



Geschäftsbericht 2010



Baugenossenschaft

SPAREN



Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Weichen gestellt für den Start unserer Spareinrichtung. Ziel ist es, Mietern und Mitgliedern der GEWOBA Nord einfache, transparente Sparmöglichkeiten anzubieten.

Der Begriff „Sparen“ hat die ursprüngliche Bedeutung „bewahren, unversehrt erhalten, schonen“. Sinnverwandte Worte finden sich in vielen Bereichen des alltäglichen Sprachgebrauchs ...

N N N N N N
N N N N N N
S P A R E N GEWOBA NORD
Sparbuch
N N N N N N
N N N N N N
N N N N N N
N N N N N N
N N N N N N

SPARBUCH

KENNZAHLEN	5
ORGANE	6
LAGEBERICHT	10
Sicherheit: Gemeinsam handeln – Individuell profitieren	10
Konjunkturelle Entwicklung	10
Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland	10
Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes	10
Geschäft und Rahmenbedingungen	11
Wirtschaftliche Lage	21
Ertragslage und Gewinnwendung	21
Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Jahre 2010	23
Finanzlage	23
Vermögens- und Kapitalstruktur	25
Künftige Entwicklung	25
Voraussichtliche Entwicklung in den nächsten Jahren	26
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	30
JAHRESABSCHLUSS 2010	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010	35
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	43



GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

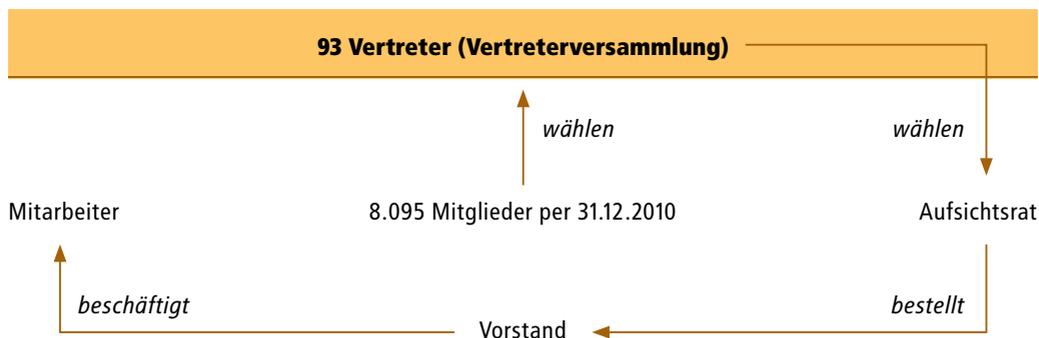
Gründung: 22.01.1949
Sitz: Schleswig
Eintragung: Amtsgericht Schleswig GnR 0051

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	

Kennzahlen der Genossenschaft

Bilanz / G+V		T€	Objektbestand	
Bilanzsumme	193.353		Wohnungen	5.851
Anlagevermögen	180.669		davon frei finanziert	(3.803)
Umlaufvermögen	12.234		gewerbliche Objekte	33
Eigenkapital insges.	34.997		Garagen/ Stellplätze	1.393
– davon Rücklagen	28.920		sonstige	27
Umsatzerlöse	30.276		Gesamtbestand	7.304
– a.d. Hausbewirtschaftung	29.419			
Jahresergebnis	2.353			
Dividende	135			
Wohnungseigentums-Verwaltung			Hausverwaltung Dritter	
VE's/WEG	66		VE's	89
Wohnungen	852		Wohnungen	266
gewerbliche Objekte	26		gewerbliche Objekte	28
Garagen u. Stellplätze	107		Garagen	25
sonstige	15		sonstige	3
Gesamtbestand	1.000		Gesamtbestand	322
Fläche unbebauter Grundstücke			Bauvolumen	
im Anlagevermögen:	3.652 qm		gesamt	16.208
im Umlaufvermögen:	323 qm		Neubau	12.569
			Modernisierung	94
			Instandhaltung	3.519
			Zukauf	26

Organe der Genossenschaft



Vertreter

Wahlbezirk 1

Dieter Altmann, Mönkeberg
Inge Ernst, Heide
Batzlaff & Partner GbR,
Rendsburg
Heiko Sander, Hamburg
Peter Treichel, Kiel
Rosemarie Wraga, Heide

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

Theodor-Schäfer-Berufsbildungs-
werk, Husum
Hubert Butkerei, Husum
Jan-Christoph Deckmann, Husum
Nico Hamkens, Husum
Peter Klatt, Husum
Eugen Mathwig, Husum
Thorsten Pauls, Husum
Sigrid Saxen, Husum

Wahlbezirk 4

Magdalene Laucke, Leck
Dagmar Moritzen, Leck
Heinz Mrowka, Leck
Hans-Joachim Petersen, Leck

Wahlbezirk 5

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

Wahlbezirk 6

Herbert Barz, Schleswig
Stefan Benz, Schleswig
Egon Johannsen GmbH, Schleswig
Uwe Lorenzen, Schleswig
Malte Nelson, Schleswig
Lennart Schleiffer, Schleswig
Michael Schlüter, Schleswig
Erhard Zimmermann, Schleswig

Wahlbezirk 7

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

Wahlbezirk 8

Marco Adler, Flensburg
Marita Borjini, Flensburg
Anke Rippa, Flensburg
Ulrich Schweer, Rostock
Kay Siemen, Flensburg

Wahlbezirk 9

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

Wahlbezirk 10

Karsten Bock, Satrup
Peter Holz, Tarp
Gerd Nowas, Sörup
Andreas Rotte, Landsberg a. Lech
Hans-Joachim Weitenhagen, Satrup
Jan Erik Werth, Eggebek

Wahlbezirk 11

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

Wahlbezirk 12

Uwe Andresen, Westerland
Franz Otto Beilmann, Westerland
Karen Eckert, Westerland
Günther Frank, Westerland
Gertrud Giesen, Westerland
Hans-Hermann Glindmeier, Westerland
Susanne Lorenzen, Westerland
Klaus-Dieter Meister, Westerland
Bruno Schnabel, Westerland
Günther Volquardsen, Westerland
Marion Weidig, Westerland

Wahlbezirk 13

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

Wahlbezirk 14

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Kay Abeling Geschäftsführer, Westerland, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis 19.06.2010, Vorsitzender ab 19.06.2010

Manfred Felgenhauer Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ab 19.06.2010

Dr. Klaus Benske Rechtsanwalt, Büdelsdorf, Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 19.06.2010

Horst Dieter Adler Verleger und Werbekaufmann, Flensburg

Ernst-Uwe Hansen Verwaltungsangestellter, Niebüll

Frank Jacobsen Verwaltungsfachangestellter, Schleswig

Gisela Kropp Lehrerin, Husum, bis 19.06.2010

Manfred Kruse Lehrer, Husum

Gerd Schmidt Bauingenieur, Flensburg

Karl-Ludwig Umbreit Hausverwalter, Westerland, verstorben am 23.07.2010

Michael Wichmann Verkäufer, Niebüll

Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt,
hauptamtliches Vorstands-
mitglied seit 01.10.2000



Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstands-
mitglied seit 01.07.2001

Organe der Genossenschaft

Organisationsplan GEWOBA Nord

Technischer Vorstand

Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Kaufmännischer Vorstand

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

Personalwesen

Frau Stopsack

Vorstandssekretariat

Frau Scholz / Frau Rohde

Spareinrichtung / Empfang

Frau Pfaff / Frau Reschka / Frau Seidel

Fremdverwaltung

Herr Christophersen

Kaufmännische Verwaltung

Frau Wernich

Technisches Management

Herr Cubela

Ford.-Manag. / Fibu / Bewirtschaftung

Herr Rosner

Zentrale Dienste / IT-Service

Herr Raabe

Bestandsmanagement

Herr Malzan

Unternehmens-PSK / Controlling

N.N.

Geschäftsstelle Schleswig

Herr Lenz

BUD Bau- und Dienstleistung GmbH

Herr Malzan

Geschäftsstelle Harrislee

Herr Fahr

Geschäftsstelle Husum

Frau Finster

Geschäftsstelle Niebüll (mit Sylt und Föhr)

Herr Schmidt

BEWAHREN



Sicherheit: Gemeinsam handeln - Individuell profitieren

Konjunkturelle Entwicklung

In einer Zeit, in der die Welt komplex und kompliziert empfunden wird, wo Veränderungen nur schwer kontrollierbar sind, lösen diese verschiedenen Faktoren tiefe Verunsicherungen bei den Menschen aus.

Erfahrungen aus der Wirtschafts- und Finanzkrise zwingen uns heute in vielen Bereichen zu einem Umdenken. Alle Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, eine möglichst gute Basis zu schaffen, um konjunkturelle Schwankungen überstehen zu können, sei es im privaten Haushalt oder im Unternehmen. Alles spricht dafür, dass der Egoismus weiter zunimmt und das Gemeinwesen weiter zurückgeht. Doch gerade die Finanz- und Wirtschaftskrise hat gezeigt, dass gemeinschaftliches Handeln individuelles Profitieren bewirken kann. Die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands im Jahre 2010 spricht eine deutliche Sprache. Die Folgen der schwersten Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit ist in Deutschland überwunden und eine Erfolgsmeldung jagt die andere. Deutschland wird zur Konjunkturlokomotive in Europa und zum Vorzeigestaat in der ganzen Welt. Zwar ist der private Verbrauch und die Stabilisierung der bundesdeutschen Wirtschaft vor allen Dingen auf die Konjunkturpakete der Bundesregierung und die Regelung zur Kurzarbeit zurückzuführen, doch auch der Export als Stütze der Konjunktur darf nicht außer Acht gelassen werden. Alle Maßnahmen hatten ein Ziel, nämlich Stabilität und Sicherheit durch gemeinsames Handeln zu erzielen.

Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland

Ihre herausragende Rolle als stabilisierendes Element der deutschen Volkswirtschaft hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 eindeutig unter Beweis gestellt. 2010 konnte sie diesen Beweis noch festigen.

Denn gerade die Genossenschaften haben gemeinsames Handeln im Streben nach Sicherheit und Stabilität in ihrem Leitbild verankert und in den vergangenen Jahren deutlich umgesetzt; sei es durch die energetische Sanierung der Bestände, die Inanspruchnahme des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms im Rahmen des Konjunkturpaketes oder auch durch altengerechte Umbauten und sinnvolle Förderungsmaßnahmen in weiten Teilen des Wohnungsbestandes, die dadurch auch nachhaltig zahlreiche Arbeitsplätze sicherten.

Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Entgegen dem prognostizierten Trend ist die Arbeitslosigkeit im Bundesgebiet, insbesondere in Schleswig-Holstein, durch die Wirtschafts- und Finanzkrise nicht grundsätzlich angestiegen. Sicherlich sind regionale Unterschiede innerhalb Schleswig-Holsteins zu verzeichnen, genauso wie die Immobilien- und Mietpreise im Lande mehr oder weniger stark differieren. Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass die Krise, auch bedingt durch die Zinsentwicklung im Jahr 2010, ohne große Auswirkungen auf die Wohnungsbau-genossenschaften geblieben sind.

Entscheidend dafür sind sicherlich Visionen und mögliche Zukunftspfade, die zum Bestand eines Unternehmens und einer Gesellschaft, wie der der bundesrepublikanischen, gehören, und damit allen Menschen zur Orientierung dienen. Sie bilden häufig die Grundlage für Engagement von Individuen und Organisationen und stellen die kollektive Bindung zwischen gemeinschaftlichem und individuellem Handeln dar.

Geschäft und Rahmenbedingungen

Das Handeln der GEWOBA Nord ist auch weiterhin darauf ausgerichtet, dem Individuum den notwendigen Freiraum - bei gleichzeitiger Sicherstellung von Solidarität und Gemeinschaft - zu gewährleisten. Darauf wird unser zukünftiges Streben und Handeln verstärkt ausgerichtet werden. Im Prognosebericht werden diese Vorstellungen näher ausgeführt.

Insgesamt haben sich die grundsätzlichen Marktbedingungen für die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Nach wie vor ist, mit den bekannten regionalen Unterschieden, die Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage zu angemessenen Mietpreisen stabil und einwandfrei. An schwierigen Standorten entscheidet der Verdrängungsmechanismus über die Vermietbarkeit, d.h.

die Ausstattung und letztendlich die Lage der Wohnungen, unter Berücksichtigung der Mietpreise. Aufgrund unserer Modernisierungen und Bautätigkeiten, in Verbindung mit eingesetzten Instandhaltungsmitteln, sind wir gut gerüstet, um dem Konkurrenzdruck auf dem Markt standzuhalten und unsere Wohnungen nachhaltig zu vermieten.

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2010 über 5.851 Wohnungen. Die genaue Zusammensetzung und die Bewirtschaftungsart des Objektbestandes sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Veränderungen in der Darstellung des Objektbestandes gegenüber dem Vorjahr resultieren aus Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen, dem Verkauf und den Zusammenlegungen von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum.



Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Objektbestand 31.12.2010 nach Geschäfts-/Außenstellen								
Geschäfts-/Außenstelle (GS/AS)		Mischfinanziert				Gesamt-Objekte	Gesamt	
		frei-finanz.	öffentl. geförd.	frei-finanz.	öffentl. geförd.		frei-finanz.	öffentl. geförd.
Schleswig	Wohnungen	1.039	390	8	21	1.458	1.047	411
	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
Summe GS		1.679	394	8	21	2.102	1.687	415
Harrislee	Wohnungen	556	371	24	128	1.079	580	499
	Gewerbe	1	0	0	0	1	1	0
	Garagen/Stellplätze	47	83	28	0	158	75	83
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
Summe GS		604	454	52	128	1.238	656	582
Husum	Wohnungen	1.256	93	0	114	1.463	1.256	207
	Gewerbe	6	0	0	0	6	6	0
	Garagen/Stellplätze	107	0	40	0	147	147	0
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
Summe GS		1.369	93	40	114	1.616	1.409	207
Niebüll	Wohnungen	530	202	0	0	732	530	202
	Gewerbe	2	0	0	0	2	2	0
	Garagen/Stellplätze	150	19	0	0	169	150	19
	sonstiges	5	0	0	0	5	5	0
Summe GS		687	221	0	0	908	687	221
AS Sylt	Wohnungen	366	351	74	161	952	440	512
	Gewerbe	1	3	0	0	4	1	3
	Garagen/Stellplätze	274	30	0	0	304	274	30
	sonstiges	0	3	0	0	3	0	3
Summe AS		641	387	74	161	1.263	715	548
AS Föhr/Amrum	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
Summe AS		60	117	0	0	177	60	117
Summer aller GS/AS		5.040	1.666	174	424	7.304	5.214	2.090

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Objektbestand 31.12.2010	gesamt	Vorjahr	
Wohnungen	5.851	5.746	+105
Gewerbe	33	34	-1
Garagen/Stellplätze	1.393	1.217	+176
Sonstiges	27	26	+1
Gesamt	7.304	7.023	+281

Die weitere Entwicklung des Bestandes war einer der Schwerpunkte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2010. Neben der intensiven Auseinandersetzung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Husum, der Investitionsbank und dem Innenministerium für das Projekt Husum-Hockensbüll konnten die bereits in 2009 begonnenen Maßnahmen gänzlich zum Abschluss gebracht werden. Mit einem Bauüberhang von rd. 12 Mio. € ist dies eine bedeutende Bauinvestition, die das Geschäftsergebnis der GEWOBA Nord 2010 erheblich beeinflusst.

Die einzige Neubaumaßnahme, die zusätzlich begonnen und realisiert wurde, ist der Behlingshof

in Satrup. Hier wurden die bereits leerstehenden Bestandsgebäude abgerissen und werden von zwölf zeitgemäßen Wohnungsneubauten ersetzt. Wir gehen davon aus, dass für alle Maßnahmen, die in 2010 fertig gestellt und in 2010 begonnen wurden, wiederum vor endgültiger Fertigstellung und Projektabschluss die Vollvermietung erreicht wird. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Kapazität des technischen Managements für 2010 ausgeschöpft.



Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Umsetzung des Bauprogramms	WE	Fläche m ²	Gesamtbaukosten in T€
Bauvorhaben 2010			
Schuldstr. 2a + 2 b, Glücksburg	10	663	1.199
Schuldstr. 4, Glücksburg	5	491	907
Alte Bahnhofstr. 14-15, List/Sylt	19	1.293	2.661
Alte Bahnhofstr. 16-17, List/Sylt	19	1.166	2.449
A-ROSA, List/Sylt	101	5.882	12.647
PV Mühlenstraße, Niebüll	-	-	97
PV Behlingshof, Satrup	-	-	82
Behlingshof 3-7, Satrup	12	733	1.390
Alte Bahnhofstr. 13a-b, List/Sylt	19	1.923	2.600
Summe	154	9.495,00	19.864

Alle Maßnahmen werden begleitet durch qualifiziertes Personal, über das die GEWOBA Nord mit über 70 Beschäftigten, einschließlich Auszubildenden und Vorstand, im Geschäftsjahr 2010 verfügte. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Personalaufbau zu verzeichnen, der einer normalen Schwankung über die Jahre hin unterliegt, da bereits Personal in der Vergangenheit eingestellt wurde, um die ausscheidenden Kräfte qualifiziert ersetzen zu können. Insgesamt waren von den 73 Beschäftigten im Mittel 9 Auszubildende sowie 9 Mitarbeiter in Teilzeit tätig. Neben den Vorständen waren 13 technische Mitarbeiter sowie 45 kaufmännische Mitarbeiter und 6 Mitarbeiter als Hauswarte und Reinigungskräfte in der GEWOBA Nord durchschnittlich eingesetzt.

Der Personalaufwand, einschließlich Vorstandsgehälter, Pensionsberechtigungen, Löhne und Gehälter, soziale Abgaben, Aufwendungen für die Altersversorgung, ist um mehr als 2,95 % gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 4,3 Mio. € gesunken.

2010 wurden erneut zwei neue Auszubildende eingestellt. Zukünftig wird sich diese Zahl allerdings deutlich erhöhen, da wir dem Arbeitskräftemangel entgegenwirken müssen. Insofern hat sich die GEWOBA Nord in 2010 entschlossen, insgesamt 4 neuen Auszubildenden die Chance auf die Berufsausbildung in 2011 zu geben. Damit wären erstmalig insgesamt 10 Auszubildende parallel in verschiedenen Ausbildungsjahren in der GEWOBA Nord beschäftigt.

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK / FK in %	Besonderheiten
Juni 2009	März 2010	32,6 / 67,4	Neubau, MFH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 70
Juni 2009	März 2010	45,8 / 54,2	Neubau, RH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 55
März 2009	März 2010	31,6 / 68,4	Neubau, MFH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 70
März 2009	März 2010	31,4 / 68,6	Neubau, MFH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 70
Sep. 2009	April 2010	17,3 / 82,7	Neubau Bedienstetenwohnungen, KfW-Effizienzhaus 70
Juni 2010	Juni. 2010	18,0 / 82,0	Photovoltaik-Anlage
Dez. 2010	Dez. 2010	15,0 / 85,0	Photovoltaik-Anlage
Mai 2010	März 2011	25,1 / 74,9	Neubau, seniorengerechte Wohneinheiten, KfW-Effizienzhaus 55
März 2010	März 2011	59,6 / 40,4	Neubau, MFH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 70
		Ø 27,2 / Ø 72,8	

Auch in 2010 wurden wiederum den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zahlreiche Fort- und Ausbildungsmaßnahmen ermöglicht. Die Aus-, Fort- und Weiterbildung wird bei uns nachhaltig betrieben und umfasst alle wohnungswirtschaftlichen, technischen und kaufmännischen Themenbereiche. Neben den externen Seminaren werden auch interne Fortbildungen durch die Fachbereiche durchgeführt. Zusätzlich kommen Nachwuchsentwicklungsprogramme hinzu.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und hat insofern den Mantel- und Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt 39 Stunden und liegt damit über dem mindestens im Tarifvertrag verankerten 37 Wochenstunden, aber innerhalb der im Tarifvertrag zugelassenen Öffnungsklauseln.

Zur Genossenschaft gehören außerdem die Organe, die die institutionelle Selbstbestimmung der Genossenschaft nach sich ziehen. Per 31.12.2010 sind insgesamt 8 Personen in den Aufsichtsrat berufen worden und zwar durch 93 Vertreterinnen und Vertreter, die ihrerseits das höchste Organ der Genossenschaft, die Vertreterversammlung, repräsentieren.

Die Vertreterversammlung wird von den Mitgliedern gewählt, die zum 31.12.2010 mit insgesamt 8.095 Mitgliedern eine beachtliche Zahl erreicht. Die durchschnittlich gleichbleibende Zahl von rd. 8.000 Mitgliedern zeigt einen deutlichen, stabilen Trend. Schwankungen sind stichtagsbezogen und Veränderungen aus Modernisierungs- und Neubautätigkeit geschuldet.

	Anzahl Mitglieder		Anzahl Geschäftsanteile	
	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr
Bestand am 01.01.	8.060	8.207	95.370	96.659
Zugänge (inkl. Neuaufnahmen)	877	851	12.908	10.422
Abgänge (inkl. Übertragungen)	842	998	9.862	11.711
Kündigungen gesamt	608	813	7.015	9.621
Übertragungen gesamt	79	0	1.090	0
in den Kündigungen enthaltene Teilkündigungen	-	0	-	72
Tod	89	116	1.017	673
Ausschluss	66	69	740	745
Bestand am 31.12.	8.095	8.060	98.416	95.370

Die Mitglieder werden durch die Vertreterversammlung repräsentiert. Die Vertreterversammlung wurde am 06.05.2009 durch Briefwahl neu gewählt und ist am 19.06.2010 zu ihrer ersten Sitzung in neuer Konstellation zusammengetreten.

Darüber hinaus werden zwei Vertreterstammische, die die Kommunikation unter Vertretern, Mitarbeitern und Vorstand ermöglichen, außerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen durchgeführt. Turnusmäßig finden diese Veranstaltungen ca. vier Wochen vor der eigentlichen Vertreterversammlung statt.

Um den neuen Mitgliedern der Vertreterversammlung den Einstieg in ihr Amt zu erleichtern, hat der Vorstand 2010 beschlossen, die Vertreter in kleinen Gruppen zu einem kurzen Gespräch einzuladen. Der rege Zuspruch zeigt die Wichtigkeit dieser Veranstaltung und soll auch in der Zukunft durch den Vorstand fortgeführt werden, um sich persönlich kennenzulernen und um über die Aufgaben der Vertreter, aber auch deren Bedürfnisse, zu sprechen.

Eine der zukunftsweisenden Aufgaben in der Arbeit der Genossenschaft waren die Vorbereitungen zu der Gründung einer Spareinrichtung. Der Entschluss zu dieser Gründung resultiert aus dem Jahr 2009. Gleichwohl ist das Projekt im Vorstand erst im Jahre 2010 mit maßgeblichen Zeitanteilen vorangetrieben worden. Grundstein

für den am 01.10.2010 eingereichten Antrag auf Erlaubnis einer Spareinrichtung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) war das Erlangen der Geschäftsleiterqualifikation zur Führung einer Spareinrichtung durch den Vorstand in Montabaur. Mit dieser theoretischen Grundlage und der Gewinnung nebenamtlicher Vorstände, die die hauptamtlichen Vorstände für die nächsten drei Jahre nach Aufnahme des Spargeschäftes begleiten, konnten alle Voraussetzungen zum Führen einer Spareinrichtung bis Ende 2010 erfüllt werden. Dazu gehört auch der bereits Mitte des Jahres 2010 erfolgte Beitritt zum GdW-Sicherungsfonds. Grundlage dafür war eine gutachtliche Stellungnahme unseres Prüfungsverbandes, die zusätzlich zu der jährlich üblichen Prüfung der Genossenschaft erfolgte. Mit der Aufnahme in den Sicherungsfonds werden die zukünftigen Spargelder noch stärker abgesichert, als sie es ohnehin schon durch den Immobilienbestand der GEWOBA Nord sind. Im Gegensatz zu Banken ist also nicht nur das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit des Unternehmens, sondern der Immobilienbestand selbst maßgeblicher Sicherungszweck. Aufgrund positiver Signale gehen wir davon aus, dass Anfang 2011 die Erlaubnis zur Aufnahme des Sparbetriebes der Genossenschaft vorliegt und die notwendigen Maßnahmen dann zur Umsetzung gelangen können.

SAVINGS



Mit der Spareinrichtung verfolgt die Genossenschaft wiederum das Prinzip des gemeinsamen Handelns und die Möglichkeit des individuellen Profitierens. Denn die Spareinlagen ihrer Mitglieder werden durch die Genossenschaft krisensicher und solide – ausschließlich im eigenen Hausbesitz – angelegt oder die Genossenschaft verwendet diese, um damit teure Bankdarlehen abzulösen. Die Zinsersparnisse, die sie dadurch erzielt, kann die GEWOBA Nord ebenfalls für ihre Bautätigkeit verwenden. Auf diese Weise trägt die Spareinrichtung dauerhaft dazu bei, die Wohnqualität zu angemessenen Nutzungsgebühren nachhaltig zu verbessern. Gleichzeitig ermöglicht sie dem einzelnen Mitglied, attraktive Zinsen für die angelegten Gelder zu erhalten. Obwohl dadurch bei der Genossenschaft keine Gewinne entstehen, wird einmal mehr dem genossenschaftlichen Prinzip Rechnung getragen. Gleichzeitig werden die Mitglieder und Mieter Schwankungen auf dem Kapitalmarkt und Folgen von Banken- und Wirtschaftskrisen deutlich einfacher überstehen. Obwohl schon die Auswirkungen der letzten Finanzkrise für die GEWOBA Nord kaum spürbar waren, wollen wir trotzdem in der Zukunft noch sicherer sein, dass den Mitgliedern und Mietern jederzeit angemessener Wohnraum im Rahmen ihrer Verhältnisse zur Verfügung steht.

Die Entwicklung bleibt abzuwarten, wir freuen uns aber auf den Start der Spareinrichtung im Jahre 2011.

Weiterhin bleibt in einer Wohnungsbaugenossenschaft das maßgebliche Kerngeschäft, auch nach Gründung der Spareinrichtung, die Vermietung von Wohnraum. Das Bestandsmanagement übernimmt dabei die vom technischen Management fertig gestellten Bauten und sorgt entsprechend für zeit- und qualitätsgerechte Vermietung in Verbindung mit den notwendigen technischen Instandhaltungsmaßnahmen. Entsprechend ist das Bestandsmanagement, insbesondere am Ende der Baumaßnahme, zeitlich stark gebunden. Es wird aber auch bereits in die Projektkonzeption für Neubauten und Modernisierungen eingebunden, um rechtzeitig den Entwicklungen am Mietermarkt Rechnung zu tragen.

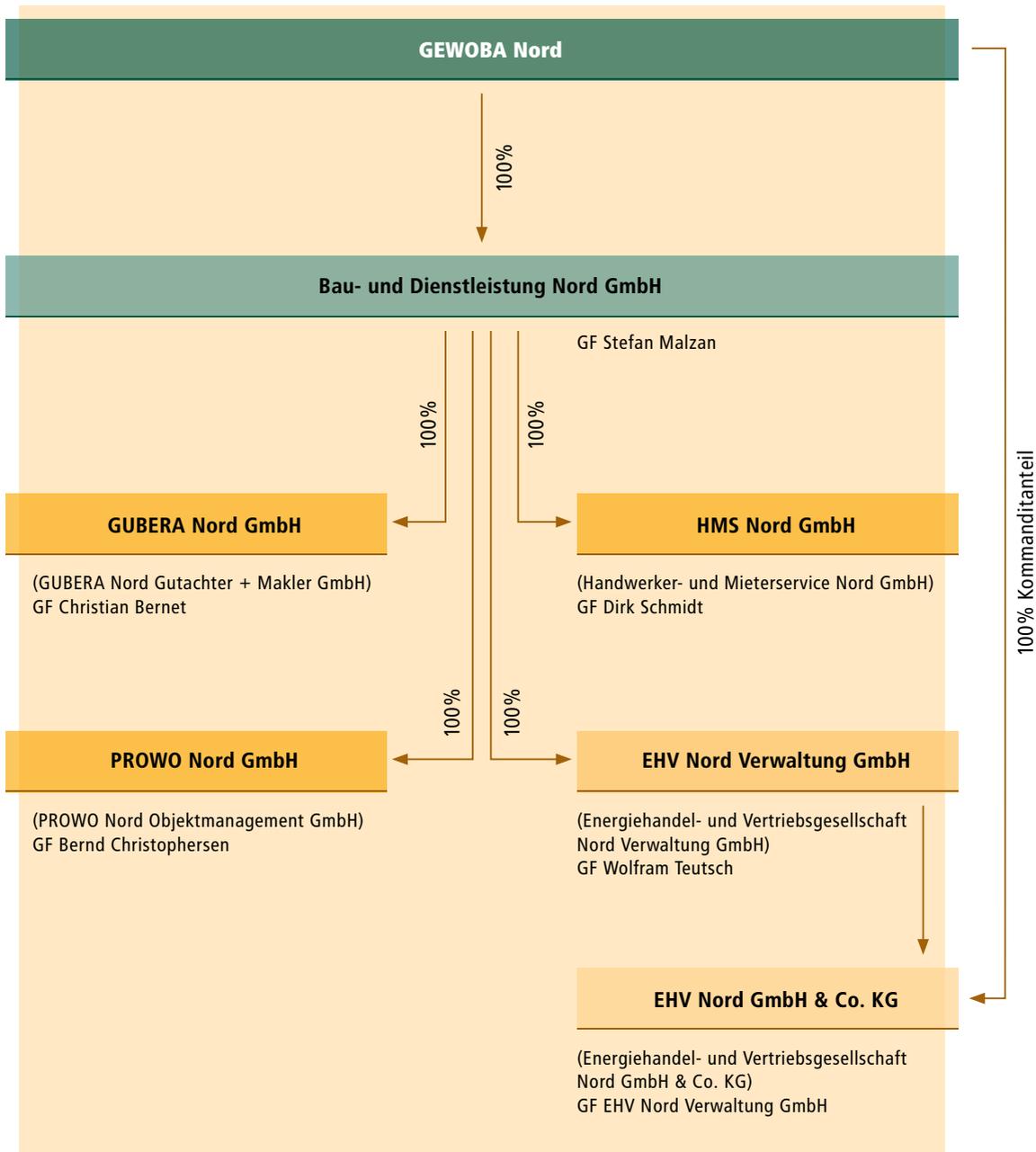
In 2010 bestand die maßgebliche Arbeit in der Besetzung der aus dem Jahre 2009 überhängenden Neubauten der Personalwohnungen für das A-ROSA Hotel in List/Sylt und für die Ersatzneubauten in der Alte Bahnhofstraße ebenfalls in List/Sylt. Auch für die Sanierung unserer Bestände in der Goethestraße in Husum, im bewohnten Zustand, war ebenfalls ein erheblicher Betreuungsaufwand zu leisten.

Nicht außer Acht gelassen werden darf dabei, die nach wie vor hohe Fluktuationsrate von 16,11 % innerhalb der GEWOBA Nord. Sie setzt sich zusammen aus internen und externen Umzügen, bedingt durch familiäre Wohnungswechsel, durch Arbeitsplatzwechsel, aber auch zu fast 50% aus den Umsetzungen für Modernisierungs- und Neubautätigkeiten und hat zur Folge, dass den 947 Wohnungswechseln im Jahr eine entsprechende Arbeitskapazität entgegengesetzt werden muss. Trotz der hohen Fluktuationsrate mit den damit verbundenen Anstrengungen der Wiedervermietung – eine Bestandswohnung muss durchaus bis zu zehnmal angeboten werden – konnte der durchschnittliche Leerstand auf 108 Einheiten im Jahr 2010 auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Um die Wertschöpfungskette für die Mitglieder, aber auch für die Genossenschaft, zu bereichern und zu erweitern, wurden in den Jahren 2007 bis 2009 verschiedene Tochter- und Enkelgesellschaften gegründet. Diese miteinander zu verzahnen, hat das Bestandsmanagement ebenfalls als maßgebliche Aufgabe. Marketingmaßnahmen, die den Vertrieb, wie auch die Umsetzung lukrativer Maßnahmen der Enkelöchter betreffen, sind durch das Bestandsmanagement zu begleiten. In Zusammenarbeit mit diesen Gesellschaften, sowohl bei der Grundstücksarrondierung, wie auch bei Energiekonzepten, bei Maklerobjekten für den Eigenbestand oder bei der Unterstützung zur Ausgliederung von Betriebskostenabrechnungen, hat das Bestandsmanagement eine zentrale Aufgabe. Natürlich geht dies nur im Rahmen eines gefestigten personellen Aufbaus, in Verbindung mit einem Kommunikationskonzept zwischen den einzelnen Abteilungen und den Geschäftsführern der Unternehmen, an denen die GEWOBA Nord beteiligt ist.

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Die Darstellung der Beteiligungsverhältnisse ist dem nachstehenden Schaubild zu entnehmen.



Zur Kommunikation gehört natürlich auch die Vernetzung mit elektronischen Systemen. Nach umfangreicher Vorbereitung im Jahre 2009 wurde am 19.04.2010 der Produktivstart des neuen ERP-Systems als Ablösung des bereits mehr als 25 Jahre alten Großrechnersystems WohnData vorgenommen. Seit diesem Zeitpunkt gilt es für den Bereich der Zentralen Dienste einerseits, die Anforderungen der internen Nutzer umzusetzen sowie andererseits die neuen Möglichkeiten der Programme allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Betrieb nahezubringen. Die damit zwangsläufig verbundenen „Kinderkrankheiten“, die es auszumerzen gilt, ist eine übliche, gleichwohl belastende Folge von Neueinführungen großer Softwarepakete.

Außerdem wurde das bereits in 2009 konzipierte Dokumenten-Management-System (DMS) mit dem Ziel eingeführt, die Papierflut innerhalb des Unternehmens einzudämmen. Die dafür notwendigen Schnittstellen zum Anschluss an das ERP-System wurden 2010 geschaffen. Um effizient auf die Anforderungen der Zukunft zu reagieren und

für die Einrichtung neuer Geschäftsfelder, wie z.B. die Spareinrichtung, gerüstet zu sein, wurden auch die bisherigen Controllinginstrumente einer Auffrischung unterzogen. Die notwendigen neuen Schnittstellen zu einem Management-Informationen-System (= MIS-System) sind 2010 geschaffen worden und die Vernetzung mit dem neuen Großrechnersystem (= ERP-System) ist erfolgt. Alle ursprünglichen Berichte wurden auf den Prüfstand gestellt, ggf. angepasst oder übernommen, um damit der Geschäftsleitung und den Führungskräften einen effizienten und schnellen Überblick zur Verfügung zu stellen. Da damit gleichzeitig das Risiko-Management weitere Stärkung erfährt, wird dies die Stabilität der Genossenschaft in der Zukunft noch weiter fördern. Natürlich werden aber auch die bereits in den vergangenen Jahren eingeführten Standardmaßnahmen weiter verfolgt. Sei es die regelmäßige Risiko-Bewertung im Rahmen des GDPdU-Checks oder die kontinuierliche Anpassung des Internet-Auftritts, um Veränderungen der notwendigen Inhalte oder rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Innerhalb der Tochter- und Enkelstrukturen ist auch ein Geschäftsfeld aufgenommen worden, das bisher von der GEWOBA Nord direkt durchgeführt wurde. Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und die Hausverwaltungen werden Stück für Stück auf die PROWO Nord Objekt-Management GmbH übertragen. Das Jahr 2010 konnte wiederum dazu genutzt werden, mehr als den ursprünglichen Plan umzusetzen, so dass wir davon ausgehen, dass nach dem heutigen Stand zum 31.12.2011 die Umsetzung aller Verträge auf die PROWO Nord erfolgreich abgeschlossen werden kann. Damit wird die GEWOBA Nord zum einen gestärkt, da ein mit dem genossenschaftlichen Tarifvertrag und in der genossenschaftlichen Struktur verwurzelter Verwaltungsbereich kostenneutral ausgelagert wird, zum anderen entfallen gleichzeitig die entsprechenden Aufwendungen für das Unternehmen.



Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Der gesamte Verwaltungsbestand ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Verwaltungsbetreuung	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Wohnungseigentum				
Gemeinschaften	66	104	148	161
Wohnungen	852	1.403	2.030	2.243
Gewerbliche Objekte	26	35	46	49
Garagen/Stellplätze	107	154	203	208
Sonstige Objekte	15	15	15	15
Gesamt	1.000	1.607	2.294	2.515
Hausbesitz Dritter				
Hausverwaltungen	89	97	120	141
Wohnungen	266	381	519	595
Gewerbliche Objekte	28	40	64	74
Garagen	25	25	43	47
Sonstige Objekte	3	6	6	7
Gesamt	322	452	632	723
Verbundene Unternehmen				
Wohnungen	2.030	1.507	761	468
Gewerbliche Objekte	130	114	95	82
Garagen	164	120	41	32
Sonstige Objekte	40	37	37	36
Gesamt	2.364	1.778	934	618
Gesamtbestand	3.686	3.837	3.860	3.856

Das Rechnungswesen, bei uns Kaufmännische Verwaltung genannt, ist und bleibt die Service- und Dienstleistungsabteilung für die GEWOBA Nord, wie auch für den Firmenverbund. Schwerpunkt war, neben der Abwicklung des buchhalterischen Tagesgeschäftes und der Erstellung von insgesamt 6 Jahresabschlüssen sowie dem IFRS-Abschluss, die weitere Umsetzung der in 2009 begonnenen Neuordnung des Kredit-Portfolios. Wir gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass zum Ende des Jahres 2010 nahezu alle Eintragungen durch die Grundbuchämter vorgenommen wurden. Restabwicklungen in 2011 lassen sich nicht vermeiden, sind aber für den erfolgreichen Abschluss des Projektes nicht mehr ausschlaggebend.

Um die Abteilung noch effizienter zu gestalten, wurden die mit der Umsetzung der Fremdverwaltung notwendigen Maßnahmen auch auf den Bereich der Buchhaltung und das Rechnungswesen übertragen. Insbesondere die mit der Abrechnung und der buchhalterischen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften und der Hausverwaltung beschäftigten Mitarbeiter wechselten zum 01.12.2010 in die Fremdverwaltung, um von dort aus die Geschäfte, die die PROWO Nord übernommen hat, gemeinsam mit den Verwaltern zu betreuen. Die damit erheblichen organisatorischen Veränderungen sind im Organigramm der GEWOBA Nord entsprechend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage und Gewinnverwendung

Obwohl im Jahre 2010 keine großen finanziellen Sondereinflüsse zu verzeichnen sind, kann trotzdem festgestellt werden, dass aus Sicht des Vorstandes die Genossenschaft wiederum ein erfolgreiches Jahr abgeschlossen hat. Nach den Daten für das Geschäftsjahr 2010 gehen wir von einer 100%igen Zielerreichung mit gleichzeitiger Tendenz zu einer deutlichen Übererfüllung aus. Die Ergebnisse wurden durch Verkaufserlöse von Grundstücksarrondierungen und dem Verkauf einer Wirtschaftseinheit mit 9 Wohnungen, vor allem aber durch die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung, wesentlich beeinflusst und verbessert.

Maßgebliche Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung resultieren aus dem gleichbleibenden Niveau der Erlösschmälerungen, dem Leerstand und der immer noch auf hohem Niveau liegenden Fluktuationsrate. Durch die gezielte und zügige Wiedervermietung nach einer Kündigung konnte der Leerstand auf durchschnittlich 108 Wohnungen gehalten werden und trug somit dazu bei, dass das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wiederum eine positive Entwicklung

zeigte. Die Erlösschmälerungen änderten sich von 668 T€ in 2009 auf 764 T€ in 2010. Die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen erhöhten sich um 1.058 T€ und basieren auf der Tatsache, dass in 2010 ein Nettozuwachs durch Neubauten von 105 Wohnungen zu verzeichnen ist. Aus dem Verkauf Theodor-Storm-Straße in Husum mit 9 Wohnungen resultierte ein Nettoertrag von 134,2 T€.

Trotz des niedrigen Zinsniveaus konnte ein Zinsertrag von rd. 198 T€ erwirtschaftet werden. Die Darlehen konnten durch Sondertilgungen und planmäßige Darlehensrückführungen sowie durch Neuauflagen von 11,1 Mio. € nach einem bereits um 306 T€ gesenkten Zinsaufwand in 2009 wiederum um 11,3 T€ verringert werden. Die Veränderung des Zinsniveaus trotz Neuauflagen resultieren einerseits aus dem niedrigen Zinsniveau, das wir geschickt nutzen konnten, andererseits aus den in der Vergangenheit bereits geleisteten, hohen Sondertilgungen im Rahmen der freien zur Verfügung stehenden Mittel und auch der Neuordnung des Kreditportfolios.

Die Ergebnisse der funktional gegliederten Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Funktion	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.427,1	3.455,6	-28,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-605,9	-343,2	-262,7
Verwaltungsbetreuung	-185,6	-495,5	309,9
Finanzergebnis	-84,7	-251,9	167,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-713,0	-308,4	-404,6
Betriebsergebnis	1.837,9	2.056,6	-218,7
Neutrales Ergebnis	576,7	1.146,5	-569,8
Ergebnis vor Steuern	2.414,6	3.203,1	-788,5
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-61,6	-62,4	0,8
Jahresüberschuss	2.353,0	3.140,7	-787,7

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Die Abschreibung wurde im Geschäftsjahr 2010 gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Planmäßig haben wir 5,17 Mio. € an Abschreibungen gebucht. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2010 i.H.v. 35 T€ vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Gegenüberstellung und die damit notwendige Anpassung der Ertragswerte an die

Buchwerte waren nicht erforderlich. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen lassen sich der nachstehenden 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
2010	5.167.912,31	35.000,00	5.202.912,31

Die Rückstellungen der Genossenschaft haben sich im Jahre 2010 durch Zuführung, Verbrauch und Auflösung verändert. Der Nettoeffekt umfasst eine erfolgswirksame Reduzierung um 467 T€. An Bauinstandhaltungsrückstellungen und Rückstellungen auf Schönheitsreparaturen wurden dem Saldo nach 524,9 T€ verbraucht bzw. aufgelöst. Weiterhin steht somit eine Summe von 6,4 Mio. € für Bauinstandhaltung, inklusive 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 2010 ergeben haben und sich zukünftig noch ergeben könnten, angemessen zu berücksichtigen.

Weitere Risiken, die sich für das Jahr 2011 abzeichnen könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen und bedürfen daher keiner weiteren Berücksichtigungen in den Rückstellungen. Die satzungsmäßige Höchstdividende in Höhe von 4 % wurde 2010 wiederum beschlossen und zur Auszahlung gebracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die steuerliche Belastung, die bei der Ausschüttung von allen Mitgliedern zu tragen ist, die Nettoverzinsung auf rd. 2,7 % reduziert. Nach bisheriger gesetzlicher Steuergesetzgebung gehen wir davon aus, dass nur noch bis 2019 eine solche Ausschüttungsbelastung für die Mitglieder vorliegt. Die Verwendung durch die Vertreterversammlung wurde wie folgt beschlossen:

VORSORGEN



Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Jahre 2010

Der Bilanzgewinn in Höhe von 142.996,50 € ergibt sich aus dem Jahresüberschuss, abzüglich der Einstellung in die Rücklagen und zuzüglich

des Gewinnvortrages. Die Verwendung wird wie folgt vorgeschlagen:

Gewinnverwendungsvorschlag 2010		€
Jahresüberschuss 2010		2.353.000,86
Gewinnvortrag aus 2009		13.695,64
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		- 2.223.700,00
Bilanzgewinn 2010		142.996,50
Dividendenzahlung*		135.172,88
Vortrag auf neue Rechnung		7.823,62
* Berechnung der Dividende		€
4% auf Geschäftsguthaben in Höhe von 4.943.420,15 € ergibt:		197.736,81
abzüglich Ausschüttungsbelastung in Höhe von		62.563,93
Dividendenzahlung an die Mitglieder		135.172,88

Finanzlage

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr 2010 jederzeit in der Lage, ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die notwendige Liquidität war jederzeit gegeben. Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung beträgt 2.710 T€. Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag erhöhte sich von 1.131,7 T€ auf 1.733,7 T€. Für den Bereich der aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen, d.h. für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, erfolgte die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 11,1 Mio. €, die im Jahr 2010 fast vollständig verbaut wurden. Die Überhänge aus dem Jahr 2009 betragen 12 Mio. €. Die aufgenommenen Mittel sind im Jahre 2010 bilanziert, obwohl die schuldrechtlichen Verbindlichkeiten bereits in 2009 geschlossen wurden.

Für künftige Investitionen bzw. die Investitionen, die im Rahmen des geplanten Bauvorhabens erstellt werden, verfügt das Unternehmen über ausreichende Reserven in der Beleihung. Finanzierungszusagen für das anstehende Bauprogramm wurden, sofern bereits projektiert,

eingeholt. Für die anstehenden Baumaßnahmen des Jahres 2011 erfolgt die Finanzierung im ersten Quartal 2011. Eine Übersicht der geplanten Baumaßnahmen ist dem Punkt Chancen und Risiken in diesem Bericht zu entnehmen.

Die Neuordnung des Kreditportfolios ist nahezu abgeschlossen. Der notwendige Spielraum für die Besicherung der zukünftigen Bauprogramme in dem Objektbestand der GEWOBA Nord ist damit gesichert. Die anstehenden Prolongationen bis einschließlich 2013 wurden bereits erfolgreich zum niedrigen Zinssatz abgeschlossen und zins-sichernd vereinbart. Zinsrisiken konnten auf dem heutigen niedrigen Stand abgesichert werden. Zurzeit wird versucht, für die Geschäftsjahre bis 2016 eine Zinssicherung auf niedrigem Niveau zu erreichen.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung im Rahmen des Unternehmenskonzeptes sind die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit auch zukünftig gesichert. Außerdem stehen zur Absicherung der Liquidität aus laufenden Geschäften Kreditlinien mit einem Volumen in Höhe von 10,4 Mio. € zur Verfügung.

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Die Funktionalisierung des Cash-Flows ergibt sich aus den nachfolgenden Darstellungen:

Kapitalflussrechnung in T€	2010	2009
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2.353,0	3.140,7
Abschreibungen beim Anlagevermögen	5.202,9	5.282,2
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00	-62,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	-399,4	-724,8
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-257,2	1.285,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,4	42,5
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwend./Erträge (Teilschulderlass)	-160,2	0,00
Cashflow nach DVFG/SG*	6.802,5	8.964,5
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	8,1	565,7
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-148,3	-861,4
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva (Abnahme + /Zunahme -)	820,1	-837,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva (Abnahme - /Zunahme +)	-671,9	350,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.810,5	8.181,6
planmäßige Tilgungen	-4.100,6	-3.570,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	2.709,9	4.611,0
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	259,8	1.775,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (ohne geldlich neutrale Abgänge aus Teilschuldenerlass)	-12.742,5	-23.517,0
Auszahlungen für Investitionen in das immat. Anlagevermögen	-407,3	-134,5
Zugang Geldbeschaffungskosten	-6,0	-276,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögen	546,3	1,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-125,0	-515,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.474,7	-22.666,8
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen a. d. Valutierung von Darlehen/Objektfinanzierungen	11.150,9	17.004,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-692,9	-5.125,3
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	45,2	27,3
Auszahlungen für Dividenden	-136,5	-137,9
Umgliederung einer früheren Zwischenfinanzierung in den langfristigen Finanzierungsbereich	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.366,8	11.768,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	602,0	-6.287,4
IV. Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	602,0	-6.287,4
Finanzmittelbestand Vorjahr	1.131,7	7.419,1
Finanzmittelbestand aktuelles Jahr	1.733,7	1.131,7

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

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft zum 31.12.2010 stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Bilanzsumme €	Anlagevermögen €	Umlaufvermögen inkl. RAP €	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
2009	186.214.303	173.255.411	12.958.892	153.555.040	32.659.263
2010	193.352.862	180.669.392	12.683.470	158.355.895	34.996.967

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,1 Mio. € auf 193 Mio. €. Die Erhöhung des Anlagevermögens ist mit 7,4 Mio. € auf die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen, einschließlich Projektvorbereitungskosten, zurückzuführen. Auf der Passivseite resultiert die Zunahme des Eigenkapitals aus der Erwirtschaftung des Jahresüberschusses in Höhe von 2,35 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote veränderte sich damit von 17,6 % auf 18,1 %.

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

Künftige Entwicklung

Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)

Mit Schreiben vom 24.02.2011 wurde der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, gemäß § 32 Abs. 1 und 2 KWG (Kreditwesen-

gesetz) die Erlaubnis erteilt, im Rahmen einer Spareinrichtung

von Mitgliedern, deren Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung (AO) und Lebenspartnern i. S. v. § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (LpartG) der Mitglieder fremde Gelder als Spareinlagen anzunehmen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG)

und

Gelder von ihren Mitgliedern, deren Angehörigen im Sinne des § 15 AO und Lebenspartnern i. S. v. § 1 Abs. 1 LpartG der Mitglieder gegen Ausgabe von Namensschuldverschreibungen (Sparbriefe) (§ 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG)

anzunehmen.

Es ist beabsichtigt, den Betrieb der Spareinrichtung zum 04.04.2011 aufzunehmen.

Weitere 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 können.

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Bauvorhaben 2011/2012				
Bauvorhaben	WE	Fläche m ²	Gesamtbaukosten in T€	
An der Marienhölung 2-15, Flensburg	16	ca. 1.600	3.100	
Musbeker Weg 26-50, Harrislee	18	ca. 1.227	2.550	
Hermann-Tast-Str. 3, 5, 7, Husum	18	ca. 947	1.300	
Mühlenstr. 35-37, 39-41, 43-45, 47-49, Niebüll	32	ca. 2.191	3.070	
Hockensbüll, Husum	ca. 230	ca. 18.500	41.500	
Rathausstr., Niebüll	50-70	ca. 4.000	n.n.	
Summe	395 - 415	ca. 27.521	51.520	

Voraussichtliche Entwicklung in den nächsten Jahren (Chancen und Risiken / Prognosebericht)

Das Marktumfeld, die Wettbewerbssituation sowie die regulatorischen Anforderungen bestimmen verstärkt die geschäftspolitische Ausgangssituation unserer Genossenschaft. Die Ergebnisse der wesentlichen Geschäftsvorfälle des Unternehmens werden aufgrund der vorliegenden 10-jährigen Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplanes positiv nachhaltig entwickelt. Die arbeitenden Systeme des Controllings und der Risikofrüherkennung im Rahmen des Risiko-Management-Systems haben sich bewährt, werden aber zurzeit im Rahmen der Umsetzung des ERP-Programms und der Anpassung an neue Schnittstellen und MIS-Systeme einer entsprechenden Überarbeitung unterzogen. Notwendige Anpassungen werden konsequent in diesem Zusammenhang durchgeführt. Alle diese Instrumente zur Unterstützung der Unternehmensführung bei der Analyse und der Planung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung bilden die Basis, um auf die Risiken am Markt einzugehen und entsprechend aktiv die Chancen für das Unternehmen zu nutzen.

Mit den zur Verfügung stehenden Controllinginstrumenten, mit der Analyse des Portfolios und der Entwicklung der Bestandsstrategie stehen effektive Instrumente zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und damit zur nachhaltigen Sicherung des Hausbewirtschaftungsergebnisses zur Verfügung. Aufgrund der aus den Bauüberhängen 2009 in 2010 beendeten Baumaßnahmen rechnet der Vorstand mit weiter steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Außerdem werden die Nutzungsentgelte für den Eigenbestand regelmäßig an den Marktbedingungen überprüft und ggf. angepasst.

Durch diese Instrumente ist die Finanzkrise, die in vielen Bereichen zu strukturellen Veränderungen geführt hat, fast spurlos an unserer Genossenschaft vorbeigegangen. Gleiches gilt für die demografische Entwicklung in Schleswig-Holstein und in der Wohnungspolitik insgesamt.

Lagebericht – Geschäftsverlauf 2010

Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK / FK in %	Besonderheiten
Mai 2011	Mai 2012	33,7 / 66,3	Neubau, RH, Kfw-Effizienzhaus 40
Jul. 2011	Jun. 2012	29,1 / 70,9	Neubau, MFH, Kfw-Effizienzhaus 40
2011	2011/2012	27,7 / 72,3	Sanierung/Modernisierung, Kfw-Effizienzhaus 85
2011	2012	21,8 / 78,2	Sanierung/Modernisierung, Kfw-Effizienzhaus 85
2012	2015	ca. 20,0 / 80,0	Neubaugelände
2012	2014	ca. 20,0 / 80,0	Neubaugelände in sehr guter Lage
Ø 21,6 / Ø 78,4			

Der abnehmenden Bevölkerung steht gleichzeitig ein deutliches Wachstum der Haushalte entgegen. Die Genossenschaft wird daher ein größeres Augenmerk auf die Veränderungen am Wohnungsmarkt richten. Die Anpassung des Bauprogramms an die demografische Entwicklung ist sichergestellt. Regelmäßige Management-Reports sowie der Austausch relevanter Informationen mit anderen Marktteilnehmern und branchenspezifischen Fachkreisen machen es möglich, Entwicklungstendenzen rechtzeitig zu erkennen. Damit können Investitionsmaßnahmen zielorientiert und effizient umgesetzt werden.

Der hohe Modernisierungsstand unserer Wohnanlagen bestätigt unsere gute Wettbewerbssituation, insbesondere in Städten und Gemeinden des ländlichen Raums. Für eine nachhaltige Attraktivität sprechen darüber hinaus unsere guten Standorte in den Mittelzentren Husum, Niebüll und Harrislee, aber auch Westerland und List. An einer Ausweitung der Bestände in diesen Bereichen ist der Genossenschaft durchaus gelegen. Dies kann einerseits durch Ankäufe oder Fusionen erfolgen, andererseits durch die Umsetzung des Bauprogramms. Für das Jahr 2011 sind folgende Bauvorhaben vorgesehen:



Die GEWOBA Nord wird 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 2011 ein ähnliches Niveau erreichen wie im Jahr 2010. Damit ist die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeiten in dem bisher vorgesehenen Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital weiterhin gewährleistet.

Die GEWOBA Nord erwartet auch weiterhin die satzungsmäßige Höchstdividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben ausschütten zu können. Die Finanzlage wird sich in Zukunft ähnlich wie in der Vergangenheit darstellen und entwickeln. Es sollen wie bisher die Ergebnisse im vergleichbaren Umfang erzielt und die heutige Struktur zwischen Anlage- und Umlaufvermögen sowie zwischen Eigen- und Fremdkapital zumindest beibehalten werden. Aus den vorgesehenen Jahrsüberschüssen sollen die Rücklagen gebildet werden. Das Ziel, die Eigenkapitalquote auf über 20 % zu heben, wird nach wie vor verfolgt. Aufgrund der langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien, ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung in der Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal auch die Prolongationen der Darlehen in der Neuordnung des Kreditportfolios einen positiven Effekt haben und bis 2013 bereits gesichert sind. Dennoch können wir auf Dauer nicht davon ausgehen, dass sich aus der Finanzierungsmöglichkeit und deren Konditionen, trotz Neustrukturierung unseres Kreditportfolios und Hebens von Beleihungsspielräumen, für unser Unternehmen nicht auch einmal ungünstige Tendenzen ergeben. Wir versuchen, diese rechtzeitig zu erkennen und dieser möglichen Entwicklung durch geeignete Maßnahmen, wie bereits beschrieben, entgegen zu wirken.

Bedingt durch die beabsichtigte Gründung der Spareinrichtung wird der Finanzierung in der Zukunft eine wesentliche Bedeutung zukommen. Dabei geht es nicht nur darum, im Rahmen des Risikomanagements rechtzeitig Liquiditätssengpässe zu erkennen und Zinsrisiken abzufedern, sondern auch ein Optimum zwischen dem Einsatz der eingenommenen Spareinlagen und dem am Kapitalmarkt zur Verfügung stehenden Mittel zu finden.

Für das Jahr 2011 sind neben den bereits erwähnten Baumaßnahmen für Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,6 Mio. € vorgesehen. Sie beinhalten allerdings auch Versicherungs-

schäden in Höhe von rd. 195 T€ sowie die Budgetierung von Einzelmodernisierungsmaßnahmen von Wohnungen, die nicht aktiviert werden können und im Jahr der Entstehung über die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand gebucht werden.

Durch die aufwandsorientierten Einzelmodernisierungsmittel werden die Wohnungen, die einer längerfristigen Leerstandssituation ausgesetzt sind, nachhaltig verbessert, um damit die Vermietbarkeit langfristig sicherzustellen. Gleichzeitig wird es mit diesen Mitteln ermöglicht, punktuell-, fluktuations- und strukturellbedingten Leerstand abzubauen. Nachhaltig ist allerdings nicht geplant, Einzelmodernisierungen im großen Stil durchzuführen. Diese sind lediglich für besondere Situationen vorgesehen, in denen sichergestellt werden muss, dass die Vermietungssituation die notwendige Unterstützung erhält.

Nach wie vor spielen die ökonomischen Parameter in der Genossenschaft eine wichtige Rolle. So werden Mieterhöhungen im Sinne des § 557 ff. BGB für frei finanzierten Wohnraum regelmäßig durchgeführt. Für öffentlich geförderte Wohnungen erfolgt die Anpassung gemäß den gültigen Bundes- und Landesfördergesetzen. Letztlich spiegeln die ökonomischen Parameter auch gleichzeitig die Solidarität und Kontinuität der letzten Jahre wieder. Diese Geschäftspolitik wird nach wie vor angestrebt.

Neben den bereits erwähnten strategischen Aufgaben aus dem Kernbereich der Genossenschaft, ist durch den Auf- und Ausbau der GmbH-Struktur strategisches Entwicklungspotential gewachsen, welches eine nachhaltige Mitarbeiter- aber auch Mieterbindung nach sich zieht. Gemeinsam werden Leitungsreserven gehoben, die auch individuell dem Einzelnen zu Gute kommen, sei es durch die Umsetzung von energetischen Maßnahmen oder auch durch Energieverträge. Beides zieht eine deutliche Reduzierung der 2. Miete, im Vergleich zu sonst am Markt üblichen Summen, nach sich.

Ergänzt werden diese Maßnahmen durch den Aufbau der bereits mehrfach erwähnten Spareinrichtung, die für das Jahr 2011 maßgeblich im Fokus des wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft stehen wird.

Begleitet werden alle Maßnahmen durch ein entsprechendes Controllingsystem, in dem auch die Umsetzung und Abwicklung der Compliance-

Richtlinien, der Arbeitssicherheitsprozesse, des Datenschutzes und der tarifrechtlichen Regelungen integriert sind.

Die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft ist den Mindestanforderungen an das Risikomanagement und damit einer internen periodischen Überwachung unterworfen. Speziell das interne Kontrollsystem, es umfasst u. a. organisatorische Sicherungsmaßnahmen, wie auch das Controlling, ermöglicht durch den permanenten Abgleich von Soll- und Ist-Kennzahlen die rechtzeitige Einleitung eventuell notwendiger Gegenmaßnahmen.

Das in unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement wird noch durch die nötige Innenrevision im Zusammenhang mit der Neugründung der Spareinrichtung erweitert. Alle Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Faktoren beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vermietbarkeit, der Mietminderung oder anderer Wert beeinflussenden Faktoren führen könnten. Damit ist sichergestellt, dass die Genossenschaft weiterhin auf der seit Jahren gefestigten und soliden Basis bestehen kann.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden mit Ausnahme der im Anhang angegebenen Zinsicherungsgeschäfte (Swaps) nicht eingesetzt. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch insgesamt sechs Geschäftsbanken. Bei den Annuitätendarlehen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Entsprechende Tilgungshöhen sind vereinbart. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risiko-Managements beobachtet. Zur Sicherung unserer Finanzierungsbedingungen werden ggf. Prolongationen im Voraus abgeschlossen. Zurzeit ist die Prolongation des Darlehensbestandes bis 2013 gesichert. Zukünftig werden die finanziellen Mittel aus der Spareinrichtung der Mitglieder un-

serer Genossenschaft einen wichtigen Baustein in der Gesamtfinanzierung darstellen. Dabei werden sich die Konditionen der Spareinrichtung an denen am beobachteten Marktumfeld orientieren, an den auftretenden und wegfallenden Finanzierungserfordernissen sowie an kurzfristigen Veränderungen der Konditionen anderer Marktteilnehmer. Die ausgewogene Struktur des Finanzierungsportfolios hat damit einen ebenso großen Anteil wie die des Bestandsportfolios.

Mietpreisisiken bestehen bei der derzeitigen Mieterfluktuation, sind aber seit Jahren auf hohem Niveau stabil und können nach wie vor auf einem niedrigen Niveau im Gesamtleerstand gehalten werden. Die regelmäßigen Anpassungen des betriebsinternen Mietenspiegels sorgen als ein weiteres Instrument zur zielgerichteten Beobachtung des Marktes und zur Sicherstellung der Vermietbarkeit.

Im Rahmen der rechtlichen Auseinandersetzung mit Auftraggebern, Auftragnehmern, Kunden oder Geschäftspartnern führen wir zurzeit Prozesse. Bestandsgefährdende Potentiale sind, außer im Umfang aus den unvermeidbaren Auseinandersetzungen im Geschäftsbetrieb, nicht zu erkennen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass das Kerngeschäft der Genossenschaft die Hausbewirtschaftung ist, zukünftig mit Spareinrichtung, und die satzungsmäßigen Handlungsmaximen umgesetzt werden. Zusatzleistungen über Tochter- und Enkelgesellschaften sollen lediglich den Erfolg und die Erträge der Genossenschaft stützen, um so einerseits die Kosten zugunsten der Mitglieder und Mieter zu reduzieren, andererseits Zusatzträge zu erwirtschaften, die es ermöglichen, die Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie weitere Maßnahmen zugunsten der Mieter und Mitglieder umzusetzen.

Die Planungen für das Jahr 2011 lassen positive Entwicklungen der Genossenschaft, unter Berücksichtigung der Einhaltung der Planannahmen mit entsprechenden Ergebnissen, erwarten.

Schleswig, 02.03.2011

GEWOBA Nord
Baugenossenschaft eG



Jonscher



Liebscher



Dreyer



Dr. Rave



Tesch

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 ist der Aufsichtsrat, wie vom Gesetz vorgesehen, allen seinen Aufgaben und Pflichten nachgekommen und hat seine ihm zustehenden Rechte zur Ausübung seines Handelns auch genutzt.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand	6
Vorstandssitzungen mit Anwesenheit des Aufsichtsrates	6
Sitzungen des Prüfungsausschusses	5
Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses	5
Sitzungen des Findungsausschusses (Vorauswahl von neuen Vorständen)	2
Fortbildungsveranstaltung über 3 Tage in Lübeck unter Teilnahme von 3 Aufsichtsratsmitgliedern	1
Klausurtagung in Glücksburg	1

Um allen Aufsichtsratsmitgliedern den gleichen Wissensstand zu vermitteln, wurden die Protokolle der Vorstandssitzungen an alle Aufsichtsräte zeitnah übersandt. Dieses Verhalten des Vorstandes ist nicht selbstverständlich - es zeugt von einem hohen Willen zu Kooperation und Transparenz und ist ein Indiz für die vertrauensvolle Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Aufsichtsrat ist sich dieser Tatsache sehr wohl bewusst und bedankt sich hierfür bei den verantwortlichen Vorständen in der Hoffnung, dass sich an dieser Praxis nichts ändern wird.

Das Jahr 2010 ist wohl eines der an Ereignissen reichsten Jahre für die Genossenschaft der jüngeren Vergangenheit seit langem gewesen.

Erlauben Sie mir an dieser Stelle eine kurze chronologische Zusammenfassung der aus meiner

Sicht wichtigsten Geschehnisse unserer Genossenschaft in dem Zeitraum 01.01. bis 31.12.2010:

Im Januar wurde in Anwesenheit von 4 Mitgliedern des Aufsichtsrates (Frau Kropp, Herr Kruse, Herr Hansen, Herr Abeling) ein äußerst umfangreiches Modernisierungsprojekt in Husum, Goethestraße im Rahmen eines Mieterfestes eingeweiht. Es kam zu vielen Gesprächen zwischen Mitgliedern und Aufsichtsrat. Die gesamte Veranstaltung wurde von allen Anwesenden als sehr gelungen und nützlich empfunden, nicht zuletzt aufgrund der guten Organisation der örtlichen Geschäftsstelle.

Nachdem im Aufsichtsrat die entsprechenden Beschlüsse gefasst waren, absolvierten unsere Vorstände im Februar den sogenannten Montabaur-Lehrgang, den beide mit Erfolg bestanden. Der erfolgreiche Abschluss dieses Lehrgangs ist einer von vielen Voraussetzungen, damit die Genossenschaft bei den zuständigen Stellen eine Lizenz zur Einrichtung einer Spareinrichtung erhält.

Im Frühjahr 2010 wurden in einer Sitzung des Satzungsausschusses Änderungsvorschläge unserer Satzung erarbeitet, ebenfalls in Vorbereitung zur Gründung einer Spareinrichtung. Auch hier wirkte der Aufsichtsrat mit.

Im April präsentierte sich die GEWOBA Nord in Anwesenheit des Aufsichtsratsvorsitzenden, Dr. Klaus Benske, des Stellvertreters, Kay Abeling, sowie des Vorstandes beim GdW in Berlin, mit dem Ziel der Aufnahme in den Sicherungsfonds, auch wiederum wichtiger Schritt zur Erlangung der Lizenz zur Gründung einer Spareinrichtung. Die Präsentation war vom Vorstand bestens vorbereitet und in der Folge bekamen wir dann auch einen positiven Bescheid.

Im Mai konnten über 100 Mitarbeiterwohnungen für das Arosa-Hotel in List auf Sylt an den Mieter übergeben werden. Das Projekt wurde in einer rekordverdächtigen Zeit umgesetzt und trägt ab sofort zum wirtschaftlichen Erfolg der GEWOBA Nord bei.

Im Vorfeld unserer Vertreterversammlung fanden turnusgemäß Vertretervorbesprechungen in Schleswig und Husum statt. Die Beteiligung war gut und viele Fragen konnten dort im Gespräch vorab geklärt werden. Am 19.06. fand dann in Schleswig unsere Vertreterversammlung statt. Im Zentrum dieser Veranstaltung standen natürlich die geplante Gründung einer Spareinrichtung und die dafür erforderlichen Änderungen unserer Satzung. Nach längerer, guter und sachlicher Diskussion folgten die Vertreter dem Vorschlag des Satzungsausschusses und machten damit den Weg frei für unsere Spareinrichtung.

Aufgrund der in der Satzung fixierten Altersgrenze endete die Amtszeit von Herrn Dr. Benske und Frau Kropp. Die Herren Manfred Felgenhauer und Manfred Kruse stellten sich der Wahl und wurden von der Versammlung erneut für 3 Jahre als Aufsichtsrat gewählt.

Die Wahlen zum Satzungsausschuss wurden ebenfalls durchgeführt. Der Satzungsausschuss setzt sich ab sofort aus folgenden Personen zusammen: Michael Schlüter, Ursula Zander, Dr. Klaus Benske, Dr. Uwe Ladda, Jürgen Kunz, Frank Jacobsen und Dietmar Jonscher.

Nach langer und schwerer Krankheit verstarb unser Aufsichtsratskollege Karl-Ludwig Umbreit. Es war für die Familie ein schönes Zeichen, dass fast der gesamte Aufsichtsrat sowie beide Vorstände an der Trauerfeier teilnahmen.

Im Sommer 2010 konnte erneut in List auf Sylt Richtfest gefeiert werden. In der Bahnhofstraße wurde der vorerst letzte Bauabschnitt beendet. In moderner Bauweise stellt die GEWOBA Nord ihren Mitgliedern an dieser Stelle 16 weitere, dringend benötigte Wohnungen zur Verfügung. Auch an diesem Richtfest nahmen viele Aufsichtsratsmitglieder, Vertreter und natürlich der Vorstand teil.

Gegen Ende des Jahres wurden dann, nach langer Suche, die Verträge mit den nebenamtlichen Vorständen, Herrn Dreyer, Herrn Dr. Rave und Herrn Tesch, geschlossen. Die Tätigkeit der neuen Vorstände beginnt am 01.02.2011 und ist auf 3 Jahre befristet.

Der Jahresabschluss 2010 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, GuV 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 2010 Entlastung zu erteilen.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft. Der Prüfungsbericht enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2010.

Für die im Jahre 2010 geleistete gute Arbeit zum Wohle des Unternehmens spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Schleswig, 02.03.2011

Kay Abling, Vorsitzender



Bilanz zum 31.12.2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivseite	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	578.572,78	158.786,00
Geleistete Anzahlungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	113.730,07	329.637,14
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte mit Wohnbauten	165.822.577,49	151.497.893,54
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte m. Geschäftsb./and. Bauten	8.129.959,61	8.452.605,29
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte ohne Bauten	115.450,73	115.450,73
Technische Anlagen u. Maschinen	2.711.184,84	2.359.123,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	405.027,68	477.480,30
Anlagen im Bau	2.541.924,19	9.190.145,44
Bauvorbereitungskosten	49.763,39	51.820,52
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	75.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	540.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	6.267,62
Andere Finanzanlagen	1.201,84	1.201,84
Anlagevermögen	180.669.392,62	173.255.411,42
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	9.180.255,34	9.431.445,51
Andere Vorräte	11.596,13	8.771,28
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	308.060,33	332.226,67
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.000,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.957,17	2.343,28
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	13.664,56	3.017,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	161.253,85	95.693,51
Sonstige Vermögensgegenstände	778.237,60	993.178,95
Wertpapiere		
	10.078,67	10.057,54
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.733.707,16	1.555.469,11
Bausparguthaben	0,00	0,00
Umlaufvermögen insgesamt	12.233.811,32	12.432.203,65
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	449.582,00	506.989,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	76,48	19.699,72
Rechnungsabgrenzungsposten	449.658,48	526.688,72
Bilanzsumme	193.352.862,42	186.214.303,79
Treuhandvermögen	2.766.486,68	3.498.709,03

Bilanz zum 31.12.2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Passivseite	€	€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	438.152,00	573.766,00
der verbleibenden Mitglieder	5.117.590,00	4.957.980,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.496,00	3.744,00
	5.558.238,00	5.535.490,15
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(42,00)	(1.259,85)
Kapitalrücklage	375.757,33	353.293,33
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	5.447.096,51	5.211.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(236.000,00)	(315.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	23.472.878,81	21.409.199,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.987.700,00)	(2.789.100,00)
(davon aus BilMoG Abzinsung eingestellt)	(75.979,00)	(0,00)
	28.919.975,32	26.620.296,32
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	13.695,64	113.549,72
Jahresüberschuss	2.353.000,86	3.140.733,53
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.223.700,00	-3.104.100,00
	142.996,50	150.183,25
Eigenkapital	34.996.967,15	32.659.263,05
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	123.965,67	62.351,56
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	5.303.690,00	5.625.349,00
Sonstige Rückstellungen	3.883.055,14	4.090.355,00
Rückstellungen	9.310.710,81	9.778.055,56
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.809.194,09	124.014.079,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.099.632,49	6.724.091,00
Erhaltene Anzahlungen	10.101.359,83	9.823.779,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.631,24	81.791,35
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	345,10	109,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599.273,39	1.450.772,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.226,17	130.047,80
Sonstige Verbindlichkeiten	60.198,83	12.137,49
(davon aus Steuern)	(42.371,70)	(0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	147.753.861,14	142.236.808,78
Rechnungsabgrenzungsposten	1.291.323,32	1.540.176,40
Bilanzsumme	193.352.862,42	186.214.303,79
Treuhandverbindlichkeiten	2.766.486,68	3.498.709,03

Gewinn- und Verlustrechnung (vom 01.01. bis 31.12.2010)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€
aus der Hausbewirtschaftung	29.419.148,34	28.117.450,03
aus Betreuungstätigkeit	327.835,72	430.900,07
aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.525,12	450.315,26
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-251.190,17	664.002,22
Andere aktivierte Eigenleistungen	817.955,24	936.260,00
Sonstige betriebliche Erträge	2.482.657,64	5.379.657,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	12.811.650,82	12.828.929,71
· Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	169.038,14	191.256,55
Rohergebnis	20.345.242,93	22.958.399,21
Personalaufwand		
· Löhne und Gehälter	3.507.938,80	3.607.329,66
· Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	872.911,35	906.963,51
· (davon für Altersversorgung)	(228.747,31)	(232.156,62)
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.202.912,31	5.282.152,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.407.994,51	5.254.478,85
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.695,60	8.395,81
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(15.408,32)	(8.028,90)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	198.030,97	359.891,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.492.084,01	4.503.379,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.075.128,52	3.772.383,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag	61.614,11	62.351,64
Sonstige Steuern	660.513,55	569.298,28
Jahresüberschuss	2.353.000,86	3.140.733,53
Gewinnvortrag	13.695,64	113.549,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-2.223.700,00	-3.104.100,00
Bilanzgewinn	142.996,50	150.183,25

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 25.05.2009. Ansonsten sind die angegebenen Vorjahresbeträge bei allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung inhaltlich vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

- Andere Ergebnisrücklagen
- Sonstige Rückstellungen (RSt für Schönheitsreparaturen)

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bei 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 durch die Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit den jeweiligen Ertragswerten. Abschreibungsbedarf bestand i.H.v. 35 T€.

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 2010 insbesondere 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.

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

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 2010 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 2010 gezahlten Disagien werden gem. § 250 HGB (§5 (5) EStG) bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2010 mit 199.651,47 € unter den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gem. Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Rückstellungen für Grundleitungsschäden, Prozessrisiken, Anliegerbeiträge u. vertragliche Verpflichtungen zum 01.01.2010 wurden beibehalten, da von einer Wertaufholung auszugehen ist. Zum 31.12.2010 beträgt die Überdeckung 203 T€.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2010	
Immaterielle Vermögensgegenstände	
	Immaterielle Vermögensgegenstände
	Geleistete Anzahlung
Sachanlagen	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
	Grundstücke ohne Bauten
	Technische Anlagen und Maschinen
	Betriebs- und Geschäftsausstattung
	Anlagen im Bau
	Bauvorbereitungskosten
Finanzanlagen	
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen
	Anteile an verbundenen Unternehmen
	Sonstige Ausleihungen
	Andere Finanzanlagen
Anlagevermögen insgesamt	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwerte am 31.12.2010	Abschreibungen Geschäftsjahr 2010
	€	€	€	€	€	€	€
	1.000.810,71	293.487,46	0,00	329.637,14	1.045.362,53	578.572,78	203.337,82
	329.637,14	113.730,07	0,00	-329.637,14	0,00	113.730,07	0,00
	1.330.447,85	407.217,53	0,00	0,00	1.045.362,53	692.302,85	203.337,82
	244.248.823,72	260.579,92	282.003,82	18.573.233,16	96.978.055,49	165.822.577,49	4.397.636,18
	11.325.004,48	0,00	0,00	0,00	3.195.044,87	8.129.959,61	322.645,68
	115.450,73	0,00	0,00	0,00	0,00	115.450,73	0,00
	2.781.349,46	157.409,17	0,00	347.323,38	574.897,17	2.711.184,84	152.670,71
	1.194.493,03	54.169,30	0,00	0,00	843.634,65	405.027,68	126.621,92
	9.190.145,44	12.240.154,77	0,00	-18.888.376,02	0,00	2.541.924,19	0,00
	51.820,52	30.123,39	0,00	-32.180,52	0,00	49.763,39	0,00
	268.907.087,38	12.742.436,55	282.003,82	0,00	101.591.632,18	179.775.887,93	4.999.574,49
	540.000,00	0,00	540.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	75.000,00	125.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
	6.267,62	0,00	6.267,62	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.201,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201,84	0,00
	622.469,46	125.000,00	546.267,62	0,00	0,00	201.201,84	0,00
	270.860.004,69	13.274.654,08	828.271,44	0,00	102.636.994,71	180.669.392,62	5.202.912,31

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

In der Position Unfertige Leistungen sind 9.180.255,34 € (Vorjahr: 9.431.445,51 €) 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 jeweils 36,6 T€ für Kautionen enthalten.

Entwicklung der Rücklagen

Rücklagenspiegel	Bestand 31.12.2009 €	Einstellung zum 01.01.2010 BilMoG €	Einstellung 2010 €	Einstellung aus dem JÜ 2010 €	Stand 31.12.2010 €
Kapitalrücklagen	353.293,33	0,00	22.464,00	0,00	375.757,33
gesetzliche Rücklagen	5.211.096,51	0,00	0,00	236.000,00	5.447.096,51
andere Ergebnisrücklagen	21.409.199,81	75.979,00	0,00	1.987.700,00	23.472.878,81
gesamt	26.973.589,65	75.979,00	22.464,00	2.223.700,00	29.295.732,65



Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2010

Bezeichnung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
Erhaltene Anzahlungen	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	
Sonstige Verbindlichkeiten	

Gesamtbetrag

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

Im Geschäftsjahr wurden 321,6 T€ der Rückstellung für Bauinstandhaltung aufgelöst bzw. verbraucht. Zum 31.12.2010 sind noch rd. 5.303,7 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 688,1 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten und Anliegerbeiträgen in Höhe von 263 T€, aus Lohn u. Gehalt i.H.v. 131 T€, aus vertragl. Verpflichtungen ggü. der PROWO Nord i.H.v. 70 T€ und aus Schönheitsreparaturen i.H.v. 1.058 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden i.H.v. 1.406 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:

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 handelt es sich bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 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 Abschlusstichtag entstehen.

	insgesamt	unter 1 Jahr	1– 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	130.809.194,09	4.396.674,32	19.007.685,75	107.426.158,56	128.304.773,93	GPR
	6.099.632,49	436.306,19	937.227,47	4.726.099,03	5.942.007,35	GPR
	10.101.359,83	10.101.359,83	0,00	0,00	0,00	
	75.631,24	75.631,24	0,00	0,00	0,00	
	345,10	345,10	0,00	0,00	0,00	
	599.273,39	599.273,39	0,00	0,00	0,00	
	8.226,17	8.226,17	0,00	0,00	0,00	
	60.198,83	60.198,83	0,00	0,00	0,00	
	147.753.861,14	15.678.015,07	19.944.913,22	112.152.257,59	134.246.781,28	

GPR = Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2010	Vorjahr
	€	€
An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:		
Betriebskosten	8.910.433,84	9.322.745,97
Instandhaltung	3.518.829,92	3.109.594,39
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	118.487,49	137.109,51
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	263.899,57	259.479,84
	12.811.650,82	12.828.929,71
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:		
Sachkosten der Verwaltung	2.267.652,95	2.104.988,89
Abschreibungen auf Forderungen	83.215,00	131.644,04
Verluste aus Abgang Anlage- / Umlaufvermögen	0,00	447,00
Bildung von Wertberichtigungen	107.543,69	116.335,52
Zuführung zu sonst. Rückstellungen	392.405,50	1.807.510,00
Übrige Aufwendungen	557.177,37	1.093.553,40
	3.407.994,51	5.254.478,85
Die Zinsen und Ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:		
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	4.327.420,93	4.240.583,34
Bautätigkeit	82.097,20	33.121,87
Sonstiger Geschäftsbetrieb	82.565,88	229.674,00
	4.492.084,01	4.503.379,21

In den Sonstigen Zinsen und Ähnlichen Erträgen sind 22,3 T€ aus der Abzinsung von Sonstigen Rückstellungen enthalten.

Die Zinsen und Ähnlichen Aufwendungen enthalten 8,8 T€ aus der Aufzinsung von Sonstigen Rückstellungen.

E. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu unten gezeigten Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

Die Rückstellungen für Grundleitungsschäden,

Prozessrisiken, Anliegerbeiträge u. vertragliche Verpflichtungen zum 01.01.2010 wurden beibehalten, da von einer Wertaufholung auszugehen ist. Zum 31.12.2010 beträgt die Überdeckung 203 T€.

	31.12.2009	nach BilMoG auf den 1.1.2010	Abweichung
	€	€	€
Andere Ergebnisrücklagen	21.409.199,81	21.485.178,81	+75.979,00
Sonstige Rückstellungen (inkl. Schönheitsreparaturen)	4.090.355,00	4.014.376,00	-75.979,00

WINTER SWARM



Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

F. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2010

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	-176.478,86
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-133.240,41
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-331.994,67
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-235.747,87
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-568.911,57
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	
					20.126,8	-1.446.373,40

*für die GEWOBA Nord ohne liquiditäts- u. ertragswirksame Auswirkung

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. 1,4 Mio. €
- ausstehende Fremdmittel: 600 T€.

Daneben bestehen Höchstbetragsbürgschaften gegenüber PROWO Nord i.H.v. 28,1 T€ netto bis 2013. Mit Inanspruchnahme der Bürgschaften wird aufgrund der wirtschaftlichen Situation der PROWO Nord nicht gerechnet.

Des Weiteren bestand bis zum 03.02.2011 eine Verpflichtungsbürgschaft gegenüber der GUBERA Nord i.H.v. 180T€.

3. Die Genossenschaft besitzt Genossenschaftsanteile im Gesamtwert von rd. 1,2 T€ bei dem Wasserwerk Böklund, der VR Bank Husum und Niebüll sowie der Münch. Hypothekenbank.

Des Weiteren 100% der Anteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Schleswig, mit 150

T€ Stammkapital und einem Eigenkapital zum 31.12.2010 i.H.v. 150,8 T€. Das Jahresergebnis beträgt 0,6 T€.

Außerdem besteht eine Kommanditeinlage i.H.v. 50 T€ bei der EHV Nord GmbH & Co. KG. Das Jahresergebnis beträgt -5,6 T€.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne Auszubildende und Vorstand: (Vorjahresangabe in Klammern)

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	45 (46)	8 (7)
Technische Mitarbeiter	13 (10)	1 (1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	6 (6)	0 (0)
	64 (62)	9 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich 9 (8) Auszubildende beschäftigt.

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	8.060
Zugang 2010	877
Abgang 2010	842
Ende 2010	8.095

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 159,6 T€ erhöht.

6. Gem. § 43 der Satzung der Genossenschaft muss diese einem Verband angehören, dem das Prüfungsrecht verliehen ist. Zurzeit ist die Genossenschaft Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg, dem als Prüfungsverband das Prüfungsrecht verliehen ist.

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Jonscher	(hauptamtlich)
Steffan Liebscher	(hauptamtlich)
Dr. Klaus Rave	(nebenamtlich) ab 01.02.2011
Max Tesch	(nebenamtlich) ab 01.02.2011
Dieter Dreyer	(nebenamtlich) ab 01.02.2011

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Kay Abeling	stv.Vorsitzender bis 19.06.2010, Vorsitzender ab 19.06.2010
Manfred Felgenhauer,	stv.Vorsitzender ab 19.06.2010
Dr. Klaus Benske	Vorsitzender bis 19.06.2010
Horst Dieter Adler	
Ernst-Uwe Hansen	
Frank Jacobsen	
Gisela Kropp	bis 19.06.2010
Manfred Kruse	
Michael Wichmann	
Gerd Schmidt	
Karl-Ludwig Umbreit	verstorben am 23.07.2010

G: Weitere Angaben

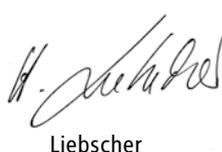
Bei den nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Vorgängen aus treuhänderischer Verwaltung handelt es sich um Vermögensgegenstände und

Herausgabeverpflichtungen der Vermögenswerte gegenüber dem Treugeber i.H.v. 2.766.486,68 €. (Vorjahr: 3.498.709,03 €)

Schleswig, 02.03.2011

GEWOBA Nord
Baugenossenschaft eG

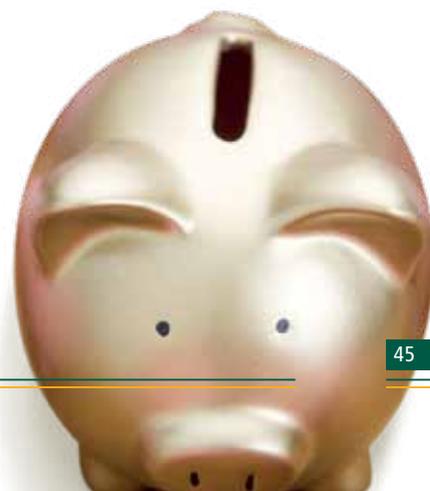

Jonscher


Liebscher


Dreyer


Dr. Rave


Tesch



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. 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

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Neubautätigkeit. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen umfassend nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 07.03.2011

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst

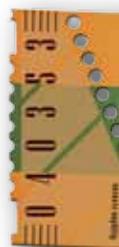


Viemann
Wirtschaftsprüfer

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Wendlandt
Wirtschaftsprüfer





Willst du mich
heiraten?
Dein Hasi!

HÄSSLICHKEITEN



Ticket
040353
Kann mit anderen Personen übertragbar sein.
Inhaberinnen und Halbesche Personen.



