

Geschäftsbericht 2013

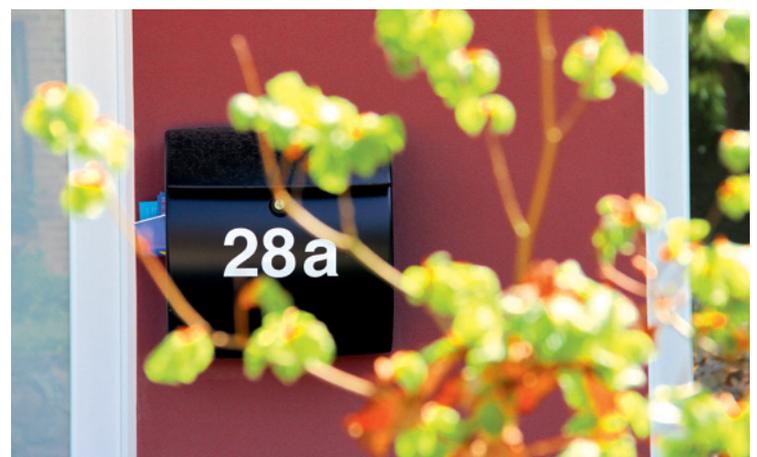
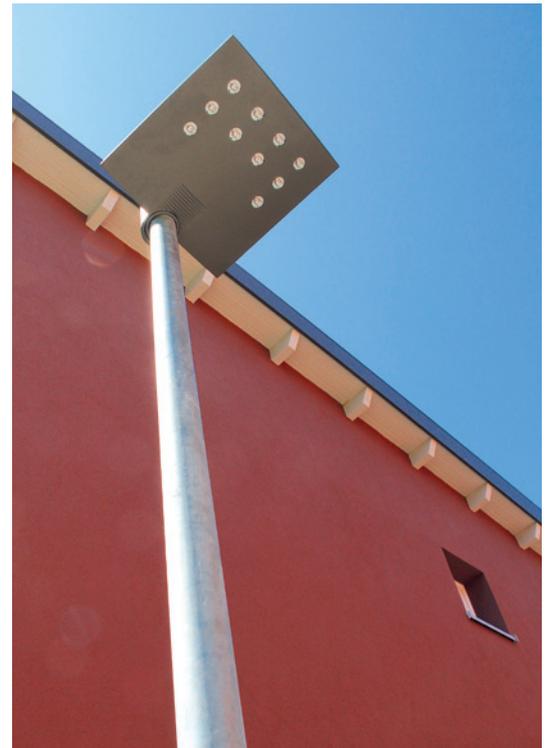
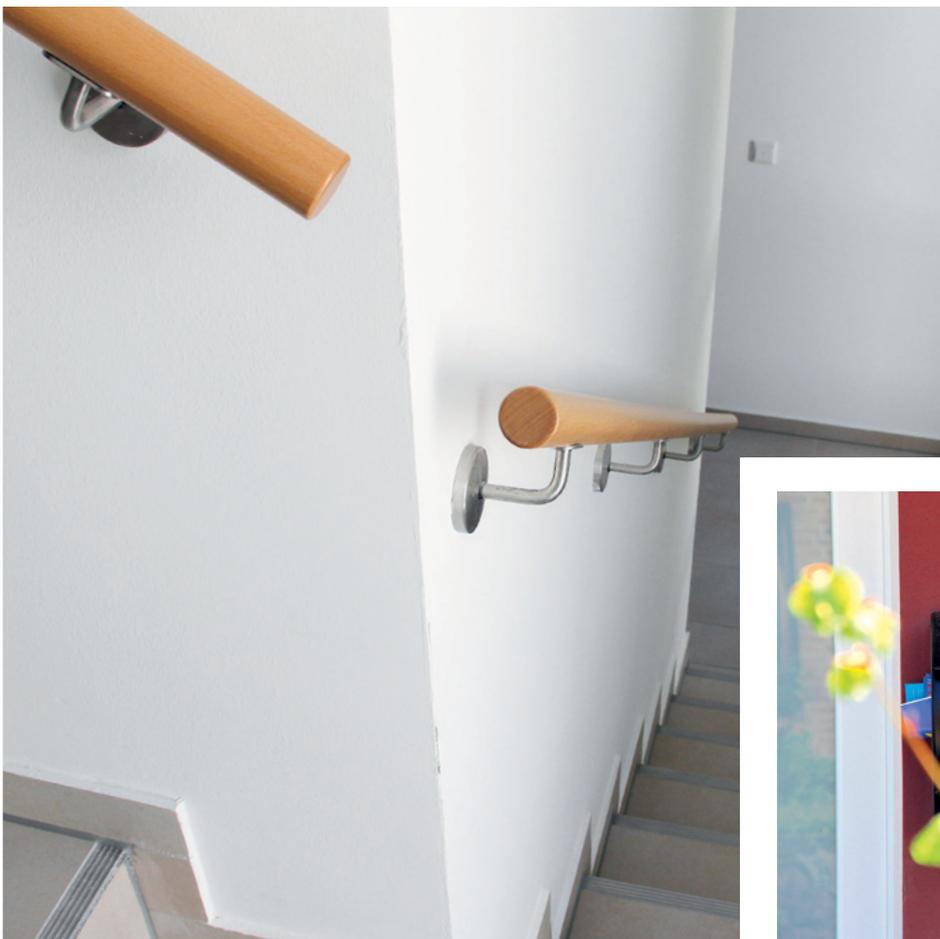
GEWOBA Nord



Schleswig | Königsberger Straße



Schleswig | Königsberger Straße und Heisterweg



Inhalt

<i>Kennzahlen der Genossenschaft</i>	5
<i>Organe der Genossenschaft</i>	8
<i>Bericht des Vorstandes</i>	13
<i>Lagebericht 2013</i>	23
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	23
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	26
2.1 Vermögenslage	26
2.2 Finanzlage	27
2.3 Ertragslage	30
3. Nachtragsbericht	31
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	32
<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	34
<i>Jahresabschluss 2013</i>	
<i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	36
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	38
<i>Anhang des Jahresabschlusses</i>	39
A. Allgemeine Angaben	39
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
C. Erläuterungen zur Bilanz	40
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
E. Sonstige Angaben	44
F. Weitere Angaben	45
<i>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</i>	46

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



GEWOBA Nord

Hauptverwaltung

24837 Schleswig
Moltkestraße 32
info@gewoba-nord.de
www.gewoba-nord.de

Kundencenter

24837 Schleswig
Moltkestraße 32

24955 Harrislee
Am Markt 4

25813 Husum
Osterende 46

25899 Niebüll
Hungerfennenweg 9

25980 Sylt OT Westerland
Friesische Straße 53

25938 Wyk / Föhr
Große Straße 39

Service-Nummern

Tel. 0 46 21 / 8 11 - 1 00
Fax 0 46 21 / 8 11 - 8 10

Mitgliedschaften

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.

DESWOS – Die Deutsche
Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Marketinggemeinschaft
der Wohnungsbaugenossenschaften
Schleswig-Holstein



umfang

Kundencenter Schleswig

Kennzahlen der Genossenschaft

BILANZ / G+V T€

Bilanzsumme	246.616
Anlagevermögen	199.152
Umlaufvermögen	47.110
Eigenkapital insges.	42.710
– davon Rücklagen	36.428
Umsatzerlöse	32.610
– a.d. Hausbewirtschaftung	31.925
Jahresergebnis	3.829
Dividende	144

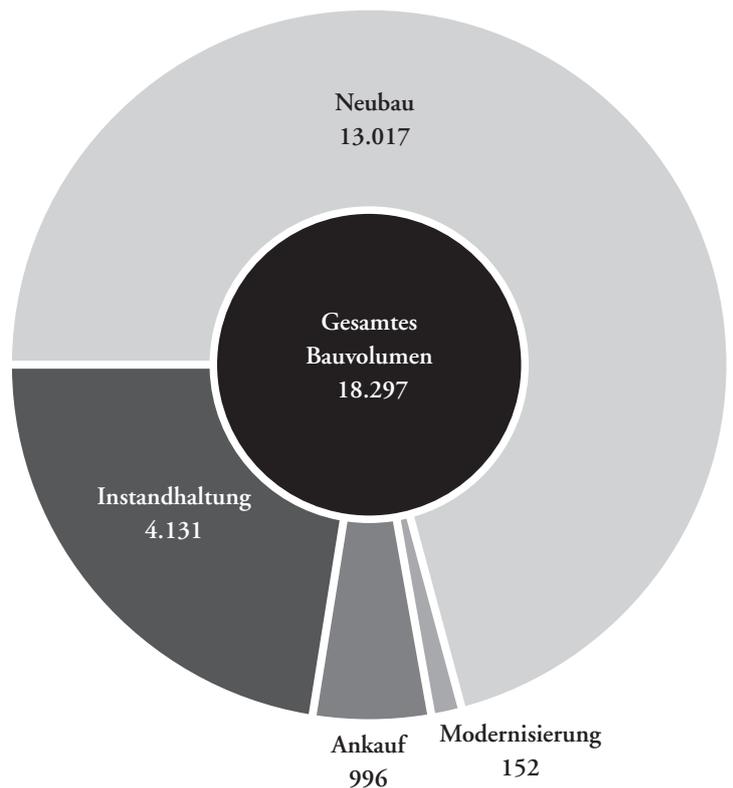
OBJEKTBESTAND

Wohnungen	5.713
– davon frei finanziert	4.136
gewerbliche Objekte	32
Garagen / Stellplätze	3.821
Sonstige	29
Gesamtbestand	9.595

FLÄCHE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

im Anlagevermögen:	3.652 m ²
im Umlaufvermögen:	323 m ²

BAUVOLUMEN T€

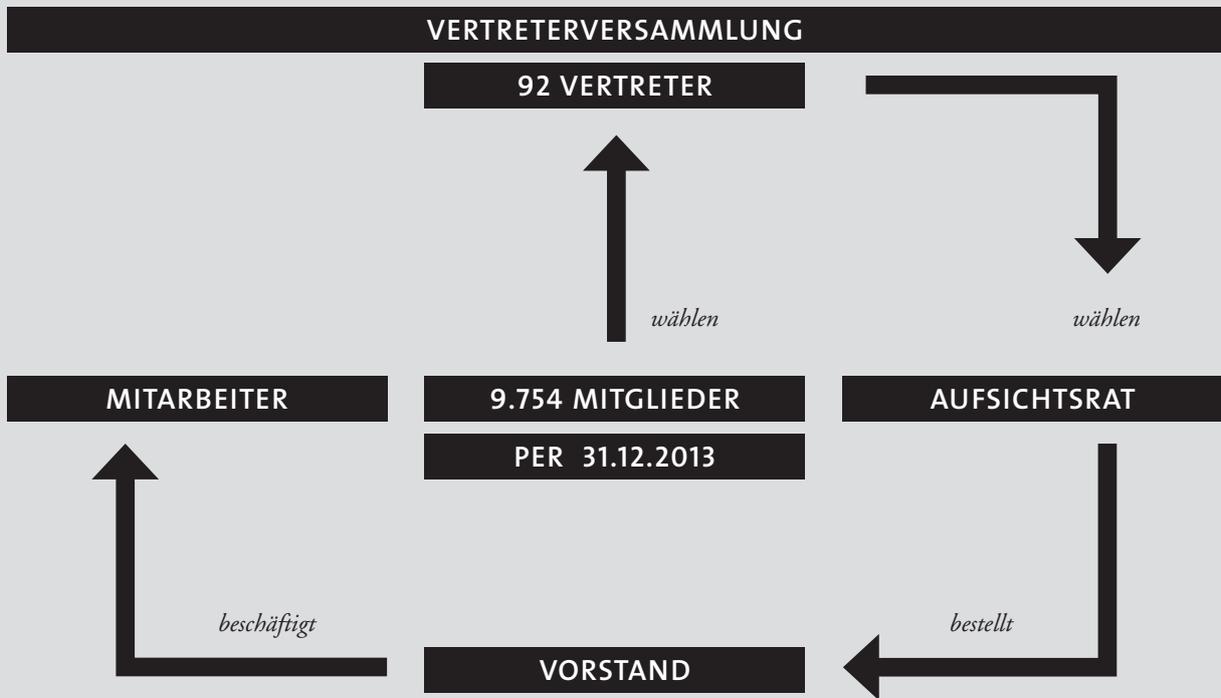
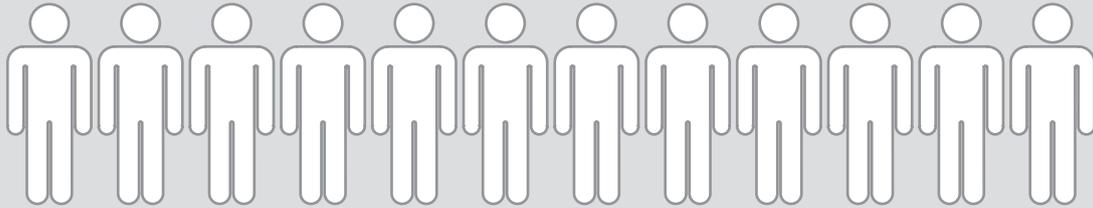




Schleswig | Königsberger Straße und Heisterweg



Vertreter



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
Winfried Weste, Fleckeby
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
Rico Endler, Harrislee
Kai Hinrichs, Harrislee
Anke Rippa, Flensburg
Kay Siemen, Flensburg

WAHLBEZIRK 9

Manfred Behrendt, Harrislee
Friedrich Bohne, Harrislee
Uwe Christiansen, Harrislee
Bert-Michael Hagemann, Husum
Peter Kirmse, Harrislee
Klaus-Peter Kuffner, Harrislee
Dr. Günter Zielke, Harrislee

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, Achtrup
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



Aufsichtsrat GEWOBA Nord

Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
Marita Borjini	Dipl.-Kauffrau, Flensburg
Ernst-Uwe Hansen	Verwaltungsangestellter, Niebüll
Frank Jacobsen	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt
Manfred Kruse	Lehrer, Husum
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 von
01.02.2011 bis 30.04.2014



Prof. Dr. Klaus Rave

nebenamtliches Vorstandsmitglied von
01.02.2011 bis 30.04.2014

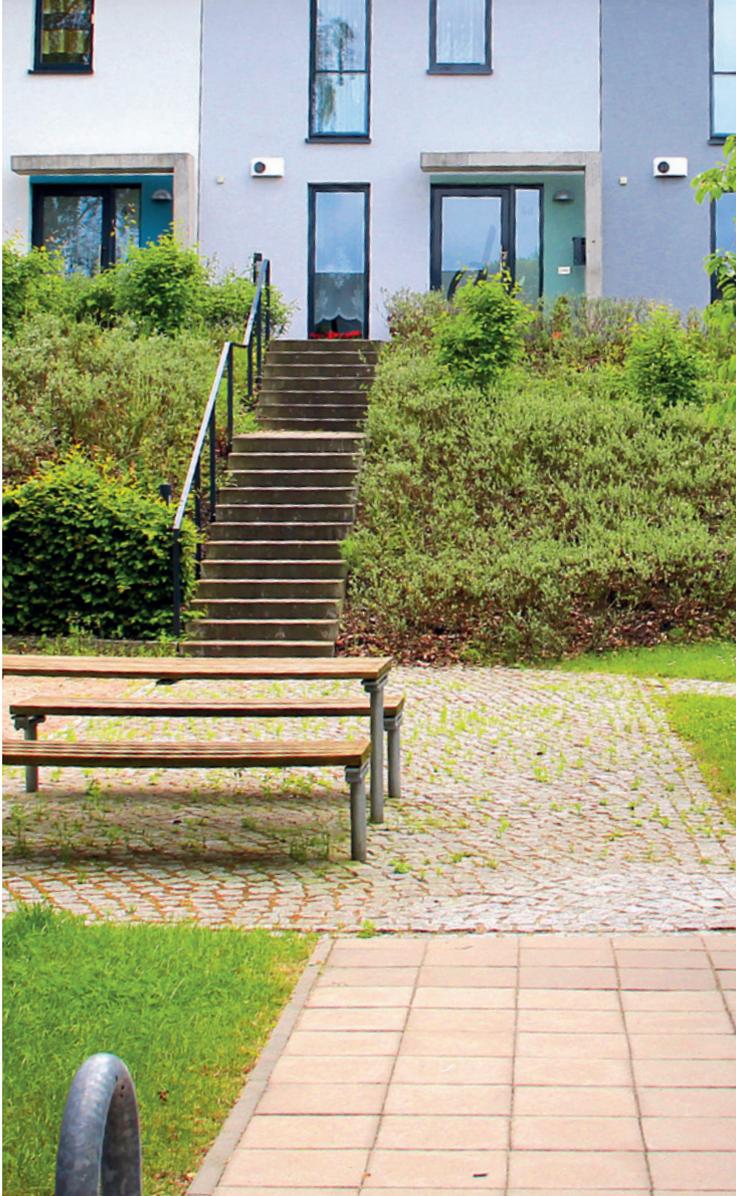


Max Tesch

nebenamtliches Vorstandsmitglied von
01.02.2011 bis 30.04.2014



Glücksburg | Schuldstraße



Bericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,4 % höher als im Vorjahr. Dennoch wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Die deutsche Konjunktur hat sich im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals lagen bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013. Eine geringfügige Steigerung der Arbeitslosigkeit und ein Beschäftigungsaufbau haben die Konjunktur ebenfalls positiv beeinflusst. Die Erwerbstätigkeit erreichte in 2013 ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren. Preistreibend wirkten in 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung hat sich im Vergleich zu Vorjahren abgeschwächt. Ein positiver Effekt für die Wohnungswirtschaft.

Starke Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.

Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

In 2013 stellte der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur dar. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher.

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an.

Wohnungsbauinvestitionen mit stetig leichtem Anstieg

Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen bleibt der Wohnungsbau treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.

Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an.

Erstmals mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen. Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im

Jahr 2013 einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Der verstärkte Wohnungsneubau konzentriert sich allerdings größtenteils auf Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart sehr stark gestiegen.

Besondere Herausforderungen im Norden Deutschlands

Anders als in den Ballungsgebieten und den genannten Wachstumsregionen sind die Rahmenbedingungen für den strukturschwachen Norden Deutschlands andere. Insbesondere die aus der demographischen Entwicklung resultierende Verschiebung der Bedarfssituation stellt die Wohnungsunternehmen vor besondere Herausforderungen. Auch Wanderungsbewegungen hin zu wirtschaftlichen Zentren beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Die Herstellung der Demografiefestigkeit hat für den Großteil der Wohnungsunternehmen daher in den kommenden Jahren oberste Priorität.

Die Entwicklung der Leerstandsquote sowie die Entwicklung der Netto-Kaltnieten bleibt weitestgehend stabil, wenn auch regional sehr unterschiedlich.

Der Wohnungsbestand der GEWOBA Nord

Zu den wesentlichen Aktivitäten der GEWOBA Nord gehört die verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Insgesamt 5.713 Wohneinheiten in den Landkreisen Schleswig-Flensburg und Nordfriesland, die durch die Kundencenter in Schleswig, Harssee, Husum, Niebüll, Wyk auf Föhr und Westerland betreut werden, gehören zum Eigentum der Genossenschaft.



OBJEKTBESTAND 31.12.2013 NACH KUNDENCENTERN

Kundencenter		freif.	öffentl. gef.	mischfinanziert			gesamt	
				freif.	öffentl. gef.	gesamt	freif.	öffentl. gef.
Schleswig	Wohnungen	1.077	293	26	43	69	1.103	336
	Gewerbe	16	0	0	2	2	16	2
	Garagen/Stellplätze	1.161	140	15	0	15	1.176	140
	Sonstiges	18	0	0	0	0	18	0
	Summe KC	2.272	433	41	45	86	2.313	478
Harrislee	Wohnungen	694	242	60	72	132	754	314
	Gewerbe	1	0	0	0	0	1	0
	Garagen/Stellplätze	429	218	70	8	78	499	226
	Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
	Summe KC	1.124	460	130	80	210	1.254	540
Husum	Wohnungen	1.053	207	38	36	74	1.091	243
	Gewerbe	6	0	0	0	0	6	0
	Garagen/Stellplätze	366	113	58	0	58	424	113
	Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0
	Summe KC	1.425	320	96	36	132	1.521	356
Niebüll	Wohnungen	617	115	0	0	0	617	115
	Gewerbe	2	0	0	0	0	2	0
	Garagen/Stellplätze	275	49	0	0	0	275	49
	Sonstiges	6	0	0	0	0	6	0
	Summe KC	900	164	0	0	0	900	164
AS Sylt	Wohnungen	615	222	43	93	136	658	315
	Gewerbe	4	0	0	0	0	4	0
	Garagen/Stellplätze	507	191	143	0	143	650	191
	Sonstiges	3	0	0	1	1	3	1
	Summe KC	1.129	413	186	94	280	1.315	507
AS Föhr/	Wohnungen	80	87	0	0	0	80	87
Amrum	Gewerbe	0	1	0	0	0	0	1
	Garagen/Stellplätze	33	45	0	0	0	33	45
	Sonstiges	1	0	0	0	0	1	0
	Summe KC	114	133	0	0	0	114	133
Summer aller Kundencenter		6.964	1.923	453	255	708	7.417	2.178

OBJEKTBESTAND 31.12.2013

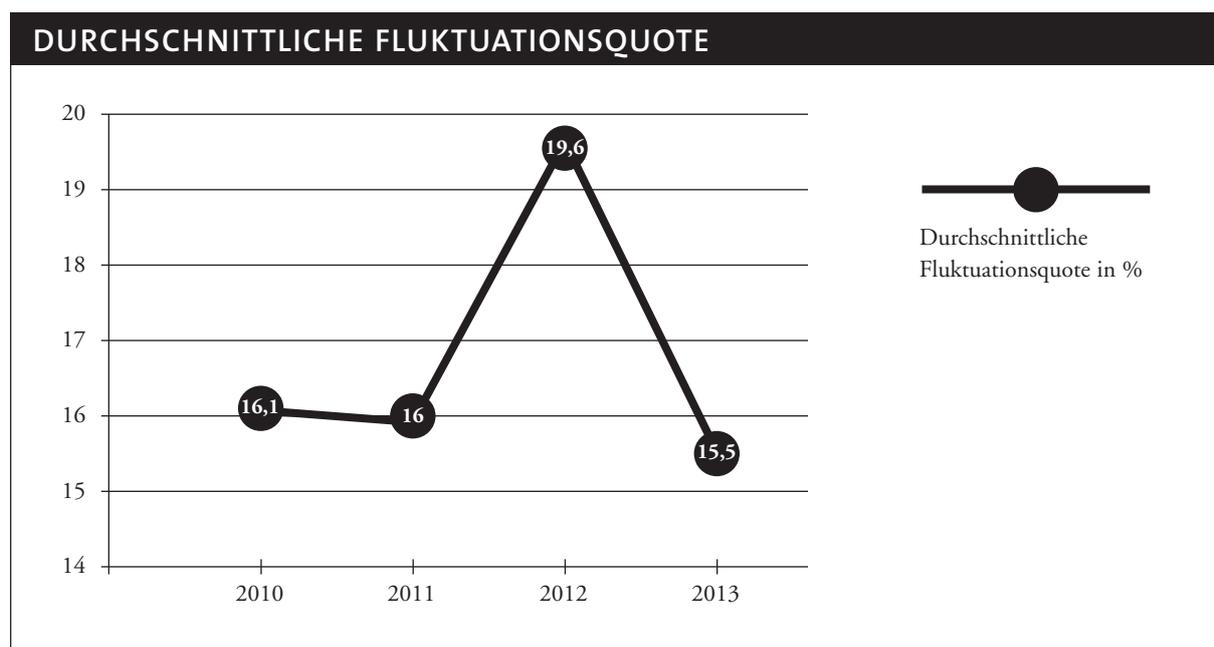
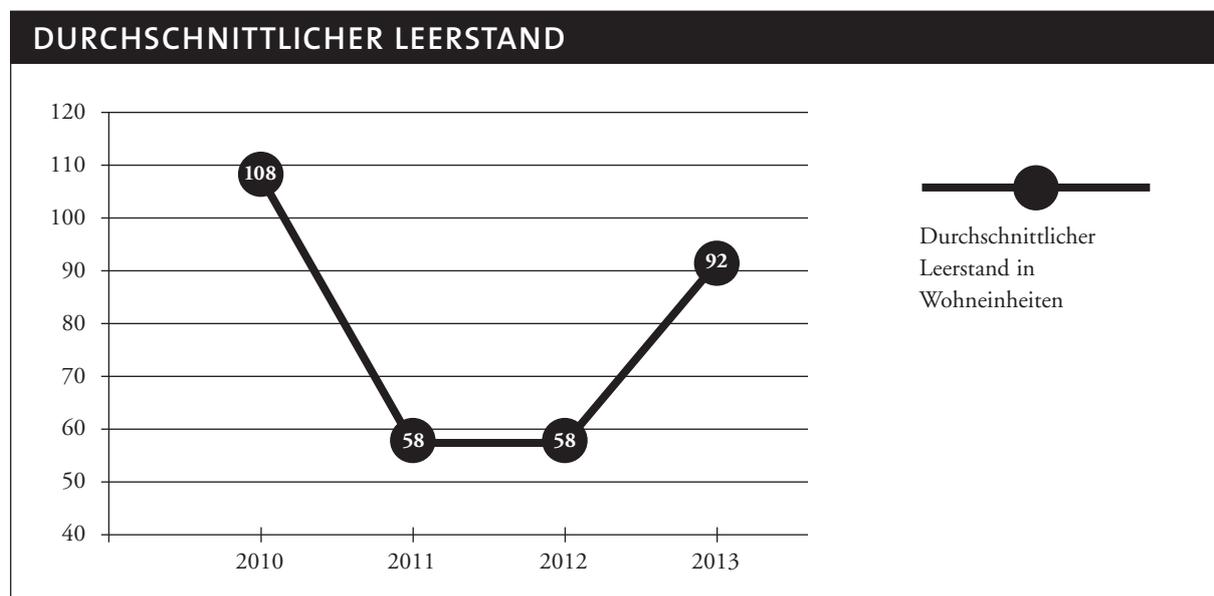
	gesamt	Vorjahr	Veränderung
Wohnungen	5.713	5.877	-164
Gewerbe	32	33	-1
Garagen/Stellplätze	3.821	1.237	+2.584
Sonstiges	29	29	+0
gesamt	9.595	7.176	+2.419

Unser Anspruch ist die Bereitstellung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum im Bestand. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten liegt im Jahr 2013 bei rund 25 %. Weitere Wohneinheiten sind in Planung. Damit sichern wir auch in Zukunft unseren Anspruch, für jedes Mitglied angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Wir arbeiten laufend an der Optimierung der Baukosten sowie an der Umset-

zung innovativer Energiekonzepte, um Miete sowie Nebenkosten auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten.

Der regionale Wohnungsmarkt ist geprägt von einer konstanten Nachfrage. Die Leerstandsquote der GEWOBA Nord liegt mit jahresdurchschnittlich 1,6 % leicht über dem Niveau vom Vorjahr. Die Erhöhung dieses Wertes ist allerdings auf einige Großprojekte mit Abriss-Neubau-Maßnahmen und den damit verbundenen zeitweisen

Leerständen zurückzuführen. Die Fluktuation hat sich in 2013 mit 15,5 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Nutzungsgebühr für Wohnraum bei der GEWOBA Nord liegt in 2013 bei 5,45 €/m². Die Steigerung von 0,15 € im Vergleich zum Vorjahr ist auf die zunehmende Vermietung von Neubauten mit einer entsprechend höheren Kaltmiete zurückzuführen.



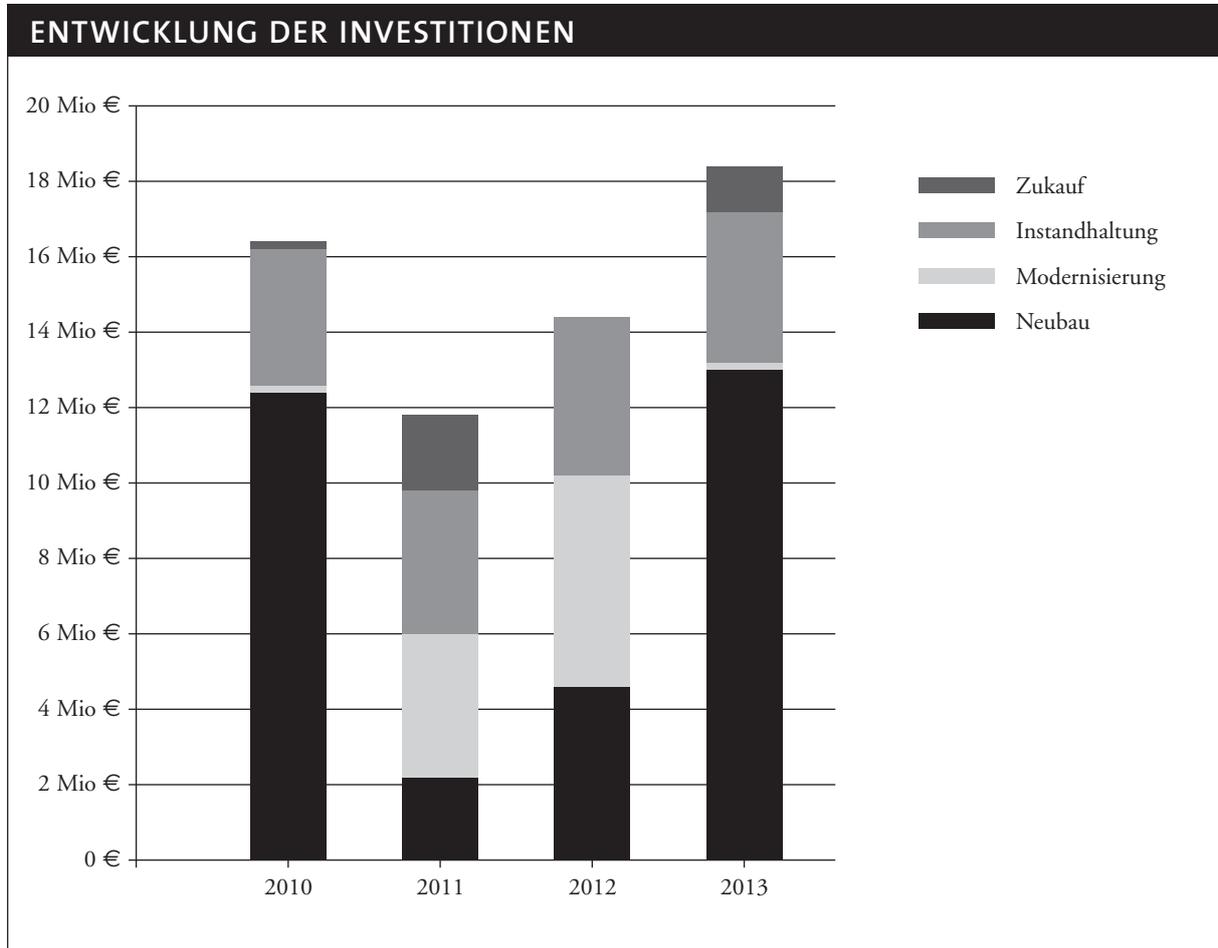


Husum | Hermann-Tast-Straße



Investitionen und Bautätigkeit

Im Jahr 2013 hat die GEWOBA Nord intensiv in Neubauprojekte investiert.

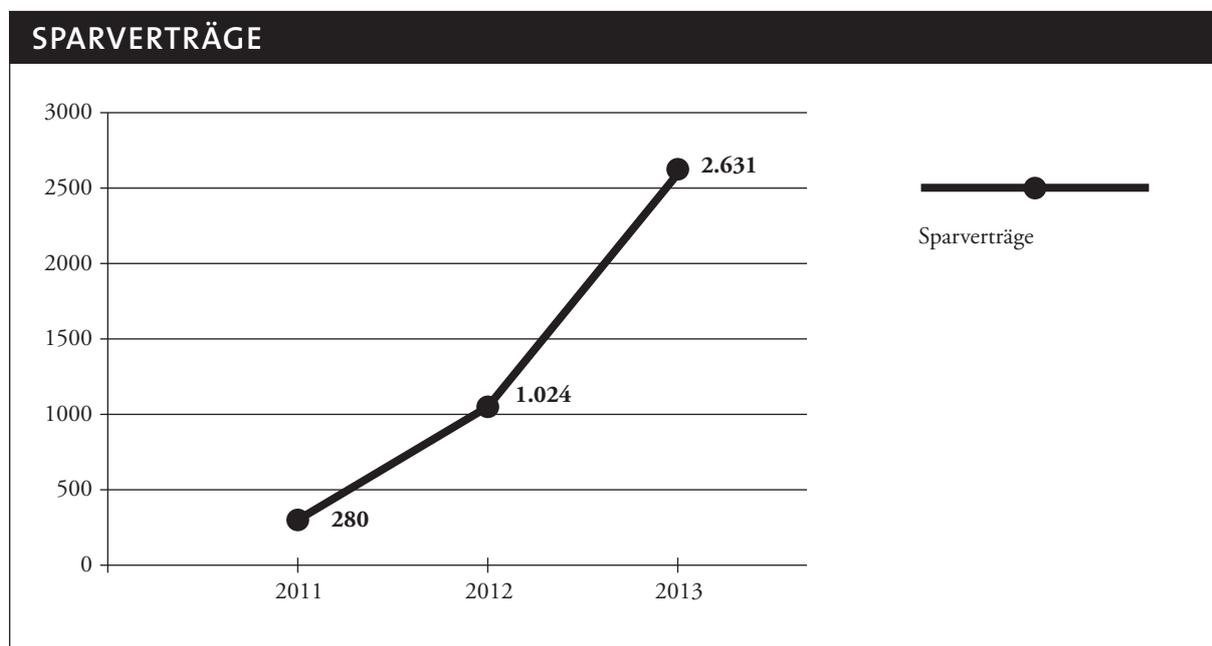
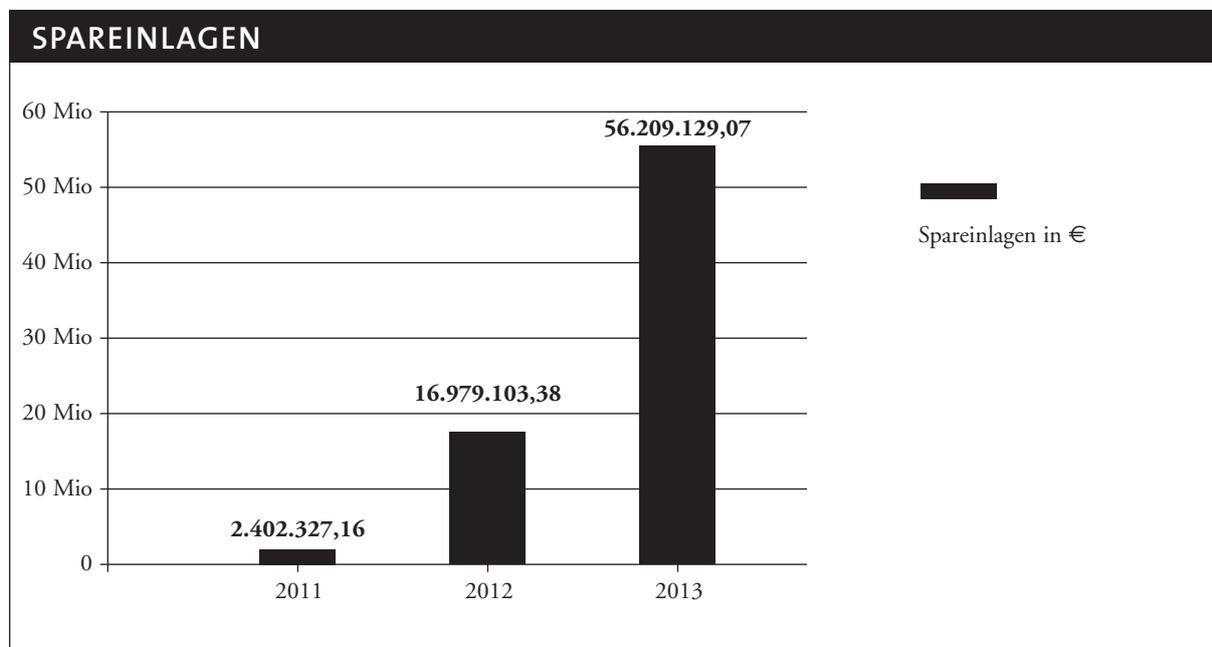


Insbesondere die Investitionen in Neubauprojekte konnten deutlich intensiviert werden. Sie lagen im Geschäftsjahr 2013 bei 13.017 T€. Die aktuelle Zinsentwicklung sowie der Einsatz von Spareinlagen hat diese Entwicklung stark begünstigt. Modernisierungsinvestitionen sind zugunsten der Neubauaktivitäten im Jahr 2013 reduziert worden. Während diese im Vorjahr noch bei 5.618 T€ lagen, wurden in 2013 152 T€ in Modernisierungen investiert.

Die Investitionen in Instandhaltungsmaßnahmen sind im Vergleich zu den Vorjahren mit 4.131 T€ konstant geblieben und sichern die Erhaltung des Wohnungsbestandes. Die Steigerung der Investitionen durch Zukauf in Höhe von 996 T€ ergibt sich durch den Ankauf von 78 Reihenhäusern in Kiel-Mönkeberg zum Ende des Geschäftsjahres.

Spareinrichtung – ein Garant für stabile Investitionen

Die Spareinrichtung hat sich in 2013 sehr positiv entwickelt. Zum Stichtag 31.12.2013 belief sich die Summe der Spareinlagen auf 56.209.129,07 €. Insgesamt verwaltet die Spareinrichtung der GEWOBA Nord 2.631 Sparverträge.

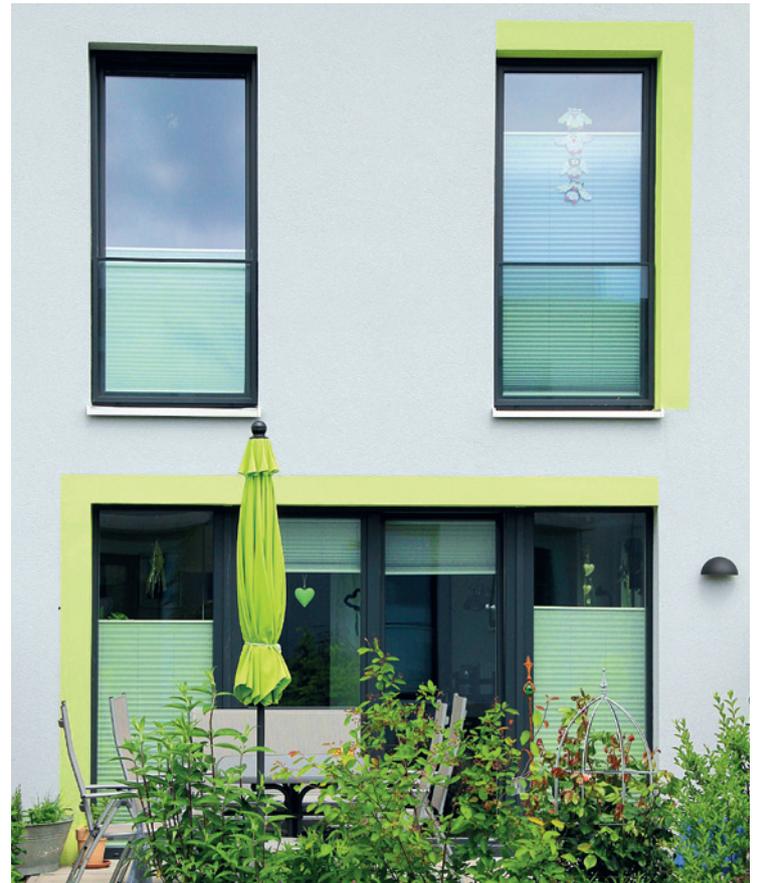


Das Sparbuch als konservative Geldanlagemöglichkeit erfreut sich in diesen Tagen wieder großer Beliebtheit. Gerade sicherheitsorientierte Anleger schätzen die Investition in echte Werte und setzen auf die solide Unternehmensstruktur

der GEWOBA Nord. Die attraktive Verzinsung mit durchschnittlich 2,2 % ist ein weiterer wesentlicher Faktor für die zunehmende Beliebtheit unserer Spareinrichtung.

Vom Modell der genossenschaftlichen Spareinrichtung profitieren Genossenschaft und Mitglieder gleichermaßen: Zinsen über dem Marktniveau kommen unseren Anlegern zugute und die GEWOBA Nord kann die eingenommenen Sparmittel für ihre Investitionen einsetzen. Egal ob Neubau, Modernisierung, Installation einer Photovoltaik-Anlage oder der Zukauf von Grundstücken – durch die Sparmittel sichern wir stabile Investitionen in die Pflege und den Ausbau unseres Wohnungsbestandes. Für unsere Mitglieder bedeuten diese Maßnahmen eine Verbesserung der Lebensqualität. Die Genossenschaft stärkt mittelfristig ihre Finanzkraft und macht sich unabhängiger vom Kapitalmarkt.

Unseren Mitgliedern bieten wir mit unserer Spareinrichtung einen echten Mehrwert. Die Mitgliedschaft bei der GEWOBA Nord hat durch die unterschiedlichen Sparangebote deutlich an Attraktivität gewonnen. Damit ist die Spareinrichtung eine sinnvolle Ergänzung zu unserem Kerngeschäft. Gleichzeitig tragen die Sparmittel zur Zukunftssicherung unserer Genossenschaft bei.



Harrislee | An der Marienhölung

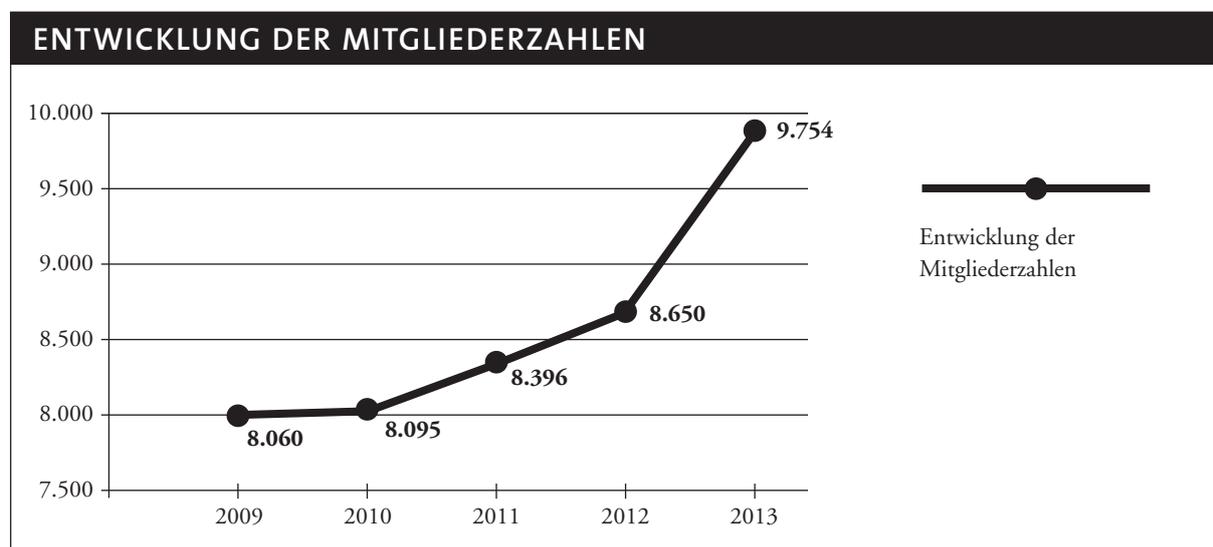


Das Mitglied im Mittelpunkt

Unsere Mitglieder sind der Mittelpunkt unserer Arbeit. Nicht nur die verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Bestandes hat bei uns oberste Priorität, sondern auch eine Unternehmensführung zum Wohle unserer Mitglieder. Im direkten Dialog mit Vertretern und Mitgliedern ist es uns möglich, Informationen über die Lebenssituation der Bewohner unserer Wohnungen zu erhalten, um unseren Service weiter zu verbessern und ggf. Probleme zu lösen. So haben wir im Frühjahr 2013 ein umfangreiches Projekt zur Überarbeitung und Neuordnung der Organisationsstruktur sowie Optimierung der unternehmensinternen Prozesse aufgesetzt. Damit haben wir proaktiv auf eine sich verändernde Bedarfssituation unserer Mitglieder in Bezug auf

die telefonische Erreichbarkeit, die Öffnungszeiten und die Serviceleistungen reagiert. Zum Ende des Jahres 2013 konnten unsere Mitglieder bereits von der neu eingerichteten 24-Stunden-Servicehotline profitieren. Auch eine erhöhte Mitarbeiterpräsenz in den Beständen sowie einen optimierten Hausmeisterservice konnten wir zum Jahreswechsel realisieren.

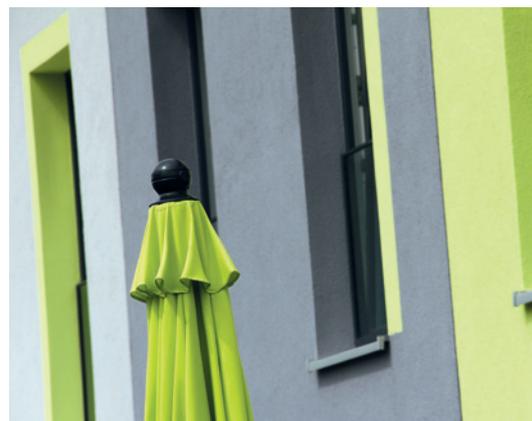
Mit 9.754 Mitgliedern hat sich die Anzahl unserer Mitglieder wieder einmal gesteigert. Insbesondere durch den Zulauf über die Spareinrichtung ist hier weiterhin von einer steigenden Tendenz auszugehen.



Eine Mitgliedschaft bei der GEWOBA Nord bietet vor allem den Zugang zu sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Umfangreiche Serviceleistungen, attraktive Sparangebote und eine konstant hohe Dividende auf die Genossenschaftsanteile sind weitere Faktoren, die die Mitgliedschaft attraktiv machen.

Neben diesen Leistungen ist uns aber auch ein hohes Maß an sozialem Engagement wichtig. So setzen wir uns schon seit vielen Jahren insbesondere für die Förderung und Un-

terstützung von Kindern und Jugendlichen ein. Jedes Jahr im Sommer veranstalten wir kostenlos für die Kinder in unserer Genossenschaft ein 5-tägiges Ferien-Zeltlager an unterschiedlichen Standorten. In der Weihnachtszeit spenden wir jedes Jahr 1.500,- € an eine soziale Einrichtung oder einen Verein, statt Weihnachtsgeschenke an unsere Geschäftspartner zu versenden. Zusätzlich unterstützen wir diverse Vereine und Institutionen in unserem Bestandsgebiet, ohne die viele sportliche, kulturelle und soziale Aktivitäten und Events nicht realisiert werden könnten.





Schleswig | Kasseler Straße



Lagebericht 2013

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Den vorliegenden Lagebericht erstatten wir - wie im Vorjahr - unter 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 Kundencenter, um den eigenen Bestand von insbesondere 5.713 Wohnungen und 32 Gewerbeeinheiten zu verwalten. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf die Fläche zwischen Nord- und Ostsee, einschließlich der Inseln Föhr und Sylt, der dänischen Grenze und des Nord-Ostsee-Kanals. In Summe hat sich die Gesamtanzahl der Objekte der Genossenschaft um 164 Wohnungen verringert. Im Einzelnen ergibt sich die Verringerung aus einem Verkauf und Abrissmaßnahmen bereits leerstehender Wohnungen in Husum-Hockensbüll in einer Größenordnung von 180 Wohneinheiten und dem Abriss von 28 Wohnungen in Schleswig. Ein Zuwachs hat sich durch Baufertigstellung in Niebüll und Schleswig mit 8 bzw. 36 Wohnungen ergeben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen einerseits und der mit hohem Status verbundenen Genossenschaftswohnung andererseits ist unverändert hoch, jedoch an einzelnen Standorten unterschiedlich stark ausgeprägt. Wir tragen diesem Umstand Rechnung, indem wir starke Standorte ausbauen bzw. neue, entwicklungsfähige Standorte in das Geschäftsgebiet integrieren. Insbesondere herrscht eine hohe Nachfrage in den Bereichen der Geschäftsstelle Niebüll mit den Inseln Föhr und Sylt sowie in Kiel, welchen wir als neuen Standort erschließen wollen. Auch im Bereich Harrislee ist ein Nachfragedruck nach wie vor gegeben.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten mit kurzfristigen Renditen ausgerichtet, vielmehr auf unsere Mitglieder, die wir als Bestandhalter der Wohnungen in der Region fördern und dauerhaft mit Wohnraum versorgen wollen. Gleichzeitig sind die Mitglieder dazu angehalten, die Wohnungen pfleglich zu nutzen und für eine gute Nachbarschaft zu sorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem gesamten Verwaltungsbereich ist sehr heterogen, in den jeweiligen Bereichen der Geschäftsstellen aber sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen 2013 durchschnittlich 5,45 €/m² nach 5,21 €/m² Wohnfläche im Jahr 2012. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der durchschnittliche fluktuationsbedingte Leerstand ist im Jahr 2013 um 22 Wohnungen im Schnitt angestiegen, sodass wir nach 58 Wohneinheiten für das Jahr 2012 im Geschäftsjahr 2013 92 Wohneinheiten im Leerstand zu verzeichnen haben. Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, konnte 2013 von 19,6 % auf 15,5 % gesenkt werden. Die Gesamtfluktuationsrate liegt damit über dem Branchenschnitt der Region.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS			
	IST 2012	Plan 2013	IST 2013
	T€	T€	T€
Mieterlöse	21.847,6	21.726,9	22.089,4
Instandhaltungsaufwendungen	4.162,9	3.834,0	4.131,1
Zinsaufwand	4.783,0	4.969,5	4.761,0
Jahresüberschuss	1.839,7	1.904,7	3.828,6

Die Mieterlöse wurden von uns vorsichtig geplant. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Bautätigkeit.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich auf Grund erforderlicher Sonderarbeiten. Sie betragen durchschnittlich rund 1,38 €/m²/Monat (im Vorjahr 1,30 €/m²/Monat).

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung und höherer Spareinlagen wegen der Zinsdegression und geringerer Zinssätze rückläufig.

Das Jahresergebnis hat sich erhöht durch zusätzliche Erträge von rd. 2,3 Mio. €, die aus dem Verkauf des Grundstücks Husum-Hockensbüll sowie der Auflösung von nicht mehr benötigten Bauinstandhaltungs-Rückstellungen für dieses Baugebiet resultieren. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand im vorgegebenen Rahmen halten konnten.

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		
	2013	2012
	T€	T€
Tochtergesellschaft BUD Nord GmbH	410,6	144,5
Enkelgesellschaft GUBERA Nord GmbH	422,8	615,1
Enkelgesellschaft HMS Nord GmbH	63,0	42,3
Enkelgesellschaft EHV Nord Verwaltung GmbH	1,1	1,7
Enkelgesellschaft EHV Nord GmbH & Co. KG	52,2	22,6
Enkelgesellschaft PROWO Nord	19,7	29,4
Enkelgesellschaft PROWO West	-64,2	-149,8

Aus den Jahresüberschüssen nach Steuern erfolgt die Ausschüttung an das Tochterunternehmen in einer Größenordnung von rd. 400 T€. Diese werden von der BUD ggf. zur Verlustdeckung

der Beteiligung oder zur Ausschüttung an die Mutter weitergereicht. Die Ausschüttung an die GEWOBA Nord ist für 2014 in einer Größenordnung von rd. 350 T€ vorgesehen. Damit hat die

Genossenschaft dann die den verbundenen Unternehmen zur Verfügung gestellten Mittel nahezu vollständig zurück erhalten.



Mönkeberg | Hegebuchenrade



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2013					
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	199.409,7	80,9 %	190.930,3	89,2%	8.479,4
Umlaufvermögen	47.206,6	19,1 %	23.005,5	10,8%	24.201,1
Bilanzsumme	246.616,3	100,0 %	213.935,8	100,0%	32.680,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	42.710,3	17,3 %	38.691,7	18,1%	4.018,6
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	3.463,6	1,4 %	4.755,6	2,2%	-1.291,9
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	126.902,1	51,5 %	137.216,3	64,1%	-10.314,5
sonstige Rückstellungen	1.952,3	0,8 %	1.940,3	0,9%	12,0
Sparmittel	50.251,0	20,4 %	15.061,5	7,0%	35.189,5
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen und kurzfristige Sparmittel)	21.336,9	8,6 %	16.270,4	7,7%	5.066,8
Bilanzsumme	246.616,3	100,0 %	213.935,8	100,0%	32.680,5

Das Anlagevermögen beträgt 80,9% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Umlaufvermögen ist, insbesondere auf Grund noch nicht im Wohnungsbestand finanzierter Sparmittel, gestiegen; zwischenzeitlich wurden diese Mittel kurzzeitig in Festgeldern angelegt.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 4.018,6 T€ zu. Davon entfallen 3.828,6 T€ auf den Jahresüberschuss, abzügl. Dividende für das Vorjahr von 143,1 T€. Weitere 333,0 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 15,3 % gestiegenen

Bilanzsumme 17,3 % (Vorjahr 18,1 %). Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen begründet durch die hohe Einzahlung von Spargeldern durch unsere Mitglieder.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist 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 und den Sparern. Termintreue ist dabei für uns selbstverständlich. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und in der Satzung verankerten

Höchstdividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Geld für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, für Instandhaltungsmittel und für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Die Bauinvestitionen für das Jahr 2013 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2014 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM 2013						
Ort		Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Schleswig Königsberger Str. (1. BA)	Abriss / Neubau 3 MFH	09/2012	02/2014	54	3.663	7.780.000
Schleswig Königsberger Str. (2. BA)	Abriss / Neubau	05/2013	10/2014	34	2.737	5.670.000
Niebüll Alwin-Lensch-Str.	Abriss / Neubau	08/2012	11/2013	8	804	1.705.000
Harrislee Musbeker Weg (2. BA)	Abriss / Neubau 2 MFH	08/2013	05/2014	34	2.624	5.770.000
				130	9.828	20.925.000

GEPLANTES BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE 2014 UND 2015						
Ort		Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Harrislee Musbeker Weg (3. BA)	Neubau Reihenhaus	06/2014	11/2015	8	680	1.584.000
Husum Hockensbüll (1. BA)	Abriss / Neubau	2015	2017	80	4.400	9.680.000
Schwentinetal St.-Martins-Weg	Neubau	05/2014	10/2015	52	3.600	8.260.000
Kiel Wahlestraße	Neubau Servicehaus	04/2014	09/2015	84	3.891	11.350.000
Kiel Wahlestraße	Neubau Sonnenhäuser	2015	2017	75	4.950	12.700.000
Mönkeberg Hegerade	Ankauf Reihenhäuser			78	8.124	17.440.000
Flensburg Skolegaarden	Neubau	2015	2017	105	7.378	17.100.000
Flensburg Solitüder Straße	Neubau	2015	2017	18	1.170	2.764.000
				500	34.193	80.878.000

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 Um-

fang der Zins-Swaps beträgt insgesamt nominal 20,1 Mio. €. Der Zeitwert zum 31.12.2013 beträgt -2.063,4 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 angeworbene Sparmittel in Höhe von 23.081,6 T€ sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,61 % nach 2,87 % im Vorjahr.



Niebüll | Alwin-Lensch-Straße



Die Mittelherkunft oder die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2013 / T€	2012 / T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	3.828,6	1.839,7
Abschreibungen beim Anlagevermögen	5.965,7	5.573,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1.279,8	-377,8
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-257,2	-257,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,9	63,9
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Teilschulderlass)	-995,3	-80,0
Cashflow nach DVFG/SG	7.325,9	6.762,5
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	151,1	-67,6
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-978,9	0,0
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva (Abnahme +/Zunahme -)	117,6	-153,2
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva (Abnahme -/Zunahme+)	1.132,0	-57,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.747,7	6.484,4
planmäßige Tilgungen	-5.170,6	-4.842,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	2.577,1	1.642,1
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.056,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (ohne geldlich neutrale Abgänge aus Teilschuldenerlass)	-14.586,6	-11.362,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-150,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.530,1	-11.512,2
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen a. d. Valutierung von Darlehen/Objektfinanzierungen	3.959,6	4.842,0
Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlungen)	-8.107,8	-1.839,4
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	333,0	187,8
Auszahlungen für Dividenden	-143,1	-139,5
Erhöhung Sparmittel	39.230,1	13.139,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35.271,8	16.190,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	24.318,8	6.320,6
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand Vorjahr	8.671,9	2.351,3
Finanzmittelbestand 31.12.	32.990,7	8.671,9

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 26,3 Mio. € zu, vor allem bedingt durch den Zuwachs der Spareinrichtung. Für die oben genannten Bauten wurden Darlehen in Höhe von 3,9 Mio. € bei Banken aufgenommen. Zusätzliche Darlehen, die die ausgewiesenen Fremdmittel auffüllen, stammen aus den Spar-

einlagen unserer Genossenschaft. Weitere zusätzliche Darlehen zur Finanzierung anderer Maßnahmen sind nicht vorgesehen und wurden auch nicht aufgenommen. Es bestehen bei

6 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt 13.867 T€, 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 31.12.2013	56.209.129,07 €
Abzugspositionen	
10% Liquiditätsreserve	5.620.912,91 €
Bereits vergebene Darlehen	23.081.660,67 €
Summe steht zur Verfügung	27.506.555,49 €

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 2013 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE			
Funktion	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.706,2	3.412,3	-706,1
Bautätigkeit/Modernisierung	-410,6	-237,2	-173,4
Verwaltungsbetreuung	146,1	-63,7	209,8
Spareinrichtung	-972,8	-749,0	-223,8
Finanzergebnis	-145,2	-70,9	-74,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-352,2	-690,1	337,9
Betriebsergebnis	971,5	1.601,4	-629,9
Neutrales Ergebnis	2.916,8	302,8	2.614,0
Ergebnis vor Steuern	3.888,3	1.904,2	1.984,1
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-59,7	-64,5	4,8
Jahresüberschuss	3.828,6	1.839,7	1.988,9

Der Jahresüberschuss ergibt sich insbesondere aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sowie aus Erträgen durch den Verkauf des Grundstücks Husum-Hockensbüll, der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen und Erträgen aus Teilschulderlassen.

Das negative Ergebnis der Spareinrichtung ist insbesondere begründet durch die noch nicht vorgenommen rentierlichen Anlagen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht ergeben. Damit sind keine Er-

gebnisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer Veränderung der Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.



Satrup | Behlingshof



4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die zur Verfügung stehenden Systeme für die Risikofrüherkennung, insbesondere das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem, haben sich bewährt und werden aufgrund der Auflagen, die mit dem Betrieb der Spareinrichtung verbunden sind, regelmäßig aktualisiert und entsprechend angepasst. Dazu nutzen wir teilweise auch externe Dienstleister. Wesentliche Risiken sind nicht zu erkennen. Hinweise haben wir aufgenommen und werden diese umsetzen.

Auch in Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen, insbesondere an dem neuen Standort Kiel, die den Bestand erweitern werden. Weitere Chancen sehen wir in der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch den Erwerb von Wohnungsbeständen und durch Neubauten. Ebenso werden wir die aktuelle Zinsentwicklung nutzen, um die anstehenden Investitionen zu finanzieren und ggf. weiter auszuweiten. Dabei ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit immer zu beachten.

Die aktuellen Zinsentwicklungen, die weiterhin auf einem historischen Tief liegen, begünstigen die Ertragslage. Durch regelmäßige Betrachtung der Gleichverteilung der Zinsbindungsfristen sowie der regelmäßigen Prolongationen sehen wir das Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen ausreichend berücksichtigt. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus durch Forwarddarlehen vorgenommen.

Chancen sehen wir durch die Nutzung der derzeit günstigen Sparmittel für den Erwerb oder Bau von attraktiven Neubauten an attraktiven Standorten. Zinsänderungsrisiken bei den Sparmitteln werden begegnet durch genaue Marktbeobachtung und ggf. durch Umschuldung in langfristige Bankdarlehen.

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 Wohnungsbaugenossenschaften 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, mit dem Ausbau von Standorten in attraktiven Lagen und der Erschließung neuer Standorte, ist mit einem nennenswerten Leerstand in unserem Geschäftsgebiet sowie mit umfangreichen Mietausfällen nicht zu rechnen. Die zukünftigen Ergebnisse des Unternehmens werden sich gemäß der vorliegenden mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung stabil entwickeln, auch wenn, bedingt durch die Ankaufs- und Neubautätigkeit, in den nächsten 2 bis 3 Jahren eine leichte Minderung in der Eigenkapitalquote und des Jahresergebnisses zu verzeichnen sein wird.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung soll in 2014 für attraktive Bestandsankäufe genutzt werden. Diese werden anfänglich zu 100 % aus Sparmitteln finanziert. In Zukunft werden diese Mittel für weitere Baumaßnahmen durch Fremdmittel von Banken ersetzt.

Unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes, unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Ausweitungen, rechnen wir für das Geschäftsjahr 2014 mit Mieterträgen von rd. 22,4 Mio. € Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 5,2 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,1 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 1,5 Mio. €.

Schleswig, 05. März 2014

GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

Steffan Liebscher

Dieter Dreyer

Prof. Dr. Klaus Rave

Max Tesch



Harrislee | Musbeker Weg



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2013 seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben kontinuierlich an den Sitzungen teilgenommen. Dadurch war eine gründliche Meinungsfindung möglich und eine jederzeitige Beschlussfähigkeit gesichert. Der Prüfungsausschuss und Bau- und Wohnungsausschuss haben dabei wertvolle Arbeit geleistet.

Der Aufsichtsrat hat sich über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in den einzelnen Ausschüssen unterrichten lassen und damit die Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2013 zeitnah zur Kenntnis genommen.

Der Schwerpunkt lag, wie auch in der Vergangenheit, bei der langfristigen Unternehmensplanung. Die weitere erfolgreiche Entwicklung eröffnet uns gute Chancen für die ständige Verbesserung der Wohnbedingungen unserer Mitglieder.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand	8
Vorstandssitzungen mit Anwesenheit des Aufsichtsrates	4
Sitzungen des Prüfungsausschusses	5
Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses	4
Lenkungsausschuss	9
Wahlvorstand zur Vorbereitung der Vertreterwahl	1
Klausurtagung in Glücksburg (Schwerpunkt: Bilanzen verstehen und interpretieren)	1
Aufsichtsratssitzung der BUD	2
Sitzungen des Satzungsausschusses	1

Am 1. Juni 2013 fand unsere Vertreterversammlung erneut in Schleswig im Hotel Waldschlösschen statt.

Die Mitglieder Manfred Felgenhauer und Manfred Kruse stellten sich erneut zur Wahl und wurden einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

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

Die Entwicklung der Tochtergesellschaften, wie auch der Spareinrichtung ist als außerordentlich positiv zu bezeichnen. In zunehmendem Maße tragen deren Überschüsse zum Wohle der GEWOBA Nord bei.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2013.

Der Jahresabschluss 2013 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand entgegen genommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2013 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den hervorragenden Einsatz aller Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder zum Wohle des Unternehmens bedankt sich der Aufsichtsrat auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder. Auch den Vertretern gebührt der Dank des Aufsichtsrates für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder der Genossenschaft.

Schleswig, 05. März 2014

Kay Abeling, Vorsitzender des Aufsichtsrates



Niebüll | Mühlenstraße



BILANZ ZUM 31.12.2013 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	482.671,94	327.179,85
2. Geleistete Anzahlungen	84.839,86	322.614,36
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.671.999,22	171.913.259,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.220.699,85	7.516.245,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	115.450,73	115.450,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.482.653,30	2.665.657,17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.226,63	502.548,14
6. Anlagen im Bau	12.437.203,59	6.820.354,05
7. Bauvorbereitungskosten	670.544,98	24.048,57
8. Geleistete Anzahlungen	1.096.466,79	0,00
<i>III. Finanzanlagen</i>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.120,00	1.201,84
Anlagevermögen	199.151.876,89	190.608.559,83
B. Umlaufvermögen		
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	10.522.194,39	10.441.218,05
3. Andere Vorräte	10.823,16	10.899,20
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen aus Vermietung	344.388,41	377.076,86
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	160.075,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	13.455,50
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43,21	30.455,46
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	123.472,83	65.039,39
6. Sonstige Vermögensgegenstände	918.645,30	978.076,62
<i>III. Wertpapiere</i>		
1. Sonstige Wertpapiere	10.163,93	10.163,54
<i>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.990.699,97	11.074.017,86
2. Bausparguthaben	29.892,64	0,00
Umlaufvermögen	47.110.399,35	23.000.402,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	257.810,00	321.734,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96.233,84	5.084,14
Rechnungsabgrenzungsposten	354.043,84	326.818,14
Bilanzsumme	246.616.320,08	213.935.780,96
Treuhandvermögen	0,00	212.210,99

BILANZ ZUM 31.12.2013 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	358.696,00	519.427,68
2. der verbleibenden Mitglieder	5.750.186,00	5.275.634,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.564,00	27.196,00
	6.127.446,00	5.822.257,68
<i>(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)</i>	<i>(78,00)</i>	<i>(78,00)</i>
	452.290,33	424.403,33
II. Kapitalrücklage		
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.196.096,51	5.813.096,51
<i>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)</i>	<i>(383.000,00)</i>	<i>(184.000,00)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen	29.779.878,81	26.462.878,81
<i>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)</i>	<i>(3.317.000,00)</i>	<i>(1.495.000,00)</i>
	35.975.975,32	32.275.975,32
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	25.982,91	8.340,71
2. Jahresüberschuss	3.828.583,57	1.839.733,11
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.700.000,00	-1.679.000,00
	154.566,48	169.073,82
Eigenkapital	42.710.278,13	38.691.710,15
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	183.392,70	133.314,07
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.463.654,91	4.755.562,91
3. Sonstige Rückstellungen	3.132.958,08	3.019.886,01
Rückstellungen	6.780.005,69	7.908.762,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.708.268,54	133.463.446,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.182.759,99	4.397.263,00
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	55.371.876,40	16.348.369,34
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	837.252,67	630.734,04
5. Erhaltene Anzahlungen	10.423.189,51	10.331.194,39
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.741,14	87.400,14
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.770.172,76	1.173.894,36
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	552,35	26.684,01
9. Sonstige Verbindlichkeiten	1.183.011,92	96.443,16
<i>(davon aus Steuern)</i>	<i>(1.138.917,21)</i>	<i>(62.700,38)</i>
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)</i>	<i>(500,31)</i>	<i>(0,00)</i>
Verbindlichkeiten	196.590.825,28	166.555.428,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten	535.210,98	779.879,20
Bilanzsumme	246.616.320,08	213.935.780,96
Treuhandverbindlichkeiten	0,00	212.210,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2013)		
	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.925.041,45	31.120.250,50
b) aus Betreuungstätigkeit	7.947,73	51.080,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	676.733,80	601.789,22
	32.609.722,98	31.773.120,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	80.976,34	458.700,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.198.914,16	969.028,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.573.436,85	2.165.514,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.869.239,60	14.735.869,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	728,59	65.596,77
Rohergebnis	23.593.082,14	20.564.897,53
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.978.022,80	3.838.479,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	871.614,29	874.977,91
<i>(davon für Altersversorgung)</i>	<i>(194.564,82)</i>	<i>(205.377,54)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.965.656,49	5.573.748,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.602.806,52	3.225.585,56
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	64,53	64,53
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.813,61	305.647,49
<i>(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)</i>	<i>(10.318,17)</i>	<i>(9.210,42)</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.760.981,27	4.783.818,11
<i>(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)</i>	<i>(19.219,92)</i>	<i>(792,00)</i>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.575.878,91	2.573.999,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	59.702,97	64.491,33
14. Sonstige Steuern	687.592,37	669.775,08
15. Jahresüberschuss	3.828.583,57	1.839.733,11
16. Gewinnvortrag	25.982,91	8.340,71
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-3.700.000,00	-1.679.000,00
18. Bilanzgewinn	154.566,48	169.073,82

Anhang des Jahresabschlusses

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

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. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf bestand nur bei Abbruchobjekten und bei zwei modernisierten Bauten.

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. Bei der Berechnung nach HOAI wurde der BAB als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere

Wert angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden im Jahr 2013 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 Anteile an verbundenen Unternehmen sowie andere Finanzanlagen 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 2013 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 2013 wurden keine Disagien vereinbart. Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2013 mit 263,3 T€ unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden um 1.291,9 T€ aufgelöst, die weiteren Werte 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 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 und Schönheitsreparaturen zum 01.01.2012 wurden beibehalten, da von einer Wertaufholung auszugehen ist. Die nicht gebuchten Kapitalrücklagen aus BilMoG betragen 127,1 T€. Verbindlichkeiten wurden mit Ihren Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2013							
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31.12.2013 €	Abschreibungen Geschäftsjahr 2013 €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.934.761,07	177.597,73	0,00	290.401,22	1.920.088,08	482.671,94	312.506,86
Geleistete Anzahlungen	322.614,36	52.626,72	0,00	-290.401,22	0,00	84.839,86	0,00
	2.257.375,43	230.224,45	0,00	0,00	1.920.088,08	567.511,80	312.506,86
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.360.138,12	44.906,65	56.170,49	6.818.630,81	111.495.505,87	173.671.999,22	5.048.627,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.325.004,48	0,00	0,00	0,00	4.104.304,63	7.220.699,85	295.545,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	115.450,73	0,00	0,00	0,00	0,00	115.450,73	0,00
Technische Anlagen u. Maschinen	3.587.519,94	0,00	0,00	0,00	1.104.866,64	2.482.653,30	183.003,87
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.559.462,11	111.945,90	294,67	0,00	1.182.886,71	488.226,63	125.972,74
Anlagen im Bau	6.820.354,05	12.451.892,01	21.008,40	-6.814.034,07	0,00	12.437.203,59	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.048,57	651.243,15	150,00	-4.596,74	0,00	670.544,98	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.096.466,79	0,00	0,00	0,00	1.096.466,79	0,00
	301.791.978,00	14.356.454,50	77.623,56	0,00	117.887.563,85	198.183.245,09	5.653.149,63
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.201,84	0,00	81,84	0,00	0,00	1.120,00	0,00
	401.201,84	0,00	81,84	0,00	0,00	401.120,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	304.450.555,27	14.586.678,95	77.705,40	0,00	119.807.651,93	199.151.876,89	5.965.656,49

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

In der Position Unfertige Leistungen sind 10.522,2 T€ (Vorjahr: 10.441,2 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 23,3 T€ für Kauttionen enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN				
Rücklagenspiegel 2013	Bestand 31.12.2012	Einstellung 2013	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2013	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	424.403,33	27.887,00	0,00	452.290,33
Gesetzliche Rücklage	5.813.096,51	0,00	383.000,00	6.196.096,51
Andere Ergebnisrücklage	26.462.878,81	0,00	3.317.000,00	29.779.878,81
Gesamt	32.700.378,65	27.887,00	3.700.000,00	36.428.265,65

Im Geschäftsjahr wurden 1.291,9 T€ der Rückstellung für Bauinstandhaltung auf Grund des Verkaufes aufgelöst. Zum 31.12.2013 sind noch 3.463,7 T€ für Großinstandhaltungen zurückgestellt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Servicegebühren für Heizkostenabrechnung sowie noch ausstehende Abrechnungen der öffentlichen Versorgungsunternehmen) in Höhe von 502,8 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten in Höhe von 328,0 T€, aus Lohn u. Gehalt i.H.v. 154,8 T€, und aus Schönheitsreparaturen i.H.v. 600,1 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden i.H.v. 1.352,2 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:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2013 OHNE SPAREINRICHTUNG*						
Bezeichnung	Insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	Über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.708.268,54	14.296.007,16	24.603.512,94	83.808.748,44	120.719.656,02	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.182.759,99	118.276,97	472.420,35	3.592.062,67	4.040.966,09	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.423.189,51	10.423.189,51				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.741,14	113.741,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.770.172,76	1.770.172,76				
Verbindlichkeiten ggü. verbund. UN	552,35	552,35				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.183.011,92	1.183.011,92				
Gesamtbetrag	140.381.696,21	27.904.951,81	25.075.933,29	87.400.811,11	124.760.622,11	

GPR = Grundpfandrechte

* Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr enthalten rd. 9 Mio. € Umfinanzierungen (Mittelzufluss in entsprechender Höhe)

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL SPAREINRICHTUNG PER 31.12.2013		
	2013	2012
	€	€
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen		
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	26.703.172,11	10.886.698,84
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	28.668.704,29	5.461.670,50
gesamt	55.371.876,40	16.348.369,34
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	420.982,67	282.716,88
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	416.270,00	348.017,16
gesamt	837.252,67	630.734,04

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.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

ERTRAGSLAGE			
	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:			
Betriebskosten	10.337,3	10.194,5	142,8
Instandhaltung (Fremdkosten)	4.131,0	4.162,9	-31,9
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	109,6	89,4	20,2
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	291,3	289,1	2,2
	14.869,2	14.735,9	133,3
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:			
Sachkosten der Verwaltung	2.880,9	2.778,1	102,8
Abschreibung auf Forderungen	62,6	75,6	-13,0
Bildung von Wertberichtigungen	96,7	68,1	28,6
Zuführung zu Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	42,9	75,5	-32,6
Übrige Aufwendungen	519,7	227,8	291,9
	3.602,8	3.225,1	377,7
Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:			
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	3.793,2	4.415,0	-621,8
Bautätigkeit	93,2	84,8	8,4
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	73,9	63,9	10,0
Zinsen Spareinlagen und Sparbriefe	779,5	208,1	571,4
Sonstiges	21,2	12,0	9,2
	4.761,0	4.783,8	-22,8

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Derivate Finanzinstrumente in 2013:

DERIVATE FINANZINSTRUMENTE IN 2013						
Art	Abschlussdaten	Anfangsdaten	Enddaten	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert* T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-260,2
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-247,4
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-381,1
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-443,3
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	-731,4
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	-2.063,4

* Für die GEWOBA Nord ohne Liquiditäts- und 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:

Aus abgeschlossenen Bau- und Kaufverträgen 24,8 Mio. €.

Daneben bestehen Höchstbetragsbürgschaften gegenüber der PROWO Nord GmbH i.H.v. 28,1 T€ netto bis 2014. Des Weiteren bestehen gegenüber der GUBERA Nord GmbH Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. 3,7 Mio. €. Die Bürgschaften sind befristet auf den 30.06.2014. Gegenüber der Landesentwicklungsgesellschaft

Nordrhein-Westfalen GmbH haben wir eine Höchstbetragsbürgschaft von 850,0 T€ abgegeben. Außerdem besteht eine Verpfändung (Sicherheitsdepot) eines Kontos i.H.v. 2,0 Mio. €, sowie eine Verpflichtungserklärung, dass die Objekte zum 30.06.2014 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 Beitrittsgeldes gegenüber dem VNW i.H.v. 52,7 T€.

3. Genossenschaftsanteile und Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft besitzt Genossenschaftsanteile im Gesamtwert von rd. 1,1 T€ bei der VR Bank Husum und Niebüll sowie der Münch. Hypothekenbank. Die Anteile an dem Wasserwerk Böklund eG wurden auf Grund der Insolvenz des Wasserwerkes erstattet.

Des Weiteren 100% der Anteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Schleswig, mit 300 T€ Stammkapital und einem Eigenkapital zum 31.12.2013 i.H.v. 910,6 T€. Das Jahresergebnis beträgt 410,5 T€.

Außerdem besteht eine Kommanditeinlage i.H.v. 50 T€ bei der EHV Nord GmbH & Co. KG. Das Jahresergebnis beträgt 52,2 T€.

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	49 (50)	13 (12)
Technische Mitarbeiter	13 (13)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	0 (0)	5 (0)
	62 (63)	18 (12)

Außerdem wurden durchschnittlich 11 (11) Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	8.650
Zugang 2013	1.772
Abgang 2013	668
Ende 2013	9.754

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 474,6 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 4.105,1 T€.

F. Weitere Angaben

Die in den Vorjahren nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung sind nicht mehr vorhanden, es handelte sich um Vermögensgegenstände und Herausgabepflichtungen der Vermögenswerte gegenüber dem Treugeber (VJ 212.210,99 €). Die Reduzierung ist mit der kompletten Übertragung der Verwaltungseinheiten aus der GEWOBA Nord in die PROWO Nord zu begründen.

Schleswig, den 05. März 2014

GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

Steffan Liebscher

Dieter Dreyer

Prof. Dr. Klaus Rave

Max Tesch

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

Die Genossenschaft ist 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)
Prof. Dr. Klaus Rave	(nebenamtlich)
Max Tesch	(nebenamtlich)
Dieter Dreyer	(nebenamtlich)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Kay Abeling	(Vorsitzender)
Manfred Felgenhauer	(stv. Vorsitzender)
Horst Dieter Adler	
Marita Borjini	
Ernst-Uwe Hansen	
Frank Jacobsen	
Nanette Kraft	
Manfred Kruse	
Michael Wichmann	

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 31.12.2013 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, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) ermöglicht nur geringe Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst von dem positiven Ergebnissen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 2,7 Mio und vom Neutralen Ergebnis in Höhe von € 2,9 Mio, insbesondere aus der Auflösung von Bauinstandhaltungsrückstellungen, Anlageverkäufen und Teilschulderlassen, sowie aus dem negativen Ergebnis aus der Spareinrichtung in Höhe von € 1,0 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 01.01.2013 bis 31.12.2013 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 07.03.2014

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



Harrislee | An der Marienhölung

