

[da • seins • vor • sor • ge]

Daseinsvorsorge ist ein **verwaltungsrechtlicher Begriff**, der auch in der **politischen und sozialwissenschaftlichen Diskussion** eine wichtige Rolle spielt. Er umschreibt die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung der für ein **menschliches Dasein** als **notwendig erachteten Güter und Leistungen**, die sogenannte **Grundversorgung**. Dazu zählt als Teil der Leistungsverwaltung die Bereitstellung von **öffentlichen Einrichtungen für die Allgemeinheit**, also Verkehrs- und Beförderungswesen, Gas-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, **Bildungs- und Kultur einrichtungen**, Krankenhäuser, Friedhöfe, Bäder usw. (**Infrastruktur** umfasst sich größtenteils um Betätigungen, die heute von komm

Geschäftsbericht 2011



DASEINSVORSORGE ist Schule



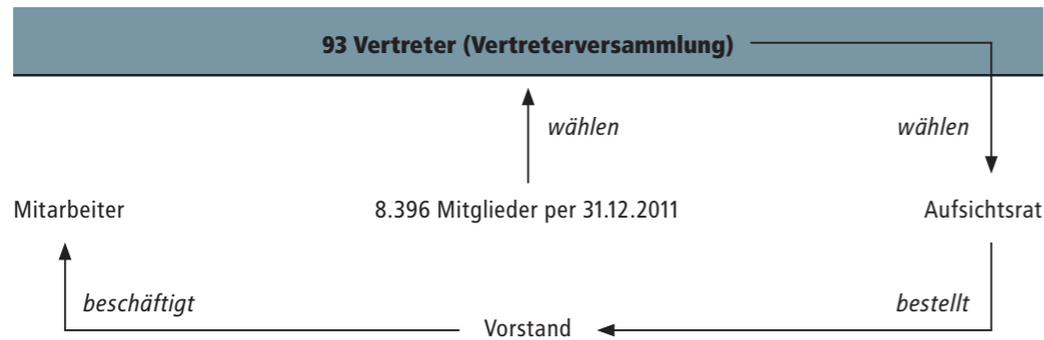
KENNZAHLEN	5
ORGANE	6
LAGEBERICHT	10
Chancen nutzen – gemeinsam handeln	10
Wirtschaftliche Lage	22
Ertragslage und Gewinnwendung	22
Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Jahre 2011	23
Finanzlage	24
Vermögens- und Kapitalstruktur	26
Künftige Entwicklung	27
Voraussichtliche Entwicklung in den nächsten Jahren	28
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	32
JAHRESABSCHLUSS 2011	
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2011	37
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS UND WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	46



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	201.588	Wohnungen	5.886
Anlagevermögen	184.670	davon frei finanziert	(3.838)
Umlaufvermögen	16.506	gewerbliche Objekte	33
Eigenkapital insges.	36.804	Garagen/ Stellplätze	1.225
– davon Rücklagen	30.597	sonstige	28
Umsatzerlöse	30.953	Gesamtbestand	7.172
– a.d. Hausbewirtschaftung	30.207		
Jahresergebnis	1.817		
Dividende	140		
Wohnungseigentums-Verwaltung		Hausverwaltung Dritter	
VE's/WEG	18	VE's	84
Wohnungen	215	Wohnungen	249
gewerbliche Objekte	0	gewerbliche Objekte	20
Garagen u. Stellplätze	46	Garagen	25
sonstige	0	sonstige	3
Gesamtbestand	261	Gesamtbestand	297
Fläche unbebauter Grundstücke		Bauvolumen	T€
im Anlagevermögen:	3.652 qm	gesamt	11.449
im Umlaufvermögen:	323 qm	Neubau	2.443
		Modernisierung	3.592
		Instandhaltung	3.805
		Zukauf	1.609



Vertreter

Wahlbezirk 1

Dieter Altmann, Mönkeberg
Inge Ernst, Heide
Batzlaff & Partner GbR, Kiel
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
Monika Maifahrt, Niebüll
Bauunternehmen Neuendorff,
Schaalby
Gerd Nowas, Sörup
Andreas Rotte, Landsberg a. Lech
Hans-Joachim Weitenhagen, Satrup

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
Jürgen Kunz, Tinnun
Karin Naujoks, List
Rainer Pophal, Wenningstedt
Maria Georgine Saebel, List
Maike Scheil, List

Aufsichtsrat

Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
Ernst-Uwe Hansen	Verwaltungsangestellter, Niebüll
Frank Jacobsen	Verwaltungsfachangestellter, Schleswig
Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt, ab 18.06.2011
Manfred Kruse	Lehrer, Husum
Gerd Schmidt	Bauingenieur, Flensburg
Michael Wichmann	Verkäufer, Niebüll

Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher
Architekt, hauptamtliches Vorstands-
mitglied seit 01.10.2000



Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher
hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001



Dieter Dreyer,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011



Dr. Klaus Rave,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011



Max Tesch,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011

Organe der Genossenschaft

Organisationsplan GEWOBA Nord

Technischer Vorstand

Herr Jonscher

Kaufmännischer Vorstand

Herr Liebscher

Nebenamtl. Vorstand

Herr Dreyer

Nebenamtl. Vorstand

Herr Dr. Rave

Nebenamtl. Vorstand

Herr Tesch

Personalwesen

Frau Stopsack

Vorstandssekretariat

Frau Scholz / Frau Rohde

Spareinrichtung / Mitgliederwesen

Frau Pfaff

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 / IR

Herr Heine

Geschäftsstelle Schleswig

Herr Lenz

Geschäftsstelle Harrislee

Herr Fahr

Geschäftsstelle Husum

Frau Finster

Geschäftsstelle Niebüll (mit Sylt und Föhr)

Herr Schmidt



DASEINSVORSORGE ist Sicherheit

Chancen nutzen – gemeinsam handeln

Unsicherheit beherrscht unsere Zeit. Das Jahr 2011 ist geprägt durch Finanzkrisen, durch Ratings als Einschätzung für die zukünftige Entwicklung von Märkten, Unternehmen und Staaten. Mehr und mehr zeigt sich, dass die Entwicklung weg vom Gemeinsamen, hin zum Individuellen, der Vorbote der sich heute abzeichnenden Veränderung war und ist. Doch geht diese Entwicklung in die richtige Richtung? Müssen wir uns nicht vielmehr auf den Weg machen, um den Herausforderungen der Zukunft gemeinsam zu begegnen und gemeinsam zu gestalten? Wichtig erscheinen in diesem Zusammenhang die Fragen nach der zukünftigen Daseinsvorsorge.

Daseinsvorsorge ist ein verwaltungsrechtlicher Begriff. Er umschreibt die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung der für das menschliche Dasein als notwendig erachteten Güter und Leistungen - die sogenannte Grundversorgung. Dazu zählt die Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen für die Allgemeinheit, also Verkehrs- und Beförderungswesen, Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Friedhöfe, Bäder usw.

Es soll also sichergestellt werden, dass das Dasein menschlicher Existenz von einer Gesamtheit an Maßnahmen geschützt und gestärkt wird, damit nicht gewünschte Entwicklungen, wie mögliche zukünftige Notlagen oder andere negative Veränderungen, nach heutiger Einschätzung der Zukunft vermieden werden.

Dabei stellt der demographische Wandel, also die sich verschiebende Altersstruktur der Bevölkerung, eine der größten in die Zukunft gerichteten Veränderungen der Gesellschaft dar, die auf fast alle Lebensbereiche Einfluss nimmt, insbesondere auf Kindergärten, Schulen, Unternehmen, Krankenhäuser, Feuerwehren und etliches mehr. Der demographische Wandel ist dabei kein abstraktes Thema, das sich die Verwaltung ausgedacht hat, sondern er ist ein gesellschaftlicher Prozess, in

dessen Verlauf wir uns bereits befinden. Damit wird deutlich, dass es für die Verwaltung, die Wirtschaft wie auch für die Menschen in der Region ein Konzept/einen Masterplan für die Daseinsvorsorge geben muss. Es muss im öffentlichen Sektor das gleiche Spektrum untersucht werden, das die Unternehmen im Rahmen ihrer Langzeitplanungen ohnehin zu berücksichtigen haben.

Natürlich sind für die Grundversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge überwiegend die Kommunen zuständig. Daseinsvorsorge ist ein Anpassungsprozess, eine komplexe Koordinationsaufgabe der sinnvollen Anpassung, weil sich beispielsweise der Anteil der Älteren in der Bevölkerung erhöht und der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwerbstätigen abnimmt.

Immer sollen auch mit diesem Anpassungsprozess Kosten gespart, Einrichtungen betriebswirtschaftlich sinnvoll an die veränderte Nachfrage angepasst, Wünsche der Bevölkerung befriedigt, interessierte Bürger an der Problemlösung beteiligt und zukünftige Versorgungsdefizite der Bevölkerung in der Fläche vermieden werden. Wie diese komplexen Herausforderungen durch eine bereichsübergreifende Planung der Daseinsvorsorge verträglich in einer Region bewältigt werden können, kann nur eine Analyse liefern, die es ermöglicht, wichtige Entscheidungen für die Zukunft auf der Basis von Zahlen, Daten, Fakten und daraus abgeleiteten Argumentationslinien zu treffen. Insofern ist das zu erarbeitende Konzept/der Masterplan eine Chance zur Versachlichung von Diskussionen, die häufig sehr emotional geführt werden, da sie zentrale Lebensbereiche und die Zukunftsfähigkeit von Kommunen, Menschen und Unternehmen betreffen.

Der Zweck eines zu erarbeitenden Masterplans besteht also darin, die kommunalpolitisch Verantwortlichen vor Ort mit detaillierten Zahlen und abgesicherten Prognosen über zu erwartende Entwicklungen zu versorgen. Der Masterplan dient damit als Denkanstoß und Entscheidungshilfe, um die intensive Diskussion vor Ort und die

Eigenverantwortung der Akteure zu eröffnen. Es sind also Fragen zu beantworten, wie z.B.: Wollen wir die heutige gute Lebensqualität zukünftig erhalten? Wie sollen und wollen wir den heute schon erkennbaren und prognostizierten Herausforderungen gemeinsam begegnen? Welche konjunkturellen Entwicklungen zeichnen sich für die Region ab?

Der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fällt bei der Beantwortung dieser und anderer Fragen eine entscheidende Rolle zu, denn im Norden Schleswig-Holsteins wird zukünftig das traditionelle, typische Ein- bis Zweifamilienhaus weniger nachgefragt werden, insbesondere im ländlich strukturierten Raum, in dem die GEWOBA Nord tätig ist. Der Wohnungsmarkt wird zunehmend von älteren Haushalten geprägt, mit einem damit verbundenen erheblichen Bedarf an kleinen Wohnungen, barrierefrei und bezahlbar, besonders an zentralen Standorten wie Flensburg, Husum, Niebüll, Westerland etc. Die Wohnberatung im energetischen und barrierefreien Bereich wird zukünftig eine größere Rolle spielen.

Unser Gebäudebestand ist nicht ausreichend barrierefrei, geschweige denn den energetischen Anforderungen der Zukunft, unter Berücksichtigung bezahlbaren Wohnraums, gewachsen. In den meisten Fällen sind die Gebäude schlichtweg überaltert. Daher ist eine langfristige Unternehmensplanung - also ein unternehmensspezifischer Masterplan - für die Daseinsvorsorge unserer Mitglieder unerlässlich. Auch wenn scheinbar die Marktveränderungen für die GEWOBA Nord gegenüber dem Vorjahr nur unmaßgeblich sind und der Jahresabschluss sogar in vielen Punkten besser erscheint als im Vorjahr, so haben wir uns mittel- und langfristig den Veränderungen zu stellen.

Die größten Herausforderungen, die der demographische Wandel für die öffentliche Hand mit sich bringt, liegen zweifelsohne in der Umgestaltung der Sozialsysteme und in der damit verbundenen finanziellen Belastung. Die größte Herausforderung für unsere Mitglieder liegt im

Wohnungsmarkt, der sowohl den sozialen Bereich als auch den Bereich Bauen und Regionalentwicklung betrifft. Die größten Chancen den demographischen Wandel zu gestalten, liegen in den Möglichkeiten der Einflussnahme bei Siedlungsentwicklung, ÖPNV und wirtschaftlicher Situation.

Damit muss das Handeln der GEWOBA Nord auch weiterhin darauf ausgerichtet sein, die angemessene, zukünftige Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum sicherzustellen. Dabei sollen den persönlichen Wünschen, Bedürfnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten des Einzelnen Rechnung getragen werden. Wir, die GEWOBA Nord, wollen daher jedem Mitglied für sein ganzes Leben die für ihn bestmögliche Wohnform im Norden zur Verfügung stellen. Darüber hinaus wird die GEWOBA Nord für alle Veränderungen in der Lebenssituation ihrer Mitglieder ein beratender Partner sein. Frei nach dem Motto „Hier bleibe ich“ – denn nur gemeinsam können wir es schaffen.

Die Veränderungen und Entwicklungen des Gebäudebestandes der GEWOBA Nord werden aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Objektbestand 31.12.2011 nach Geschäfts-/Außenstellen									
Geschäfts-/Außenstelle (GS/AS)		Mischfinanziert				Gesamt-Objekte		Gesamt	
		frei-finanz.	öffentl. geförd.	frei-finanz.	öffentl. geförd.	frei-finanz.	öffentl. geförd.	frei-finanz.	öffentl. geförd.
Schleswig	Wohnungen	1.051	390	8	21	1.470	1.059	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		1.691	394	8	21	2.114	1.699	415	
Harrislee	Wohnungen	533	371	24	128	1.056	557	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	
Summe GS		566	454	52	128	1.200	618	582	
Husum	Wohnungen	1.285	93	0	114	1.492	1.285	207	
	Gewerbe	6	0	0	0	6	6	0	
	Garagen/Stellplätze	117	0	40	0	157	157	0	
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	
Summe GS		1.408	93	40	114	1.655	1.448	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	383	351	74	161	969	457	512	
	Gewerbe	1	3	0	0	4	1	3	
	Garagen/Stellplätze	111	30	0	0	141	111	30	
	sonstiges	0	4	0	0	4	0	4	
Summe AS		495	388	74	161	1.118	569	549	
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		4.907	1.667	174	424	7.172	5.081	2.091	

Objektbestand 31.12.2011	gesamt	Vorjahr	
Wohnungen	5.886	5.851	+35
Gewerbe	33	33	+0
Garagen/Stellplätze	1.225	1.235	-10
sonstiges	28	27	+1
Gesamt	7.172	7.146	+26

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2011 über 5.886 Wohnungen. Veränderungen des Objektbestandes gegenüber dem Vorjahr resultierten aus Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen und der Zusammenlegung nicht mehr zeitgerechten Wohnraumes sowie aus Ankäufen.

Die Baumaßnahmen aus dem Jahr 2010 konnten gänzlich zum Abschluss gebracht werden. Als neue Maßnahmen wurden außerdem begonnen:

- die Modernisierungsmaßnahme in Niebüll in der Mühlenstraße,
- die Modernisierungsmaßnahme in Husum in der Hermann-Tast-Straße,
- die Neubaumaßnahme in Harrislee an der Marienhölzung sowie
- die Aufstellung der Neubaumaßnahme als Sonnenhaus in Harrislee am Musbeker Weg

Insgesamt konnten damit 31 Wohnungen aus dem Neubau an den Markt gebracht sowie weitere 50 Wohnungen modernisiert werden. Vorher wurden 25 Wohnungen zurückgebaut bzw. vom Markt genommen. Die Gesamtfläche von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen beträgt rd. 6.050 m².

Zum 01.05. 2011 hat die GEWOBA Nord in Husum, Norderbahnhofstraße, 29 Wohnungen und 10 dazugehörige Garagen/Stellplätze zu 1,6 Mio. € durch 75% Fremdkapitalübernahme und 25% Eigenkapital erworben.

Aufgrund der guten Witterung können die Baumaßnahmen zügig vorangetrieben werden. 2011 wird allerdings mit der Fertigstellung der begonnen Maßnahmen nicht gerechnet. Dafür ist der Umfang der Arbeiten zu groß.

Eine Darstellung des umgesetzten Bauprogramms mit den Baubeginnen 2010/2011 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Umsetzung des Bauprogramms	WE	Fläche m ²	Gesamtbaukosten in T€		Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK/FK in %	Besonderheiten
Bauvorhaben 2011								
Behlingshof 3-7, Satrup	12	733	1.390		05/2010	02/2011	25,1 % / 74,9 %	Neubau, seniorengerechte Wohneinheiten, KfW-Effizienzhaus 55
Alte Bahnhofstr. 13a-b, List/Sylt	19	1.923	2.600		03/2010	02/2011	59,6 % / 40,4 %	Neubau, MFH, sehr gute Lage, KfW-Effizienzhaus 70
Hermann-Tast-Str. 3, 5, 7, Husum	18	947	1.300		09/2011	12/2011	27,7 % / 72,3 %	Sanierung/Modernisierung, KfW-Effizienzhaus 85
An der Marienhölung 2-15, Harrislee	16	1.584	2.795		05/2011	3/2012	33,7 % / 66,3 %	Neubau, RH, KfW-Effizienzhaus 40
Musbeker Weg 26-50, Harrislee	18	1.227	2.550		10/2011	10/2012	29,1 % / 70,9 %	Neubau, MFH, KfW-Effizienzhaus 40 Pilotprojekt: SONNENHAUS
Mühlenstr. 35-37, 43-45, 47-49, Niebüll	32	2.222	3.070		07/2011	12/2011	21,8 % / 78,2 %	Sanierung/Modernisierung, KfW-Effizienzhaus 85
Summe	115	8.636	13.705					

Die genannten Maßnahmen werden durch qualifiziertes kaufmännisches und technisches Personal der GEWOBA Nord begleitet. Die GEWOBA Nord verfügt zum 31.12.2011 über 85 Beschäftigte, einschließlich Auszubildende und Vorstände. Im Geschäftsjahr 2011 ist damit ein leichter Personalaufbau zu verzeichnen, der durch die Einführung der Spareinrichtung begründet ist.

Das Spargeschäft war einer der Schwerpunkte im Jahre 2011. Mit der Erlaubnis zur Aufnahme des Sparbetriebs zum 01.03.2011, die wir als erste Genossenschaft in Schleswig-Holstein von der BaFin erhielten, haben wir am 04.04.2011 begonnen, die Geschäftsstellen in das operative Spargeschäft einzubinden. Mit dem 13.06.2011 wurde die Einbindung abgeschlossen, sodass ab diesem Zeitpunkt das eigentliche Spargeschäft im gesamten Geschäftsgebiet der GEWOBA Nord erfolgen konnte. Dazu waren erhebliche Vorbereitungen und Maßnahmen notwendig. Formale Auflagen mussten erfüllt und erarbeitet werden. Das Controlling war neu zu ordnen, insbesondere Maßnahmen im Rahmen der Kontroll- und Anzeigepflichten zur BaFin, zur Bundesbank, als Sicherungsmaßnahmen oder auch zu Dokumentationszwecken.

Im Rahmen der Erweiterung der GmbH-Struktur wurde ein weiteres Hauptaugenmerk der Vorstandstätigkeit auf den Aufbau des strategischen Geschäftsfeldes Fremdverwaltung gelegt und zwar durch den Ankauf einer Firma in Düsseldorf. Mit der Beurkundung am 15.12.2011 werden wir zum 01.01.2012 Eigentümer einer weiteren Gesellschaft mit rd. 3.000 fremd-verwalteten Wohnungen. Wir hoffen, dadurch strukturelle Vorteile und Synergieeffekte heben zu können, die sicherstellen, dass wir langfristig einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der zusätzlichen Erträge für die Genossenschaft leisten. Als dritten Schwerpunkt in der Arbeit der Genossenschaft im Jahre 2011 ist sicherlich auch die maßgebliche Einführung und Anpassung des ERP-Systems sowie eines Management-Informationssystems und eines Dokumentenmanagement-Systems zu nennen. All diese EDV-technischen Begriffe zeigen eine innovative Veränderung an, sind aber gleichzeitig mit erheblichen Ressourcen zu versehen, damit ein reibungsloser Geschäftsbetrieb, auch während dieser Umstellungen, gewährleistet ist. Den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die diese Aufgaben bewältigt haben, sei an dieser Stelle bereits herzlich gedankt.

Neben diesen drei genannten Schwerpunkten waren weiterhin Fragestellungen im Zusammenhang mit möglichen An- und Verkäufen, Fusionen, Schadensersatzansprüchen und Erweiterungen der Baumaßnahmen zu beantworten. Diverse Gespräche wurden mit dem Innenministerium, der Investitionsbank, mit Städten und Gemeinden sowie verschiedenen Firmenvertretern geführt, um langfristig den bestmöglichen Einsatz des Eigenkapitals für die Baumaßnahmen sicherzustellen.

Damit kommt dem Personal eine entscheidende Rolle zu. Der Personalaufwand, einschl. Vorstandsgehälter, Pensionsberechtigungen, Löhnen und Gehältern, soz. Abgaben und Aufwendungen für weitere soz. Maßnahmen ist um 5,4% gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 4,6 Mio. € gestiegen. 2011 wurden erstmals 6 Auszubildende eingestellt, davon 2 Auszubildende im Bereich des Berufsbildes Bürokaufmann/Bürokauffrau und 4 Auszubildende im Bereich des Immobilienkaufmanns/Immobilienkauffrau. Die GEWOBA Nord will damit der sich verändernden Arbeitswelt Rechnung tragen und insbesondere dem Fachkräftemangel entgegenwirken. Wir beabsichtigen, wie auch in den vergangenen Jahren, die Auszu-

bildenden zu übernehmen, die ihre weitere berufliche Perspektive in der GEWOBA Nord sehen. Unterstützend werden wir weiterhin für junge Mitarbeiter tätig sein und zwar durch Finanzierungen der Weiterbildung und der Wissensvertiefung oder berufsbegleitende Studiengänge. Im Jahr 2011 waren insgesamt 12 Auszubildende bei der GEWOBA Nord beschäftigt. Bedingt durch Ausscheiden einzelner ausgelernter Kräfte ergibt sich eine durchschnittliche Ausbildungsquote von 13% bei durchschnittlich 65 voll- und 9 teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Bedingt durch die Spareinrichtung wurden 3 Nebenamtliche Vorstände eingestellt, die als Auflage der BaFin zum Geschäftsbetrieb der Spareinrichtung zunächst für die kommenden 3 Jahre im Unternehmen tätig sein sollen.

Im Rahmen der Neuausrichtung der Genossenschaft wurde im Jahr 2011 die bereits in den vergangenen Jahren angeschobene Umstrukturierung der Fremdverwaltung in die PROWO Nord zum Abschluss gebracht. Ab dem Jahre 2012 wird die Genossenschaft nur noch über ihre Enkeltöchter in der Fremdverwaltung tätig sein. Gleichwohl werden die Synergien aus gemeinsamen kaufmännischen, wie EDV-technischen oder auch vermietungstechnischen Ressourcen gezogen. Die dafür notwendige Schulung wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch im Jahre 2011 mit zahlreichen Maßnahmen ermöglicht. Die Aus-, Fort- und Weiterbildung wird bei der GEWOBA Nord in allen wohnungswirtschaftlichen, technischen und kaufmännischen Themenbereichen betrieben. Sie ist Grundlage für ein stetiges Wachstum und für eine nachhaltige Entwicklung.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und hat insofern den Mantel- und Vergütungsvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen. Die wöchentliche Arbeitszeit wird ab dem 01.01.2012 bei 37-Wochenstunden liegen. Bis zum 31.12.2011 betrug die wöchentliche Arbeitszeit 39 Stunden. Die damit verbun-

denen Verringerungen und Belastungen von rd. 5.000 Arbeitsstunden müssen innerhalb der Mitarbeiterschaft, ohne Einbuße von Qualität und Service für die Mitglieder, aufgefangen werden. Zur Genossenschaft gehören die Organe der institutionellen Selbstbestimmung. Zum 31.12.2011 sind insgesamt 9 Personen in den Aufsichtsrat berufen und 93 Vertreterinnen und Vertreter durch die Mitglieder in die Vertreterversammlung, höchstes Organ der Genossenschaft, gewählt worden.

Die Vertreterversammlung vertritt zum 31.12.2011 insgesamt 8.396 Mitglieder. Die beachtliche Zahl von durchschnittlich mehr als 8.000 Mitgliedern ist nach wie vor stichtagsbezogenen Veränderungen und Veränderungen aus Modernisierungs- und Neubautätigkeit unterworfen. Gleichwohl ist ein stabiler, steigender Trend zu erkennen.

Die Vertreter werden regelmäßig durch die Genossenschaft in deren Belange und in die gesetzlichen Anforderungen eingebunden. So wurden im Jahre 2011 wiederum Vertreterstammtische abgehalten und Vertretergespräche unmittelbar in kleiner Gruppe vor Ort geführt. Darüber hinaus wurde die 42. ordentliche Vertreterversammlung am 18.06.2011 durch den Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen. Die Vertreter fassten die zur Ab-

	Anzahl Mitglieder		Anzahl Geschäftsanteile	
	2011	Vorjahr	2011	Vorjahr
Bestand am 01.01.	8.095	8.060	98.416	95.370
Zugänge (inkl. Neuaufnahmen)	1.095	877	12.021	12.908
Abgänge	794	842	9.802	9.862
davon Übertragungen	70	79	1.307	1.090
davon Kündigungen	581	608	7.022	7.015
davon Todesfälle	93	89	902	1.017
davon Ausschluss	50	66	571	740
Bestand am 31.12.	8.396	8.095	100.635	98.416

wicklung des Geschäftsjahres 2010 erforderlichen gesetzlichen und satzungsbedingten Beschlüsse. Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand berichteten ausführlich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, wichtige Ereignisse aus dem Jahr 2010 und über die Schwerpunkte der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2011. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2010 Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß die Mitglieder Kay Abeling, Horst Dieter Adler und Frank Jacobsen aus. Die ausgeschiedenen Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihrem Amt bestätigt. Das langjährige Mitglied im Aufsichtsrat, Karl-Ludwig Umbreit, verstarb im Jahre 2010 nach langer Krankheit. Neu hinzugewählt wurde Frau Nanette Kraft. In der sich anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden wiederum Herr Kay Abeling als Vorsitzender des Aufsichtsrates und Herr Manfred Felgenhauer als sein Stellvertreter gewählt.

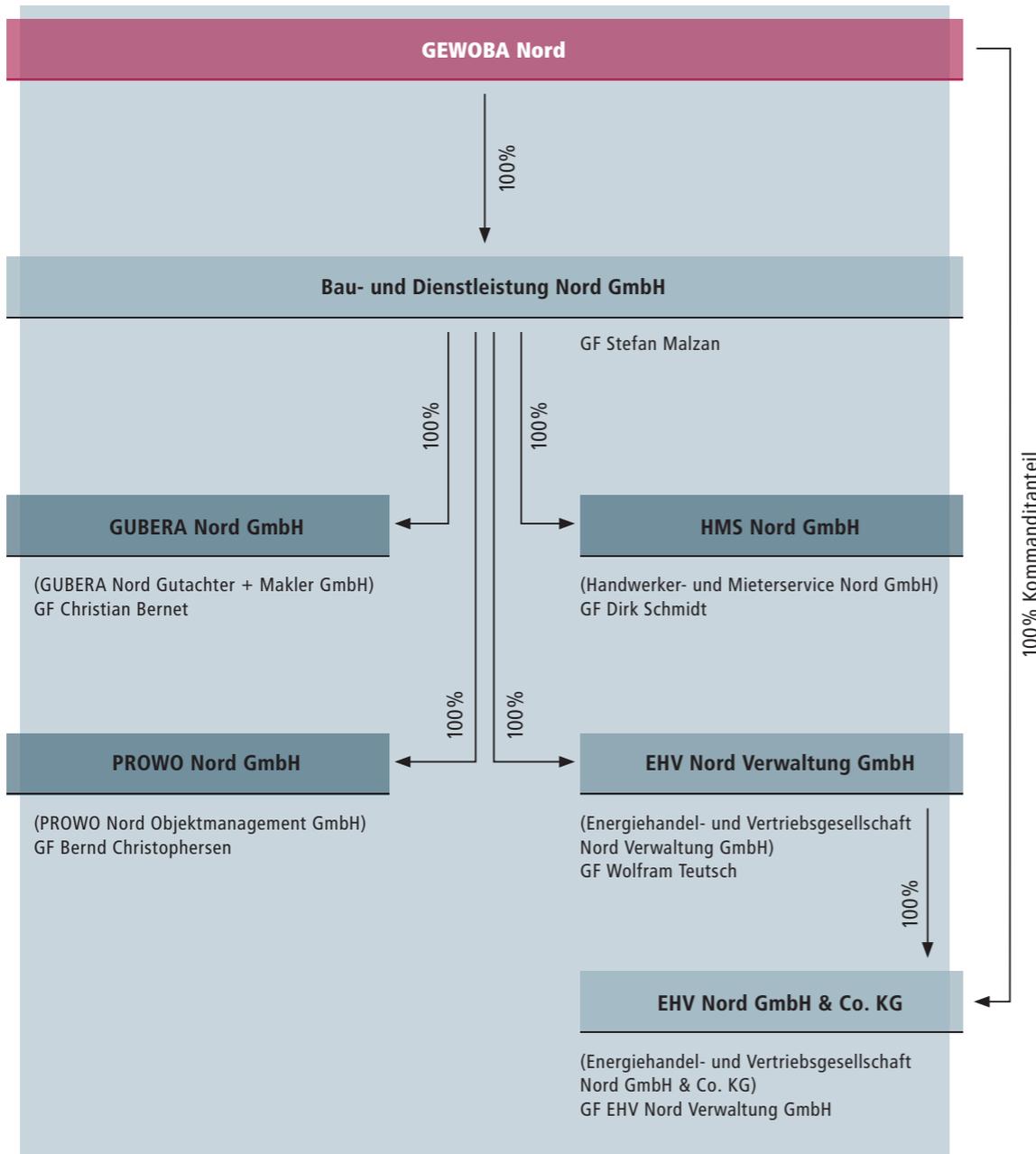
Neben den organisatorischen und satzungsmäßigen Aufgaben ist und bleibt das Kerngeschäft der GEWOBA Nord die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Aus diesem sogenannten operativen Geschäft schöpft die GEWOBA Nord ihre maßgeblichen Deckungsbeiträge. Das Bestandsmanagement übernimmt die von dem Technischen Management erstellten Bauten und sorgt für entsprechend zeitgemäße qualitätsgerechte Vermietung des Wohnraums in Verbindung mit den notwendigen technischen Instandhaltungen. Insgesamt konnte durch die Bewirtschaftung im Rahmen des Neubaus aber auch durch die Modernisierung oder weitere Maßnahmen im Rahmen der Bewirtschaftung unserer Wohnungen und in unserem Unternehmen ein CO₂-Ausstoß erzielt werden, der deutlich unter dem Durchschnitt norddeutscher Wohnungsunternehmen liegt. Ein gutes Beispiel hierfür zeigt die Bewirtschaftung der Goethestraße, welche vor der Modernisierung 53% mehr CO₂ erzeugte. Die Heiz- und Betriebskosten lagen vor der Modernisierung um 22% höher als danach.

Neben den Wohnungen betreut das Bestandsmanagement auch die Photovoltaikanlagen der GEWOBA Nord, die mittlerweile mit rd. 35 Anlagen auf 57 Dächern einen nennenswerten Anteil an dem operativen Gewinn des Unternehmens haben. So werden in einer Umsatzgröße von rd. 230 T€ Erträge vereinnahmt, denen bis zum Auslauf der 10- bzw. 20-jährigen Finanzierungen ein Zinsaufwand entgegensteht. Nach Auslauf der Finanzierungen stehen diese Erträge als Gewinn zur Verfügung, da Instandhaltungsmaßnahmen so gut wie nicht notwendig sind.

Maßgeblich für die positive Unternehmensentwicklung ist allerdings die historisch niedrige Quote von durchschnittlich 58 fluktuationsbedingt leerstehenden Wohnungen. Im November 2011 konnten wir erstmals sogar nur noch 54 leerstehende Wohnungen in unserem Geschäftsgebiet verzeichnen. Noch nie in den letzten 10 Jahren hat die Genossenschaft einen so geringen durchschnittlichen Leerstand erreicht. Damit sind Fluktuationsraten, die nach wie vor bei der GEWOBA Nord hoch und deutlich über dem Durchschnitt bei ca. 16% liegen, durchaus zu verschmerzen. Noch im letzten Jahr war ein durchschnittlicher Leerstand von 108 Einheiten zu verzeichnen. Es zeigt sich, dass mit der konsequenten Verzahnung von Technischem Management, Bestandsmanagement und Kaufmännischer Verwaltung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um kostengünstige Wohnungen mit gutem Standard am Markt platzieren zu können, die seitens des Bestandsmanagements auch immer richtig eingeschätzt werden, d. h. es werden die richtigen Objekte zum richtigen Preis an der richtigen Stelle modernisiert oder als Neubau angeboten.

Wie bereits erwähnt, sind die Beteiligungen der GEWOBA Nord zum 01.01.2012 im Ausbau begriffen. Ziel ist es, die Wertschöpfungskette für die Mitglieder und für die Genossenschaft so zu erweitern, dass möglichst mit unseren Tochter- und Enkelgesellschaften eine für beide Seiten sinnvolle und gewinnbringende Situation erreicht wird. Die Beteiligungsstrukturen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Darstellung der Beteiligungsverhältnisse ist dem nachstehenden Schaubild zu entnehmen.



Den maßgeblich größten Anteil an den Jahresüberschüssen aus Tochter- und Enkelgesellschaften stellt in diesem Jahr die GUBERA Nord dar, die durch gewerblichen Grundstückshandel erhebliche Erträge erzielen konnte. Gefolgt wird diese Ertragssituation durch unsere Gesellschaft, die für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und der Hausverwaltung für Dritte das Geschäftsfeld übernommen hat. Der gesamte Verwaltungsbestand, welcher von der Genossenschaft auf die PROWO Nord übertragen wurde, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Wertschöpfung erfolgt - wie gesagt - nicht allein durch die GEWOBA Nord. Maßgeblichen Einfluss haben mittlerweile auch die Tochter- und Enkelgesellschaften der GEWOBA Nord. Es wird versucht, die Wertschöpfungskette von der Verwaltung und Vermietung der Wohnung auch auf Dienstleistung und Service rund um die Mietwohnungen auszuweiten, mit dem Ziel, eine WIN/WIN-Situation für Mieter und GEWOBA

Nord zu erreichen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Nutzung der Energie und die damit verbundene Wohnflat, die eine Pauschalmitiete einschließlich aller Nebenkosten, jedoch ohne den eigenen Stromverbrauch, beinhaltet. Damit wird einerseits kostengünstige, sicherere, regenerative Energie zur Verfügung gestellt, andererseits kann die GEWOBA Nord über ihre Enkelfirmen gleichzeitig auch einen Beitrag zur Finanzierung des Unternehmens leisten. So hat die GEWOBA Nord, in Verbindung mit Tochter- und Enkelgesellschaften, erstmalig in der Wohnungswirtschaft, die Möglichkeit, ökologische mit sozialen Aspekten zu kombinieren. D. h., einerseits kommt es zu einer Reduktion des CO₂-Eintrages, andererseits gibt es die Möglichkeit, das Risiko von Betriebskostensteigerungen, unter sozialen Aspekten für die Mieter, auf Null zu reduzieren. Die Enkelgesellschaften haben sich im Jahre 2011 deutlich positiver entwickelt als ursprünglich angenommen. Zusammenfassend ergibt sich die Ist-Darstellung der Jahresziele wie folgt:

	Jahresüberschuss 2008	Jahresüberschuss 2009	Jahresüberschuss 2010	Jahresüberschuss 2011
BUD Nord	- 5,5 T€	+ 17,4 T€	+ 0,6 T€	+ 4,6 T€
GUBERA Nord	+ 25,1 T€	+ 25,4 T€	+ 71,4 T€	+ 455,2 T€
PROWO Nord	+ 4,0 T€	+ 38,9 T€	+ 35,9 T€	- 2,6 T€
HMS Nord	-	-15,9 T€	+ 37,1 T€	+ 25,2 T€
EHV Nord	-	- 7,8 T€	-5,6 T€	+ 30,1 T€

Ursprünglich war für das Jahr 2011 eine Summe von 102 T€ vor Steuern als Jahresüberschuss aller Firmen im Unternehmensverbund geplant. Diese Zahl wird um das Siebenfache zum Jahresende übertroffen. Dies resultiert aus verschiedenen Maßnahmen, die in den einzelnen Firmen eine erhebliche Veränderung der ursprünglich geplanten Zahlen nach sich zieht. Bei der GUBERA Nord waren es maßgeblich der Ankauf von Beständen in Husum und die damit verbundenen positiven Bewirtschaftungsergebnisse sowie durch den gewerblichen Grundstückshandel von 64 Wohnungen zum Jahresende 2011 bzw. zum 01.01.2012. Aus dem Verkauf wird zusätzlich ein erheblicher Gewinn erzielt, der mittelbar den Mitgliedern und den Objekten der GEWOBA Nord zufließt.

Bei der PROWO Nord sind die positiven Entwicklungen vor allem aus den internen Verrechnungen von rd. 350 T€ entstanden, welche steuerfrei in die GEWOBA Nord fließen. Die maßgebliche Steigerung dieses Ergebnisses resultiert aus der guten Bewirtschaftung der Hausverwaltung für Dritte und der Neuausrichtung der Wohnungseigentümergeinschaften, die nur unter Berücksichtigung neuer Verträge und positiver Deckungsbeiträge in die PROWO Nord übernommen wurden. Die damit verbundenen Reduktionen des Gesamtbestandes führten zu einem höheren Deckungsbeitrag und damit auch zu höheren Ergebnissen der Gesellschaft.

Der gesamte Verwaltungsbestand ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Verwaltungsbetreuung	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Wohnungseigentum					
Gemeinschaften	18	66	104	148	161
Wohnungen	215	852	1.403	2.030	2.243
Gewerbliche Objekte	0	26	35	46	49
Garagen/Stellplätze	46	107	154	203	208
Sonstige Objekte	0	15	15	15	15
Gesamt	261	1.000	1.607	2.294	2.515
Hausbesitz Dritter					
Hausverwaltungen	84	89	97	120	141
Wohnungen	249	266	381	519	595
Gewerbliche Objekte	20	28	40	64	74
Garagen	25	25	25	43	47
Sonstige Objekte	3	3	6	6	7
Gesamt	297	322	452	632	723
Verbundene Unternehmen					
Wohnungen	2672	2030	1.507	761	468
Gewerbliche Objekte	159	130	114	95	82
Garagen	211	164	120	41	32
Sonstige Objekte	54	40	37	37	36
Gesamt	3.096	2.364	1.778	934	618
Gesamtbestand	3.654	3.686	3.837	3.860	3.856

Ein ähnlich großer Verwaltungsbestand aus der erworbenen Düsseldorfer GmbH wird ab dem 01.01.2012 der BUD Gesellschaft angegliedert und steht damit gleichberechtigt neben der PROWO Nord. Die neue Gesellschaft heißt PROWO West.

Die EHV Nord, das jüngste und noch kleinste Geschäftsfeld der Tochter- und Enkelgesellschaften, befasst sich mit dem Energiegeschäft und konnte sukzessive im Jahre 2011 weiter ausgebaut werden. Insgesamt sind Veränderungen auf zwei maßgebliche Geschäftsfelder zurückzuführen. Einerseits auf die Bautrocknung, die wiederum ausgeweitet werden konnte, andererseits auf den Stromhandel, der mittlerweile von der EHV für unsere Mitglieder flächendeckend über den Kooperationspartner Stadtwerke Schleswig angeboten werden kann. Insgesamt sind rd. 750 neue Kunden für die EHV Nord im Jahr 2011 gewonnen worden.

Die HMS Nord ist unsere Handwerker und Mieterservice GmbH, die ursprünglich mit dem Malergewerk gestartet ist und mittlerweile neben 10 Gesellen und 2 Meistern noch einen Auszubildenden beschäftigt. Darüber hinaus ist im Jahre 2011 das Reinigungsgewerbe als weitere Aufgabe in die Firma übernommen worden. Ein Ausbau ist für 2012 in erheblichem Maße geplant.

Die Kaufmännische Verwaltung, also das klassische Rechnungswesen, leistet die Unterstützungsfunktion für das Bestandsmanagement und den operativen Bereich, ist und bleibt ein Cost Center und bringt im Gegensatz zum Bestandsmanagement keinen operativen Beitrag, der das Unternehmen mit einem positiven Deckungsbeitrag ausstattet. Gleichwohl ist hier eine maßgebliche Service- und Dienstleistungsabteilung der GEWOBA Nord angesiedelt. Durch die Neuordnung des Kreditportfolios im Jahr 2011 konnten erhebliche Beleihungsreserven aufgedeckt werden, die Grundbücher neu geordnet und gleichzeitig Spielräume gehoben werden, welche es uns ermöglichen, günstige Finanzierungsmittel mit einem Durchschnittszinssatz von zurzeit 3,03% im Unternehmen zu gewährleisten. Die niedrigen Durchschnittszinsen tun ein Übriges,

um das operative Geschäft im Bestandsmanagement mit einem positiven Deckungsbeitrag zu belegen. Zukünftig sind die niedrigen Zinsen für uns maßgeblich, um weiterhin einen positiven Deckungsbeitrag zu erzielen. Hier liegt die Hauptaufgabe des Bereiches Kaufmännische Verwaltung, die sich im Rahmen der Neufinanzierung der Bauprogramme immer wieder mit den Finanzierungsinstituten über günstige Konditionsstellungen auseinandersetzt. Natürlich muss die GEWOBA Nord auch Jahresabschlüsse erstellen. Dieses wird ebenfalls von der Kaufmännischen Verwaltung übernommen. Neben den handelsrechtlichen Abschlüssen für Tochter- und Enkelgesellschaften sowie für die GEWOBA Nord selber werden auch die steuerlichen Abschlüsse von der Kaufmännischen Verwaltung betreut.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage und Gewinnverwendung

Auch das Jahr 2011 ist aus Sicht des Vorstandes wiederum erfolgreich abgeschlossen worden. Große wirtschaftliche Sondereinflüsse sind nicht zu verzeichnen. Nach den Daten für das Geschäftsjahr 2011 gehen wir von einer 100-prozentigen Zielerreichung mit einer Tendenz zu einer Überfüllung aus. Die Ergebnisse werden vor allem durch die Hausbewirtschaftung wesentlich beeinflusst und verbessert.

Maßgebliche Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung resultierten aus dem gesunkenen Niveau der Erlösschmälerung, den immer noch auf zu hohem Niveau liegenden Fluktuationsraten und dem noch mal deutlich reduzierten Leerstand im Vergleich zum Vorjahr. Durch den gezielten und zügigen Einsatz der Mitarbeiter des Bestandsmanagements konnte der Leerstand auf eine historisch niedrige durchschnittliche Leerstandsrate reduziert werden. Der Leerstand betrug im Jahr 2011 durchschnittlich 58 Wohnungen und trug somit dazu bei, dass sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wiederum sehr positiv entwickelt hat. Die Erlösschmälerungen änderten sich von 764 T€ in 2010 auf 519,4 T€ in 2011. Die Sollmieten abzüglich

Erlösschmälerung erhöhten sich um 620,7 T€ und basieren auf der Tatsache, dass 2011 ein Nettozuwachs durch die im Jahre 2011 fertig gestellten Bauten, die in 2010 begonnen wurden, zu verzeichnen ist.

Die Kaufmännische Verwaltung konnte ebenfalls Erträge zum Unternehmensergebnis beisteuern. Trotz des niedrigen Zinsniveaus konnte ein Zinsertrag von rund 302,4 T€ erwirtschaftet werden. Die Darlehen konnten durch Sondertilgung und planmäßige Darlehensrückführung sowie durch Neuaufnahme von 5,9 Mio. € auf nunmehr 144,0 Mio. € bei gleichzeitigem Zuwachs der Bilanzsumme um 8,2 Mio. € festgeschrieben werden. Der Zinsaufwand, der bereits 2009 um 306 T€ gesenkt werden konnte und in 2010 um 11,3 T€ weiter verringert wurde, ist in 2011 um 366,7 T€ gestiegen. Die gestiegenen Zinsaufwendungen sind sowohl auf dem Anstieg der auf SWAP-Basis vereinbarten Darlehen, welche an Euribor gekoppelt sind, als auch auf geleistete Bereitstellungszinsen für beantragte KfW-Mittel, auf Neuaufnahmen und erstmalige Auszahlung von Zinsaufwendungen aus dem Bereich der Spareinrichtung, zurückzuführen.

Die Ergebnisse der funktional gegliederten Erfolgsrechnung für das Jahr 2011 sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Funktion	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.562,9	3.427,1	135,8
Bautätigkeit/Modernisierung	-420,6	-605,9	185,3
Verwaltungsbetreuung	-154,1	-185,6	31,5
Spareinrichtung	-592,6	0,0	-592,6
Finanzergebnis	-108,9	-84,7	-24,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-777,7	-713,0	-64,7
Betriebsergebnis	1.509,0	1.837,9	-328,9
Neutrales Ergebnis	368,7	576,7	-208,0
Ergebnis vor Steuern	1.877,7	2.414,6	-536,9
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-60,6	-61,6	1,0
Jahresüberschuss	1.817,1	2.353,0	-535,9

Die Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2011 gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Planmäßig haben wir 5,46 Mio. € an Abschreibung gebucht. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Jahr 2011 in Höhe von 186,2 T€ vorgenommen. Aufgrund der Gegenüberstellung von Ertrags- und Buchwerten, und den damit verbundenen notwendigen Anpassungen,

waren außerplanmäßige Abschreibungen nicht erforderlich. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen lassen sich der nachstehenden Übersicht entnehmen.

Linie der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen			
Jahr	planmäßige Afa	außerplanmäßige Afa	gesamt
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
2011	5.464.087,67	186.205,30	5.650.292,97

Die Rückstellungen der Genossenschaft haben sich im Jahre 2011 durch Zuführung, Verbrauch und Auflösung verändert. Es wurden in 2011 insgesamt 774 T€ erfolgswirksam aufgelöst, 1.383 T€ verbraucht und 1.164 T€ neu eingestellt.

reduziert. Wir gehen nach wie vor davon aus, dass die Ausschüttungsbelastung für die Mitglieder nur noch bis 2019 bestehen bleibt. Grundlage für unsere Einschätzung ist die bisherige und zurzeit gültige Steuergesetzgebung, die diese entsprechenden Vorgaben macht.

Die Höhe der Rückstellungen ist aus Sicht der Genossenschaft ausreichend, um die ungewissen Verpflichtungen, die sich aus dem laufenden Prozess des Jahres 2011 ergeben haben und sich zukünftig noch ergeben könnten, angemessen zu berücksichtigen. Weitere Risiken, die sich für das Jahr 2012 abzeichnen könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen und bedürfen daher auch keiner weiteren Berücksichtigung in den Rückstellungen. Die satzungsmäßige Höchstdividende in Höhe von 4 % wurde wiederum 2011 beschlossen und zur Auszahlung gebracht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die steuerliche Ausschüttungsbelastung, die von allen Mitgliedern zu tragen ist, die Nettoverzinsung auf rund 2,7%

Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Jahr 2011

Der Bilanzgewinn in Höhe von 147.897,60 € ergibt sich aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Einstellung in die Rücklagen und zuzüglich des Gewinnvortrages. Die Verwendung wird wie folgt vorgeschlagen:

Gewinnverwendungsvorschlag 2011		€
Jahresüberschuss 2011	1.817.073,98	
Gewinnvortrag aus 2010	7.823,62	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-1.677.000,00	
Bilanzgewinn 2011		147.897,60
Dividendenzahlung*	139.556,89	
Vortrag auf neue Rechnung	8.340,71	
* Berechnung der Dividende		€
4% auf Geschäftsguthaben i.H.v. 5.103.748 € ergibt:	204.149,92	
abzüglich Ausschüttungsbelastung (31,64%)	-64.593,03	
Dividendenzahlung an die Mitglieder		139.556,89

Finanzlage

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr 2011 jederzeit in der Lage, ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die notwendige Liquidität war jederzeit gegeben. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung beträgt 1.466,2 T€. Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag erhöhte sich von 1.733,7 T€ auf 2.351,3 T€ (ohne verpfändete Guthaben). Für den Bereich der aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen, d. h. für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, erfolgte die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 7.128,9 T€, die im Jahr 2011 fast vollständig verbaut wurden. Die Überhänge aus dem Jahr 2010 betragen rund 1,3 Mio. €. Die aufgenommenen Mittel sind im Jahr 2011 vollständig bilanziert, obwohl die schuldrechtlichen Verbindlichkeiten bereits im Jahr 2010 beschlossen und geschlossen wurden. Das gleiche gilt für die Darlehen, die 2011 aufgenommen wurden.

Für zukünftige Investitionen bzw. Investitionen, die im Rahmen der geplanten Bauvorhaben erstellt werden, verfügt das Unternehmen über ausreichende Reserven in der Beleihung. Eine entsprechende regelmäßige Anpassung der abgeschlossenen Neuordnung des Kreditportfolios und der damit notwendigen regelmäßigen, einmal jährlichen Nachbearbeitung wird weiterhin frei werdende Beleihungsreserven aufzeigen.

Finanzierungszusagen für das anstehende Bauprogramm wurden - sofern schon projektiert - bereits eingeholt. Für anstehende Baumaßnahmen des Jahres 2012 erfolgt die Finanzierung im ersten Quartal 2012. Die Übersicht der genannten Baumaßnahmen ist dem Punkt Chancen und Risiken in diesem Bericht zu entnehmen.

Alle weiteren Prolongationen der bereits bestehenden Darlehen wurden bis einschließlich 2014 erfolgreich mit niedrigem Zins abgeschlossen. Dabei spielen zinssichernde Maßnahmen eine erhebliche Rolle. Zinsrisiken konnten auf dem heutigen niedrigen Stand abgesichert werden. Zurzeit wird versucht, für die Geschäftsjahre bis 2016 eine Zinssicherung auf niedrigem Niveau zu erreichen. Der durchschnittliche Kreditzinssatz in unserem Unternehmen beträgt z. Zt. 3,03 %.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung im Rahmen des Unternehmenskonzepts sind die Finanzanlage und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert. Außerdem stehen zur Absicherung der Liquidität aus laufenden Geschäften Kreditlinien in Höhe von rund 13,2 Mio. € zur Verfügung. Aus dem neu aufgenommenen Spargeschäft wurden insgesamt 2,2 Mio. € vereinnahmt. Dieses Sparvolumen erhöht die Kreditmittel der Genossenschaft, ist aber gleichzeitig dafür genutzt worden, freierwerdende Kredite zurückzuzahlen.

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

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

Kapitalflussrechnung in T€	2011	2010
Jahresüberschuss	1.817,1	2.353,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.650,3	5.202,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	670,3	-399,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,9	63,4
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-257,2	-257,2
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-15,0	-160,2
Cashflow nach DVFG/SG*	7.929,4	6.802,5
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1.626,9	8,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,8	-148,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-3.680,0	820,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	3.259,7	-671,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.872,4	6.810,5
planmäßige Tilgungen	-4.406,2	-4.100,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.466,2	2.709,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9,8	259,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.601,2	-13.149,8
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	0,0	546,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50,0	-125,0
Zugang an Geldbeschaffungskosten	0,0	-6,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.641,4	-12.474,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.128,9	11.150,9
Außerplanmäßige Tilgungen (abzgl. Teilschulderlass)	-247,6	-692,8
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	124,9	45,2
Auszahlungen für Dividenden	-135,2	-136,5
Erhöhung der langfristigen Sparmittel	1.921,8	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.792,8	10.366,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	617,6	602,0
Finanzmittelbestand zum 01.01	1.733,7	1.131,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.351,3	1.733,7

Der Finanzmittelbestand ergibt sich zum jeweiligen Bilanzstichtag wie folgt:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Flüssige Mittel	5.401,9	1.733,7
abzgl. verpfändete Festgeldguthaben	-3.050,3	0,0
	2.351,3	1.733,7

Das verpfändete Festgeldguthaben (T€ 3.050,6) haben wir in der Kapitalflussrechnung bei den sonstigen Aktiva erfasst.

*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 31.12.2011 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
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
2011	201.587.545	184.670.208	16.917.337	164.783.792	36.803.753

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,2 Mio. € auf 201,5 Mio. €. Die Erhöhung des Anlagevermögens ist mit 4 Mio. € auf die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen, einschließlich Projektvorbereitungskosten, zurückzuführen. Auf der Passivseite resultierte die Zunahme des Eigenkapitals aus der Erwirtschaftung des Jahresüberschusses in Höhe von 1,82 Mio. €. Die Eigenkapitalquote veränderte sich damit von 18,1% auf 18,3%. Das Vermögen der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlage-

vermögen ist vollständig langfristig finanziert und beträgt rund 92% der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen ist, wie in einem Immobilienunternehmen üblich, mit rund 8 % der Bilanzsumme relativ gering ausgeprägt.

Außerdem wurde der GUBERA Nord eine Bürgschaft für gewerblichen Grundstückshandel gewährt.

Künftige Entwicklung

Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 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.

Bauvorhaben 2012/2013								
Bauvorhaben	WE	Fläche m ²	Gesamtbaukosten in T€		Beginn	Ende	Finanzierungsstruktur EK / FK in %	Besonderheiten
Königsberger Str. 20-50, Schleswig	65	ca. 4.450	8.750,00		09/2012	12/2014	36,4 / 63,6	Neubau MFH als "Sonnenhaus" u. RH
Kasseler Str. 2-4, Schleswig	10	ca.666	1.040,00		07/2012	12/2012	27,9 / 72,1	Modernisierung KfW 85
Alwin-Lensch-Str. 57/59, Niebüll	8	ca. 770	1.630,00		08/2012	04/2013	43,3 / 56,7	Neubau 7 RH KfW 55
Theodor-Storm-Str. 10-24, Niebüll	34	ca.1.678	2.434,00		04/2012	11/2012	22,6 / 77,4	Modernisierung KfW 85

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

Die zukünftigen Ergebnisse des Unternehmens werden sich aufgrund der vorliegenden zehnjährigen Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplanes nachhaltig positiv entwickeln. Für 2012 wird ein Ergebnis von ca. 1,68 Mio. € erwartet. Die zur Verfügung stehenden Systeme für die Risikofrüherkennung, insbesondere das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem, haben sich bewährt und werden aufgrund der Auflagen, die im Zusammenhang mit der Einführung der Spareinrichtung notwendig werden, entsprechend angepasst. Die notwendige EDV-mäßige Umsetzung dieser Systeme ist bereits im Rahmen eines geplanten MIS-Systems angeschoben und wird 2012 umgesetzt. Die notwendigen Anpassungen, die sich darüber hinaus ergeben, werden konsequent durchgeführt. Die 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 Instrumenten, insbesondere mit der Analyse des Portfolios, der Bestandsentwicklung, aber auch den Steuerungsmöglichkeiten aus dem Unternehmensverbund, stehen effektive Instrumente zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und zur Sicherung von nachhaltigen Ergebnissen zur Verfügung. Die Ergebnisse für die Genossenschaft resultieren maßgeblich aus der Hausbewirtschaftung, für die Enkel- und Tochtergesellschaften aus den angebotenen Dienstleistungen. Aufgrund der aus den Bauüberhängen 2010 beendeten Baumaßnahmen rechnet der Vorstand weiter mit steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Aus den Ergebnissen der Enkel- und Tochtergesellschaften erwartet der Vorstand ebenfalls durch Verrechnung und Gewinnabführung zusätzliche Einnahmen, die der Genossenschaft zugute kommen.

Die Anpassung der Nutzungsentgelte und Mieten für den Eigenbestand ebenso wie die Anpassung der Dienstleistungsvergütung erfolgt regelmäßig

aufgrund der Marktbedingungen, die im Rahmen des Risikomanagementsystems überprüft werden. Durch die Analyse, Planung und den Einsatz der erwirtschafteten Finanzmittel ist die in vielen Bereichen zu strukturellen Veränderungen führende Finanzkrise weiterhin spurlos an der Genossenschaft vorbeigegangen. Gleiches gilt für die demographische Entwicklung in Schleswig-Holstein und der damit verbundenen Wohnungspolitik. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass verstärkt Kommunen dazu übergehen, die Daseinsvorsorge in den Mittelpunkt ihrer Überlegungen zu stellen, um zumindest die Grundsicherung der Bevölkerung zu gewährleisten. Der abnehmenden Bevölkerung steht zwar ein deutliches Wachstum der Haushalte gegenüber, gleichzeitig werden sich aber insgesamt die Steigerungsraten in diesem Sektor nicht mehr in gleichem Maße entwickeln wie bisher. Die Genossenschaft wird daher ein größeres Augenmerk auf die Veränderungen am Wohnungsmarkt richten müssen. Die Anpassung des Bauprogramms an die demographische Entwicklung ist sichergestellt. Die regelmäßigen Managementreports 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.

Mit einer Größenordnung von wiederum rund 10 Mio. € soll im Jahr 2012 die Kapazität des Technischen Managements ausgeschöpft werden und gleichzeitig die notwendigen Anpassungen des Wohnungsbestandes in der Genossenschaft sichergestellt werden. Damit erwirtschaftet die Genossenschaft Eigenhonorare, die sich in etwa in der gleichen Größenordnung im Jahre 2012 wie in 2011 darstellen werden. Wir hoffen, dass sich weitere Erträge aus der von einer Mitarbeiterin durchgeführte Weiterbildung zur Gutachterin für den vorbeugenden Brandschutz oder für Mitarbeiter, die die Prüfung der Zertifizierung des Blower-Door-Tests bestanden haben, erfolgen. Außerplanmäßige Erträge im Rahmen des Technischen Managements könnten durch die Beendigung des Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungsprozesses für zwei Objekte erfolgen. Eine Größenordnung von rund 100 T€ ist nach bisherigem Kenntnisstand zu erwarten.



Die regelmäßige Modernisierungstätigkeit in Verbindung mit der Abriss-/Neubautätigkeit bestätigt die Wettbewerbssituation der GEWOBA Nord. Insbesondere in Städten und Gemeinden und des ländlichen Raumes lassen sich die Wohnungen ohne Schwierigkeiten noch vor Fertigstellung vermieten. Für eine nachhaltige Attraktivität sprechen darüber hinaus unsere guten Standorte in den Städten Husum, Niebüll, Harrislee, aber auch Westerland und List. An einer Ausweitung der Bestände ist der Genossenschaft auch weiterhin gelegen. Dies kann einerseits durch Ankäufe oder Fusionen erfolgen oder andererseits durch erweiterte Umsetzung von Bauprogrammen. Für das Jahr 2012 anstehende Bauvorhaben sind der Tabelle auf Seite 26-27 zu entnehmen.

Für das Jahr 2012 ist die Umsetzung zu den Themenkomplexen E-Bilanz und SEPA-Überweisungsverfahren neben den wiederum notwendigen Finanzierungen für das Bauprogramm 2012 vorgesehen. Die Ende April anstehende Abschaltung der analogen Rundfunk- und Fernsehsignale wird ebenfalls von uns mit Hochdruck im Rahmen von Vertragsverhandlungen vorangetrieben. Dabei ist es unser Ziel, den Mietern ein qualitativ besseres Netz mit Möglichkeiten des Fernsehens, des Internets und des Telefons möglichst kostenneutral zur Verfügung zu stellen.

Zusätzliche Erträge aus Tochter- und Enkelgesellschaften erwarten wir aus der Wertschöpfung dieser Gesellschaften in etwa gleicher Höhe, wie dieses bereits im Jahr 2011 erfolgt ist. Mit diesen Entwicklungen wird die GEWOBA Nord auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsfähigkeit wird aus heutiger Sicht jederzeit gegeben sein. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird 2012 ein ähnliches Niveau erreichen wie 2011. Damit ist die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungstätigkeiten in den bisher vorgesehenen Verhältnissen zwischen Eigenkapital und Fremdkapital weiterhin gewährleistet.

Die Genossenschaft 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 Jahresüberschüssen sollen die Rücklagen mit dem Ziel gebildet werden, die Eigenkapitalquote mittelfristig auf über 20 % zu heben.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung und des niedrigen Zinsniveaus in Verbindung mit dem durchschnittlich niedrigen Zinsniveau des Unternehmens ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal auch die Prolongationen der Darlehen bereits bis 2014 erfolgt sind und die Entwicklung auf niedrigem Zinsniveau dazu genutzt werden, weitere Darlehen mit Fälligkeiten bis 2016 zu prolongieren. Auf Dauer wird das Zinsniveau sicherlich nicht in diesen Größenordnungen auf niedrigem Niveau zu halten sein, sodass wir auch nicht dauerhaft davon ausgehen können, dass sich aus den Finanzierungsmöglichkeiten und den Konditionen trotz der Neustrukturierung unseres Kreditportfolios und des regelmäßigen Überprüfens möglicher Beleihungsspielräume keine Zinsanhebung ergeben wird. Diese Zinsanhebungen werden auch wieder auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens Rückwirkungen haben. Wir versuchen, dieses rechtzeitig zu erkennen und möglichen Entwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Durch die Gründung unserer Spareinrichtung sollen auch weiterhin Finanzierungsmittel eingeworben werden, die gleichzeitig dem negativen Effekt von Zinserhöhungen entgegenwirken können. So können wir es zukünftig schaffen, sowohl Liquiditätspässe als auch Zinsrisiken abzufedern, sofern der Einsatz der eingenommenen Spareinlagen den am Kapitalmarkt zur Verfügung stehenden Mitteln ein angemessener Zins gegenüber steht. Für das Jahr 2012 sind neben den bereits erwähnten Baumaßnahmen weiterhin Instandhaltungsmittel in Höhe von rund 3,9 Mio. € vorgesehen. Sie beinhalten allerdings auch Versicherungsschäden in Höhe von rund 180 T€ sowie Budgetierungen von möglichen Sondereinflüssen, die wir heute noch nicht konkret beziffern können. Alle Instandhaltungsmittel werden nicht aktiviert und sind im

Jahr der Entstehung über die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand gebucht.

2012 werden wir versuchen, die historische Leerstandssituation zu halten und gleichzeitig die Fluktuationsrate zu senken, um damit auch strukturell bzw. unter Berücksichtigung der Personalkapazitäten eine Entlastung für den Geschäftsbetrieb zu erreichen. Sondersituationen im Bereich der Vermietung sollen mit aufwandsorientiertem Mitteleinsatz in den Bestand entgegengewirkt werden. Es ist allerdings nicht nachhaltig geplant, Einzelmodernisierungen im großen Stil durchzuführen. Lediglich für besondere Situationen sollen diese unterstützenden Maßnahmen dienen. Erhöhung der Mieten, wie auch die Dienstleistungsentgelte werden soweit möglich und im Rahmen der Satzung vorgenommen. Anpassungen werden auch im Risikomanagementsystem und im internen Kontrollsystem sowie in der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung eines geordneten Sparbetriebes erfolgen. Die zuständige Stelle der Innenrevision wird in diesem Zusammenhang das Risikomanagement unterstützen und ebenfalls die rechtzeitige Erkennung von ungünstigen Tendenzen für die Genossenschaft sicherstellen.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden mit Ausnahme der im Anhang angegebenen Zinssicherungsgeschäfte nicht eingesetzt. Finanzierungen erfolgen insgesamt über sechs Geschäfts- und Kernbanken. Bei den Annuitätendarlehen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Entsprechende Tilgungshöhen sind vereinbart. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements ebenfalls beobachtet. Zur Sicherung unserer Finanzierungsbedingungen werden ggf. weiterhin Prolongationen, wie bereits erwähnt, im Voraus

abgeschlossen. Ziel ist es, günstige Zinssätze für die Darlehensbestände bis 2016 zu sichern. Bis 2014 ist die Sicherung bereits abgeschlossen. Zukünftig werden die finanziellen Mittel aus der Spareinrichtung die Genossenschaft für die Gesamtfinanzierung positiv unterstützen.

Im Rahmen der rechtlichen Auseinandersetzung mit Auftraggebern, Auftragnehmern, Kunden oder Geschäftspartnern führen wir zurzeit im branchenspezifischen bzw. üblichen Umfang entsprechende Prozesse. Bestandgefährdende Potenziale sind insbesondere hieraus nicht zu erkennen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass das Kerngeschäft der Genossenschaft die Hausbewirtschaftung ist, künftig mit der Spareinrichtung, weiter ausgebaut und die satzungsmäßige Handlungsmaxime umgesetzt werden wird. Zusatzleistungen der Tochter- und Enkelgesellschaften werden den Erfolg und die Erträge der Genossenschaft mehr und mehr stützen und so einerseits die Kosten zugunsten der Mitglieder und Mieter reduzieren, andererseits Zusatzerträge erwirtschaften, die es ermöglichen, die Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie weitere Maßnahmen zugunsten der Mitglieder und Mieter umzusetzen.

Unsere Erwartung für das Jahr 2012 ist eine positive Entwicklung in der Genossenschaft unter Einhaltung der Planeinnahmen mit den entsprechenden Ergebnissen.

Schleswig, 07.03.2012

GEWOBA Nord
Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

Steffan Liebscher

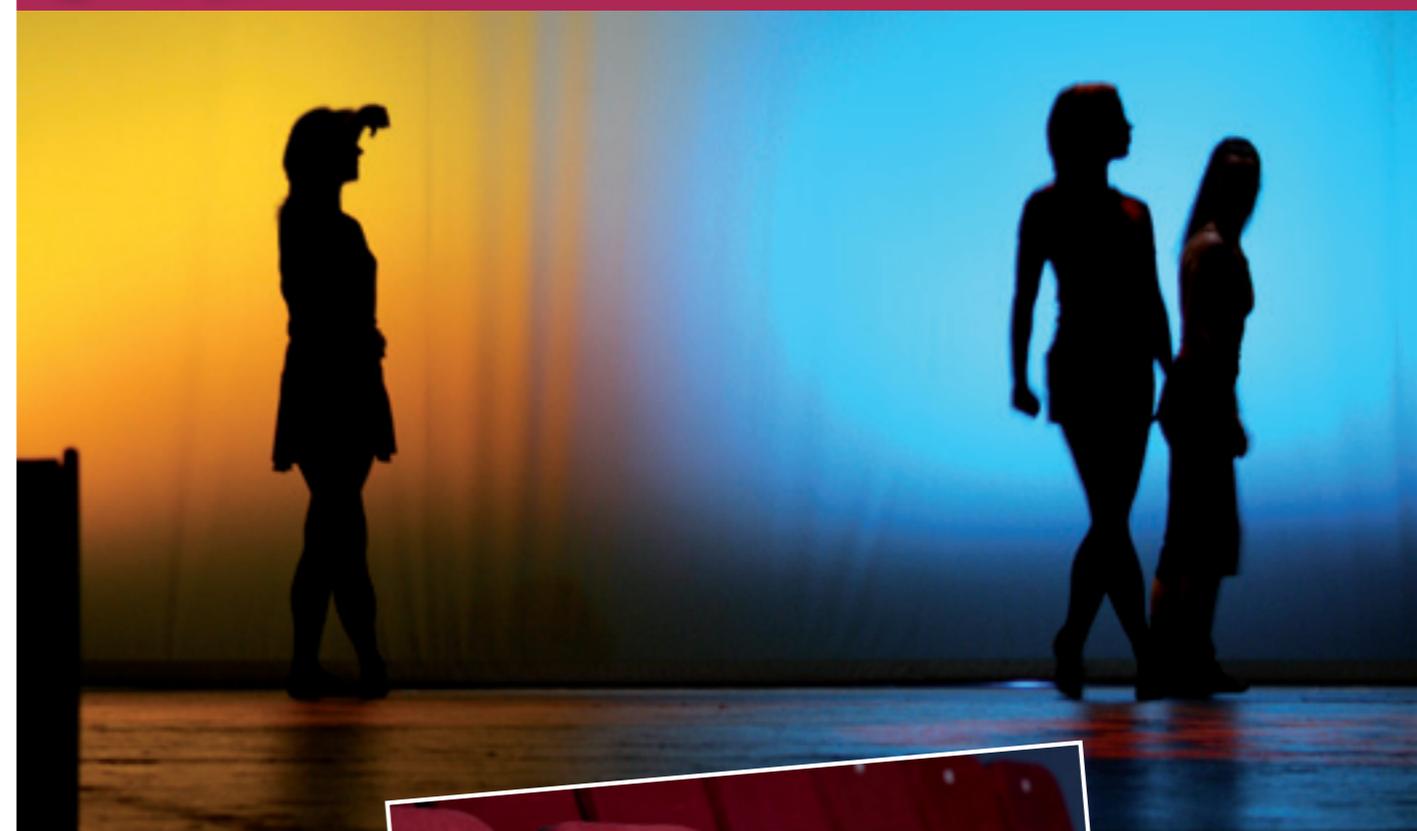
Dieter Dreyer

Dr. Klaus Rave

Max Tesch



DASEINSVORSORGE ist Kultur



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde pflichtgemäß überwacht. Hierbei leistete der Prüfungsausschuss unter der Leitung des Ausschussvorsitzenden, Ernst Uwe Hansen, eine von allen anerkannt vorbildliche Arbeit.

Ein wichtiges Augenmerk galt dabei auch der langfristigen Unternehmensplanung für die kommenden 10 Jahre.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand	5
Vorstandssitzungen mit Anwesenheit des Aufsichtsrates	5
Sitzungen des Prüfungsausschusses	4
Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses	5
Fortbildungsveranstaltung über 2 Tage in Sommerfeld unter Teilnahme von 4 Aufsichtsratsmitgliedern (Schwerpunkte: BilMoG, TransPuG, Bilanzwesen und allgemeine Aufsichtsrats Tätigkeit)	1
Fortbildungsveranstaltung über 3 Tage in Lübeck unter Teilnahme von 3 Aufsichtsratsmitgliedern (Schwerpunkte: Energieeinsparung, Marketing, Mieterbindung)	1
Klausurtagung in Glücksburg	1

Um allen Aufsichtsratsmitgliedern den gleichen Wissensstand zu vermitteln, wurden die Protokolle der Vorstandssitzungen an alle Aufsichtsräte, wie in den Vorjahren, zeitnah übersandt. Diese

Tatsache ist für den Aufsichtsrat ein klarer Beweis für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Organen Aufsichtsrat und Vorstand.

Auch das Jahr 2011 war für die GEWOBA Nord in vielen Bereichen von Änderungen und Neuerungen geprägt.

Am 1. Februar begannen die 3 nebenamtlichen Vorstandsmitglieder, Herr Dr. Rave, Herr Tesch und Herr Dreyer, wie vereinbart, ihre Tätigkeit bei der GEWOBA Nord. In erstaunlich kurzer Zeit haben sich alle drei in das für sie neue Aufgabengebiet eingearbeitet. Es ist ihnen gelungen, ein hervorragendes Vertrauensverhältnis zum Aufsichtsrat aufzubauen.

Nach langjähriger Vorbereitungszeit wurde der GEWOBA Nord am 1. März 2011 die Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 32 Abs. 1 KWG erteilt, nachdem dafür am 30. September 2010 der Antrag gestellt wurde. Dies war der Start für unsere neue Sparte Spareinrichtung, welche uns langfristig etwas unabhängiger vom Kapitalmarkt machen soll und gleichzeitig unseren Mitgliedern die Möglichkeit gibt, zu erstklassigen Konditionen sicher ihr Sparvermögen anzulegen.

Am 8. September fand in Harrislee der Baubeginn des „Sonnenhauses“ im Rahmen einer kleinen Feier statt. In Anwesenheit von Nachbarn, Mietern und Mitgliedern der Vertreterversammlung fand der Baubeginn dieses hoch innovativen Bauprojekts große Beachtung in allen Medien sowie in der Fachpresse. Nach Fertigstellung dieses Wohnhauses wird hier ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet und gleichzeitig werden dort die Mieter langfristig von der Preistreiberei auf den Energiemärkten befreit.

Nachdem wie in den Vorjahren unter sehr guter Beteiligung die Vertreterbesprechungen in Husum und in Schleswig durchgeführt wurden, fand am 18. Juni in Schleswig unsere Vertreterversammlung statt. Die Veranstaltung wurde von den Mitarbeitern der GEWOBA Nord hervorragend vorbereitet. Hierfür möchte ich mich an dieser Stelle einmal herzlich bedanken.

Zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat stellten sich die Herren Kay Abeling, Horst Dieter Adler und Frank Jacobsen. Alle drei wurden von der Vertreterversammlung in ihren Ämtern bestätigt. Frau Nanette Kraft wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Alle vier nahmen die Wahl an und sind seitdem für 3 Jahre in der Verantwortung für die Genossenschaft.

Sei einigen Jahren betreibt die Genossenschaft mehrere Tochtergesellschaften, die auf der Vertreterversammlung vorgestellt wurden. Diese Firmen tragen in zunehmender Weise zum Erfolg der GEWOBA Nord bei. Hierbei ist der Erwerb von 286 Wohnungen in Husum besonders vorzuheben. Nachdem der Wohnungsausschuss den Bestand unter der Leitung des Vorsitzenden, Horst Dieter Adler, genauestens begutachtet hatte, wurden von der Neuerwerbung 29 Wohnungen in den Bestand der GEWOBA Nord eingepflegt. Die Vermarktung und Verwaltung der restlichen Wohnungen trägt schon jetzt zur Stärkung unserer Genossenschaft bei.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2011. Der Jahresabschluss 2011 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2011 festzustellen und der ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den hervorragenden Einsatz aller Mitarbeiter zum Wohle des Unternehmens gebührt allen Dank und Anerkennung.

Schleswig, 07.03.2012

Kay Abeling, Vorsitzender

Bilanz zum 31.12.2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivseite	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	380.321,57	578.572,78
Geleistete Anzahlungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	247.256,81	113.730,07
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte mit Wohnbauten	166.586.848,99	165.822.577,49
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte m. Geschäfts- b./and. Bauten	7.811.790,57	8.129.959,61
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte ohne Bauten	115.450,73	115.450,73
Technische Anlagen u. Maschinen	2.830.798,65	2.711.184,84
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	422.951,67	405.027,68
Anlagen im Bau	5.996.029,11	2.541.924,19
Bauvorbereitungskosten	27.558,03	49.763,39
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	200.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.201,84	1.201,84
Anlagevermögen	184.670.207,97	180.669.392,62
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	9.982.517,53	9.180.255,34
Andere Vorräte	12.812,32	11.596,13
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	285.609,06	308.060,33
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.000,00	4.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.160,48	32.957,17
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	20.547,00	13.664,56
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.556,61	161.253,85
Sonstige Vermögensgegenstände	740.488,23	778.237,60
Wertpapiere	10.152,49	10.078,67
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.401.874,56	1.733.707,16
Bausparguthaben	0,00	0,00
Umlaufvermögen insgesamt	16.505.718,79	12.233.811,32
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	385.658,00	449.582,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.960,28	76,48
Rechnungsabgrenzungsposten	411.618,28	449.658,48
Bilanzsumme	201.587.545,04	193.352.862,42
Treuhandvermögen	678.120,66	2.766.486,68

Bilanz zum 31.12.2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Passivseite	€	€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	416.450,00	438.152,00
der verbleibenden Mitglieder	5.232.991,11	5.117.590,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.580,00	2.496,00
	5.658.021,11	5.558.238,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(28,89)	(42,00)
Kapitalrücklage	400.859,33	375.757,33
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	5.629.096,51	5.447.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(182.000,00)	(236.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	24.967.878,81	23.472.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.495.000,00)	(1.987.700,00)
(davon aus BilMoG Abzinsung eingestellt)	(0,00)	(75.979,00)
	30.596.975,32	28.919.975,32
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	7.823,62	13.695,64
Jahresüberschuss	1.817.073,98	2.353.000,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.677.000,00	-2.223.700,00
	147.897,60	142.996,50
Eigenkapital	36.803.753,36	34.996.967,15
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	86.922,87	123.965,67
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	5.020.210,51	5.303.690,00
Sonstige Rückstellungen	3.247.123,02	3.883.055,14
Rückstellungen	8.354.256,40	9.310.710,81
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.023.466,27	130.809.194,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.635.128,95	6.099.632,49
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	1.994.322,39	0,00
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	408.004,77	0,00
Erhaltene Anzahlungen	10.282.259,93	10.101.359,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.056,79	75.631,24
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	164,66	345,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	731.918,25	599.273,39
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.544,11	8.226,17
Sonstige Verbindlichkeiten	102.596,03	60.198,83
(davon aus Steuern)	(93.626,39)	(42.371,70)
Verbindlichkeiten insgesamt	155.361.462,15	147.753.861,14
Rechnungsabgrenzungsposten	1.068.073,13	1.291.323,32
Bilanzsumme	201.587.545,04	193.352.862,42
Treuhandverbindlichkeiten	678.120,66	2.766.486,68

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	30.207.247,15	29.419.148,34
aus Betreuungstätigkeit	136.579,85	327.835,72
aus anderen Lieferungen und Leistungen	608.880,35	529.525,12
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	802.262,19	-251.190,17
Andere aktivierte Eigenleistungen	789.317,13	817.955,24
Sonstige betriebliche Erträge	2.454.982,64	2.482.657,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.161.678,68	12.811.650,82
· Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.183,77	169.038,14
Rohergebnis	20.772.406,86	20.345.242,93
Personalaufwand		
· Löhne und Gehälter	3.707.315,17	3.507.938,80
· Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	909.368,30	872.911,35
· (davon für Altersversorgung)	(218.030,45)	(228.747,31)
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.650.292,97	5.202.912,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.427.912,37	3.407.994,51
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	65,40	15.695,60
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(15.408,32)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	302.381,37	198.030,97
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	(11.643,17)	(22.323,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.858.744,53	4.492.084,01
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	(48.545,28)	(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.521.220,29	3.075.128,52
Steuern vom Einkommen und Ertrag	60.591,82	61.614,11
Sonstige Steuern	643.554,49	660.513,55
Jahresüberschuss	1.817.073,98	2.353.000,86
Gewinnvortrag	7.823,62	13.695,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-1.677.000,00	-2.223.700,00
Bilanzgewinn	147.897,60	142.996,50

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet. 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. 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 nicht.

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 auf Grundlage der HOAI ermittelt wurden. Zinsen für Fremdkapital wurden im Jahr 2011 im Wesentlichen unter „Anlagen im Bau“ aktiviert, 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 als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

Im Finanzanlagevermögen werden Beteiligungen an verbundenen Unternehmen sowie andere Finanz-Anlagen 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 2011 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 Vorjahren gezahlten Disagien werden gem. § 250 HGB (§5 (5) EStG) bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. 2011 wurden keine Disagien gezahlt. Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2011 mit 249.850,62 € unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle ansatzpflichtigen Risiken und ungewisse 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. Die nicht gebuchten Kapitalrücklagen aus BilMoG betragen zum 31.12.2011 149,8 T€.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2010	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwerte am 31.12.2011	Abschreibungen Geschäftsjahr 2011
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.623.935,31	69.625,28	0,00	0,00	1.313.239,02	380.321,57	267.876,49
Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	113.730,07	133.526,74	0,00	0,00	0,00	247.256,81	0,00
	1.737.665,38	203.152,02	0,00	0,00	1.313.239,02	627.578,38	267.876,49
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.800.632,98	1.635.377,29	0,00	3.914.042,31	101.763.203,59	166.586.848,99	4.785.148,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.325.004,48	0,00	0,00	0,00	3.513.213,91	7.811.790,57	318.169,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	115.450,73	0,00	0,00	0,00	0,00	115.450,73	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.286.082,01	12.309,85	0,00	273.539,08	741.132,29	2.830.798,65	166.235,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.248.662,33	130.788,21	19.040,85	0,00	937.458,02	422.951,67	112.864,22
Anlagen im Bau	2.541.924,19	7.617.189,01	0,00	-4.163.084,09	0,00	5.996.029,11	0,00
Bauvorbereitungskosten	49.763,39	2.291,94	0,00	-24.497,30	0,00	27.558,03	0,00
	281.367.520,11	9.397.956,30	19.040,85	0,00	106.955.007,81	183.791.427,75	5.382.416,48
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.201,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201,84	0,00
	201.201,84	50.000,00	0,00	0,00	0,00	251.201,84	0,00
Anlagevermögen insgesamt	283.306.387,33	9.651.108,32	19.040,85	0,00	108.268.246,83	184.670.207,97	5.650.292,97

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

In der Position Unfertige Leistungen sind 9.982.517,53 € (Vorjahr: 9.180.255,34 €) 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 Verbindlichkeiten aus Vermietung sind jeweils rd. 33 T€ für Kauttionen enthalten.

Entwicklung der Rücklagen

Rücklagenspiegel	Bestand 31.12.2010 €	Einstellung 2011 €	Einstellung aus dem JÜ 2011 €	Stand 31.12.2011 €
Kapitalrücklage	375.757,33	25.102,00	0,00	400.833,33
gesetzliche Rücklage	5.447.096,51	0,00	182.000,00	5.629.096,51
andere Ergebnisrücklagen	23.472.878,81	0,00	1.495.000,00	24.967.878,81
gesamt	29.295.732,65	25.102,00	1.677.000,00	30.997.834,65

Im Geschäftsjahr wurden 283,5 T€ der Rückstellung für Bauinstandhaltung aufgelöst bzw. verbraucht. Zum 31.12.2011 sind noch rd. 5.020 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Servicegebühren für Heizkostenabrechnung sowie noch ausstehende Abrechnungen der öffentlichen Versorgungsunternehmen) in Höhe von 660,8 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten in Höhe von 167 T€, aus Lohn u. Gehalt i.H.v. 126,9 T€, aus vertraglichen Verpflichtungen ggü. der PROWO Nord i.H.v. 36,6 T€ und aus Schönheitsreparaturen i.H.v. 643 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden i.H.v. 1.410 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 2011	€		€		€		Art der Sicherung
	insgesamt	unter 1 Jahr	1– 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.023.466,27	7.442.915,45	20.795.858,74	107.784.692,08	131.365.351,60	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.635.128,95	243.766,91	889.504,03	4.501.858,01	5.483.524,34	GPR	
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen*	1.994.322,39	1.994.322,39	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	408.004,77	281.105,88	126.898,89	0,00	0,00		
Erhaltene Anzahlungen	10.282.259,93	10.282.259,93	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.056,79	104.056,79	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	164,66	164,66	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	731.918,25	731.918,25	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.544,11	79.544,11	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	102.596,03	102.596,03	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	155.361.462,15	21.262.650,40	21.812.261,66	112.286.550,09	136.848.875,94		

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 Abschlussstichtag entstehen.

* die angegebenen Spareinlagen haben alle eine vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten

GPR = Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2011	Vorjahr
	€	€
An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:		
Betriebskosten	9.959.129,75	8.910.433,84
Instandhaltung	3.804.623,43	3.518.829,92
Kosten für Miet-u.Räumungsklagen	125.152,71	118.487,49
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	272.772,79	263.899,57
	14.161.678,68	12.811.650,82
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:		
Sachkosten der Verwaltung	2.695.657,07	2.267.652,95
Abschreibung auf Forderungen	113.379,22	83.215,00
Verluste aus dem Abgang Anlage-/Umlaufvermögen	0,00	0,00
Bildung von Wertberichtigungen	80.939,69	107.543,69
Zuführung zu Rückstellungen	102.755,17	392.405,50
Übrige Aufwendungen	435.181,22	557.177,37
	3.427.912,37	3.407.994,51
Die Zinsen und Ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:		
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	4.713.549,24	4.327.420,93
Bautätigkeit	33.809,69	82.097,20
Sonstiger Geschäftsbetrieb	111.385,60	82.565,88
	4.858.744,53	4.492.084,01

In den Sonstigen Zinsen und Ähnlichen Erträgen sind 11,6 T€ aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 48,5 T€ aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende derivate Finanzinstrumente im Jahr 2011

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	-266.211,20
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-264.854,25
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-453.936,67
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-448.611,01
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-805.528,14
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	-2.239.141,27

*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. 3.500 T€
 - ausstehende Fremdmittel: 1.907 T€.

Daneben bestehen Höchstbetragsbürgschaften gegenüber der PROWO Nord GmbH i.H.v. 28,1 T€ netto bis 2013. Des Weiteren besteht gegenüber der GUBERA Nord GmbH eine Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. 5,2 Mio. € zur Sicherung eines Immobilienankaufkredits. Die Höchstbetragsbürgschaft ist befristet auf den 30.06.2013 und wurde mit Schreiben vom 14.02.2012 bereits auf 3,5 Mio. € reduziert. Außerdem besteht eine Verpfändung eines Kontos i.H.v. 3 Mio. € sowie eine Verpflichtungserklärung, dass die Objekte zum 30.06.2013 von der GEWOBA Nord zu übernehmen sind, wenn

bis dahin keine Veräußerung erfolgt ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Bürgschaft wird als eher gering angesehen, weitere Abverkäufe sind kurzfristig zu erwarten.

Des Weiteren bestanden Haftungsverhältnisse aus Garantieverprechen aufgrund unserer Mitgliedschaft in dem Selbsthilfefond zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbaugenossenschaften i.H.v. 51,5 T€.

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 200 T€ Stammkapital und einem Eigenkapital zum 31.12.2011 i.H.v. 205,5 T€. Das Jahresergebnis beträgt 4,7 T€. Außerdem besteht eine Kommanditeinlage i.H.v. 50 T€ bei der EHV Nord GmbH & Co.KG. Das Jahresergebnis beträgt 30,1 T€.

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	45 (45)	8 (8)
Technische Mitarbeiter	13 (13)	1 (1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	7 (6)	0 (0)
	65 (64)	9 (9)

Außerdem wurden durchschnittlich 9 (9) Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	8.095
Zugang 2011	1.095
Abgang 2011	794
Ende 2011	8.396

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 115,4 T€ erhöht.

Gemäß geänderter Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsumme auf 3.677,8 T€.

6. Gem. § 43 der Satzung der Genossenschaft muss diese einem Verband angehören, dem das Prüfungsrecht verliehen ist. Zurzeit ist die Genos-

senschaft 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)
 Dieter Dreyer (nebenamtlich) ab 01.02.2011
 Dr. Klaus Rave (nebenamtlich) ab 01.02.2011
 Max Tesch (nebenamtlich) ab 01.02.2011

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Kay Abeling, Vorsitzender
 Manfred Felgenhauer, stv. Vorsitzender
 Horst Dieter Adler
 Ernst-Uwe Hansen
 Frank Jacobsen
 Nanette Kraft, ab 18.06.2011
 Manfred Kruse
 Gerd Schmidt
 Michael Wichmann

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 von 678.120,66 € (2.766.486,68 €). Die Reduzierung um ca. 2 Mio. € ist mit dem Switch der Verwaltungseinheiten aus der GEWOBA Nord in die PROWO Nord zu begründen.

Schleswig, den 07.03.2012

GEWOBA Nord
 Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher Steffan Liebscher Dieter Dreyer Dr. Klaus Rave Max Tesch



DASEINSVORSORGE ist Alltag



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten, die Neubautätigkeit sowie das Betreiben einer Spareinrichtung für ihre Mitglieder. 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 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2011 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

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 nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet sowie die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Zu den Meldungen nach der Liquiditätsordnung haben wir Hinweise gegeben. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig**, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 08.03.2012

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



DASEINSVORSORGE ist Freizeit

