



Geschäftsbericht 2012



*Mit einem jährlichen Bauvolumen
von rund 12 Mio Euro
sichert und schafft die GEWOBA Nord
auch Arbeitsplätze in der Region.
Seit über 60 Jahren.*

KENNZAHLEN	5
ORGANE	6
BERICHT DES VORSTANDES	9
LAGEBERICHT	16
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	16
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
Vermögenslage	18
Finanzlage	19
Ertragslage	21
Nachtragsbericht	22
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	22
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	24
JAHRESABSCHLUSS 2012	26
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2012	29
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS UND WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	37

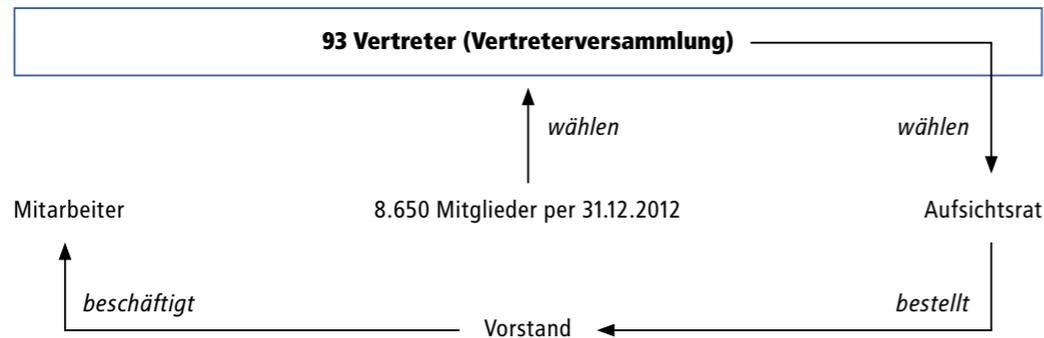
Gründung: 22.01.1949
 Sitz: Schleswig
 Eintragung: Amtsgericht Schleswig GnR 0051

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 Sylt OT Westerland 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	213.936	Wohnungen	5.877
Anlagevermögen	190.930	– davon frei finanziert	3.908
Umlaufvermögen	23.001	gewerbliche Objekte	33
Eigenkapital insges.	38.692	Garagen/ Stellplätze	1.237
– davon Rücklagen	32.700	sonstige	29
Umsatzerlöse	31.120	Gesamtbestand	7.176
– a.d. Hausbewirtschaftung	30.410		
Jahresergebnis	1.840		
Dividende	143		

Fläche unbebauter Grundstücke	Bauvolumen	T€
im Anlagevermögen:	3.652 qm	gesamt 14.498
im Umlaufvermögen:	323 qm	Neubau 4.717
		Modernisierung 5.618
		Instandhaltung 4.163
		Zukauf 0



Vertreter

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4

Magdalene Laucke, Leck
Dagmar Moritzen, Leck
Hans-Joachim Petersen, Leck
N.N.

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
Rico Endler, Harrislee
Kai Hinrichs, Harrislee
Anke Rippa, Flensburg
Kay Siemen, Flensburg

Wahlbezirk 9

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

Wahlbezirk 10

Reiner Adolfsen, Kappeln
Karsten Bock, Satrup
Monika Maifahrt, Wyk
Bauunternehmen Neuendorff,
Schaalby
Gerd Nowas, Sörup
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, Sylt OT Westerland
Franz Otto Beilmann,
Sylt OT Westerland
Karen Eckert, Sylt OT Westerland
Günther Frank, Sylt OT Westerland
Gertrud Giesen, Sylt OT Westerland
Hans-Hermann Glindmeier,
Sylt OT Westerland
Susanne Lorenzen,
Sylt OT Westerland
Klaus-Dieter Meister,
Sylt OT Westerland
Bruno Schnabel, Sylt OT Westerland
Günther Volquardsen,
Sylt OT Westerland
Marion Weidig, Sylt OT Westerland

Wahlbezirk 13

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

Wahlbezirk 14

Falk Eitner, Kampen
Elfriede Friedrichsen, List
Monika Hansen, Sylt OT Westerland
Alexander Karst, List
Jürgen Kunz, Sylt OT Westerland
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
Marita Borjini	Dipl.-Kauffrau, Flensburg, ab 09.06.2012
Ernst-Uwe Hansen	Verwaltungsangestellter, Niebüll
Frank Jacobsen	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt
Manfred Kruse	Lehrer, Husum
Gerd Schmidt	Bauingenieur, Flensburg, bis 09.06.2012
Michael Wichmann	Verkäufer, Niebüll

Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher,
Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000



Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher,
hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001



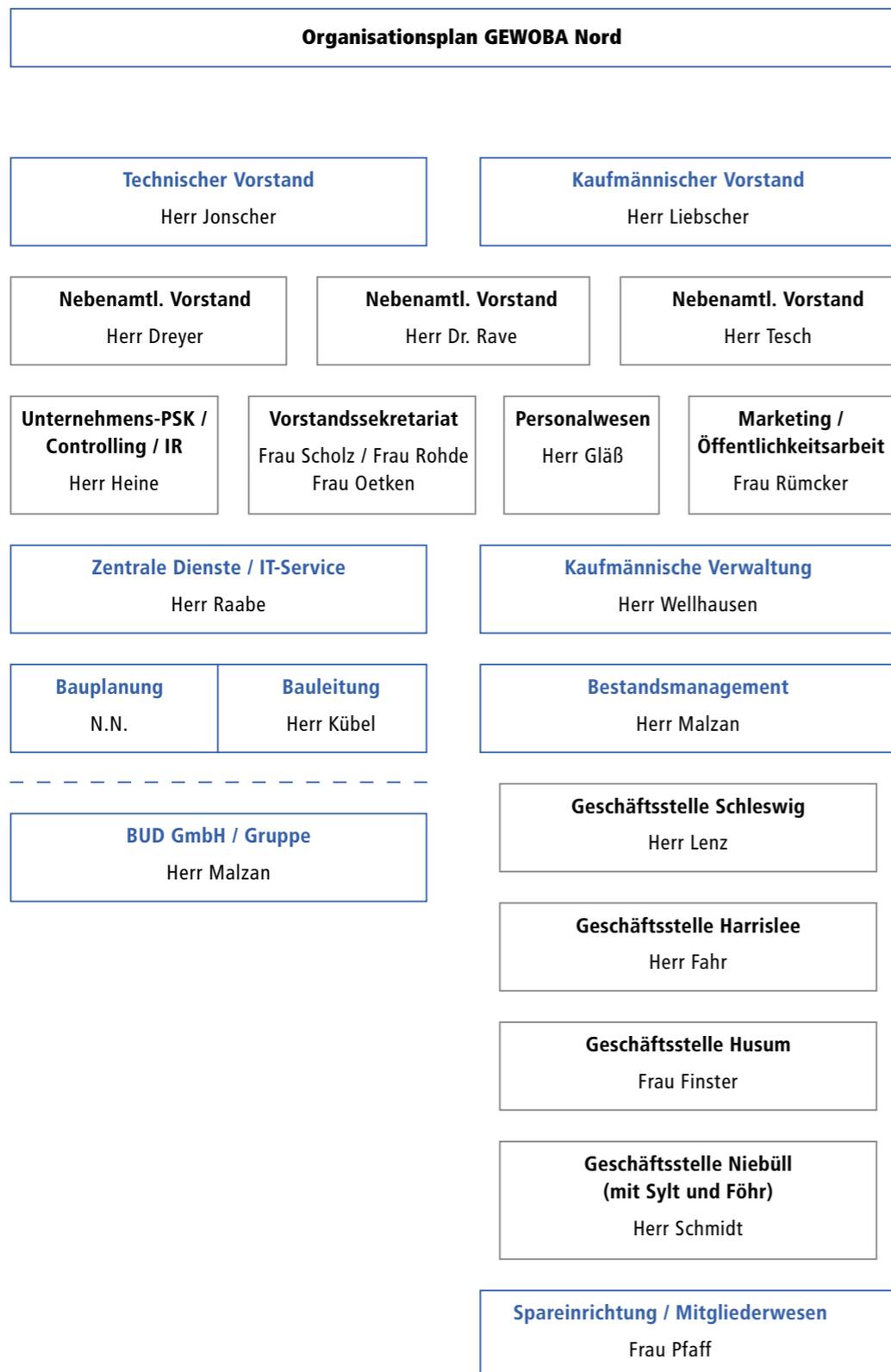
Dieter Dreyer,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011



Dr. Klaus Rave,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011



Max Tesch,
nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.02.2011



Wirtschaft und Politik im Rückblick

Im Jahre 2012 hat sich die konjunkturelle Dynamik aus dem Jahre 2011 deutlich abgeschwächt. Dadurch ist der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) auf rund 0,9 % gefallen.

Diese dennoch recht robuste BIP-Entwicklung kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gegenwind, der von der Schuldenkrise ausgeht, auch die deutsche Volkswirtschaft zunehmend beeinflusst. Zwar ist in Deutschland, im Vergleich zu den Staaten der Eurozone, noch ein Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, aber man muss erkennen, dass die Konjunktur in Deutschland derzeit mit erheblichen Belastungen zu kämpfen hat. Wachstumsstütze waren im gesamten Jahr 2012 die privaten Haushalte, deren Konsum vor allen Dingen die Defizite aus anderen Bereichen zum Teil deutlich überkompensieren konnten. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland wiederum fortgesetzt hat. Mit zugleich anziehenden Löhnen und Gehältern kam es zum erneuten Anstieg des zur Verfügung stehenden Einkommens. Auch aus den letzten Lohnabschlüssen wird wiederum eine positive Tendenz des privaten Verbrauches und damit die stärkende Entwicklung des BIP zu erwarten sein.

Gleichwohl ist die Spreizung zwischen den zur Verfügung stehenden Einkommen deutlich größer geworden. Europaweit ist allerdings ein Ende der Schuldenkrise und den damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigung noch nicht sichtbar. Dies gilt trotz der Tatsache, dass die Ratingagenturen Moody's, Standard & Poor's und Fitch noch zu Beginn des Jahres viele Länder abgewertet haben. Ende des Jahres 2012 gibt es einen leichten Lichtblick am Horizont: Eine dieser Agenturen setzt aufgrund der Anstrengungen der Europäischen Gemeinschaft und des Europäischen Währungsfonds das Rating für Griechenland um 3 Stellen auf B-. Außerdem hat sich bei den wichtigsten Frühindikatoren ein Aufwärtstrend abgezeichnet. Sicherlich wäre es verfrüht, eine konjunkturelle Trendwende bereits jetzt ausrufen zu wollen. Gleichwohl zeichnet sich eine leichte Erholung ab. Es bleibt abzuwarten, inwiefern die Eurozone

mit den Maßnahmen, die ergriffen wurden, eine Entwicklung zum Positiven herbeiführen kann.

Regionale Wirtschaft in Schleswig-Holstein

Der allgemeine Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik hat sich letztendlich auch auf die Bauinvestitionen und damit auf die Wohnungsunternehmen ausgewirkt. Die hartnäckige Investitionszurückhaltung stimmt bedenklich. Nur der guten Konjunktur im Wohnungsbau ist es zu verdanken, dass die Bauinvestitionen die negative Entwicklung der Vorquartale fast vollständig aufgeholt haben. Diesem Trend folgte auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Norden, insbesondere in Schleswig-Holstein.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung wird aber auch davon abhängen, ob der zunehmende Fachkräftemangel durch geeignete Maßnahmen abgefedert werden kann. In jedem Fall benötigen die zukunftssträchtigen Branchen aufgrund der strukturellen Veränderungen in Schleswig-Holstein eine aktive Gestaltung unter Mitwirkung von Wirtschaft und Politik. Dies gilt insbesondere auch für die Wohnungswirtschaft. Nur so können sich der Wohlstand der Bevölkerung und das Wachstum der Wirtschaft auch künftig positiv entwickeln.

GEWOBA Nord – Meilensteine 2012

Die wirtschaftlichen Aktivitäten im Jahr 2012 begannen mit dem Kauf der LEG Tochter WET in Düsseldorf, die mit neuem Namen - PROWO West - in das operative Geschehen des Unternehmensverbands der GEWOBA Nord eingegliedert wurde.

Parallel dazu wurden die notwendigen Arbeiten durchgeführt, um die Abschaltung der analogen Rundfunk- und Fernsehsignale zum 30.04.2012 vornehmen zu können. Dadurch konnten wir sicherstellen, dass die Abschaltung zu keinen nennenswerten Programmausfällen in den Anlagen bei unseren Mitgliedern bzw. Mietern führten. Mit der rechtzeitigen Übergabe von rund 3.600 kostenlosen Receivern an unsere Mieter konnten wir viele Schwierigkeiten umgehen. Wie immer in

solch einem umfangreichen Umsetzungsprozess, traten natürlich auch nicht vorhersehbare Problemfälle auf, die jedoch in angemessener Zeit behoben werden konnten.

Zurzeit werden die Kabelnetze in unseren Wohnungsbeständen so aufgerüstet, dass die Rückkanalfähigkeit der Leitungen nicht nur für Fernsehsignale, sondern auch für Telefon und Internet zur Verfügung gestellt werden können.

Regelmäßig werden auch die Mitglieder und Mieter hinsichtlich ihrer Wünsche an die Genossenschaft befragt. Darüber hinaus werden die Mitglieder um ihre Einschätzung zu den Punkten „Service“, „Qualität“, „Image“, etc. gebeten. Die letzte Umfrage im Jahr 2012 hat uns deutliche Defizite aufgezeigt, denen wir in 2013 strukturiert begegnen wollen. Positive Entwicklungen sind allerdings auch zu verzeichnen. So hat sich insbesondere das Image der Genossenschaft bei den Mitgliedern deutlich verbessert.

Darüber hinaus sind die Vorbereitungen für die Umsetzung der E-Bilanz und den damit verbundenen Buchungs-Systematiken ohne Probleme abgeschlossen worden, ebenso wie die Themen „Kirchensteuer“, „automatisiertes Spargeschäft“ und auch die Einführung der EDV-technischen Änderungen dafür.

Sehr positiv hat sich das Sparvolumen entwickelt. Hatten wir noch zu Beginn des Jahres ein Sparvolumen von rd. 2,1 Mio. €, so betrug der Bestand am Ende des Jahres bereits rd. 16,4 Mio. €. Die Verzinsung des Sparvolumens kommt unseren Mitgliedern zugute, da sie deutlich besser ist als bei den Banken und Sparkassen. Im Gegensatz zu Kreditinstituten verwenden wir diese Einlagen, um unseren Wohnungsbestand zu modernisieren und aufzustocken. Eine risikobehaftete Verwendung dieser Einlagen schließen wir aus.

Im Jahr 2012 wurde der Jahresabschluss 2011 erstmals unter den verschärften Bedingungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Bundesbank in dem entsprechenden Fristenrahmen ohne Beanstandungen fertig gestellt und mit dem Testat der Prüfungsgesellschaft versehen.

Wir bieten mehr als Wohnraum

Die für das Jahr 2012 vorgesehenen Baumaßnahmen wurden ebenfalls umgesetzt und in das operative Geschäft überführt. Die notwendigen Schritte der Besicherung und der Abstimmungsmaßnahmen sind erledigt.

Besondere Aufmerksamkeit widmete die GEWOBA Nord den energetischen Sanierungsmaßnahmen, die allen betroffenen Mietern zugute kommen. Die Genossenschaft versucht durch Pilotmaßnahmen, die Miete in einem bezahlbaren Rahmen zu belassen. Dies gilt besonders für Mitglieder mit einem geringen oder durchschnittlichen Einkommen.

Eine sehr positive Resonanz hat unsere „Wohnflat“ zu verzeichnen. Die Mieter bezahlen lediglich einen festen Betrag, der neben der Miete auch die Betriebs- und Heizkosten beinhaltet, sofern der Mieter von seinem Recht auf Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten keinen Gebrauch macht.

Im Berichtsjahr haben wir erstmals unter dem Begriff „Sonnenhaus“ in Harrislee ein Bauvorhaben abgeschlossen. Die durch Sonnenenergie produzierte Wärme wird dabei in einem zentralen Wasserbehälter gespeichert und an die angeschlossenen Wohnungen abgegeben. Innerhalb eines Jahres wird mehr Energie in der Gesamtbilanz des Hauses produziert als verbraucht, sodass die überschüssige Energie auch an andere Bauten der GEWOBA Nord abgegeben werden kann.

Die entsprechenden Einsparmaßnahmen erfreuen somit nicht nur die Mieter des Sonnenhauses, sondern auch die Mieter der angrenzenden Objekte.

Die Zusammensetzung des Gebäudebestandes der GEWOBA Nord wird aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Objektbestand 31.12.2012 nach Geschäfts-/Außenstellen								
Geschäfts-/Außenstelle (GS/AS)		frei-		Mischfinanziert		Gesamt	Gesamt	
		finanz.	öffentl. geförd.	frei- finanz.	öffentl. geförd.		frei- finanz.	öffentl. geförd.
Schleswig	Wohnungen	1.051	329	9	42	1.431	1.060	371
	Gewerbe	17	0	0	2	19	17	2
	Garagen/Stellplätze	607	0	0	0	607	607	0
	sonstiges	18	0	0	0	18	18	0
Summe GS		1.693	329	9	44	2.075	1.702	373
Harrislee	Wohnungen	651	307	22	110	1.090	673	417
	Gewerbe	1	0	0	0	1	1	0
	Garagen/Stellplätze	32	83	20	8	143	52	91
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
Summe GS		684	390	42	118	1.234	726	508
Husum	Wohnungen	1.211	207	38	36	1.492	1.249	243
	Gewerbe	6	0	0	0	6	6	0
	Garagen/Stellplätze	91	40	26	0	157	117	40
	sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
Summe GS		1.308	247	64	36	1.655	1.372	283
Niebüll	Wohnungen	578	146	0	0	724	578	146
	Gewerbe	2	0	0	0	2	2	0
	Garagen/Stellplätze	169	0	0	0	169	169	0
	sonstiges	6	0	0	0	6	6	0
Summe GS		755	146	0	0	901	755	146
AS Sylt	Wohnungen	362	309	90	212	973	452	521
	Gewerbe	1	3	0	0	4	1	3
	Garagen/Stellplätze	123	18	0	12	153	123	30
	sonstiges	0	4	0	0	4	0	4
Summe AS		486	334	90	224	1.134	576	558
AS Föhr/ Amrum	Wohnungen	72	95	0	0	167	72	95
	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		76	101	0	0	177	76	101
Summe aller AS		5.002	1.547	205	422	7.176	5.207	1.969

Objektbestand 31.12.2012	gesamt	Vorjahr	
Wohnungen	5.877	5.886	-9
Gewerbe	33	33	+0
Garagen/Stellplätze	1.237	1.225	+12
sonstiges	29	28	+1
Gesamt	7.176	7.172	+4

Mitgliedschaft – Ein Gewinn für alle

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und hat insofern den Mantel- und Tarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt 37 Stunden. Zur Genossenschaft gehören die Organe zur institutionellen Selbstbestimmung. Zum 31.12.2012 besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt 9 Personen.

In die Vertreterversammlung, dem höchsten Organ der Genossenschaft, wurden insgesamt 93 Vertreterinnen und Vertreter durch die Mitglieder gewählt.

Zum Jahresende hat die GEWOBA Nord insgesamt 8.650 Mitglieder. Der deutliche Zuwachs in 2012 ist unter anderem auf die positive Entwicklung der Spareinrichtung zurückzuführen. Die Sparordnung schreibt vor, dass nur Mitglieder der Genossenschaft Sparbeiträge anlegen dürfen.

Die Vertreter werden regelmäßig durch die Geschäftsführung der Genossenschaft informiert. Unter anderem haben im Jahre 2012 wiederum verschiedene „Vertreterstammtische“ stattgefunden, die es ermöglichten, Vertretergespräche unmittelbar vor Ort zu führen.

Darüber hinaus wurde die 43. ordentliche Vertreterversammlung am 9. Juni 2012 durch den Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen. Die Vertreter fassten die zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2011 erforderlichen gesetzlichen und satzungsbedingten Beschlüsse. Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand berichteten ausführlich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, über wichtige Ereignisse aus dem Jahre 2011 und über die Schwerpunkte der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft im Jahre 2012. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2011 Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusmäßig die Mitglieder Ernst-Uwe Hansen, Gerd Schmidt und Michael Wichmann aus. Die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder stellten sich, mit Ausnahme von Herrn Gerd Schmidt, der aus Altersgründen nicht wieder kandidieren konnte, erneut zur Wahl und wurden in ihrem Amt bestätigt. Neu hinzugewählt wurde Frau Marita Borjini. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden wiederum Herr Kay Abeling, als Vorsitzender, und Herr Manfred Felgenhauer, als stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, gewählt.

Die Genossenschaft hat zum 31.12.2012 den nachstehenden Mitgliederbestand:

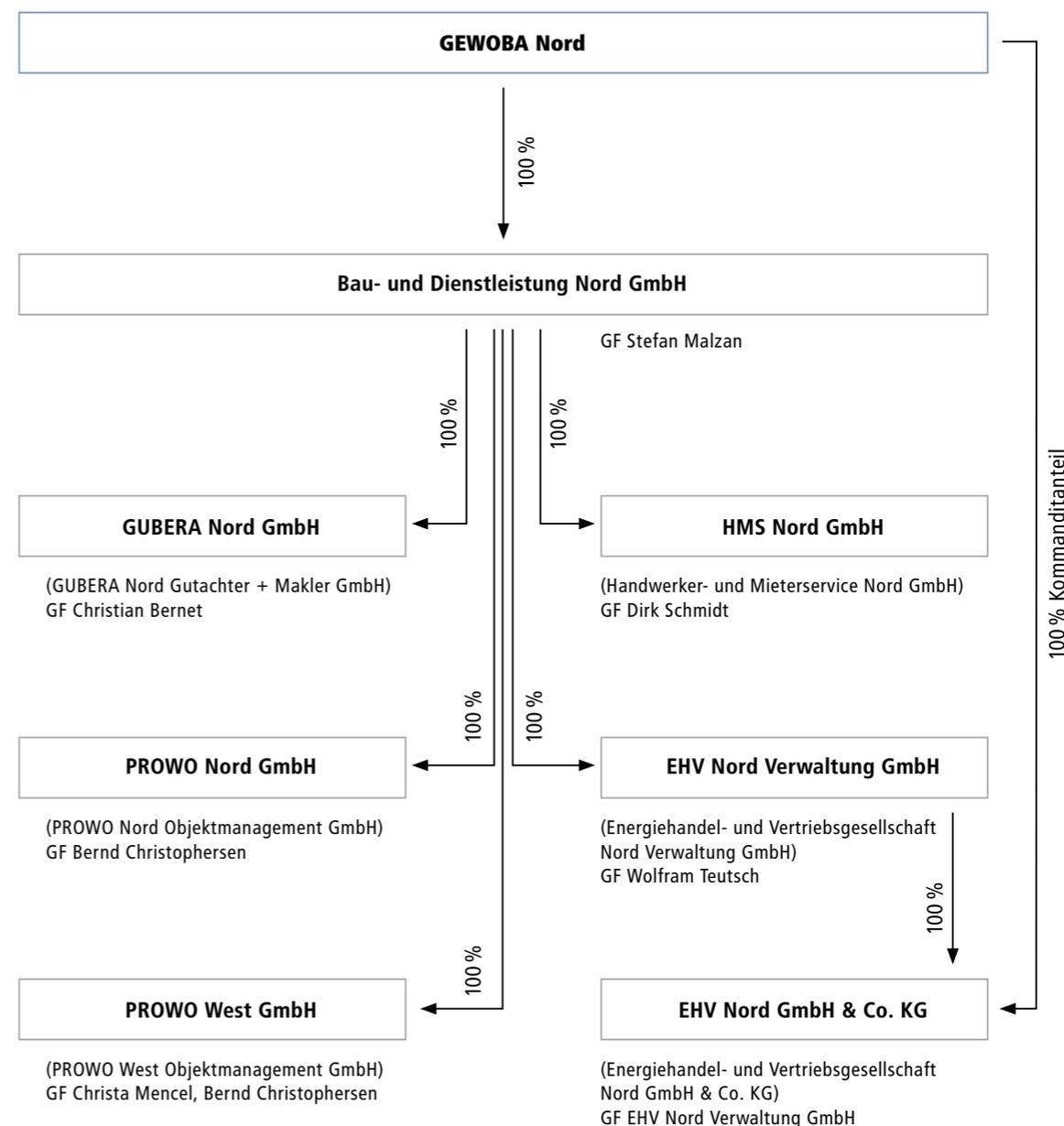
	Anzahl Mitglieder		Anzahl Geschäftsanteile	
	2012	Vorjahr	2012	Vorjahr
Bestand am 01.01.	8.369	8.095	100.635	98.416
Zugänge inkl. Neuaufnahmen	1.207	1.095	13.291	12.021
Abgänge	926	794	12.470	9.802
davon Übertragungen	62	70	2.240	1.307
davon Kündigungen	772	581	8.970	7.022
davon Todesfälle	41	93	691	902
davon Ausschluss	51	50	569	571
Bestand am 31.12.	8.650	8.396	101.456	100.635

Unternehmensverbund GEWOBA Nord

Die GEWOBA Nord hält zu 100 % die Gesellschaftsanteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH. Wie bereits erwähnt, wurde die PROWO

West erworben und als 100%ige Tochter in die BUD Bau- und Dienstleistung GmbH eingegliedert.

Die Beteiligungsstrukturen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:



Durch den Ankauf der PROWO West ist die Wertschöpfungskette nochmals deutlich erweitert worden. Sie beschränkt sich somit nicht nur auf die Leistungen der GEWOBA Nord, sondern

auch auf die Dienstleistungen der Tochtergesellschaften rund um die Immobilien. In 2012 hat insbesondere die Tochter GUBERA Nord einen erheblichen Wertschöpfungsbeitrag geleistet.

Darüber hinaus verzeichnete die PROWO Nord als Dienstleistungsgesellschaft die größte interne Verrechnungsleistung, die den Mitgliedern der

Genossenschaft zugute kommt. Der gesamte Verwaltungsverbestand ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

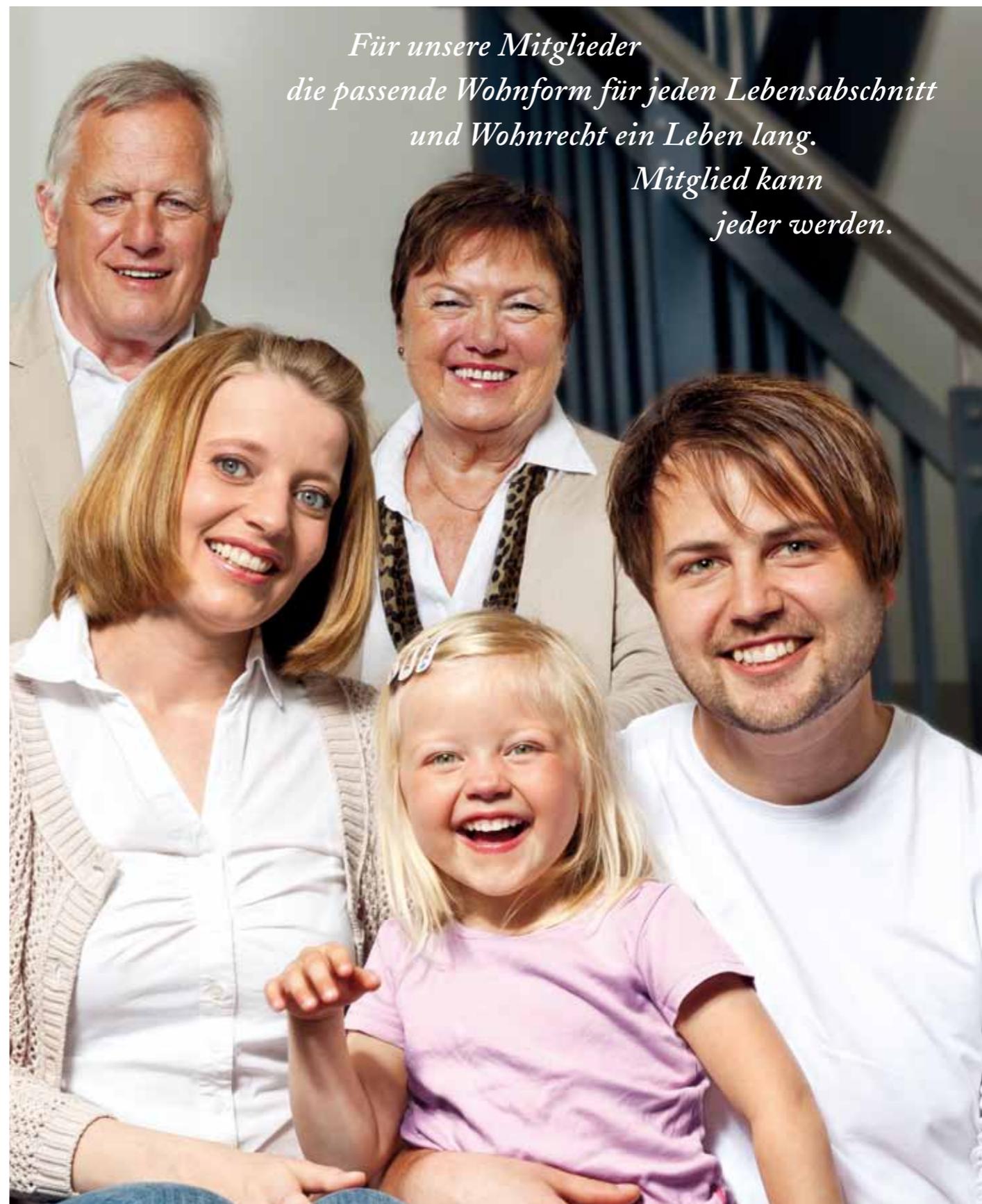
Entwicklung Verwaltungsverbestand

Verwaltungsbetreuung	31.12.12	31.12.11	31.12.10	31.12.09	31.12.08	31.12.07
Wohnungseigentum						
Gemeinschaften	0	18	66	104	148	161
Wohnungen	0	215	852	1.403	2.030	2.243
Gewerbliche Objekte	0	0	26	35	46	49
Garagen/Stellplätze	0	46	107	154	203	208
Sonstige Objekte	0	0	15	15	15	15
Gesamt		261	1.000	1.607	2.294	2.515
Hausbesitz Dritter						
Hausverwaltungen	0	84	89	97	120	141
Wohnungen	0	249	266	381	519	595
Gewerbliche Objekte	0	20	28	40	64	74
Garagen	0	25	25	25	43	47
Sonstige Objekte	0	3	3	6	6	7
Gesamt		297	322	452	632	723
Verbundene Untern.						
Wohnungen	6065	2672	2030	1.507	761	468
Gewerbliche Objekte	78	159	130	114	95	82
Garagen	1897	211	164	120	41	32
Sonstige Objekte	413	54	40	37	37	36
Gesamt	8.453	3.096	2.364	1.778	934	618
Gesamtbestand	8.453	3.654	3.686	3.837	3.860	3.856

Die Jahresüberschüsse fallen mitsaldiert rd. 880T€ vor Steuern und mit rd. 640 T€ nach Steuern sowie einem internen Verrechnungssatz von 400 T€ mehr als positiv aus. Die Aussichten für das Jahr 2013 erscheinen nicht schlechter, so dass wir davon ausgehen, dass wir einen etwa gleich großen Wertschöpfungsbeitrag in der Unternehmensgruppe erzielen werden.

Die HMS Nord hat es erstmals geschafft, durch ihren Leistungsbereich, welcher direkt den Mietern zugute kommt, ein Umsatzvolumen von mehr als 1,1 Mio. € zu erzielen. Insgesamt haben alle Firmen die Funktion, eine Win-Win-Situation für Mieter und Mitglieder sowie für die Genossenschaft sicherzustellen.

*Für unsere Mitglieder
die passende Wohnform für jeden Lebensabschnitt
und Wohnrecht ein Leben lang.
Mitglied kann
jeder werden.*



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 20).

Unsere Genossenschaft hat ihren Hauptsitz in Schleswig und verfügt in den Orten Husum, Niebüll, Harrislee, Westerland/Sylt, Wyk/Föhr über weitere Geschäfts- und Außenstellen, um die eigenen 5.877 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten, 1.237 Garagen und Stellplätze sowie 29 weitere und sonstige Einrichtungen zu verwalten. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich zurzeit auf die Fläche zwischen Nord- und Ostsee, einschließlich der Inseln Föhr und Sylt, dänischer Grenze und Nord-Ostsee-Kanal. In Summe hat sich die Gesamtanzahl der Objekte der Genossenschaft um 4 erhöht. In einzelnen Punkten jedoch vermindert. So kommt es zu einer Verminderung von 9 Wohnungen durch den Abriss von 39 Wohnungen in Schleswig und 7 Wohnungen in Niebüll sowie dem Zuwachs von 34 Wohnungen in Harrislee und 4 Wohnungen auf Sylt. Bedingt durch die Schaffung von 12 zusätzlichen Stellplätzen ergibt sich die genannte Gesamtveränderung.

In 2013 planen wir den Bau von 34 Neubauwohnungen in Schleswig und von 36 Wohnungen in Harrislee. In beiden Fällen rechnen wir mit der Fertigstellung erst zu Beginn des Jahres 2014. Außerdem werden zurzeit Verhandlungen mit der Stadt Husum geführt über die Erstellung von rund 230 Wohneinheiten, deren Baubeginn zurzeit noch nicht feststeht, aber durchaus in 2013 erfolgen könnte sowie eines Projektes mit der Gemeinde Niebüll, für die Bebauung eines Grundstücks mit rund 60 Wohnungen. Auch hier könnte der Baubeginn ebenfalls in 2013 erfolgen, was aber zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht feststeht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in guter Lage einerseits und mit hohem Service verbundenen Genossenschaftswohnungen andererseits, ist unverändert hoch, jedoch in einzelnen Standorten unterschiedlich stark ausgeprägt. Insbesondere herrscht eine hohe Nachfrage in den Bereichen der Geschäftsstelle Niebüll mit den Inseln Föhr und Sylt sowie im Bereich der Geschäftsstelle Harrislee. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten mit kurzfristigen Renditen ausgerichtet, vielmehr sehen wir uns als Bestandhalter in der Region mit zufriedenen Mitgliedern, die die Wohnungen dauerhaft nutzen, pfleglich mit ihnen umgehen und für eine gute Nachbarschaft sorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem gesamten Verwaltungsbereich ist sehr heterogen und in den jeweiligen Bereichen der Geschäftsstellen auch sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahre 2012 durchschnittlich 5,25 €/m² nach 5,15 €/m² Wohnfläche im Jahre 2011. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der durchschnittliche Leerstand betrug im Jahre 2012 - wie auch schon im Vorjahr - 58 Wohneinheiten. Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, liegt mit 19,6% im Branchendurchschnitt der Region.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

Mieterlöse/Instandhaltung/Zinsaufwand/Jahresüberschuss	IST 2011 T€	Plan 2012 T€	IST 2012 T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.410,0	31.233,1	31.120,3
davon aus Sollmieten u.ä. (abzgl. Ausfall)	21.267,8	21.173,3	21.569,0
davon aus Umlagen (abzgl. Ausfall)	9.142,2	10.059,8	9.551,1
Instandhaltungsaufwendungen	3.804,6	4.203,0	4.162,6
Zinsaufwand	4.858,7	4.613,2	4.783,0
Jahresüberschuss	1.817,0	1.661,7	1.839,7

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur sehr geringe Abweichungen ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 1,30 €/m²/Monat (im Vorjahr 1,18 €/m²/Monat). Zusätzlich wurden Fremdmittel in Höhe von 11.584 Mio. € (Vorjahr 7.128 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und Neubauten aufgewandt.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand

rückläufig. 2012 betragen sie 4.783.026 € (Vorjahr 4.858.745 €).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Neben dem Eigenbestand der Genossenschaft verfügt die GEWOBA Nord über eine Tochter- und insgesamt 6 Enkelgesellschaften, die folgende Ergebnisse erzielt haben:

Ergebnisse der Tochter- und Enkelgesellschaften	2012 T€	2011 T€
Tochtergesellschaft BUD Nord GmbH	144,5	4,7
Enkelgesellschaft GUBERA Nord GmbH	615,1	455,2
Enkelgesellschaft HMS Nord GmbH	42,3	25,1
Enkelgesellschaft EHV Nord GmbH & Co. KG	22,6	30,0
Enkelgesellschaft EHV Nord Verwaltung GmbH	1,7	-3,4
Enkelgesellschaft PROWO Nord	29,3	-2,6
Enkelgesellschaft PROWO West	-149,2	-

Aus den Jahresüberschüssen nach Steuern erfolgten die Ausschüttungen an das Tochterunternehmen. Diese werden von der BUD ggf. zur Verlustdeckung der Beteiligungen oder zur Ausschüttung an die Mutter weitergereicht.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögenslage zum 31.12.2012					
Vermögenstruktur					
Anlagevermögen	190.930,3	89,2	185.055,9	91,8	5.874,4
Umlaufvermögen	23.005,5	10,8	16.531,6	8,2	6.473,9
Bilanzsumme	213.935,8	100,0	201.587,5	100,0	12.348,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	38.691,7	18,1	36.803,8	18,3	1.887,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	4.755,6	2,2	5.020,2	2,5	-264,6
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	137.216,6	64,1	139.136,1	69,0	-1.919,5
sonstige Rückstellungen	1.940,3	0,9	2.053,5	1,0	-113,2
Sparmittel	15.061,5	7,0	1.921,8	1,0	13.139,7
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen und kurzfristige Sparmittel)	16.270,1	7,6	16.652,1	8,3	-382,0
Bilanzsumme	213.935,8	100,0	201.587,5	100,0	12.348,3

Das Anlagevermögen beträgt 89,2% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel, einschließlich langfristiger Rückstellungen, gedeckt. Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 1.887,9 T€ zu. Davon entfallen 1.723,9 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich Dividende für das Vorjahr und weitere 164,0 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 6,2% (Vorjahr 4,2%) gestiegenen Bilanzsumme 18,1% (Vorjahr 18,3%).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements stellen wir sicher, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen werden kann. Dies gilt insbesondere für den laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken. Termintreue ist dabei für uns selbstverständlich. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehen und in der Satzung verankerte Höchstdivi-

dende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Geld für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht. Es wird darauf geachtet, dass die Eigenkapitalquote durch die Investitionsmaßnahmen möglichst nicht beeinträchtigt wird, d. h. möglichst auf dem Niveau des Vorjahres gehalten oder verbessert wird.

Die Bauinvestitionen für das Jahr 2012 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2013 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Bauvorhaben 2012	WE	Investitionen in T€	Beginn	Ende	In Anspruch genommenes Fremdkapital in T€
Hermann-Tast-Str. 9-11, 13-15, Husum	33	2.760,0	08/2012	2013	2.760,0
An der Marienhöhlung 2-15, Harrislee	16	2.795,0	05/2011	03/2012	1.853,0
Musbeker Weg (1.BA), Harrislee	18	2.638,3	10/2011	02/2013	1.870,5
Mühlenstr. 35-37, 43-45, 47-49, Niebüll	32	3.070,0	07/2011	12/2012	2.400,7
Theodor-Storm Str. 10-24, Niebüll	34	2.397,3	04/2012	12/2012	1.874,6
Kasseler Straße	10	775,4	07/2012	12/2012	752,2
Königsberger Straße 20-30	54	7.680,0	09/2012	2014	3.993,6
Hockensbüll, Husum	ca. 230	41.500,0	2013	2016	33.200,0
Rathausstr., Niebüll	50-70	n.n.	2013	2015	
Königsberger Str. 30-50, Schleswig (2. BA)	34	5.770,0	2013	2014	4.616,0
Musbeker Weg (2. BA)	36	5.775,0	2013	2014	4.620,0

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. An weiteren Finanzierungsinstrumenten nutzen wir zurzeit lediglich Zins-Swaps, die in den Jahren 2005 bis 2007 abgeschlossen wurden und deren Vertragsbeginn in den Jahren 2006 bis 2010 mit einer Laufzeit bis einschließlich max. Ende 2024 liegt. Der Umfang der Zins-Swaps beträgt insgesamt nominal 20,1 Mio. €. Der Zeitwert zum 31.12.2012 beträgt -2.875,0 T€. Für die GEWOBA Nord ist dieser Zeitwert ohne Liquiditäts- und ertragswirksame Auswirkungen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 15 Jahren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über eingeworbene Sparmittel in Höhe von 9.471 Mio. € sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,87% nach 3,03% im Vorjahr.

Die Mittelherkunft oder die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	2012 (in T€)	2011 (in T€)
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.839,7	1.817,1
Abschreibungen beim Anlagevermögen	5.573,9	5.650,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-377,8	670,3
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-257,2	-257,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,9	63,9
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Teilschulderlass)	-80,0	-15,0
Cashflow nach DVFG/SG	6.762,5	7.929,4
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-67,6	-1.626,9
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-9,8
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva (Abnahme +/Zunahme -)	-153,2	-3.680,0
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva (Abnahme -/Zunahme+)	-57,3	3.259,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.484,4	5.872,4
planmäßige Tilgungen	-4.842,3	-4.406,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.642,1	1.466,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	9,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (ohne geldlich neutrale Abgänge aus Teilschuldenerlass)	-11.362,2	-9.601,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-150,0	-50,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.512,2	-9.641,4
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen a. d. Valutierung von Darlehen/Objektfinanzierungen	4.842,0	7.128,9
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.839,4	-247,6
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	187,8	124,9
Auszahlungen für Dividenden	-139,5	-135,2
Erhöhung Sparmittel	13.139,8	1.921,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.190,7	8.792,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	6.320,6	617,6
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	6.320,6	617,6
Finanzmittelbestand Vorjahr	2.351,3	1.733,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.671,9	2.351,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 6,3 Mio. € zu. Mit der Investitionstätigkeit haben wir planmäßig die Finanzierung für die aktivierungspflichtigen Maßnahmen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Für die oben genannten Bauten wurden Darlehen in Höhe von 4,8 Mio. € bei Banken aufgenommen. Zusätzliche Darlehen, die die ausgewiesenen Fremdmittel auffüllen, stammen aus den Spareinlagen unserer Genossenschaft. Weitere zusätzliche Darlehen zur Finanzierung anderer Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Es bestehen bei 6 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt 10.722.000 €, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Wie die Sparmittel, die die Genossenschaft von ihren Mitgliedern erhalten hat, eingesetzt werden, ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Gesamtes Volumen per 31.12.2012	16.991.448,18
Abzugspositionen	
10 % Liquiditätsreserve	1.699.144,82
Bereits vergebene Darlehen	9.471.286,50
Summe steht zur Verfügung	5.821.016,86

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus unseren Mieten und der sorgfältigen Vergabe von Instandhaltungsaufträgen wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2012 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Funktion	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.412,3	3.562,9	-150,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-237,2	-420,6	183,4
Verwaltungsbetreuung	-63,7	-154,1	90,4
Spareinrichtung	-749,0	-592,6	-156,4
Finanzergebnis	-70,9	-108,9	38,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-690,1	-777,7	87,6
Betriebsergebnis	1.681,4	1.509,0	172,4
Neutrales Ergebnis	302,8	368,7	-65,9
Ergebnis vor Steuern	1.904,2	1.877,7	26,5
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-64,5	-60,6	-3,9
Jahresüberschuss	1.839,7	1.817,1	22,6

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die übrigen Funktionsbereiche, wie die Technik – im Rahmen der Bau- und Modernisierungstätigkeit –, die Spareinrichtung, wie auch die Verwaltungsbetreuung erwirtschaften unter Vollkostengesichtspunkten keine Überschüsse, erzielen aber deutliche Deckungsbeiträge. Die Verwaltungsbetreuung der

GEWOBA Nord wurde bereits Ende 2011 übertragen. Zum Ende 2013 werden auch die zu verrechnenden Kosten auslaufen und vollständig von der PROWO Nord übernommen.

Der Jahresüberschuss, abzgl. der Einstellungen in die Rücklagen und zzgl. des Gewinnvortrages ergibt den Bilanzgewinn, der wie folgt verwendet wird:

Gewinnverwendungsvorschlag 2012	2012 €	2011 €
Jahresüberschuss 2012	1.839.733,11	1.817.073,98
Gewinnvortrag 2011	8.340,71	7.823,62
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-1.679.000,00	-1.677.000,00
Bilanzgewinn 2012	169.073,82	147.897,60
Dividendenzahlung*	143.090,91	139.556,89
Vortrag auf neue Rechnung	25.982,91	8.340,71
*Berechnung der Dividende 4% auf Geschäftsguthaben i.H.v. 5.232.991 € abzüglich Ausschüttungsbelastung (31,64 %)	209.319,64 -66.228,74	204.149,92 -64.593,03
Dividendenzahlung an die Mitglieder	143.090,91	139.556,89

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die zur Verfügung stehenden Systeme für die Risikofrüherkennung, insbesondere das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem, haben sich bewährt und werden auch aufgrund der Auflagen, die mit dem Betrieb der Spareinrichtung verbunden sind, regelmäßig aktualisiert und entsprechend angepasst. Wesentliche Risiken sind für uns nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen, die den Bestand erweitern werden. Weitere Chancen sehen wir in der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch den Erwerb von

Wohnungsbeständen und durch Neubauten, diese sowohl für den Eigenbestand als auch für das Bauträgergeschäft. Ebenso werden wir die aktuelle Zinsentwicklung nutzen, um ggf. anstehende Investitionen deutlich auszuweiten. Dabei ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit immer zu beachten.

Die aktuellen Zinsentwicklungen, die zurzeit auf einem historischen Tief liegen, begünstigen die Ertragslage. Dies ist insbesondere aus der bereits angesprochenen Senkung des durchschnittlichen Zinses von 3,03 % auf 2,87 % ersichtlich. Trotz dieses niedrigen Zinses halten wir die Zinsänderungsrisiken für gering. Durch regelmäßige Betrachtung der Gleichverteilung der Zinsbindungsfristen sowie einer rechtzeitigen Prolongation auf zurzeit niedrigem Niveau, verbunden mit steigenden Tilgungsanteilen aus den Annuitätendarlehen, sehen wir hier ausreichend die Risiken berücksichtigt.

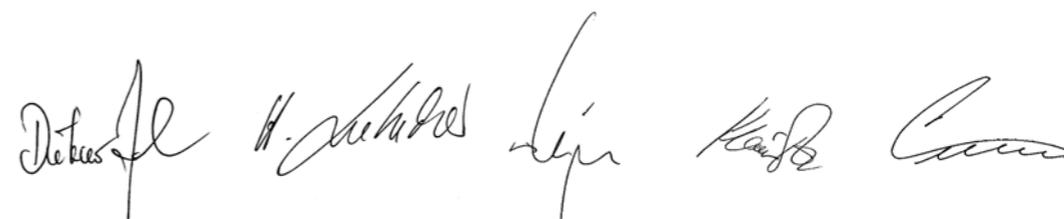
Der Betrieb der Spareinrichtung mit dem Einwerben von Fremdmitteln über unsere Mitglieder sorgt ebenfalls dafür, dass die Zinsänderungsrisiken durch die finanzierenden Banken geringer werden. Gleichzeitig steigt theoretisch das Zinsänderungsrisiko durch die unterschiedlichen Fristen bei Spareinlagen und zu finanzierenden Objekten. Dieses Risiko erscheint allerdings sehr gering, da bei allen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung der Bodensatz der verbleibenden Sparmittel nahe der 100%-Marke liegt. In Einzelfällen werden wir zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus durch Forwarddarlehn vornehmen. Risiken, die aus Verlusten der Spareinrichtung resultieren können, stehen Chancen bei steigender Zinsentwicklung gegenüber.

Darüber hinaus ist durch die Strategie einer genossenschaftlichen Spareinrichtung die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt bzw. den zu finanzierenden Banken reduziert.

Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsunternehmen liegt der besondere Vorteil der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsbaugenossenschaft in dem Geschäftsmodell einer sich regelmäßig ergebenden Nutzungsgebühr sowie der Bindung der Mitglieder als Eigentümer an das Unternehmen. Aufgrund der sich aktuell darstellenden Marktlage und den von uns erwarteten zukünftigen Entwicklungen, ist mit einem nennenswerten Leerstand in unserem Geschäftsgebiet sowie mit umfangreichen Mietausfällen nicht zu rechnen. Die zukünftigen Ergebnisse des Unternehmens werden sich aufgrund der vorliegenden 10-jährigen Fortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplanes nachhaltig positiv entwickeln. Das heißt, unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung des Vorjahres rechnen wir nach wie vor mit Mieterträgen von rd. 31 Mio. € (brutto), Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 4,9 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 3,8 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 1,9 Mio. € für das Jahr 2013. Mit dem Jahresüberschuss werden wir wiederum das Eigenkapital stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern.

Schleswig, den 06.03.2013

GEWOBA Nord
Baugenossenschaft eG



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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat, wie auch in den vergangenen Jahren, seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde, wie das Genossenschaftsgesetz es vorschreibt, pflichtgemäß überwacht. Die Aufsichtsratsmitglieder des Prüfungsausschusses Ernst Uwe Hansen, Frank Jacobsen, Manfred Felgenhauer und Manfred Kruse sowie die Aufsichtsratsmitglieder des Bau- und Wohnungsausschusses Horst Dieter Adler, Kay Abeling, Nanette Kraft, Marita Borjini und Michael Wichmann haben dabei wertvolle Arbeit geleistet.

Der Schwerpunkt lag, wie auch in der Vergangenheit, bei der langfristigen Unternehmensplanung, die ein Garant für eine sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder darstellt.

Es fanden im Berichtsjahr folgende Zusammenkünfte statt:

Gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand	5
Vorstandssitzungen mit Anwesenheit des Aufsichtsrates	5
Sitzungen des Prüfungsausschusses	4
Sitzung des Bau- und Wohnungsausschusses	4
Klausurtagung in Glücksburg	1
Aufsichtsratssitzung der BUD	2

Das Jahr 2012 war geprägt von dem Betrieb unserer Spareinrichtung. Die GEWOBA Nord setzte mit deren Gründung einen Meilenstein in ihrer 63-jährigen Geschichte. Die vom Vorstand und Aufsichtsrat gesetzten Ziele wurden bei Weitem übertroffen. Somit bietet die Spareinrichtung unseren Mitgliedern eine hohe Sicherheit ihrer Einlagen und im Gegensatz zu Banken und Sparkassen eine gute Verzinsung, die über dem Inflationssatz liegt. Diese Leistung kann nur deshalb erbracht werden, weil die GEWOBA Nord die Spargelder nicht an Dritte vergibt, sondern ausschließlich in Grund und Boden zum Wohle ihrer Mitglieder investiert.

Die Niederschriften der Vorstandssitzungen wurden, wie schon seit einigen Jahren, an alle Aufsichtsratsmitglieder weitergeleitet. Fragen, die sich aus diesen Niederschriften ergaben, wurden ausnahmslos vom Vorstand zeitnah beantwortet.

Die Entwicklung der Tochtergesellschaften ist als außerordentlich positiv zu bezeichnen, in zunehmendem Maße tragen deren Überschüsse zum Wohle der GEWOBA Nord bei. Der Erwerb des Wohnungsbestandes und dessen Vermarktung in Husum im Jahre 2011 ist hier besonders hervorzuheben.

Unser Sonnenhaus in Harrislee konnte im Herbst 2012 von den Mietern bezogen werden. Sollten sich die Energieeinsparungen bewähren, wäre der GEWOBA Nord ein großer Schritt bei der Energiewende gelungen. Im Sommer 2012 konnte mit der Grundsteinlegung eines weiteren Sonnenhauses in Schleswig diese zukunftsorientierte ökologisch vorbildliche Vorgehensweise weiter verfolgt werden.

Am 09. Juni 2012 fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Unser Aufsichtsratsmitglied Gerd Schmidt konnte aufgrund der Altersgrenze nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren. Gerd Schmidt gebührt für seine jahrelange Mitarbeit in unserem Gremium Dank und Anerkennung. Frau Marita Borjini wurde von der Vertreterversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt, wir heißen sie herzlich willkommen. Die Mitglieder Ernst Uwe Hansen und Michael Wichmann stellten sich für den Aufsichtsrat erneut zur Wiederwahl und wurden von den Vertretern unserer Genossenschaft in ihrem Amt bestätigt.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2012. Der Jahresabschluss 2012 mit den Teilbereichen: Lagebericht, Bilanz, Gewinn -und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2012 festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBA Nord für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Schleswig, den 06.03.2013

Kay Abeling

Bilanz zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivseite	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	327.179,85	380.321,57
Geleistete Anzahlungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	322.614,36	247.256,81
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte mit Wohnbauten	171.913.259,91	166.586.848,99
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte m. Geschäftsb./and. Bauten	7.516.245,21	7.811.790,57
Grundstücke u. grundst.gl. Rechte ohne Bauten	115.450,73	115.450,73
Technische Anlagen u. Maschinen	2.665.657,17	2.830.798,65
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	502.548,14	422.951,67
Anlagen im Bau	6.820.354,05	5.996.029,11
Bauvorbereitungskosten	24.048,57	27.558,03
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	250.000,00
Andere Finanzanlagen	1.201,84	1.201,84
Anlagevermögen	190.608.559,83	184.670.207,97
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	10.441.218,05	9.982.517,53
Andere Vorräte	10.899,20	12.812,32
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	377.076,86	285.609,06
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	4.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.455,50	14.160,48
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	30.455,46	20.547,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.039,39	33.556,61
Sonstige Vermögensgegenstände	978.076,62	740.488,23
Wertpapiere		
Wertpapiere	10.163,54	10.152,49
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.074.017,86	5.401.874,56
Umlaufvermögen	23.000.402,99	16.505.718,79
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	321.734,00	385.658,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.084,14	25.960,28
Rechnungsabgrenzungsposten	326.818,14	411.618,28
Bilanzsumme	213.935.780,96	201.587.545,04
Treuhandvermögen	212.210,99	678.120,66

Bilanz zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Passivseite	€	€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	519.427,68	416.450,00
der verbleibenden Mitglieder	5.275.634,00	5.232.991,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.196,00	8.580,00
	5.822.257,68	5.658.021,11
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(78,00)	(28,89)
Kapitalrücklage	424.403,33	400.859,33
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	5.813.096,51	5.629.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(184.000,00)	(182.000,00)
andere Ergebnisrücklagen	26.462.878,81	24.967.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.495.000,00)	(1.495.000,00)
	32.275.975,32	30.596.975,32
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	8.340,71	7.823,62
Jahresüberschuss	1.839.733,11	1.817.073,98
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.679.000,00	-1.677.000,00
	169.073,82	147.897,60
Eigenkapital	38.691.710,15	36.803.753,36
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	133.314,07	86.922,87
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	4.755.562,91	5.020.210,51
Sonstige Rückstellungen	3.019.886,01	3.247.123,02
Rückstellungen	7.908.762,99	8.354.256,40
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.463.446,18	136.023.466,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.397.263,00	5.635.128,95
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	16.348.369,34	1.994.322,39
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	630.734,04	408.004,77
Erhaltene Anzahlungen	10.331.194,39	10.282.259,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.400,14	104.056,79
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	164,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.173.894,36	731.918,25
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.684,01	79.544,11
Sonstige Verbindlichkeiten	96.443,16	102.596,03
(davon aus Steuern)	(62.700,38)	(93.626,39)
Verbindlichkeiten	166.555.428,62	155.361.462,15
Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	779.879,20	1.068.073,13
Bilanzsumme	213.935.780,96	201.587.545,04
Treuhandverbindlichkeiten	212.210,99	678.120,66

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse	35.366.363,93	34.999.269,31
aus der Hausbewirtschaftung	31.120.250,50	30.207.247,15
aus Betreuungstätigkeit	51.080,74	136.579,85
aus anderen Lieferungen und Leistungen	601.789,22	608.880,35
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	458.700,42	802.262,19
Andere aktivierte Eigenleistungen	969.028,96	789.317,13
Sonstige betriebliche Erträge	2.165.514,09	2.454.982,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
· Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.735.869,63	14.161.678,68
· Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.596,77	65.183,77
Rohergebnis	20.564.897,53	20.772.406,86
Personalaufwand		
· Löhne und Gehälter	3.838.479,84	3.707.315,17
· Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	874.977,91	909.368,30
· (davon für Altersversorgung)	(205.377,54)	(218.030,45)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.573.748,61	5.650.292,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.225.585,56	3.427.912,37
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	64,53	65,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	305.647,49	302.381,37
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	(9.210,42)	(11.643,17)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.783.818,11	4.858.744,53
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	(792,00)	(48.545,28)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.573.999,52	2.521.220,29
Steuern von Einkommen und Ertrag	64.491,33	60.591,82
Sonstige Steuern	669.775,08	643.554,49
Jahresüberschuss	1.839.733,11	1.817.073,98
Gewinnvortrag	8.340,71	7.823,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-1.679.000,00	-1.677.000,00
Bilanzgewinn	169.073,82	147.897,60

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 nur bei Abbruch-objekten.

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 2012 im Wesentlichen unter „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bei der Berechnung nach HOAI wurde der BAB als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

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 2012 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. In 2012 wurden keine Disagien vereinbart. Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2012 mit 234,4 T€ unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden in Teilen verbraucht bzw. aufgelöst und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß weiter genutzt.

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 01.01.2012 wurden beibehalten, da von einer Wertaufholung auszugehen ist. Die nicht gebuchten Gewinnrücklagen aus BilMoG betragen 137,9 T€. Verbindlichkeiten wurden mit ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens 2012	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	Abschreibung (kumuliert)	Buchwerte 31.12.2012	Abschreibungen Geschäftsjahr 2012
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.693.560,59	241.200,48	0,00	0,00	1.607.581,22	327.179,85	294.342,20
Geleistete Anzahlungen	247.256,81	75.357,55	0,00	0,00	0,00	322.614,36	0,00
	1.940.817,40	316.558,03	0,00	0,00	1.607.581,22	649.794,21	294.342,20
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	268.350.052,58	4.552.050,15	0,00	5.458.035,39	106.446.878,21	171.913.259,91	4.683.674,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.325.004,48	0,00	0,00	0,00	3.808.759,27	7.516.245,21	295.545,36
Grundstücke ohne Bauten	115.450,73	0,00	0,00	0,00	0,00	115.450,73	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.571.930,94	15.589,00	0,00	0,00	921.862,77	2.665.657,17	180.730,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.360.409,69	199.052,42	0,00	0,00	1.056.913,97	502.548,14	119.455,95
Anlagen im Bau	5.996.029,11	6.278.850,87	0,00	-5.454.525,93	0,00	6.820.354,05	0,00
Bauvorbereitungskosten	27.558,03	0,00	0,00	-3.509,46	0,00	24.048,57	0,00
	290.746.435,56	11.045.542,44	0,00	0,00	112.234.414,22	189.557.563,78	5.279.406,41
Finanzanlagen							
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	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
	251.201,84	150.000,00	0,00	0,00	0,00	401.201,84	0,00
Anlagevermögen insgesamt	292.938.454,80	11.512.100,47	0,00	0,00	113.841.995,44	190.608.559,83	5.573.748,61

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

In der Position Unfertige Leistungen sind 10.441,2 T€ (Vorjahr: 9.982,5 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen. In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem

Erstattungsansprüche aus Überzahlungen und Ansprüchen aus WEG-Verwaltungen ausgewiesen.

In den flüssigen Mitteln und den Sonstigen Verbindlichkeiten sind jeweils 28,6 T€ für Kauttionen enthalten.

Entwicklung der Rücklagen

Rücklagenspiegel 2012	Bestand 31.12.2011 €	Einstellung 2012 €	Einstellung aus dem JÜ 2012 €	Stand 31.12.2012 €
Kapitalrücklage	400.833,33	23.570,00	0,00	424.403,33
gesetzliche Rücklage	5.629.096,51	0,00	184.000,00	5.813.096,51
andere Ergebnisrücklagen	24.967.878,81	0,00	1.495.000,00	26.462.878,81
gesamt	30.997.808,65	23.570,00	1.679.000,00	32.700.378,65

Im Geschäftsjahr wurden 264,6 T€ der Rückstellung für Bauinstandhaltung verbraucht. Zum 31.12.2012 sind noch 4.755,6 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 552,2 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten in Höhe von 109,5 T€, aus Lohn u. Gehalt i.H.v. 50,4 T€, aus vertraglichen Verpflichtungen ggü. der PROWO Nord i.H.v. 3,0 T€ und aus Schönheitsreparaturen i.H.v. 592,4 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden i.H.v. 1.347,9 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 2012	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	133.463.446,18	9.133.892,23	31.894.199,42	92.435.354,52	130.829.200,02	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	4.397.263,00	166.045,10	563.448,26	3.667.769,64	4.250.381,86	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	10.331.194,39	10.331.194,39	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	87.400,14	87.400,14	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.173.894,36	1.173.894,36	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verbundenen Unternehmen	26.684,01	26.684,01	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	96.443,16	96.443,16	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	149.576.325,24	21.015.553,39	32.457.647,68	96.103.124,16	135.079.581,88	

GPR = Grundpfandrechte

	2012 €	2012 €	2011 €	2011 €
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	10.886.698,84		1.807.486,52	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	5.461.670,50	16.348.369,34	186.835,87	1.994.322,39
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	282.716,88		80.895,41	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	348.017,16	630.734,04	327.109,36	408.004,77

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 Kreditinsti-

tuten 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.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	2012	Vorjahr
	T€	T€
An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:		
Betriebskosten	10.194,5	9.959,1
Instandhaltung	4.162,9	3.804,6
Kosten für Miet-u. Räumungsklagen	89,4	125,2
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	289,1	272,8
	14.735,9	14.161,7
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:		
Sachkosten der Verwaltung	2.778,1	2.695,7
Abschreibung auf Forderungen	75,6	113,4
Bildung von Wertberichtigungen	68,1	80,9
Zuführung zu Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	75,5	102,8
Übrige Aufwendungen	227,8	435,1
	3.225,1	3.427,9
Die Zinsen und Ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:		
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	4.415,0	4.669,7
Bautätigkeit	84,8	33,8
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	63,9	63,9
Zinsen Spareinlagen und Sparbriefe	208,1	20,6
Sonstiges	12,0	70,7
	4.783,8	4.858,7

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente im Jahr 2012

Art	Abschluss-daten	Anfangs-daten	End-daten	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert* T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-348,2
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-372,7
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-542,4
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-619,6
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-992,7
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	-2.875,6

*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.

Nicht bilanzierte Verpflichtungen aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo): noch zu erwartende Kosten: ca. 7,7 Mio. €.

Daneben bestehen Höchstbetragsbürgschaften für Verpflichtungen der PROWO Nord GmbH von 28 T€ und für Verpflichtungen der PROWO West GmbH von 850 T€. Des Weiteren besteht für Verpflichtungen der GUBERA Nord GmbH eine Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. 3,0 Mio. €. Die Höchstbetragsbürgschaft ist befristet auf den 30.06.2013. Außerdem besteht eine Verpfändung eines Kontos i.H.v. 2,4 Mio. €, die zum 01.02.2013 auf 2,0 Mio. € reduziert wurde, sowie eine Verpflichtungserklä-

rung, 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 besteht aufgrund der Spareinrichtung eine Garantieverpflichtung des Beitritts-geldes gegenüber dem VNW i.H.v. 51,5 T€.

3. Die Genossenschaft besitzt Genossenschaftsan-teile im Gesamtwert von rd. 1,2 T€ bei dem Was-serwerk Böklund, der VR Bank Husum und Niebüll sowie der Münch. Hypothekenbank.

Des Weiteren 100% der Anteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Schleswig, mit einem Eigenkapital zum 31.12.2012 i.H.v. 500,0 T€. Das Jahres-ergebnis beträgt 144,5 T€.

Außerdem besteht eine Kommanditeinlage i.H.v. 50 T€ bei der EHV Nord GmbH & Co.KG. Das Jahresergebnis beträgt 22,5 T€.

Daneben ist die Genossenschaft mittelbar über die BUD Bau- und Dienstleistung GmbH beteiligt:

Aufstellung der mittelbaren Beteiligungen der Gewoba Nord eG zum 31.12.2012 über die BUD

Name, Sitz	Anteil BUD in %	Nennkapital €	Eigenkapital zum 31.12.2012 €	Jahresergebnis 2012 €
GUBERA Nord GUTACHTER + MAKLER GmbH, Schleswig	100	25.000,00	979.323,93	615.103,34
PROWO Nord OBJEKT-MANAGEMENT GmbH, Schleswig	100	25.000,00	110.450,80	29.384,10
EHV Nord Verwaltung GmbH, Schleswig	100	25.000,00	17.181,41	1.703,21
HMS Nord GmbH, Schleswig	100	25.000,00	103.750,27	42.332,34
PROWO West Objekt-Management GmbH, Düsseldorf	100	225.000,00	70.258,12	-149.768,31

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	50 (45)	12 (8)
Technische Mitarbeiter	13 (13)	0 (1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	0 (7)	0 (0)
	63 (65)	12 (9)

Außerdem wurden durchschnittlich 11 (9) Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	8.369
Zugang 2012	1.207
Abgang 2012	926
Ende 2012	8.650

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42,6 T€ erhöht. Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 4.060,1 T€.

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

7. Mitglieder des Vorstandes:
 Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
 Steffan Liebscher (hauptamtlich)
 Dieter Dreyer (nebenamtlich)
 Dr. Klaus Rave (nebenamtlich)
 Max Tesch (nebenamtlich)

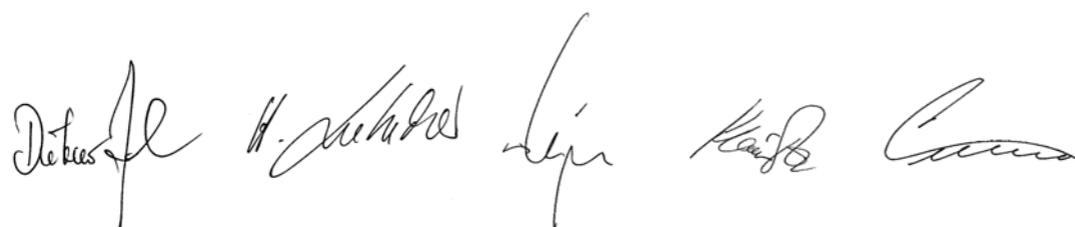
8. Mitglieder des Aufsichtsrates:
 Kay Abeling, Vorsitzender
 Manfred Felgenhauer, stv. Vorsitzender
 Horst Dieter Adler
 Marita Borjini (ab 09.06.2012)
 Ernst-Uwe Hansen
 Frank Jacobsen
 Nanette Kraft
 Manfred Kruse
 Gerd Schmidt (bis 09.06.2012)
 Michael Wichmann

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 212.210,99 € (678.120,66 €). Die Reduzierung um 465,9 T€ ist mit der Übertragung der Verwaltungseinheiten aus der GEWOBA Nord in die PROWO Nord zu begründen.

Schleswig, den 06.03.2013

GEWOBA Nord
 Baugenossenschaft eG


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



*Führend in der Region
 durch die ausgeprägte Bereitschaft,
 innovative Wohnformen umzusetzen,
 und den Mut, neue Wege
 in der Energiekonzeption zu gehen.*

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. Die direkten und die mittelbaren Beteiligungen sind im Abschnitt E I. 6. dieses Berichts mit ihren Jahresergebnissen dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass die Beteiligung an der PROWO West OBJEKT-MANAGEMENT GmbH, Düsseldorf, über die BUD dem Fördergedanken der Genossenschaft bei langfristiger Betrachtung entspricht, da die PROWO West nach der Wirtschaftsplanung bis einschließlich 2016 Verluste erzielen wird. Die übrigen Gesellschaften haben in 2012 Jahresüberschüsse erzielt.

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 31.12.2012 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 (+ € 3,5 Mio), der Spareinrichtung (- € 0,7 Mio) und vom Sonstigen Geschäftsbetrieb (- € 0,7 Mio).

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.

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 31.12.2012 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 und 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 08.03.2013

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

*Mit neuen Wohnkonzepten
auf den demografischen Wandel reagieren
heißt für die GEWOBA Nord
ein sicheres, selbständiges, geselliges Leben
bis ins hohe Alter zu ermöglichen.*

