände sowie den turnusmäßigen Mieterhöhungen im Rahmen der §§ 557 ff. BGB

Entwicklung der Wohnungsmieten aus dem Preisindex aller privaten Haushalte					
	Wohnungsmiete zusammen	Nettokaltmiete	davon Altbauwohnungen	davon Neubauwohnungen	Wohnungsnebenkosten (kalt)
<b>Preisindex 2005 = 100</b>					
2001	95,6	95,9	94,9	96,0	93,6
2002	96,9	97,2	96,6	97,3	94,9
2003	98,0	98,2	97,7	98,3	96,5
2004	99,0	99,1	98,7	99,1	98,7
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	101,1	101,1	101,3	101,0	101,3
2007	102,3	102,2	102,7	102,2	102,8
2008	103,5	103,5	104,2	103,4	103,7
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>					
2002	1,4	1,4	1,8	1,4	1,4
2003	1,1	1,0	1,1	1,0	1,7
2004	1,0	0,9	1,0	0,8	2,3
2005	1,0	0,9	1,3	0,9	1,3
2006	1,1	1,1	1,3	1,0	1,3
2007	1,2	1,1	1,4	1,2	1,5
2008	1,2	1,3	1,5	1,2	0,9

und der Erhöhung gemäß II. BV (Berechnungsverordnung) für öffentlich geförderte Wohnungen durch Veränderungen der Baualtersklassen.

Bedingt durch die zum 01.10.2009 in Kraft getretenen neuen Landesfördergesetze wird eine Erhöhung der Mieten im öffentlich geförderten Raum für die nächsten fünf Jahre ausgesetzt. Damit werden auch die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen maßgeblich beeinflusst. Stellt man den Entwicklungen der Genossenschaft die Entwicklungen der Wohnungsmieten insgesamt gegenüber, so lässt sich Folgendes feststellen: Die durchschnittlichen Wohnungsmieten sind in der Zeit von 2001 bis 2008 um rd. 10 % gestiegen, die Wohnnebenkosten ebenso. Bei der Genossenschaft ist lediglich ein Ansteigen um 8 % zu verzeichnen.

Die entscheidenden Kennzahlen für die Bestandsbewirtschaftung sind die Leerstandssituation und die Fluktuationsrate, also die Häufigkeit, in der Wohnungen neu vermietet werden müssen. Bei der Genossenschaft liegt der fluktuationsbedingte Leerstand weiterhin unter der magischen Marke von durchschnittlich 100 Wohnungen. Lediglich die Fluktuationsrate ist weiterhin auf hohem Niveau mit durchschnittlich 17 %. Das heißt, dass rund 1.000 Wohnungswechsel der Neuvermietung zugeführt werden müssen. In der heutigen Zeit bringt jede Wohnungsneuvermietung einen vergleichsweise etwa 10-fachen Aufwand (Beispiel: Besichtigungen, Vermietungsgespräche, Vertragsvorbereitungen) mit sich. Es ist damit deutlich, welche enorme Arbeitsbelastung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsteht. Die Analyse der Möglichkeiten, die Fluktuationsrate zu senken, ist Aufgabe für die kommenden Jahre im Bereich des Bestandsmanagements.

Mit dem geringen durchschnittlichen fluktuationsbedingten Leerstand konnten die Erlösschmälerungen wiederum auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Insgesamt liegen die Erlösschmälerungen bei rd. 668 T€ und sind damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Stand.

Die Gesamterlöse der Hausbewirtschaftung einschließlich der Umlagen betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2009 insgesamt rd. 28,1 Mio. € (Vorjahr 27,4 Mio. €). Für Erhaltungsinvestitionen

wurden insgesamt wiederum rd. 30 € pro qm und Jahr aufgewandt. Insgesamt wurden rd. 2,9 Mio. € für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben. Darüber hinaus werden für aktivierungspflichtige Maßnahmen weitere Gelder in Höhe von rd. 19,1 Mio. € durch die Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Neben der reinen Bestandsbetreuung ist auch die Pflege des Bestandes eine Aufgabe des Bestandsmanagements. Hier ist die Prüfung der Grundsulleitungen durch das Enkelunternehmen, der GUBERA Nord GUTACHTER+MAKLER GmbH, zu nennen. In Zusammenarbeit mit den verschiedenen Parteien konnten 2,6 Mio. € von der Gebäudeversicherung vereinnahmt werden, der uns mithilfe, die Sanierung der Grundsulleitungen in den nächsten Jahren zu finanzieren.

Um das operative Geschäft des Verwaltens und Betreuens von Wohnungen auch weiterhin an attraktiven Standorten möglich zu machen, ist die vorausschauende Entwicklung eines Wohnungsbestandes maßgeblich. In 2009 wurden daher Projekte initiiert, wie der Neubau der Personalwohnungen für das AROSA-Hotel in List auf Sylt oder der Ankauf der Grundstücksfläche an der Rathausstraße in Niebüll, eine Freifläche von rd. 4.500 qm, die im Tausch mit einer kleineren (1.900 qm) Grundstücksfläche in der Böhmestraße in Niebüll erworben werden konnte.

Der Neuabschluss eines Erbbaurechtsvertrages in Satrup ermöglicht dort ebenfalls die Erstellung von neuen Objekten auf einem vorhandenen Grundstück. Die weitaus größte Kapazität wurde allerdings gebunden durch die Projektentwicklung für das Gebiet Husum-Hockensbüll. Auf ihr sollen auf einem rd. 6 ha großen eigenen Grundstück der Genossenschaft 250 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 41,5 Mio. € erstellt werden. Hauptaugenmerk ist zurzeit die Erarbeitung der notwendigen vertraglichen Grundlagen, nachdem Ende 2009 die Gremien der Stadt Husum den Finanzierungsanteil der Stadt genehmigt und auf den Weg gebracht haben.

**Verwaltungsbetreuung**

Nach wie vor wird die Verwaltungsbetreuung sowohl von der Abteilung Fremdverwaltung der GEWOBA Nord als auch durch unsere Enkelgesellschaft PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH übernommen. Erklärtes Ziel ist es ebenfalls weiterhin, die Fremdverwaltung im Unternehmen abzubauen und gleichzeitig auf die PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH zu übertragen. Bis dies gelungen ist, werden sich die Verträge in der Fremdverwaltung von Jahr zu Jahr um die Anzahl der übertragenen Verträge vermindern. Gleichzeitig werden die auflaufenden Kosten etwa gleich hoch bleiben, da nachhaltige Kostenveränderungen erst nach Abschluss der vollständigen

Übertragung möglich sind. Fixkosten bleiben bis zu diesem Zeitpunkt in erheblicher Höhe erhalten. Dies zeigen schon heute die Ergebnisse der PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH. Hier entstehen durch die Bewirtschaftung der PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH erste Erträge, die als Abteilung der GEWOBA Nord nicht möglich waren. Die Erfolge werden unterstützt durch neue Vertriebsmaßnahmen, z. B. Key-Account-Kundengespräche, in denen mit wichtigen Kunden Dienstleistungen unsererseits dargestellt werden und so eine bessere Vermarktung erreicht werden kann. Durchschnittlich waren in diesem Bereich lediglich 41 Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Leerstand. Setzt man diese Leerstände in den Vergleich mit dem Eigenbe-

stand der GEWOBA Nord, so ergibt sich eine etwa gleich hohe Fluktuations- und Leerstandsrate für die PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH. Die Entwicklung des Verwaltungsbestandes ist der Tabelle zu entnehmen.

Maßgeblich für die Entwicklung des Bereiches war auch die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Einführung des Beschlussbuches. Die entsprechenden Servicestandards und die gesetzlichen Vorgaben wurden vollständig umgesetzt. Gleichzeitig konnte mit der Einführung der Servicestandards die Qualität verbessert werden und die Ansprache an die Kunden effizienter ausgerichtet werden. Zusatzeinnahmen durch die Nutzung der Wertschöpfungskette innerhalb der GEWOBA Nord, z. B. bei der Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen für Eigentümergemeinschaften oder die Erarbeitung von energetischen Konzepten auf Grundlage von Erfahrungen der GEWOBA Nord mit dem Eigenbestand für andere Eigentümer, sprechen für sich.

**Buchhaltung und Betriebskosten**

Die kaufmännische Verwaltung ist innerhalb der GEWOBA Nord Service- und Dienstleistungsabteilung, nicht nur für die Genossenschaft, sondern auch für die mit der Genossenschaft verbundenen Unternehmen. Sie übernimmt damit alle buchhalterischen Maßnahmen und erstellt insgesamt sieben Jahresabschlüsse nach HGB, eine Steuerbilanz nach EStG/KStG, einen IFRS-Abschluss sowie die Betriebskostenabrechnungen für den eigenen Bestand und die Abrechnungen für die Verwaltungsbetreuung der durch die GEWOBA Nord als auch PROWO Nord verwalteten Wohnungseinheiten für andere Eigentümer.

Das Jahr 2009 stand allerdings erschwerend unter dem Druck, endlich die nötigen Grundlagen zur Optimierung der Passivseite zu schaffen, d. h. die Basis zu einem Vertragswerk mit möglichen Kreditgebern zu schaffen, das in der Umsetzung die Verbesserung der Zinsstruktur bei gleichzeitigem Heben von Beleihungsspielräumen im Grundbuch zur Folge haben sollte. Die vertraglichen Abschlüsse sind in 2009 erfolgt. Die Umsetzung läuft zurzeit.

Darüber hinaus wird die Finanzierung für die Bauprogramme in der kaufmännischen Verwaltung sicher gestellt. Gleiches gilt für die Zahlungsabwicklung der eingehenden Rechnungen. Durch die Anpassung der Vorauszahlungen der Betriebskosten nach Abrechnung des Betriebskostenjahres 2007 in 2008 und damit verbundenen rd. 2.000 Rückfragen aus der Mieterschaft und rd. 1.000 schriftlichen Widersprüchen konnte die Anzahl der Widersprüche und Rückfragen in 2009 für das Betriebskostenjahr 2008 mehr als halbiert werden. Es zeigt sich, dass die vorausschauende Anpassung der Vorauszahlungen sowie die aktive Aufnahme der Einsprüche ein wesentliches Kriterium sind, um die erhebliche Arbeitsbelastung, die mit den Betriebskostenabrechnungen und der nachfolgenden Abarbeitung der Rückfragen verbunden sind, abzufedern. Bei der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2008 in 2009 konnten rd. 1 Mio. € Guthaben an die Mitglieder und Mieter ausgezahlt werden. Allerdings mussten auch über 800 T€ an Nachforderungen gegenüber den Mietern geltend gemacht werden. Um zukünftig den finanziellen Möglichkeiten der Mieter gerecht zu werden, hat der Vorstand das Projekt Betriebskostenoptimierung aus der Taufe gehoben. Die entsprechenden Vorarbeiten sind erledigt. Die Abwicklung wird sich noch in das Jahr 2010 hinziehen, so dass mit ersten Erfolgen aus den Erkenntnissen in 2011 für die Mieter zu rechnen ist. Im Rahmen der Betriebskostenoptimierung und dem Bedürfnis der Mieter nach Sicherheit innerhalb der Wohnungen hat der Vorstand, in Erwartung der Erneuerung der Landes-Bau-Ordnung (LBO), die Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchmeldern verfügt. Die Abwicklung, sowohl vertraglich als auch inhaltlich, erfolgte ebenfalls in der kaufmännischen Verwaltung, im Bereich Betriebskosten. Die Umsetzung des Einbaus von Rauchwarnmeldern war bis Ende 2009 abgeschlossen.

Daneben wurde das aktive Müllmanagement seitens der kaufmännischen Verwaltung initiiert, um sicher zu stellen, dass durch einen Mehraufwand, der bei der Mülltrennung erfolgt, gleichzeitig auch die Gebühren für den Mieter nachhaltig gesenkt werden können. Entsprechende Pilotprojekte wurden in Schleswig und Harrislee

Verwaltungsbetreuung	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<b>Wohnungseigentum</b>				
Gemeinschaften	104	148	161	162
Wohnungen	1.403	2.030	2.243	2.184
Gewerbliche Objekte	35	46	49	52
Garagen/Stellplätze	154	203	208	208
Sonstige Objekte	15	15	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>1.607</b>	<b>2.294</b>	<b>2.515</b>	<b>2.459</b>
<b>Hausbesitz Dritter</b>				
Hausverwaltungen	97	120	141	150
Wohnungen	381	519	595	752
Gewerbliche Objekte	40	64	74	138
Garagen	25	43	47	66
Sonstige Objekte	6	6	7	43
<b>Gesamt</b>	<b>452</b>	<b>632</b>	<b>723</b>	<b>999</b>
<b>Verbundene Unternehmen</b>				
Wohnungen	1.507	761	468	–
Gewerbliche Objekte	114	95	82	–
Garagen	120	41	32	–
Sonstige Objekte	37	37	36	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.778</b>	<b>934</b>	<b>618</b>	<b>–</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>3.837</b>	<b>3.860</b>	<b>3.856</b>	<b>3.458</b>

erfolgreich umgesetzt. Eine flächendeckende Einführung über das gesamte Geschäftsgebiet wird derzeit geprüft. Es erscheint allerdings an der Westküste schwieriger, da ein kleinteiliger Bestand an Wohnungen zu verzeichnen ist.

Weiteren gesetzlichen Anforderungen wurde ebenfalls Rechnung getragen. Die Thematik der Abgeltungssteuer, die in großem Umfang auch unsere Mitglieder in Bezug auf die Dividendenabrechnung betrifft, wurde von der kaufmännischen Verwaltung aufgefangen und abgewickelt; ähnlich wie in den Vorjahren das Erstellen von Bescheinigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen. Die entsprechenden Anschreiben, Formulare, Freistellungsbescheinigungen, Nichtveranlagungsbescheinigungen etc. wurden erfasst bzw. abgearbeitet.

Da auch andere Marktteilnehmer von gesetzlichen Änderungen betroffen sind, haben die Banken im Jahr 2009 flächendeckend ihre AGBs

geändert. Die daraus resultierenden Maßnahmen für die Genossenschaft und die verbundenen Unternehmen wurden von der kaufmännischen Verwaltung eingesteuert und mit den Banken abgestimmt.

**Investitionen und Bautätigkeit**

Das technische Management übernimmt innerhalb der GEWOBA Nord und den verbundenen Unternehmen die technische Projektabwicklung des Bauprogramms und damit die Hauptaufgabe für die Umsetzung der Bautätigkeit und der damit verbundenen Investitionen. Im Jahre 2009 wurde das Bauprogramm maßgeblich gegenüber dem Vorjahr ausgeweitet. So wurden im Jahre 2009 rd. 19,1 Mio. € an aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt. Das entspricht einer Steigerung von rd. 13 Mio. € zum Vorjahr. Maßgebliche Bauvorhaben sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die gesamten Bauvorhaben standen permanent unter dem Einfluss deutlicher Veränderungen in der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV), die am 01.10.2009 in Kraft getreten ist. Da noch weitere Erneuerungen für das Jahr 2012 in Rede stehen, ist eine Auseinandersetzung mit diesem Thema zwingend geboten. Innovationen und neue Bautypen sind gefordert. Die GEWOBA Nord hat sich deshalb vorgenommen, weitere Experimente zur Energieeinsparung über den Bereich Technisches Management durchzuführen.

Gleichzeitig werden regenerative Energien in den Fokus gestellt. Die GEWOBA Nord besitzt bereits über 20 Photovoltaik-Anlagen und hat deren Kapazität in 2009 noch einmal um rd. 50 % gesteigert. Hintergrund ist das günstige Verhältnis zwischen Einkaufspreisen und Förderungen, so dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlagen möglich ist. Eine deutliche Reduzierung des CO2 – Ausstoßes ist die Folge.

Neue Wege werden mit Hilfe von möglichen Kooperationen mit Wärme- und Energieversorgern gegangen. So wurde im Rahmen des Bauprojektes der Personalwohnungen für das AROSA-Resort in List/Sylt in Zusammenarbeit mit der EVS eine Wärmelieferungsvereinbarung geschlossen, um die Wohnungen entsprechend zu versorgen. Damit können den Mietern günstigere Preise, als derzeit am Markt üblich, zur Verfügung gestellt werden.

Die Neuerungen der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) beinhalten auch die Erstellung des Energiepasses. Der Energiepass wurde durch einen Mitarbeiter in unserem Hause erstellt, der entsprechend zertifiziert wurde, und damit den Ausweis für den eigenen Bestand und für den Bestand der von uns verwalteten Einheiten erstellen konnte.

Umsetzung des Bauprogramms 2008/2009									
Bauvorhaben	WE	Fläche m <sup>2</sup>	Gesamtbaukosten in T€ (excl. Finanzierungskosten)		Gesamtbaukosten in T€	Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK/FK in %	Besonderheiten
Haithaburing 7-11, Schleswig	21	889	1.127		1.230	Apr. 2009	Okt. 2009	80,08 / 19,92	Modernisierung, Leerzug u. Umsetzung der Mieter bei Projektstart
Treibweg 30-38, Husum	27	991	1.623		1.730	Apr. 2009	Dez. 2009	69,36 / 30,64	Abriss / Neubau
Treibweg 30-38, Husum	-	-	110		127	Apr. 2009	Dez. 2009	82,40 / 17,60	PV Anlage
Schuldstr. 2-4, 6, Glücksburg	15	1.154	1.837		2.230	Jun. 2009	Mär. 2010	58,29 / 41,71	Abriss / Neubau
Alte Bahnhofstr. 16/17 / List (II.BA)	19	1.166	2.270		2.400	Feb. 2009	Jan. 2010	70,00 / 30,00	Neubau in sehr guter Lage
Alte Bahnhofstr. 13-15/ List (II.BA)	19	1.293	2.454		2.600	Mär. 2009	Feb. 2010	70,00 / 30,00	Neubau in sehr guter Lage
Goethestr. 5 - 25, Husum	66	4.179	4.648		4.725	Mai 2009	Dez. 2009	86,33 / 13,67	Modernisierung in bewohntem Zustand
Goethestr. 5 - 25, Husum	-	-	652		711	Mai 2009	Dez. 2009	87,31 / 12,69	PV Anlage
Listlandstr. 74, List/Sylt, A-ROSA Bediensteten-Wohnungen	101	5.860	12.095		13.527	Jul. 2009	Apr. 2010	76,63 / 23,37	Neubau in sehr guter Lage
Listlandstr. 74, List/Sylt, A-ROSA Bediensteten-Wohnungen	-	-	349		389	Jul. 2009	Apr. 2010	89,90 / 10,10	PV Anlage
Husumer Baum, Schleswig	24	1.369	2.144		2.276	Sep. 2008	Sep. 2009	59,16 / 40,84	Abriss / Neubau
<b>Summe</b>	<b>292</b>	<b>16.901</b>	<b>29.309</b>		<b>31.945</b>				

Darüber hinaus wurde für das Bestandsmanagement ein Service entwickelt, der Grundrisse der zur Vermietung anstehenden Wohnungen als CAD-Datei zur Verfügung stellt. Damit lässt sich der Wohnungsbestand deutlich besser im Internet oder bei der Vermietung präsentieren. Gleichzeitig ist mit dem wirtschaftlichen Erfolg einer schnelleren Vermietung der Wohnung auch ein Imagegewinn zu verzeichnen.

**Organisation und EDV**

Alle organisatorischen und EDV- Maßnahmen werden innerhalb der Genossenschaft im Bereich der Zentralen Dienste zusammengefasst. Dieser Abteilung obliegt es, die großen und kleineren, wichtigen und weniger wichtigen Projekte durchzuführen, die nicht in den einzelnen Abteilungen zur Ausführung gelangen.

So wurde die Einführung eines Dokumenten-Managementsystems, mit dem Ziel, die Papierflut innerhalb des Unternehmens einzudämmen, durch den Bereich planerisch umgesetzt. Die operative Begleitung erfolgt zurzeit. Gleichzeitig wurde bereits in 2008 damit begonnen, die Weichen zu stellen, um ein neues ERP-System einzuführen. Ein Nachfolger für das zurzeit im Einsatz befindliche wohnungswirtschaftliche Programm WohnData wurde gesucht. Ein Projektabschluss ist für den 01.04.2010 avisiert.

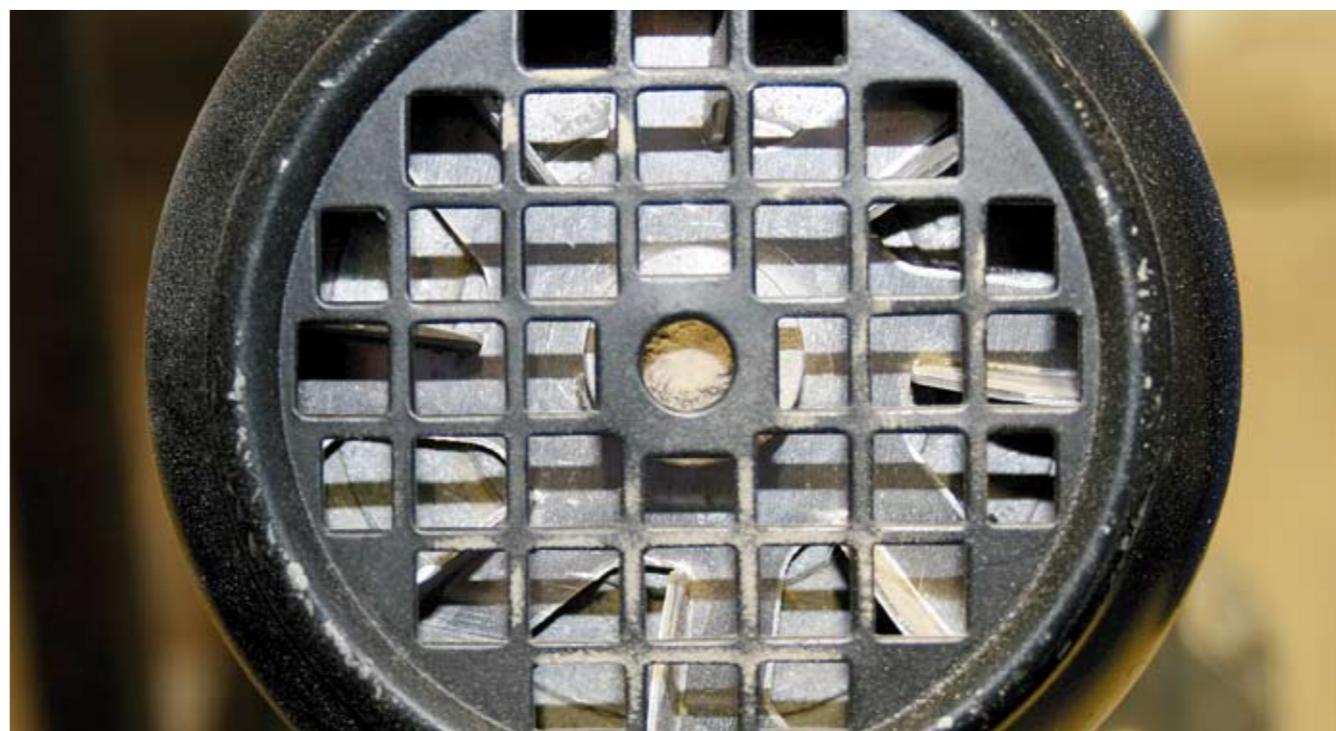
Seit längerem ist das Datenbanksystem Lotus Notes bei uns im Unternehmen eingeführt. Gleichwohl bedarf es durch den Bereich Zentrale Dienste einer permanenten und laufenden Überarbeitung bzw. Erweiterung sowie Schulung der neu ins Unternehmen eintretenden Mitarbeiter auf verschiedene EDV-technische Anwendungen.

Etabliert hat sich mittlerweile innerhalb der Genossenschaft die Einführung des sogenannten GdPDU-Checks im Rahmen des Risikomanagementsystems als Standardprogramm, das nicht nur von uns übernommen, sondern auch gemeinschaftlich mit dem VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen) entwickelt wurde. Ziel ist es, nachhaltig den Gefahren der Datenverseuchung bzw. den Gefahren des Missbrauchs von Daten oder auch von Informationen vorzubeu-

gen. In diesem Zusammenhang steht die Neuausrichtung des Controllingsystems, das das Ziel hat, die verschiedenen Controlling-Instrumente, die im Haus der GEWOBA Nord über die Jahre gewachsen sind, zusammenzufassen und auf eine neue Plattform zu stellen. So ist sichergestellt, dass die entsprechenden Zahlenmaterialien aus einer Quelle gesammelt und die Berichte auf einer einheitlichen Grundlage erarbeitet werden. Die vorbereitenden Arbeiten sind abgeschlossen. Jetzt gilt es, die Software-Anbieter und Standard-Module zu eruiieren, um sicher zu stellen, dass ein Produkt gefunden wird, dass sowohl vom Kosten- als auch vom Leistungsumfang zu der Genossenschaft passt.

Im Bereich der Zentralen Dienste liegt auch die permanente Überarbeitung des Risikomanagementsystems bzw. die Anpassung der notwendigen Inhalte. Als Beispiel seien genannt die Anpassung der Unterschriftenvollmachten aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, z. B. durch Personalwechsel, durch Bankanforderungen oder gesetzliche Grundlagen.

Auch der Internetauftritt wird durch den Bereich Zentrale Dienste betreut. Hier gilt es, nicht nur die aktuellen Wohnungsangebote einzustellen, sondern auch den Internetauftritt immer aktuell und attraktiv zu halten. Beschreibungen, wie z. B. der GEWOBA-Historie, sind dabei ebenso zu beachten wie die Einstellung von Personalanzeigen oder des Geschäftsberichtes.



**2. Wirtschaftliche Lage**

**Ertragslage**

Im Jahre 2009 wurden die Planwerte deutlich übertroffen. Das Ergebnis wurde durch Verkaufserlöse, aber vor allen Dingen durch Ergebnisse der Hausbewirtschaftung, wesentlich beeinflusst und verbessert. Maßgebliche Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung resultierten aus dem gleichbleibenden Niveau der Erlösschmälerung durch Abbau des Leerstands bzw. die Bemühung, diesen weiterhin fluktuationsbedingt im Durchschnitt unter 100 Wohneinheiten zu halten. Auch die gezielte und zügige Wiedervermietung nach Umsetzung von Baumaßnahmen trug dazu bei, dass das Ergebnis der Hausbewirtschaftung eine positive Entwicklung nahm. Erlösschmälerungen änderten sich

von 630 T€ auf 668 T€ in 2009. Die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen verringerten sich um rund 7,8 T€. Aus den Verkäufen aus 2009 resultierte ein Nettoertrag von rund 745,6 T€. Diese außerordentlichen Erträge wurden durch geschicktes Zinsmanagement ebenso positiv beeinflusst. Insgesamt wurden 360 T€ an Zinserträgen, bei einem deutlich geringeren Zinsniveau als noch in 2008, erwirtschaftet. Die Darlehenszinsen konnten durch Sondertilgung und planmäßige Darlehensrückführungen sowie durch Neuaufnahmen um rund 485 T€ gesenkt werden. Allerdings wirken sich die Sondertilgungen in Höhe von rd. 5,9 Mio.€, im Rahmen der Neuordnung des Kreditportfolios, in den nächsten Jahren mit Sicherheit ebenso positiv aus. Die Ergebnisse der funktional gegliederten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2009 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Funktion	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.455,6	3.443,1	12,5
Hausbewirtschaftung (außerplanmäßig)	748,0	-473,0	1.221,0
Bautätigkeit/Modernisierung	-495,5	-401,3	-94,2
Verwaltungsbetreuung	-495,5	-417,2	-78,3
Finanzergebnis	-251,9	119,4	-371,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	242,4	109,8	132,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-62,4	-61,9	-0,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.140,7</b>	<b>2.318,9</b>	<b>821,8</b>

Die Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Planmäßig haben wir 4,7 Mio € an Abschreibungen gebucht. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in der Größenordnung von 579 T€ vorgenommen. Diese resultierten vor allem aus der Vorwegnahme der für die nächsten Jahre geplanten Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Restbuchwerte aus erfolgreich verwerteten Beständen durch Abriss. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Gegenüberstellung und damit notwendigen Anpassung der Ertragswerte an die Buchwerte waren nicht notwendig. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen lassen sich der umseitigen Übersicht entnehmen.

Linie der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen			
Jahr	planmäßige Afa	außerplanmäßige Afa	gesamt
2000	7.202.944,96	0,00	7.202.944,96
2001	4.028.204,72	1.882.315,50	5.910.520,22
2002	4.105.854,34	371.321,81	4.477.176,15
2003	4.146.255,20	236.290,00	4.382.545,20
2004	4.044.884,90	10.534,00	4.055.418,90
2005	3.831.762,46	1.185.729,87	5.017.492,33
2006	3.788.410,10	1.259.213,50	5.047.623,60
2007	4.421.342,40	899.157,00	5.320.499,40
2008	4.616.527,83	567.997,00	5.184.524,83
2009	4.703.426,24	578.726,00	5.282.152,24



Die Rückstellungen der Genossenschaft haben sich im Jahre 2009 geringfügig verringert. Der Nettoeffekt umfasst eine ergebniswirksame Reduzierung um rund 159 T€. An Bauinstandhaltungsrückstellungen und Rückstellungen aus Schönheitsreparaturen wurden dem Saldo nach 2,1 T€ verbraucht bzw. aufgelöst. Weiterhin steht somit eine Summe von rund 6,8 Mio. € für Bauinstandhaltung inkl. Schönheitsreparaturen zur Verfügung. Die Höhe der Rückstellungen ist aus Sicht der Genossenschaft ausreichend, um die ungewissen Verpflichtungen, die sich aus dem laufenden Prozess des Jahres 2009 ergeben haben und sich noch ergeben könnten, angemessen zu berücksichtigen. Weitere Risiken, die sich für das Jahr 2010 ergeben könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen und bedürfen daher keiner weiteren Berücksichtigung in den Rückstellungen. Die satzungsmäßige Höchstdividende in Höhe von 4 % wurde 2009 wiederum beschlossen und zur Auszahlung gebracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die steuerliche Ausschüttungsbelastung, die bei der Ausschüttung von allen Mitgliedern abzuführen ist, die Nettoverzinsung auf rund 2,7 % reduziert. Die Verwendung wurde durch die Vertreterversammlung wie folgt beschlossen:

Gewinnverwendungsvorschlag 2009		€
Jahresüberschuss 2009		3.140.733,53
Gewinnvortrag aus 2008		113.549,72
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		-3.104.100,00
<b>Bilanzgewinn 2009</b>		<b>150.183,25</b>
Dividendenzahlung*		136.487,61
Vortrag auf neue Rechnung		13.695,64
<b>* Berechnung der Dividende</b>		<b>€</b>
4% auf Geschäftsguthaben in Höhe von 991.501,12 € ergibt:		199.660,04
abzüglich Ausschüttungsbelastung (31,64%)		-63.172,44
<b>Dividendenzahlung an die Mitglieder</b>		<b>136.487,61</b>

### Finanzlage

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr 2009 jederzeit in der Lage, ihrer fälligen Zahlungsverpflichtung nachzukommen. Die notwendige Liquidität war jederzeit gegeben. Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung beträgt rund 4.334,5 T€. Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag verringerte sich um 6.287,4 T€ auf 1.131,7 T€.

Für den Bereich der aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen, das heißt für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt die Finanzierung durch Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von rund 28 Mio. €, die im Jahre 2009 in Höhe von rund 17 Mio. € bereits verbaut wurden. Für die zukünftigen Investitionen bzw. die Investition, die im Rahmen des Bauüberhangs in 2010 erstellt werden, verfügt das Unternehmen über ausreichende Reserven in der Beleihung. Finanzierungszusagen für die anstehenden Bauprogramme wurden bereits größtenteils erteilt. Die Bauprogramme des Bauüberhangs aus 2009 in 2010 sind vollständig finanziert.

Um zukünftig den notwendigen Spielraum für die Beleihung des Objektbestandes sicherzustellen, werden zurzeit die vertraglich geschlossenen Maßnahmen zur Neuordnung des Kreditportfolios durch einen Notar im Grundbuch umgesetzt. Damit erhält die Genossenschaft weitere Reserven und die Flexibilität, die Kredite und das entsprechende Portfolio zu gestalten.

Mit der Neuordnung des Kreditportfolios wurden auch die bereits absehbaren Prolongationen für Kredite eindeutig mit den Banken vereinbart. Die Prolongationen, die in den Folgejahren angestanden hätten, sind bereits damit eingedeckt. Zinsrisiken konnten auf dem heutigen niedrigen Niveau abgesichert werden.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung im Rahmen eines Unternehmenskonzeptes sind die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit auch zukünftig gesichert. Außerdem stehen zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäftes Kreditvolumen in Höhe von rund 7,2 Mio. € zur Verfügung.

Die funktionale Gliederung des Cashflows ergibt sich aus der nachfolgenden Darstellung:

Kapitalflussrechnung in T€	2009	2008
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	3.140,7	2.318,9
Abschreibungen beim Anlagevermögen	5.282,2	5.184,5
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	-62,0	0,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	-724,7	-242,9
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.285,9	0,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	42,5	33,7
<b>Cashflow nach DVFG/SG*</b>	<b>8.964,6</b>	<b>7.294,2</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	565,7	-247,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-861,3	-488,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva (Abnahme +/Zunahme -)	-837,9	-347,2
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva (Abnahme -/Zunahme+)	350,7	2.143,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.181,8</b>	<b>8.354,4</b>
planmäßige Tilgungen	-3.570,6	-3.670,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>4.611,2</b>	<b>4.684,4</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	1.774,9	708,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (ohne geldlich neutrale Abgänge aus Teilschuldenerlass)	-23.517,0	-6.136,9
Auszahlungen für Investitionen in das immat. Anlagevermögen	-134,5	-367,2
Zugang Geldbeschaffungskosten	-276,6	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen	1,3	1,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-515,0	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-22.666,9</b>	<b>-5.793,9</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Einzahlungen a. d. Valutierung von Darlehen/Objektfinanzierungen	17.004,3	4.521,2
Außerplanmäßige Tilgungen	-5.125,3	-3.652,3
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	27,2	-2,5
Auszahlungen für Dividenden	-137,9	-136,8
Umgliederung einer früheren Zwischenfinanzierung in den langfristigen Finanzierungsbereich	0,0	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.768,3</b>	<b>729,6</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-6.287,4	-379,9
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-6.287,4</b>	<b>-379,9</b>
Finanzmittelbestand Vorjahr	7.419,1	7.799,0
<b>Finanzmittelbestand aktuelles Jahr</b>	<b>1.131,7</b>	<b>7.419,1</b>

\*DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

**Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft zum 31.12.2009 stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Fremdkapital	Eigenkapital
2003	143.701.292	134.744.498	8.956.794	123.209.258	20.492.034
2004	152.075.957	132.711.665	19.364.292	130.685.713	21.390.244
2005	156.382.812	133.575.356	22.807.456	133.881.090	22.501.722
2006	172.467.150	148.817.760	23.649.390	147.484.711	24.982.439
2007	173.177.641	154.125.726	19.051.915	145.727.925	27.449.716
2008	174.202.500	155.223.969	18.978.531	144.573.285	29.629.215
<b>2009</b>	<b>186.214.303</b>	<b>173.255.411</b>	<b>12.958.892</b>	<b>153.555.040</b>	<b>32.659.263</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 12 Mio. € auf rund 186 Mio. €. Die Erhöhung des Anlagevermögens ist mit 18 Mio. € maßgeblich zurückzuführen auf die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen einschließlich Projektvorbereitungskosten sowie die Anschaffung von Photovoltaik-Anlagen. Auf der Passivseite resultiert die Zunahme des Eigenkapitals um rund 3 Mio. € aus der Erwirtschaftung des Jahresüberschusses in Höhe von rund 3,1 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit auf 17,6 % (Vorjahr 16,9).

Das Vermögen der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen ist fast vollständig langfristig finanziert und beträgt rund 93 % der Bilanzsumme. Das Umsatzvermögen ist, wie in einem Immobilienunternehmen üblich, mit rund 7 % der Bilanzsumme relativ gering.

**Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung nicht ergeben. Damit sind keine Ergebnisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer Veränderung der Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

**Chancen und Risiken**

Es gilt, dem Geschäft mit der Angst entgegenzuwirken, die Risiken zu minimieren und die Chancen, die sich aus den Risiken ergeben, zu ergreifen. Vor diesem Hintergrund geht die Genossenschaft davon aus, dass die Entwicklung weiterhin positiv bleibt. Die Ergebnisse der wesentlichen Geschäftsvorfälle des Unternehmens werden sich aufgrund der jetzt vorliegenden zehnjährigen Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplans nachhaltig entwickeln. Die erarbeiteten Systeme des Controllings und der Risikofrüherkennung, im Rahmen des Risikomanagementsystems, haben sich bewährt. Anpassungen werden zeitnah und konsequent durchgeführt. Alle diese Instrumente zur Unterstützung der Unternehmensführung bei der Analyse und der Planung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung bilden gleichzeitig die Basis, um auf die Risiken der Märkte einzuge-

hen und entsprechend aktiv zu sein, um aus den Risiken Chancen für das Unternehmen wachsen zu lassen. Mit den verschiedenen Controlling-Instrumenten, mit der Analyse des Portfolios und der Entwicklung der Bestandsstrategie stehen weitere effektive Instrumente zur optimalen Bestandsbewirtschaftung zur Verfügung. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen des Jahres 2009 / 2010 ff. rechnet der Vorstand mittelfristig mit weiter steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Diese resultieren darüber hinaus auch aus der regelmäßigen Anpassung der Nutzungsentgelte aus dem eigenen Bestand wie auch aus dem Verwaltungsbestand.

Durch den Aufbau der GmbH-Struktur sollen weitere Erlöse für das Unternehmen gehoben werden. Hier gilt es besonders, die Wertschöpfungskette der sich aus den Dienstleistungen rund um die Immobilie ergebenden Möglichkeiten konsequent weiter zu entwickeln. Auch die strategische Projektentwicklung ist weiter voranzutreiben, um eine mittel- und langfristige positive Entwicklung der Genossenschaft im Umfeld eines veränderten Bestandes zu gewährleisten.

Die höheren Erlöse sind kurzfristig notwendig, um die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des noch relativ alten Wohnungsbestandes der Genossenschaft nachhaltig und auf hohem Niveau umsetzen zu können. Die gleichzeitig steigenden gesetzlichen Anforderungen, z. B. der EnEV 2009 bzw. der bereits erwähnten Änderung der EnEV in 2012, fordern ein Übriges

an Erlösen, um der Zukunft nachhaltig begegnen zu können. Auch hier gilt es, durch intelligente Lösungen den Kostendruck zu verringern und gleichzeitig mit den Mehrerlösen das Notwendige umzusetzen.

Damit ist nach wie vor die Verbesserung des Wohnungsbestandes und die Pflege der Wohnquartiere oberstes Ziel der Genossenschaft. Zusätzlich steht die weitere Optimierung des bereits deutlich gesunkenen Leerstandes im Fokus. Ziel muss es sein, die modernisierungsbedingten Leerstände weiter zurückzufahren, um damit die Erlösschmälerungen weiter zugunsten der Genossenschaft und seiner Mitglieder zu senken.

Die bereits günstigen Zinskonditionen und Kapitalkosten sollen auch zukünftig auf dem heutigen Niveau gehalten werden. Die damit verbundene Neuordnung des Kreditportfolios ist auf einem guten Weg. Mit dem Neuabschluss der entsprechenden Rahmenverträge bzw. der Prolongation der anstehenden Darlehen wird es möglich, dieses Ziel nachhaltig für die Genossenschaft zu realisieren. Spannend wird in diesem Zusammenhang die Neuaufnahme von Kreditmitteln für bereits geplante Bauinvestitionen sein und die damit verbundene Zinsentwicklung in den nächsten Jahren am Kapitalmarkt. Im Rahmen des Risikomanagements wird es nach Umsetzung des Kreditportfolios besser möglich sein, die Risiken, die sich aus der Finanzierung ergeben, noch zielgerichteter zu prognostizieren und die damit verbundenen Maßnahmen rechtzeitig einzuleiten.

Die GEWOBA Nord wird damit auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsfähigkeit wird aus heutiger Sicht jederzeit gegeben sein. Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird 2010 ein ähnliches Niveau erreichen wie in den Vorjahren. Damit ist die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeiten in der bisherigen Finanzierungsstruktur aus Eigen- und Fremdmitteln weiterhin gewährleistet.

Die GEWOBA Nord erwartet auch weiterhin, die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben ausschütten zu können. Die Finanzlage des Unternehmens wird sich in Zukunft in ähnlicher Weise wie in der Vergangenheit darstellen. Mittelfristig sind die Finanzplanungen der GEWOBA Nord darauf ausgerichtet, ein etwa gleichbleibendes Jahresergebnis zu erzielen und die heutige Struktur zwischen Anlage- und Umlaufvermögen sowie zwischen Eigen- und Fremdkapital beizubehalten. Dabei sollte das Eigenkapital möglichst einen Wert von 14 % nicht unterschreiten. Aus den vorgesehenen Jahresüberschüssen sollen die Rücklagen gestärkt werden. Das Ziel, die Eigenkapitalquote auf über 20 % zu heben, wird nach wie vor verfolgt. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsimmobilien ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal auch die Prolongationen der Darlehen in der Neuordnung des Kreditportfolios einen positiven Effekt haben. Dennoch können wir auf Dauer nicht davon ausgehen, dass sich aus den Finan-

zierungsmöglichkeiten und deren Konditionen, trotz Neustrukturierung unseres Kreditportfolios und Hebens der Beleihungsreserven, für unser Unternehmen nicht auch mal ungünstige Tendenzen ergeben. Wir versuchen, diese rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um diesen entgegenwirken zu können.

In der Finanzierung werden deshalb auch in Zukunft ein Großteil unserer Kräfte gebunden sein, um im Rahmen des Risikomanagements rechtzeitig Liquiditätsengpässe zu erkennen und Zinsänderungsrisiken rechtzeitig zu begegnen.

Für das Jahr 2010 plant die Genossenschaft nachfolgende Baumaßnahmen:

Bauvorhaben 2010 ff.									
Bauvorhaben	WE	Fläche m <sup>2</sup>	Gesamtbauposten in T€		Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK / FK in %	Besonderheiten	
Alte Bahnhofstr. 13,13a/ List (III.BA)	19	1.293	2.600		Mrz. 2010	Feb. 2011	58,7 / 41,4	Abriss / Neubau bei gleichzeitiger Verdichtung	
Behlingshof 3-6, Satrup	12	719	1.200		Dez. 2009	Aug. 2010	77,5 / 22,5	Abriss / Neubau als Energieeffizienzhaus 55	
An der Marienhölung, Harrislee	23	n.n.	3.000		Okt. 2010	Mai 2011	80,0 / 20,0	Abriss / Neubau als Passivhaus	
Hockensbüll, Husum	233	18.197	41.500		Aug. 2010	Aug. 2014	80,0 / 20,0	Revitalisierung des Stadtteils in Husum (Abriss / Neubau)	
Rathausstr., Niebüll	60	n.n.	n.n.		Dez. 2010	Dez. 2012		Grundstücksankauf zur Neubebauung	
<b>Summe</b>	<b>347</b>	<b>20.209</b>	<b>48.300</b>						

**Prognosebericht**

Die Genossenschaft erwartet nach schwerer Rezession eine Erholung. Die Haushalte sind 2010 zuversichtlicher, trotz steigender Arbeitslosigkeit. Die Stimmung verbessert sich stetig. Die sehr hohe Preisstabilität mildert nicht die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen. Konjunkturpakete, die seitens der Bundesregierung aufgelegt wurden, nutzen die privaten Haushalte weiterhin. Es wird allerdings erwartet, dass die privaten Haushalte aufgrund der wirtschafts-politischen Lage trotz der relativ niedrigen Zinsen weiterhin viel sparen und somit sehr stark preissaffin sind. Wir erwarten, dass die Unternehmen ihre Investitionen nur allmählich aufstocken und Kapazitäten durch Rationalisierungen verändert werden. Die Bauwirtschaft profitiert vom Konjunkturprogramm der Bundesregierung. In 2010 erwarten wir einen Anstieg der Exportorientierung. Leitzinsen erwarten wir auf absehbare Zeit weiterhin auf dem heute niedrigen Niveau. Bei der Inflationsrate gehen wir von einer durchschnittlichen Entwicklung von 0,7 % in 2010 aus. Den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts sehen wir bei 1,8 %. Den Zinsspread zwischen kurz- und langfristigen Kapital sehen wir bei durchschnittlich 200 Basispunkten.

Auf der Grundlage unserer zehnjährigen Planfortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplanes wird die GEWOBA Nord auch zukünftig die bisher gewonnene Stabilität gewährleisten. Damit sind die Wohnungsversorgung und die Betreuung unserer Mitglieder gesichert. Gleiches gilt für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sowie die Erhaltung der Wohnimmobilien.

Umfangreiche Investitionen in den Bestand durch Abriss / Neubau oder Modernisierung sowie durch Neubau an geeigneter Stelle werden die Genossenschaft auch zukünftig dazu befähigen, eine nachhaltige Vermietung ihrer Anlagen sicherzustellen. Die damit verbundenen dauerhaften Mittelrückflüsse gewährleisten eine kontinuierliche planmäßige Rückführung der aufgenommenen Fremdmittel.

Mieterhöhungen im Sinne der §§ 557 ff. BGB für den freifinanzierten Wohnraum werden regelmä-

ßig durchgeführt. Für den öffentlich geförderten Bestand erfolgt die Anpassung gemäß den ab 01.10.2009 gültigen neuen Landesfördergesetzen bis 2014 nicht mehr. Dies gilt sowohl für die Veränderung der pauschalen Kostenansätze als auch für die Änderung der II. Berechnungsverordnung. Mietanpassungen erfolgen lediglich im Rahmen der Fluktuation, sofern die Kostenmiete noch nicht erreicht wurde.

Für Instandhaltungen des Wohnungsbestandes sind für das Jahr 2010 rund 3,8 Mio. € vorgesehen. Sie beinhalten allerdings auch Versicherungsschäden in Höhe von rund 200 T€, ebenso die Budgetierung für Einzelmodernisierungsmaßnahmen von Wohnungen, die nicht aktiviert werden, sondern im Jahr der Entstehung über die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand gebucht werden können.

Die Einzelmodernisierungsmittel werden dazu genutzt, die Wohnungen zu verbessern, um die Vermietbarkeit auch nachhaltig sicher zu stellen. Gleichzeitig ermöglichen es diese Mittel, den fluktuationsbedingten Leerstand weiterhin zu verringern. Nachhaltig ist allerdings nicht geplant, Einzelmodernisierungen im großen Stil durchzuführen. Dies ist lediglich für besondere Situationen vorgesehen, in denen sichergestellt werden muss, dass eine nachhaltige Vermietung des Wohnungsbestandes erfolgen kann und notwendige Substanz entsprechend erhalten wird.

Neben den bereits erwähnten strategischen Aufgaben im Ausbau der GmbH-Struktur und den strategischen Projektentwicklungen sind weiterhin eine nachhaltige Mitarbeiterbindung an das Unternehmen sowie die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben von entscheidender Bedeutung. Intern wird die Entwicklung eines neuen Entlohnungsmodells eine entscheidende Rolle spielen. Dieses Modell ist ebenfalls zu integrieren wie die bereits erfolgte Umsetzung der Compliance-Richtlinien oder der Abwicklung eines Arbeitssicherheitsausschusses, des Datenschutzbeauftragten oder des Compliancebeauftragten.

Die Erschließung neuer Ergebnisfelder ist dabei ebenso in den Fokus zu stellen, wie die Umsetzung der bereits angestoßenen neuen Projekte.

Dabei spielen neue Preismodelle ebenso eine Rolle wie die Mietbelastungen der Mitglieder und Mieter durch Zusatzlöse abzufangen. Zukunftsweisende Technologien zur Vorbereitung auf die verschärften Erneuerungen der EnEV 2012 sind ebenfalls ins Unternehmen einzubringen.

Fasst man die verschiedenen strategischen Ausrichtungen zusammen, ergibt sich sehr schnell die Notwendigkeit, die GEWOBA Nord neu zu positionieren. Dies gilt sowohl nach innen als auch nach außen. Nach innen erfolgt dies durch jährlich stattfindende Bereichs- und Unternehmensausrichtungen, Mitarbeiterinformationsveranstaltungen sowie die Befragung von Bestandskunden, Key-Account-Kunden und Mitarbeitern durch externe Dienstleister. Nach außen ergibt sich die Positionierung durch einen neuen Unternehmensauftritt unter Umsetzung der damit verbundenen Ziele.

Das Jahr 2010 steht wie 2009 unter dem Eindruck größerer Investitionen. Diese resultieren einerseits aus den Bauüberhängen des Jahres 2009, andererseits aus dem Großprojekt Husum-Hockensbüll, das die Genossenschaft maßgeblich beeinflussen wird. Kurzfristig sind Neubaumaßnahmen in Höhe von rund 40 Mio. € geplant. Bei allen Maßnahmen sind die Grundsätze des genossenschaftlichen Handelns unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft zu beachten und weiter zu entwickeln.

Das Kerngeschäft ist und bleibt die solide Grundlage der Genossenschaft und die satzungsmäßige Handlungsmaxime. Zusatzleistungen über Tochter- und Enkelunternehmen sollen lediglich den Erfolg und die Erträge der Genossenschaft schützen, um so einerseits Kosten zugunsten der Mitglieder und Mieter zu reduzieren, andererseits Zusatzerträge zu erwirtschaften, die es ermöglichen, die Bauleistungen und Instandhaltungsmaßnahmen noch deutlich zu steigern.

Planungen für das Jahr 2010 lassen eine positive Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung der Einhaltung der Planannahmen mit entsprechenden Ergebnissen erwarten.

Schleswig, 04.03.2010

GEWOBA Nord

*Detlef Jonscher*  
Jonscher

*H. Liebscher*  
Liebscher



## Bilanz zum 31.12.2009

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivseite	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	158.786,00	120.049,00
Geleistete Anzahlungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	329.637,14	318.563,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte mit Wohnbauten	151.497.893,54	142.939.453,51
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte m. Geschäftsb./and. Bauten	8.452.605,29	8.711.014,95
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte ohne Bauten	115.450,73	115.450,73
Technische Anlagen u. Maschinen	2.359.123,00	1.792.264,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	477.480,30	512.860,98
Anlagen im Bau	9.190.145,44	496.420,06
Bauvorbereitungskosten	51.820,52	109.092,00
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	540.000,00	75.000,00
Sonstige Ausleihungen	6.267,62	7.599,76
Andere Finanzanlagen	1.201,84	1.201,84
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>173.255.411,42</b>	<b>155.223.969,83</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	9.431.445,51	8.767.443,29
Andere Vorräte	8.771,28	9.864,36
<b>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	332.226,67	369.547,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.343,28	12.777,52
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	3.017,29	14.386,55
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	95.693,51	65.163,28
Sonstige Vermögensgegenstände	993.178,95	2.034.998,40
<b>Wertpapiere</b>	10.057,54	10.015,45
<b>Flüssige Mittel u. Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.555.469,11	7.419.102,86
Bausparguthaben	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>12.432.203,65</b>	<b>18.703.299,44</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	506.989,00	272.881,45
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.699,72	9.325,30
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>	<b>526.688,72</b>	<b>282.206,75</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>186.214.303,79</b>	<b>174.209.476,02</b>
Treuhandvermögen	3.498.709,03	4.175.343,58

## Bilanz zum 31.12.2009

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Passivseite	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	573.766,00	478.894,00
der verbleibenden Mitglieder	4.957.980,15	5.022.749,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.744,00	29.952,00
	<b>5.535.490,15</b>	<b>5.531.595,44</b>
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(1.259,85)	(3.722,88)
<b>Kapitalrücklage</b>	353.293,33	329.971,33
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
gesetzliche Rücklage	5.211.096,51	4.896.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(315.000)	(235.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	21.409.199,81	18.620.099,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(2.789.100)	(1.915.000,00)
	<b>26.620.296,32</b>	<b>23.516.196,32</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	113.549,72	82.552,28
Jahresüberschuss	3.140.733,53	2.318.900,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.104.100,00	-2.150.000,00
	<b>150.183,25</b>	<b>251.452,72</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>32.659.263,05</b>	<b>29.629.215,81</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	62.351,56	61.882,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	5.625.349,00	7.744.957,01
Sonstige Rückstellungen	4.090.355,00	2.130.265,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>9.778.055,56</b>	<b>9.937.104,01</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.014.079,77	115.783.681,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.724.091,00	7.693.019,77
Erhaltene Anzahlungen	9.823.779,87	9.491.759,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.791,35	50.006,18
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	109,00	1.619,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.450.772,50	1.202.314,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	130.047,80	15.366,63
Sonstige Verbindlichkeiten	12.137,49	146.273,60
(davon aus Steuern)	(0,00)	(64.790,91)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>142.236.808,78</b>	<b>134.384.040,63</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>	<b>1.540.176,40</b>	<b>259.115,57</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>186.214.303,79</b>	<b>174.209.476,02</b>
Treuhandverbindlichkeiten	3.498.709,03	4.175.343,58

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	28.117.450,03	27.429.867,98
aus Betreuungstätigkeit	430.900,07	633.690,72
aus anderen Lieferungen und Leistungen	450.315,26	404.528,56
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	664.002,22	432.459,46
Andere aktivierte Eigenleistungen	936.260,00	712.682,71
Sonstige betriebliche Erträge	5.379.657,89	1.545.846,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	12.828.929,71	12.071.279,90
· Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	191.256,55	126.660,74
<b>Rohergebnis</b>	<b>22.958.399,21</b>	<b>18.961.134,93</b>
Personalaufwand		
· Löhne und Gehälter	3.607.329,66	3.368.420,94
· Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	906.963,51	843.240,30
· (davon für Altersversorgung)	(232.156,62)	(233.121,43)
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.282.152,24	5.184.524,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.254.478,85	2.751.629,43
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.395,81	3.422,02
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(8.028,90)	(3.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	359.891,90	916.772,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.503.379,21	4.809.916,51
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.772.383,45</b>	<b>2.923.597,82</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	62.351,64	61.882,00
Sonstige Steuern	569.298,28	542.815,38
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.140.733,53</b>	<b>2.318.900,44</b>
Gewinnvortrag	113.549,72	82.552,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-3.104.100,00	-2.150.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>150.183,25</b>	<b>251.452,72</b>

**A. Allgemeine Angaben**

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurden aufgrund vertraglicher Verpflichtungen von dem Bereich der Bauinstandhaltungsrückstellung in den Bereich der Sonstigen Rückstellungen umgegliedert, der Vorjahresbetrag wurde angepasst. Ansonsten sind die angegebenen Vorjahresbeträge bei allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung inhaltlich vergleichbar.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung auf die angenommene Nutzungsdauer von drei Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer bei den in Vorjahren erstellten Bauten von 80 Jahren linear und bei den ab 1992 fertig gestellten Neubauten gemäß §7 Abs. 5 EStG von 40 Jahren degressiv abgeschrieben. Neubauten ab 2006 werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sind auf die Restlaufzeit verteilt worden. Die Abschreibung der Kosten für die Außenanlagen erfolgt auf die Dauer von 10 Jahren.

Wie im Vorjahr erfolgte eine Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken mit Wohnbauten. Die Restbuchwerte wurden jeweils den Ertragswerten gegenübergestellt. Abschreibungsbedarf bestand nicht. Des Weiteren wurden 578,7 T€ erhöhte Abschreibungen vorgenommen für Objekte, die in den nächsten 2–3 Jahren abgerissen und neu gebaut werden.

Den Geschäfts- und anderen Bauten liegt für die lineare Abschreibung eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren zugrunde.

Die Herstellungskosten der Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten und Architektenhonorare, die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt wurden. Zinsen für Fremdkapital sind im Jahr 2009 unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie unter „Anlagen im Bau“ aktiviert worden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Die Position „Technische Anlagen und Maschinen“ beinhaltet im Wesentlichen Photovoltaikanlagen; für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 2 und 10 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 über 5 Jahre abgeschrieben.

Im Finanzanlagevermögen werden Beteiligungen an verbundenen Unternehmen, andere Finanzanlagen mit den geleisteten Einzahlungen und die Sonstigen Ausleihungen mit der Restforderung ausgewiesen.

Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem Niederstwertprinzip. Auch im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Bewertungsabschlag auf unfertige Leistungen gebildet. Die ausgewiesenen Brennstoffbestände werden nach dem Fifo-Verfahren bewertet. Für erkennbare Risiken bei Forderungen aus der Vermietung besteht weiterhin eine aktivisch abgesetzte Wertberichtigung.

Die in 2009 gezahlten Disagien werden gem. § 250 HGB (§5 (5) EStG) bewertet und sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2009 mit 175.097,21 € unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten §249 (1) HGB wurden in den Vorjahren Aufwandsrückstellungen für Bauinstandhaltungen gem. §248 (2) HGB gebildet. Zuführungen für Aufwandsrückstellungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

**C. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

(62 T€ wurden bei Geschäftsbauten zugeschrieben, die nicht einzeln abgebildet wurden.)

Entwicklung des Anlagevermögens 2009	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwerte am 31.12.2009	Abschreibungen Geschäftsjahr 2009
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	877.434,44	123.376,27	0,00	0,00	842.024,71	158.786,00	84.639,27
Geleistete Anzahlung	318.563,00	11.074,14	0,00	0,00	0,00	329.637,14	0,00
	<b>1.195.997,44</b>	<b>134.450,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>842.024,71</b>	<b>488.423,14</b>	<b>84.639,27</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.924.600,99	13.521.684,13	1.773.694,81	576.233,41	92.750.930,18	151.497.893,54	4.630.678,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.323.062,75	3.138,12	1.196,39	0,00	2.872.399,19	8.452.605,29	322.351,39
Grundstücke ohne Bauten	115.450,73	0,00	0,00	0,00	0,00	115.450,73	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.099.904,38	681.445,08	0,00	0,00	422.226,46	2.359.123,00	114.586,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.478.247,59	98.086,81	381.841,37	0,00	717.012,73	477.480,30	129.897,49
Anlagen im Bau	496.420,06	9.142.901,76	0,00	-449.176,38	0,00	9.190.145,44	0,00
Bauvorbereitungskosten	109.092,00	69.785,55	0,00	-127.057,03	0,00	51.820,52	0,00
	<b>247.546.778,50</b>	<b>23.517.041,45</b>	<b>2.156.732,57</b>	<b>0,00</b>	<b>96.762.568,56</b>	<b>172.144.518,82</b>	<b>5.197.512,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.000,00	465.000,00	0,00	0,00	0,00	540.000,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	7.599,76	0,00	1.332,14	0,00	0,00	6.267,62	0,00
Andere Finanzanlagen	1.201,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201,84	0,00
	<b>108.801,60</b>	<b>515.000,00</b>	<b>1.332,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>622.469,46</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>248.851.577,54</b>	<b>24.166.491,86</b>	<b>2.158.064,71</b>	<b>0,00</b>	<b>97.604.593,27</b>	<b>173.255.411,42</b>	<b>5.282.152,24</b>

**Weitere Erläuterungen zur Bilanz:**

In der Position Unfertige Leistungen sind 9.431.445,51 € (Vorjahr: 8.767.443,29 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Erstattungsansprüche aus Überzahlungen und Ansprüchen aus WEG-Verwaltungen ausgewiesen.

In den flüssigen Mitteln und den Sonstigen Verbindlichkeiten sind 37,6 T€ für Kauttionen enthalten.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden 315 T€ (Vorjahr 235 T€) in die Gesetzliche Rücklage sowie 2.789,1 T€ (Vorjahr 1.915 T€) in die Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Im Geschäftsjahr wurden 2.119,6 T€ der Rückstellung für Bauinstandhaltung aufgelöst bzw. verbraucht. Zum 31.12.2009 sind noch rd. 5.581,4 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Servicegebühren für Heizkostenabrechnungen sowie noch ausstehende Abrechnungen der öffentlichen Versorgungsunternehmen) in Höhe von 555,2 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten und Anliegerbeiträgen in Höhe von 363 T€, aus Lohn u. Gehalt in Höhe von 142 T€, aus vertraglichen Verpflichtungen ggü. der PROWO Nord in Höhe von 105 T€ und aus Schönheitsreparaturen in Höhe von 1.228 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden in Höhe von 1.314 T€.

Bei allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

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

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2009							
Bezeichnung	Insgesamt	unter 1 Jahr	1– 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.014.079,77	3.771.877,63	15.728.686,28	104.513.515,86	111.046.570,52	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.724.091,00	281.839,82	1.071.097,25	5.371.153,93	6.561.252,33	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.823.779,87	9.823.779,87	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.791,35	81.791,35	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	109,00	109,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.450.772,50	1.450.772,50	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	130.047,80	130.047,80	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.137,49	12.137,49	0,00	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>142.236.808,78</b>	<b>15.552.355,46</b>	<b>16.799.783,53</b>	<b>109.884.669,79</b>	<b>117.607.822,85</b>		

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr beinhalten im Wesentlichen kurzfristig fällig werdende Tilgungen langfristiger Darlehen.

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich im Wesentlichen um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Erhöhung der passiven Rechnungsabgrenzung ist zurückzuführen auf erhaltene und abgegrenzte Versicherungsentschädigungen (i.H.v. 1.285,9 T€).

GPR = Grundpfandrechte

**D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

	2009	Vorjahr
	€	€
<b>An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:</b>		
Betriebskosten	9.322.745,97	8.641.808,70
Instandhaltung	3.109.594,39	3.078.544,42
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	137.109,51	79.586,46
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	259.479,84	271.340,32
	<b>12.828.929,71</b>	<b>12.071.279,90</b>
<b>Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:</b>		
Sachkosten der Verwaltung	2.104.988,89	2.115.160,00
Abschreibungen auf Forderungen	131.644,04	120.273,32
Verluste aus Abgang Anlage-/ Umlaufvermögen	447,00	0,00
Bildung von Wertberichtigungen	116.335,52	54.221,41
Zuführung zu sonst. Rückstellungen	1.711.100,00	0,00
Zuführung zu Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	96.410,00	103.663,00
Übrige Aufwendungen	1.093.553,40	358.311,70
	<b>5.254.478,85</b>	<b>2.751.629,43</b>
<b>Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:</b>		
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	4.240.583,34	4.699.997,60
Bautätigkeit	33.121,87	33.121,87
Sonstiger Geschäftsbetrieb	229.674,00	76.797,04
	<b>4.503.379,21</b>	<b>4.809.916,51</b>

**E. Sonstige Angaben**

1. Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2009:

Art	Abschluss-daten	Anfangs-daten	End-daten	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert* €
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-142.587,24
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-92.254,79
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-273.177,22
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-158.294,84
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-493.979,86
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8	
					<b>20.126,8</b>	<b>-1.160.294</b>

Angabe n.n. möglich

Die Derivate sind in keiner Bilanzposition erfasst; die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Jedem dieser dargestellten Zinsswaps liegt ein fristenkongruentes Grundgeschäft zugrunde.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Verpflichtungen aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo)

- noch zu erwartende Kosten: ca. 11.000,0 T€
- ausstehende Fremdmittel: 10.560,7 T€.

Daneben bestehen Höchstbetragsbürgschaften gegenüber PROWO i.H.v 28,1 T€ netto. Des Weiteren wurde ein Festgeldkonto im Rahmen der Neuordnung des Kreditportfolios i.H.v 420 T€ bis voraussichtlich Juni 2010 verpfändet.

3. Die Genossenschaft besitzt außer Genossenschaftsanteilen im Gesamtwert von rd. 1,2 T€ auch 100% der Anteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Schleswig, mit 25 T€ Stammkapital und einem Eigenkapital zum 31.12.2009 i.H.v 25,2 T€. Das Jahresergebnis beträgt 17,4 T€. Desweiteren besteht eine Kommanditeinlage i.H.v. 50 T€ bei der EHV Nord GmbH & Co.KG. Das Jahresergebnis beträgt -7,8 T€.

4. Es bestehen Haftungsverhältnisse für erworbene Genossenschaftsanteile in Höhe von ca. 4,2 T€.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Auszubildende):

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	46	7
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	6	0
	<b>62</b>	<b>8</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt.

**6. Mitgliederbewegung**

Anfang 2009	8.207
Zugang 2009	851
Abgang 2009	998
<b>Ende 2009</b>	<b>8.060</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 64,8 T€ vermindert.

7. Der gesetzliche Prüfungsverband für unsere Genossenschaft ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg.

**8. Mitglieder des Vorstandes:**

Dietmar Jonscher  
Steffan Liebscher

**9. Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Klaus Benske	Vorsitzender
Kay Abeling	stv. Vorsitzender
Horst Dieter Adler	
Manfred Felgenhauer	
Ernst-Uwe Hansen	
Frank Jacobsen	
Gisela Kropp	
Manfred Kruse	
Klaus Puck	bis 13.06.2009
Gerd Schmidt	
Karl-Ludwig Umbreit	
Michael Wichmann	ab 13.06.2009

**F. Weitere Angaben**

Bei den nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Vorgängen aus treuhänderischer Verwaltung handelt es sich um Vermögensgegenstände und Herausgabeverpflichtungen der Vermögenswerte gegenüber dem Treugeber (3.498.709,03 €). Die GEWOBA Nord hat ggü. der BUD aus Gesellschafterdarlehen i.H.v. 75 T€ einen Rang-Rücktritt erklärt.

Schleswig, den 04.03.2010  
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

 Jonscher  
 Liebscher

### Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der

**GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig,**

fassen wir wie folgt zusammen:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

### Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft sind insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 5.746 Wohnungen sowie die Verwaltungsbetreuung von 2.059 Objekten.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Dies gilt auch für die Tochter- und Enkelgesellschaften der Genossenschaft.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2009 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) am 31.12.2009 bis auf einen Betrag von T€ 1.170,1 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2009 um nominal T€ 3.030,1 auf T€ 32.659,3 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 6,9% gestiegenen Bilanzsumme von 17,0 % Ende 2008 auf 17,6 % Ende 2009 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2010 eine Finanzreserve von T€ 1.094,7 aus.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.140,7. Das Ergebnis wurde hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung sowie aus dem Verkauf von Wohnungen erzielt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insgesamt wurde insbesondere durch Sondereinflüsse positiv beeinflusst. Dabei wirkten sich ergebniserhöhend T€ 1.845,7 Auflösungen von Rückstellungen für Bauinstandhaltung aus. Dagegen standen hauptsächlich außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 578,7. Die Erträge aus Anlageverkäufen betragen im Geschäftsjahr T€ 856,2 (Vorjahr T€ 488,9).

Für das Jahr 2010 rechnet die Genossenschaft nach derzeitigem Stand ebenfalls mit einem positiven Jahresergebnis.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresabschlusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Vertreterversammlung am 13.06.2009 berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 05. März 2010

### Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Seligmann  
Wirtschaftsprüfer



Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer



