

GESCHÄFTSBERICHT 2014



STARKE
GEMEINSCHAFT

Passend zur Balkonerneuerung bescherte das schöne Wetter auf dem Mieterfest in Tarp nicht nur den Bewohnern, sondern auch Dirk Schmidt und Frank Fahr von der GEWOBA Nord sonnige Aussichten.

Große Freude beim Mieterfest in Harrislee: Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts konnten sich die Bewohner des Sonnenhauses ganz entspannt zurücklehnen. Vorstand Dietmar Jonscher hatte ein offenes Ohr für Fragen und Anregungen.



KLIMAFREUNDLICH



INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft	5
Organe der Genossenschaft	6
Bericht des Vorstandes	13
Lagebericht 2014	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	25
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	28
2.2 Finanzlage	29
2.3 Ertragslage	33
3. Nachtragsbericht	33
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	34
Bericht des Aufsichtsrates	38
Jahresabschluss 2014	
Bilanz zum 31.12.2014	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	43
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	43
C. Erläuterungen zur Bilanz	44
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	47
E. Sonstige Angaben	48
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	50

Gründung: 22.01.1949

Eintragung: Amtsgericht Schleswig GnR 0051

Sitz: Schleswig

GEWOBA Nord

HAUPTVERWALTUNG

24837 Schleswig

Moltkestraße 32

Fax 0 46 21 - 811-810

info@gewoba-nord.de

www.gewoba-nord.de



Unsere Nummer für alles:
04621 - 811-100

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

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

AGV Arbeitgeberverband der
Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft e.V.

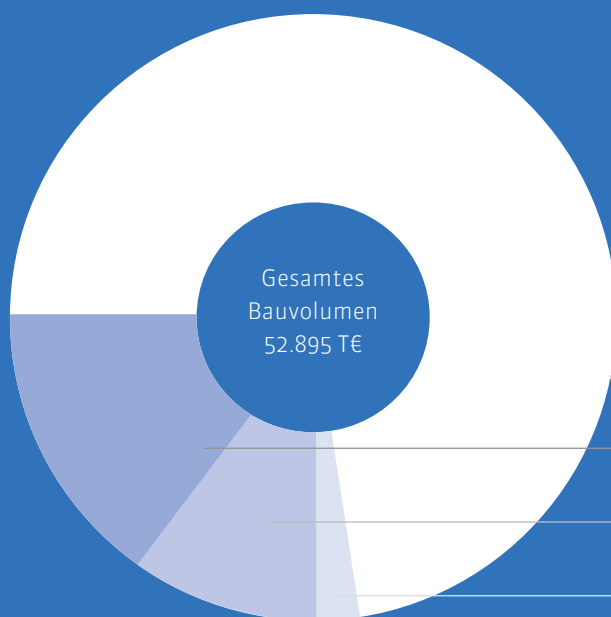
ASHW Arbeitsgemeinschaft
Schleswig-Holsteinischer
Wohnungsunternehmen e.V.

VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

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

Marketinggemeinschaft
der Wohnungsbaugenossenschaften
Schleswig-Holstein

Kennzahlen der Genossenschaft



BAUVOLUMEN T€

Neubau	40.767
Instandhaltung	6.200
Modernisierung	4.328
Ankauf	1.600

BILANZ/G+V

T€

Bilanzsumme	272.256
Anlagevermögen	239.639
Umlaufvermögen	32.412
Eigenkapital insgesamt	45.184
– davon Rücklagen	37.577
Umsatzerlöse	33.736
– a.d. Hausbewirtschaftung	33.160
Jahresergebnis	1.272
Dividende	157

OBJEKTBESTAND

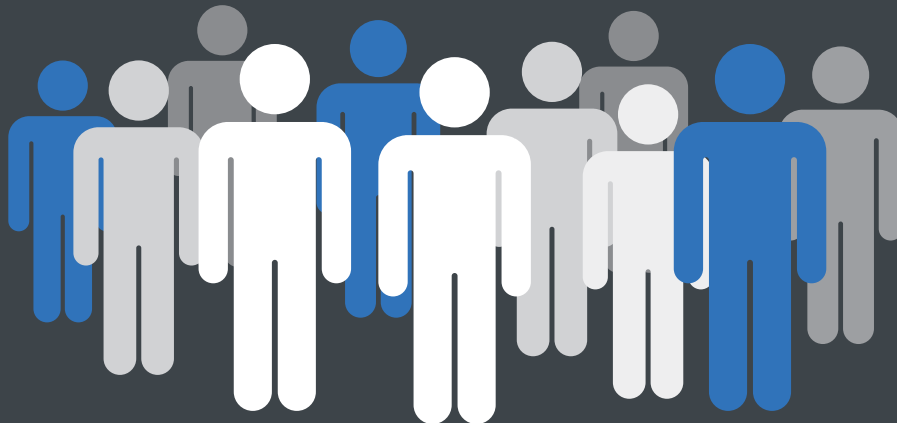
Wohnungen	5.790
– davon frei finanziert	4.449
gewerbliche Objekte	32
Garagen /Stellplätze	3.890
Sonstige	30
Gesamtbestand	9.742

FLÄCHE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

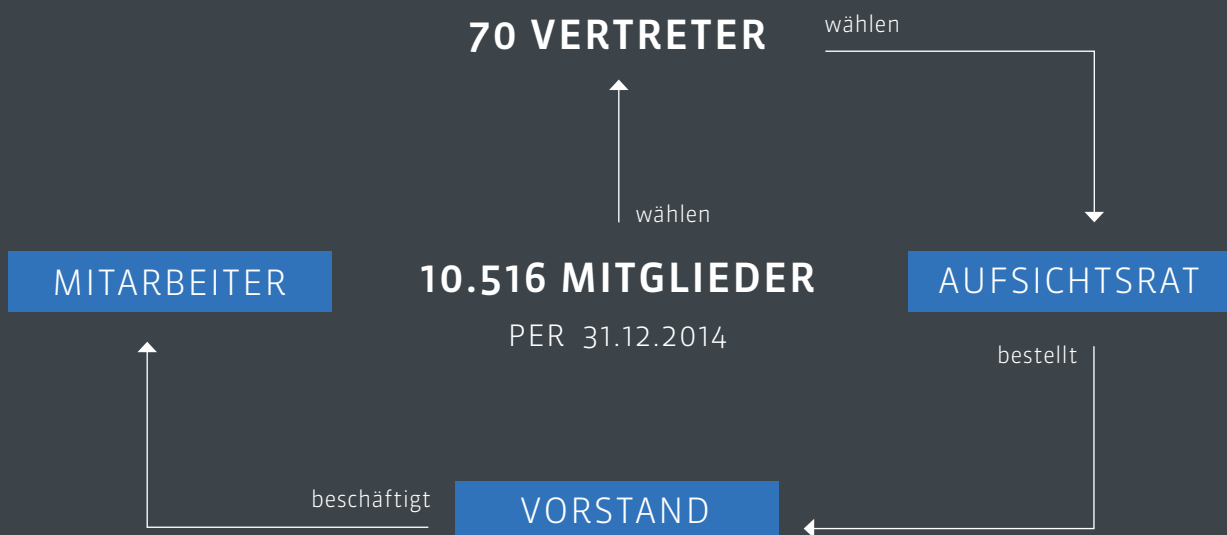
im Anlagevermögen:	7.583 m²
im Umlaufvermögen:	323 m²

Stand 31.12.2014

Vertreter



VERTRETERVERSAMMLUNG



Vertreter

WAHLBEZIRK 2

Clausen, Margrit, **Husum**
 Deckmann, Klaus-H., **Husum**
 Falkenberg, Hans-Jürgen, **Husum**
 Gehringer, Susanne, **Husum**
 Pahlke, Giesela, **Husum**
 Stolz, Waltraud, **Husum**

WAHLBEZIRK 3

Hamkens, Nico, **Uelvesbüll**
 Katschke, Björn, **Husum**
 Klatt, Peter, **Husum**
 Pauls, Thorsten, **Husum**
 Schraga, Helga, **Husum**

WAHLBEZIRK 4

Ahrens, Martin, **Hüttblek**
 Göldner, Dr. Markus, **Rostock**
 Gössing, Thomas, **Lünen**
 Püttjer, Kathrin, **Hamburg**

WAHLBEZIRK 5

Baumgart, Frauke, **Fleckeby**
 Binnen, Uwe, **Kappeln**
 Franke, Roger, **Kappeln**
 Weich, Bruno, **Kappeln**

WAHLBEZIRK 6

Barz, Herbert, **Schleswig**
 Benz, Stefan, **Schleswig**
 Haack, Marina, **Schleswig**
 Lützen, Jacob, **Schleswig**
 Nelson, Malte, **Schleswig**
 Schlüter, Michael, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 7

Borowczak, Hans-Otto, **Schleswig**
 Broderius, Erhard, **Schleswig**
 Ketelsen, Christiane, **Jagel**
 Krüger, Claudia, **Busdorf**
 Mielewski, Bernd, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 8

Adler, Marco, **Flensburg**
 Rippa, Anke, **Flensburg**
 Sommer, Günter, **Glücksburg**
 Stach, Benno, **Flensburg**

WAHLBEZIRK 9

Bahnsen, Ursula, **Harrislee**
 Bohne, Friedrich, **Harrislee**
 Christiansen, Uwe, **Harrislee**
 Lessow, Monika, **Harrislee**
 Zielke, Dr. Günter, **Harrislee**

WAHLBEZIRK 10

Heine, Oliver, **Husby**
 Kossmann-Mömerzheim, Ursula,
Gelting
 Mömerzheim, Nicolaus, **Gelting**
 Nowas, Gerd, **Sörup**

WAHLBEZIRK 11

Clausen, Lara, **Niebüll**
 Geertz, Meike, **Niebüll**
 Jappsen, Kurt-Heinz, **Niebüll**
 Jessen, Heiko, **Galmsbüll**
 Schwarz, Anke, **Niebüll**
 Wichmann, Petra, **Niebüll**

WAHLBEZIRK 12

Andresen, Uwe,
Sylt / OT Westerland
 Beilmann, Franz Otto,
Sylt / OT Westerland
 Eckert, Karen,
Sylt / OT Westerland
 Giesen, Gerda Gertrud,
Sylt / OT Westerland
 Glindmeier, Hans-Hermann,
Sylt / OT Westerland
 Hansen, Monika,
Sylt / OT Westerland
 Lorenzen, Susanne,
Sylt / OT Westerland
 Wolter, Harald,
Sylt / OT Westerland

WAHLBEZIRK 13

Christiansen, Martina, **Nieblum**
 Jensen, Hans-Peter, **Wyk**
 Wolter, Bernd, **Wyk**

WAHLBEZIRK 14

Asmussen, Kirsten, **List**
 Carstensen, Jan, **Tinum**
 Ebert, Thomas, **Tinum**
 Eitner, Falk, **Kampen**
 Karst, Alex, **List**
 Naujoks, Karin, **List**
 Pophal, Rainer, **Wennigstedt**

WAHLBEZIRK 15

Fredrich, Peter, **Rendsburg**
 Kempe, Markus, **Eckernförde**
 Wichmann, Maren, **Hamburg**

Aufsichtsrat



Aufsichtsrat der GEWOBA Nord

oben:	Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
	Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
mittig:	Manfred Kruse	Lehrer, Husum
	Ernst Uwe Hansen	Verwaltungsangestellter, Niebüll
	Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
	Frank Jacobsen	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
unten:	Marita Borjini	Dipl.-Kauffrau, Flensburg
	Michael Wichmann	Verkäufer, Niebüll
	Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt

Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000



Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001



BERICHT DES VORSTANDES



BEZAHLBARER
WOHNRAUM

Noch mehr Balkonien in Tarp: Die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone im Dr.-Brehm-Ring feierten die Mieter bei schönstem Sonnenschein mit Spiel, Spaß und gegrillten Leckereien.



Bericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,5 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt (1,2 %) der letzten Jahre. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor

allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewinnt die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung. Getragen wird die Erholung von der Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der stei-

genden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute wird das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 um 1,2 % zulegen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 rechnet die Bundesregierung mittlerweile mit einem Wachstum von 1,5 %.

Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 % gefallen. In den Jahren 2014 und 2012 wird der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991 erreicht. Auch im hohen Norden ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahresvergleich leicht gesunken und die Erwerbstätigkeit gelangt zu einem neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Allein in Schleswig-Holstein ist die Zahl der Erwerbstätigen um 0,7 % gestiegen.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert.

Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 299 Milliarden € und entspricht einem Anteil von ca. 12,2 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 %, die Automobilindustrie mit 4 % oder der gesamte Handel mit 8,9 %.

Nachdem die wirtschaftliche Entwicklung Schleswig-Holsteins in 2013 einen leichten Dämpfer erhalten hatte, konnte das Wachstum im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder zulegen. Preisbereinigt ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3,0 %. Die Landesentwicklung lag damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+3,6 % nominal, +1,7 % real). Einen wesentlichen Beitrag dazu lieferte das Verarbeitende Gewerbe. Während der Maschinenbau stagnierte und das Ernährungsgewerbe Verluste hinnehmen musste, waren im Baugewerbe die Zuwächse deutlich.

Offensive für bezahlbares Wohnen

Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz: Mit diesem Ansatz hat das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft 2013 die Offensive für bezahlbares Wohnen erfolgreich gestartet, um der regional steigenden Wohnungsnachfrage mit verstärkten Neubauinvestitionen zu begegnen. Bestandteil der Offensive sind verbesserte Förderrahmenbedingungen, die spürbare Anreize für zusätzliche Investitionen in den preiswerten Neubau geben sollen. Bis 2014 wurde im Gebiet der Offensive der Bau von

gut 1.800 Wohnungen aus Mitteln der Wohnraumförderung finanziert.

Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2014 wieder rund 260 Millionen € in die Modernisierung und die Instandsetzung, aber auch in den Neubau und in Wohnumfeld-Maßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch bedingt steigende Preise besonders bei Materialien und in den Ausbaugewerken.

Bauen hat sich seit 2000 durchschnittlich um 29 % verteuert. Eine Folge auch immer komplexer werdender Anforderungen, die zu steigenden Planungskosten führen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Mit weiteren Kostensteigerungen ist zu rechnen.

Zuwanderungstrend

Bis zur Jahresmitte 2014 konnte Schleswig-Holstein einen leichten Bevölkerungszuwachs um 0,75 % verbuchen. Treiber dieses noch erfreulichen Trends ist ausschließlich die Zuwanderung; mittel- bis langfristig wird die Einwohnerzahl jedoch sinken. Durch den Zustrom Asylsuchender wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bundesweit 59 % mehr Asyl-Erstanträge allein bis zum 31.07.2014 gezählt. Nach Schleswig-Holstein kamen 2014 ca. 7.000 Asylsuchende. Durchschnittlich werden rund 50 % der Asylsuchenden längerfristig in ihrem Aufnahmeland heimisch. Darum soll in 2015 erstmalig eine Flüchtlingskonferenz unter Federführung des Landes stattfinden.

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2014

Auch 2014 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mit-

gliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter abbauen. Der Zensus weist für Schleswig-Holstein einen Leerstand von 2,7 % aus, was dem Durchschnitt der VNW SH-Mitgliedsunternehmen entspricht. Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation.

Ungeachtet oft anderslautender öffentlicher Berichterstattung ist das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand weitgehend stabil geblieben. Der Mietdurchschnitt der Mitgliedsunternehmen liegt im Bestand bei 5,10 €. Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietdurchschnitt i.H.v. 6,40 € (netto-kalt) ermittelt.

Die Zahl der Haushalte soll noch bis 2020 steigen. Über denselben Zeitraum werden auch die Strukturverschiebungen bei den Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels deutlich: Während die Zahl der Ein-/Zweifamilienhaushalte um 55 % gewachsen ist, ging die Zahl der größeren Haushalte um 49 % zurück. Mit 76 % dominieren die Ein-/Zweifamilienhaushalte heute das Bild. Hinzu kommt der wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 23 % der Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter, 36 % erreichen die Altersgruppe der 55-Jährigen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig noch fortsetzen.

Der Wohnungsbestand der GEWOBA Nord

Zu den wesentlichen Aktivitäten der GEWOBA Nord gehört die verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Insgesamt 5.790 Wohneinheiten in den Landkreisen Schleswig-Flensburg, Nordfriesland und seit 2014 auch Kiel-Mönkeberg, die durch die Kundencenter in Schleswig, Harrislee, Husum, Niebüll, Wyk auf Föhr und Westerland betreut werden, gehören zum Eigentum der Genossenschaft.

OBJEKTBESTAND 31.12.2014 NACH KUNDENCENTERN

		freif.	öffentl. gef.	Gesamt
Schleswig (inkl. Kiel)	Wohnungen	1.283	257	1.540
	Gewerbe	17	2	19
	Garagen/Stellplätze	1.266	92	1.358
	Sonstiges	18	0	18
	Summe KC	2.584	351	2.935
Harrislee	Wohnungen	796	306	1.102
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen/Stellplätze	529	226	755
	Sonstiges	0	1	1
	Summe KC	1.326	533	1.859
Husum	Wohnungen	1.020	258	1.278
	Gewerbe	5	0	5
	Garagen/Stellplätze	415	119	534
	Sonstiges	0	0	0
	Summe KC	1.440	377	1.817
Niebüll	Wohnungen	606	124	730
	Gewerbe	2	0	2
	Garagen/Stellplätze	261	63	324
	Sonstiges	6	0	6
	Summe KC	875	187	1.062
Westerland	Wohnungen	664	309	973
	Gewerbe	4	0	4
	Garagen/Stellplätze	638	203	841
	Sonstiges	3	1	4
	Summe KC	1.309	513	1.822
Wyk	Wohnungen	80	87	167
	Gewerbe	0	1	1
	Garagen/Stellplätze	33	45	78
	Sonstiges	1	0	1
	Summe KC	114	133	247
Summe aller Kundencenter		7.648	2.094	9.742

OBJEKTBESTAND 31.12.2014 GESAMT

	Gesamt	Vorjahr	Veränderung
Wohnungen	5.790	5.713	+77
Gewerbe	32	32	+0
Garagen/Stellplätze	3.890	3.821	+69
Sonstiges	30	29	+1
Gesamt	9.742	9.595	+147

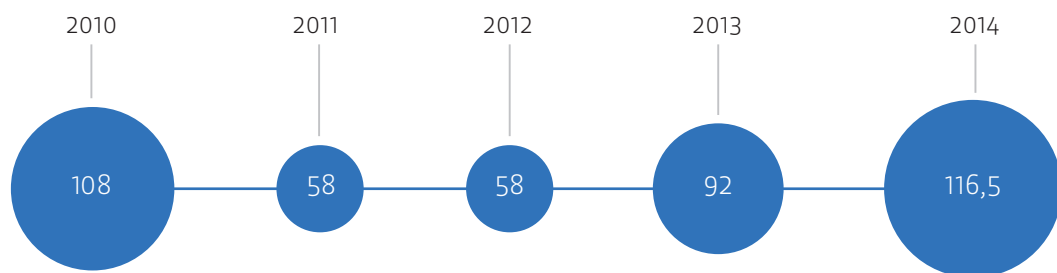
Unser Anspruch ist die Bereitstellung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum im Bestand. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten liegt im Jahr 2014 bei rund 21,5 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rund 4 % gesunken. Weitere öffentlich geförderte Wohneinheiten 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 Umsetzung innovativer Energiekonzepte, um Miete sowie Nebenkosten auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten.

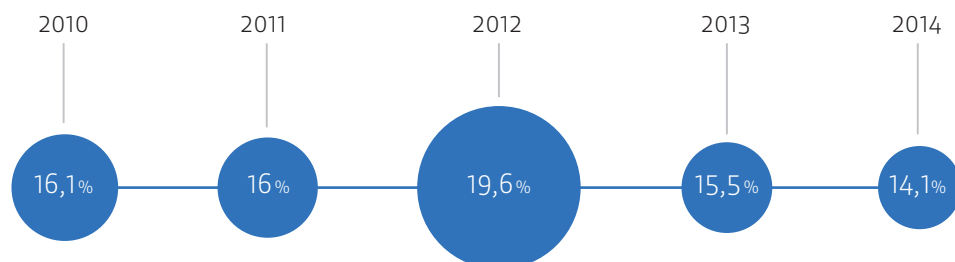
Der regionale Wohnungsmarkt ist geprägt von einer konstanten Nachfrage. Die Leerstandsquote der GEWOBA Nord liegt mit jahresdurchschnittlich 2,01 % über dem Niveau vom Vorjahr. Die Erhöhung dieses Wertes ist allerdings auf einige Großprojekte mit Abriss-Neubau-Maßnahmen und

den damit verbundenen zeitweisen Leerständen zurückzuführen. Die Fluktuation hat sich in 2014 mit 14,11 % gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Die Nutzungsgebühr für Wohnraum bei der GEWOBA Nord liegt in 2014 bei durchschnittlich 5,65 €/m². Die Steigerung von 0,2 € im Vergleich zum Vorjahr ist auf die zunehmende Vermietung von Neubauten mit einer entsprechend höheren Kaltmiete zurückzuführen.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHNHEINHEITEN



DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE





GANZHEITLICHER
SERVICE

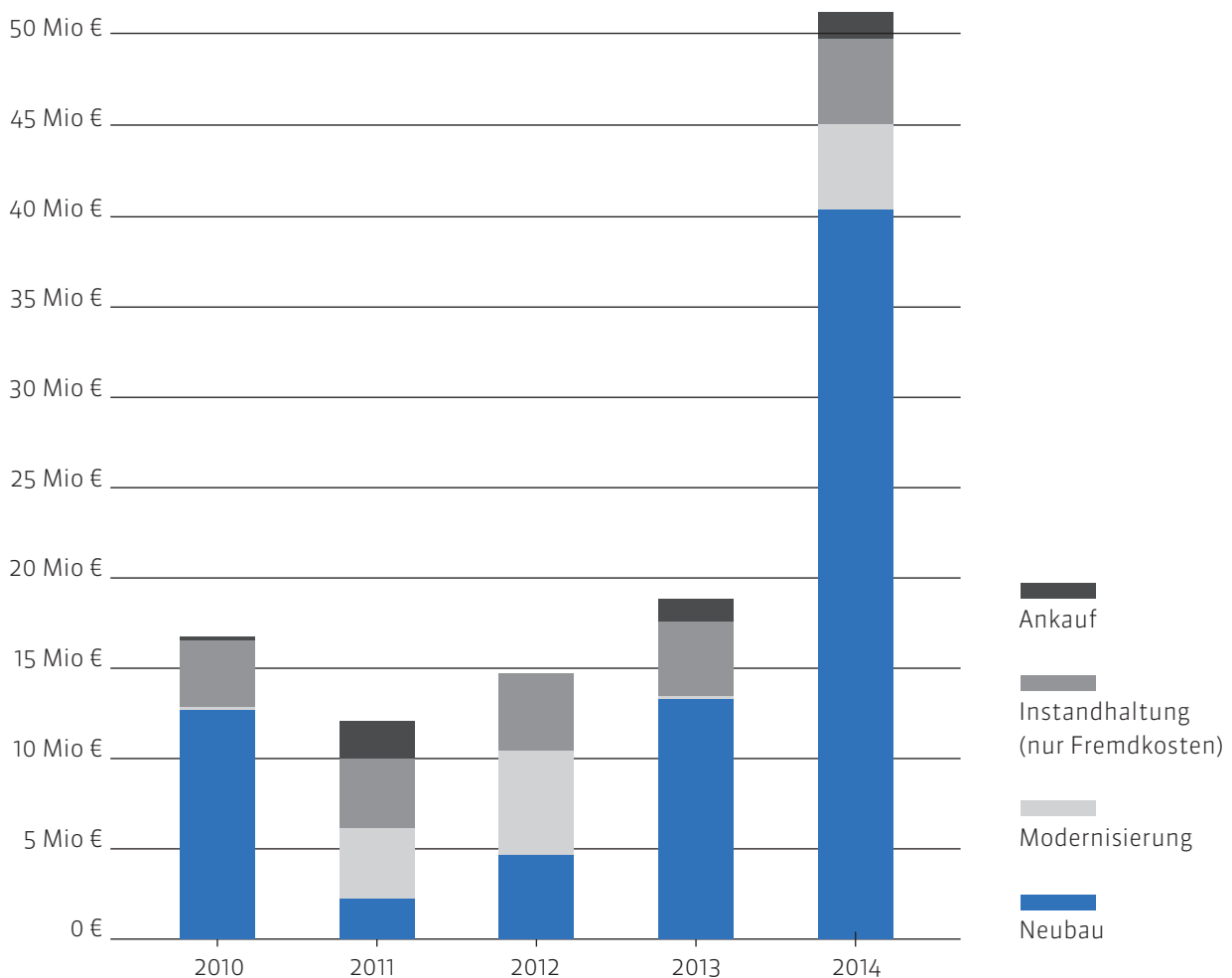
Soziales Engagement mit Spaßfaktor: Die GEWOBA Nord spendierte auch 2014 eine Ferienfreizeit für Kinder im schleswig-holsteinischen Missunde – inklusive einem bunten Ausflugsprogramm wie hier in eine Kerzenfabrik.



Investitionen und Bautätigkeit

Im Jahr 2014 hat die GEWOBA Nord die Investitionen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt, von knapp 20 Mio. € auf über 50 Mio. €.

ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN



Insbesondere die Investitionen in Neubauprojekte konnten deutlich intensiviert werden. Die aktuelle Zinsentwicklung sowie der Einsatz von Spareinlagen hat diese Entwicklung stark begünstigt. In 2014 haben auch Modernisierungs-

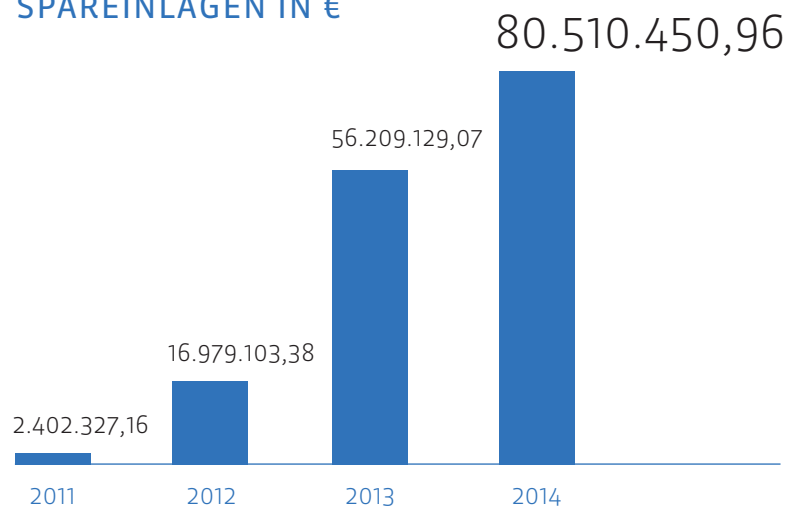
investitionen in Relation zum letzten Geschäftsjahr 2013 stark zugenommen. Die Investitionen in Instandhaltungsmaßnahmen sind im Vergleich zu Vorjahren konstant geblieben und sichern die Erhaltung des Wohnungsbestandes. Durch den Zukauf von drei Objekten in Flensburg und 27 Wohnungen wurde der Wohnungsbestand ebenfalls erweitert.

Spareinrichtung – ein Garant für stabile Investitionen

Die Spareinrichtung hat sich in 2014 weiterhin positiv entwickelt. Zum Stichtag 31.12.2014 belief sich die Summe der Spareinlagen auf 80.510.450,96 €.

Insgesamt verwaltet die Spareinrichtung der GEWOBA Nord 3.719 Sparverträge.

SPAREINLAGEN IN €



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 rund 2 % (aktuelle Konditionen unter www.gewoba-nord.de/finanzangebote/konzept) 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.

Außerdem hält die GEWOBA Nord zur Stärkung der Mitglieder und der Innenfinanzierungskraft die BUD (Bau und Dienstleistung) GmbH als 100%ige Tochter. Diese stärkt durch ihre finanziellen Leistungen an die GEWOBA Nord die Möglichkeiten, den Bestand noch attraktiver zu machen und bietet den Mitgliedern gleichzeitig wohnungsnah Dienstleistungen unter deren Marktpreisen vor Ort an, sodass daraus für beide Seiten eine Win-Win-Situation entsteht.



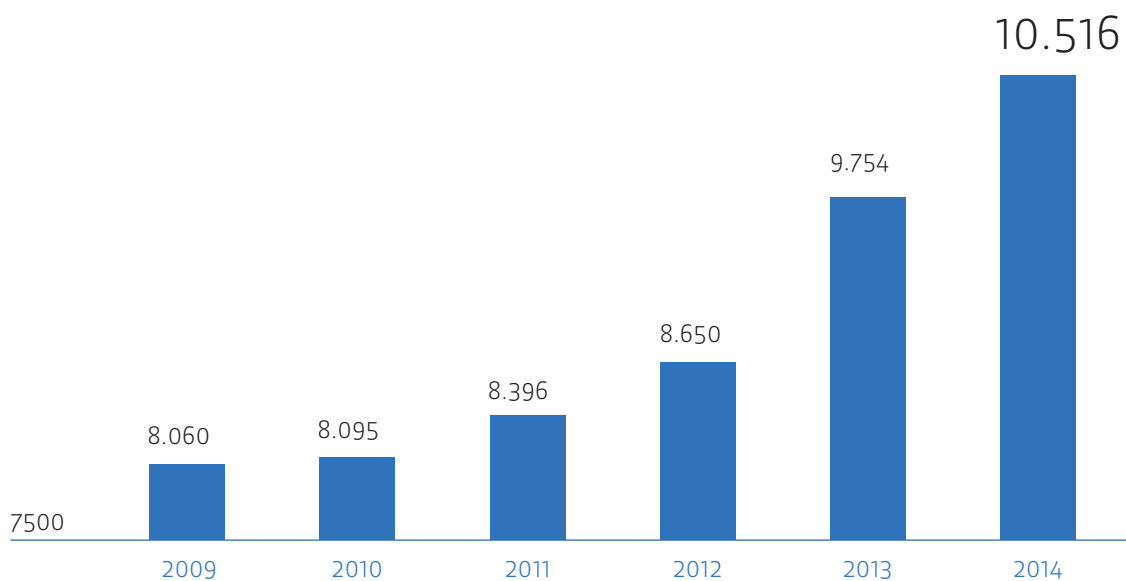
Das Mitglied im Mittelpunkt

Ende 2014 wurde die Zahl von 10.516 Mitgliedern der GEWOBA Nord festgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr gehören nun knapp 1.000 weitere Personen zur GEWOBA Nord-Gemeinschaft. Auch im laufenden Geschäftsjahr wird ein stetiger Zuwachs über den Zulauf der Spareinrichtung erwartet.

Um den Mitgliedern neben dem Geschäftsbericht und dem BlickWinkel weitere Informationen zu den Leistungen der GEWOBA Nord gegenüber den Mitgliedern darzustellen, hat sich die GEWOBA Nord erstmalig in 2014 entschlossen, auch einen Sozialbericht zu entwerfen und zu veröffentlichen. In diesem Bericht soll

u.a. näher über barrierearmes Wohnen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bewirtschaftung des Bestandes, Serviceentwicklungen, Spenden, soziale Wohnraumförderung, in der sich hauptsächlich Wohnungsbau-genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen engagieren, berichtet werden.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN







LAGE- BERICHT



Wenn Kinder lachen, geht die Sonne auf. Mit ihrem Zeltlager im sommerlichen Missunde sorgt die GEWOBA Nord seit Jahren bereits für unbeschwerten Ferienspaß.



STARKE
GEMEINSCHAFT



Lagebericht 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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 insgesamt 5.790 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 der Elbe. In Summe hat sich die Gesamtanzahl der Objekte der Genossenschaft um 77 Wohnungen erweitert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus einer Abriss-/Neubaumaßnahme in Schleswig, mehreren Neubaumaßnahmen in Kiel, Schwentinental und Mönkeberg sowie dem Ankauf von Bestandsobjekten in Flensburg und Schleswig. Ein Zuwachs an bebaubaren Grundstücken hat sich durch den Ankauf in Kiel, Hamburg und Flensburg ergeben. Teilweise sind auf diesen Grundstücken bereits Hochbaumaßnahmen in der Abarbeitung.

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 Standorten in das Geschäftsgebiet integrieren. Insbesondere herrscht eine hohe Nachfrage in den Bereichen des Kundencenters Niebüll mit den Inseln Föhr und Sylt sowie in Kiel und Hamburg, die wir durch Grundstücksankäufe und bereits in Umsetzung befindliche Baumaßnahmen als neue Standorte erschließen. 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 Bestandshalter der Wohnungen fördern und dauerhaft mit Wohnraum an unterschiedlichen Standorten 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 Kundencenter damit sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenem Rahmen geringfügig erhöht und betrugen im Jahr 2014 durchschnittlich 5,65 €/m² nach 5,45 €/m² Wohnfläche im Jahr 2013. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen durch die Mieten, in den an den Markt gehenden Neubauten. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der durchschnittliche fluktuationsbedingte Leerstand ist im Jahr 2014 angestiegen. Zum 31.12.2014 hatten wir 156 Wohneinheiten im Leerstand zu verzeichnen. Die Steigerung resultiert maßgeblich aus den umfangreichen Baumaßnahmen und den dadurch bedingten erhöhten Vermietungsaufkommen sowie längeren Prozessen im Rahmen der Anschlussvermietung. Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, konnte im Jahre 2014 von 15,5 % auf 14,1 % gesenkt werden. Die Gesamtfluktuationsrate liegt damit leicht über dem Branchenschnitt (13,8 %) der Region.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2013 T€	Plan 2014 T€	IST 2014 T€
Mieterlöse	22.089,4	22.400,0	23.557,7
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	4.131,1	5.100,0	4.649,2
Zinsaufwand	4.761,0	5.200,0	5.304,8
Jahresüberschuss	3.828,6	1.500,0	1.272,5

Die Mieterlöse wurden von uns vorsichtig geplant. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Bautätigkeit und der daran anschließenden Vermietung der Mietobjekte. Die Vollausswirkungen werden in 2015 zum Tragen kommen.

Die Instandhaltungskosten reduzierten sich gegenüber dem Planansatz, da einzelne Maßnahmen auf das Folgejahr verschoben wurden. Sie betrugen durchschnittlich rund

1,48 €/m²/Monat (im Vorjahr 1,38 €/m²/Monat).

Die Zinsaufwendungen sind durch Neubaufinanzierung und erheblich höhere Spareinlagen (78.192,3 T€) sowie Sparbriefe (2.318,2 T€) von 4.761,0 T€ auf 5.304,8 T€ gestiegen. Das Jahresergebnis hat sich zu den Planungen hauptsächlich auf Grund einer geringeren Deckung der Betriebskosten durch Umlagen vermindert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Neubau und Ankäufe erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen und die Ertragslage bei nur leicht verändertem Personalbestand nahezu im vorgegebenen Rahmen halten konnten.

Neben dem Eigenbestand der Genossenschaft verfügt die GEWOBA Nord über eine Tochtergesellschaft und eine Enkelgesellschaft. Die ursprünglichen sechs Enkelgesellschaften wurden bis zum 31.08.2014 rückwirkend auf den 01.01.2014 aufgrund von Anforderungen durch gesetzliche Änderungen des KWG (Kreditwesengesetz) auf die BUD GmbH verschmolzen.

ERGEBNISSE DER TOCHTER- UND ENKELGESELLSCHAFTEN

	2013 T€	2014 T€
Tochtergesellschaft BUD GmbH	410,6	825,0
Enkelgesellschaft GUBERA Nord GmbH	422,8	-
Enkelgesellschaft HMS Nord GmbH	63,0	-
Enkelgesellschaft EHV Nord Verwaltung GmbH	1,1	-
Enkelgesellschaft EHV Nord GmbH & Co. KG	52,2	-
Enkelgesellschaft PROWO Nord	19,7	-
Enkelgesellschaft PROWO West	-64,2	-4,0

Aus den Jahresüberschüssen 2013 nach Steuern erfolgte die Ausschüttung an die GEWOBA Nord in einer Größenordnung von rd. 400 T€ durch die BUD GmbH. Eine weitere Ausschüttung an die GEWOBA Nord ist für 2015 in einer Größenordnung von rd. 300 T€ vorgesehen.

Vom Kapitalkonto der GEWOBA Nord bei der EHV Nord GmbH & Co. KG wurden rd. 91 T€ entnommen.



Beim Mieterfest im Doktor-
Behm-Ring in Tarp war die
Sonne in ähnlich guter
Laune wie die zahlreichen
Bewohner, die sich über
die abgeschlossene
Balkon-Modernisierung
freuen konnten. Und für
ein entspanntes Sonnen-
bad war auch Zeit.



LEBENSLANGES
WOHNRECHT

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	239.833,4	88,1%	199.409,7	80,9%	40.423,7
Umlaufvermögen	32.422,8	11,9%	47.206,6	19,1%	-14.783,8
Bilanzsumme	272.256,2	100,0%	246.616,3	100,0%	25.639,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	45.184,6	16,6%	42.710,3	17,3%	2.474,3
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	3.463,7	1,3%	3.463,7	1,4%	0,0
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	127.069,1	46,7%	126.902,1	51,5%	167,0
sonstige Rückstellungen	1.931,6	0,7%	1.952,3	0,8%	-20,7
Sparmittel	71.499,3	26,3%	50.251,0	20,4%	21.248,3
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen und kurzfristige Sparmittel)	23.107,9	8,4%	21.336,9	8,6%	1.771,0
Bilanzsumme	272.256,2	100,0%	246.616,3	100,0%	25.639,9

Das Anlagevermögen beträgt 88,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert insbesondere aus hohen Investitionen in die Neubauten sowie in die Ankäufe. Dem standen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Das Umlaufvermögen wurde hauptsächlich durch die Anlage liquider Sparmittel für Investitionen reduziert.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 2.474,3 T€ zu. Davon entfielen 1.272,5 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich Dividende für das Vorjahr von 157,0 T€. Weitere 1.346,0 T€ entfielen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 10,4 % gestiegenen Bilanzsumme 16,6 % (Vorjahr 17,3 %).

Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen begründet durch die Investitionen auf der Vermögensseite sowie durch Einzahlungen auf Sparmittel auf der Kapitalseite.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Mittelfristig ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeit mit einer Minderung der Eigenkapitalquote zu rechnen.

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 Zahlungs-

ströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und in der Satzung verankerten Höchstdividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichend Geld für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, für Instandhaltungsmittel und für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Die Bauinvestitionen für das Jahr 2014 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2015 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM 2014

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
Mühlenstraße 51+53	Vollmodernisierung	09/2014	02/2015	8	576	1.055.000
DMW- Diekmoorweg 20-32	Neubau	09/2014	11/2016	96	7.897	27.009.405
				234	18.301	48.989.405



GEPLANTES BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE 2015 FF

Ort		Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m²	Bauvolumen €
Harrislee Musbeker Weg (3. BA)	Neubau Reihenhaus	10/2014	06/2015	8	720	1.885.000
Husum, Hockensbüll	Abriss / Neubau	06/2015	06/2017	96	6.518	15.969.100
Schwentinental, St.-Martins-Weg	Neubau	05/2014	09/2015	52	3.345	8.295.000
Kiel, Wahlestraße I (Servicehaus)	Neubau Servicehaus	04/2014	10/2015	83	4.217	11.216.138
Kiel Wahlestraße II	Neubau	04/2015	10/2016	27	1.650	4.420.000
Kiel Wahlestraße III	Neubau	04/2015	10/2016	37	2.252	5.960.000
Mönkeberg, Hegerade (Reihenhäuser)	Ankauf	09/2014	09/2015	78	8.124	17.667.392
Flensburg, Skolegaarden	Neubau	06/2015	08/2017	96	5.432	16.450.000
Flensburg, Solitüder Straße	Neubau	01/2016	06/2017	22	1.473	4.255.000
Schleswig, KWEA Kreiswehrrersatzamt	Umbau	06/2015	11/2016	K.A.	2.630	5.702.690
Schleswig, KWEA Kreiswehrrersatzamt Neubau Seminarweg	Neubau	06/2018	11/2019	20	960	2.352.000
Husum, VHS Theodor-Storm-Str./ ehem. VHS-Gelände	Grundstück	06/2019	10/2020	23	1.749	4.285.050
Husum, IAS Iven-Agsen-Schule	Neubau	06/2016	10/2017	54	3.332	7.815.500
Kiel, Hopfenstraße 35/ Lerchenstraße 17	Neubau	06/2016	03/2018	113	6.198	21.863.000
Niebüll, Mühlenstraße / Kleingarten	Grundstück	03/2015	05/2016	28	1.050	2.787.598
					737	49.650 130.923.468

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass 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 31.12.2014 beträgt –2.570,4 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 30 Jahren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über angeworbene Sparmittel in Höhe von 80.510,5 T€ sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,57 % nach 2,61 % im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014 / T€	2013 / T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.272,5	3.828,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	5.914,9	5.965,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-20,7	-1.279,8
Veränderung langfristiger passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-257,2	-257,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,9	63,9
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Teilschulderlass)	-411,5	-995,3
Cashflow nach DVFG/SG	6.561,9	7.325,9
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-144,3	151,1
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	-978,9
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva (Abnahme +/Zunahme -)	-45,5	117,6
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva (Abnahme -/Zunahme+)	-880,6	1.132,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.491,3	7.747,8
planmäßige Tilgungen	-5.404,5	-5.170,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	86,8	2.577,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,2	1.056,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (ohne geldlich neutrale Abgänge aus Teilschuldenerlass)	-46.401,9	-14.586,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-46.401,7	-13.530,1
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen a. d. Valutierung von Darlehen/Objektfinanzierungen	17.142,3	3.959,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-11.159,4	-8.107,8
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	1.345,9	333,0
Auszahlungen für Dividenden	-144,0	-143,1
Erhöhung Sparmittel	24.301,3	39.230,1
Auszahlung zur Anlage in mittelfristige Festgelder	-10.000,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.486,1	35.271,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-24.828,8	24.318,8
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand Vorjahr	32.990,7	8.671,9
Finanzmittelbestand 31.12.	8.161,9	32.990,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vollständig ausreichte für die planmäßige Tilgung. Der Cashflow wurde gemindert insbesondere durch Auszahlungen auf kurzfristige Verbindlichkeiten des Vorjahres.

Die hohen Abflüsse für Investitionen wurden nur teilweise gedeckt durch Zugänge von Darlehen und Sparmitteln im Finanzierungsbereich, sodass der Finanzmittelbestand deutlich abnahm. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass 10,0 Mio. € Auszahlungen für mittelfristige Festgelder erfolgten.

Es bestehen bei 6 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 11,0 Mio. €, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Wie die Sparmittel, die die Genossenschaft von ihren Mitgliedern erhalten hat, eingesetzt werden, ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Summe Sparmittel per 31.12.2013	56.209.129,07 €
Zuwachs in 2014	24.301.321,89 €
Summe Sparmittel per 31.12.2014	80.510.450,96 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	8.051.045,10 €
investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	62.750.833,53 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	9.708.572,33 €

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 2014 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	720,2	1.811,3	-1.091,1
Bautätigkeit/Modernisierung	-121,2	-410,6	289,4
Verwaltungs- und Baubetreuung	103,4	146,1	-42,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	56,0	-352,2	408,2
Betriebsergebnis	758,4	1.194,6	-436,2
Finanzergebnis	178,4	-223,1	401,5
Neutrales Ergebnis	476,5	2.916,8	-2.440,3
Ergebnis vor Steuern	1.413,3	3.888,3	-2.475,0
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-140,8	-59,7	-81,1
Jahresüberschuss	1.272,5	3.828,6	-2.556,1

Abweichend zu unserer Vorjahresdarstellung haben wir die Spareinrichtung nicht mehr als gesonderte Funktion aufgeführt sondern der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Dies gilt auch in Teilen für den Zinsaufwand.

Der Jahresüberschuss ergibt sich insbesondere aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sowie aus Dividendenerträgen und Tilgungszuschüssen.

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 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 aus den Prüfungsberichten der Internen Revision 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 den neuen Standorten Kiel und Hamburg, die den Bestand erweitern werden. Weitere Chancen sehen wir in der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch den Erwerb von Wohnungsbeständen und durch Abriss-/Neubauemaßnahmen. 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. Dies ist insbesondere aus der bereits angesprochenen Senkung des durchschnittlichen Zinses von 2,61 % auf 2,57 % ersichtlich. 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 Minderung in der Eigenkapitalquote zu verzeichnen sein wird.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung soll in 2015 als Liquiditätsreserve und als Zwischenfinanzierungsmittel für Investitionen genutzt werden. Diese Investitionen werden anfänglich zu 100% aus Sparmitteln finanziert. In Zukunft werden diese Mittel für weitere Baumaßnahmen durch Fremdmittel von Banken ersetzt. Eigenmittel stehen nur im Vergleich dazu in einem geringen Umfang zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin sinkenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Ausweitungen, rechnen wir für das Geschäftsjahr 2015 mit Mieterträgen von rd. 24,4 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 5,1 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,2 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 1,5 Mio. €.

Schleswig, den 04. März 2015
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG


Dietmar Jonscher


Steffan Liebscher

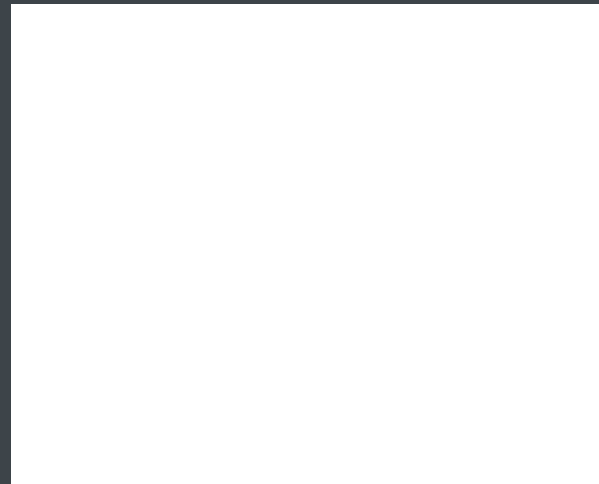


Auch beim alljährlichen Lauf zwischen den Meeren von Husum nach Damp hat das Team der GEWOBA Nord wieder alles gegeben – „riskante“ Überholmanöver eingeschlossen.



STARKE
GEMEINSCHAFT

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES



Bericht des Aufsichtsrates

Wie im Vorjahr hat der Aufsichtsrat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde entsprechend diesen Aufgaben regelmäßig überwacht.

Es fanden im Einzelnen folgende Sitzungen statt:

6 Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand	4 Vorstandssitzungen mit Teilnahme des Aufsichtsrates
1 Sitzungen des Aufsichtsrates	1 Jahrestagung des VNW
3 Sitzungen des Prüfungsausschusses	3 Sitzungen des Aufsichtsrates der BUD
5 Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses	

Gemeinsames Ziel ist unverändert die generelle Stärkung unseres Unternehmens. Dabei spielte die langfristige Unternehmensplanung (LUP) für die kommenden zehn Jahre eine bedeutende Rolle. In diesem Rahmen hat sich der Aufsichtsrat die künftige Wirtschafts- und Finanzplanung vom Vorstand mehrfach detailliert darlegen lassen. Besondere Beachtung fanden die unter Einbindung des Aufsichtsrates abgeschlossenen Änderungen der innerbetrieblichen Aufbau- und Ablauforganisation.

Im Frühjahr fanden die Wahlen für die neue Vertreterversammlung statt – auch hier wirkte der Aufsichtsrat

in Person von Frank Jacobsen im Wahlvorstand mit. Für die geleistete Arbeit zur Durchführung der Wahl bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen Beteiligten.

Im April endete vertragsmäßig die Tätigkeit der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Dieter Dreyer, Prof. Dr. Klaus Rave und Max Tesch. Der Aufsichtsrat begrüßt es außerordentlich, dass alle drei ehemaligen Nebenamtler der GEWOBA Nord weiterhin, in dem vom Vorstand gegründeten Beirat, mit kritischem Rat zur Seite stehen.

Aus der Vielzahl der Bauvorhaben, die 2014 begonnen wurden, ist der

Baubeginn einer großen Wohnanlage in Hamburg-Langenhorn hervor zu heben. Hier sind wir zum ersten Mal über die Grenzen unseres Heimatlandes Schleswig-Holstein hinaus aktiv. Auch in unserer Landeshauptstadt Kiel ist die GEWOBA Nord mit mehreren Projekten an den Start gegangen. Diese ganzen Aktivitäten sollen die GEWOBA Nord stärken und uns damit in die Lage versetzen, in unserem strukturschwachen, bisherigen Kerngebiet, langfristig unseren Mitgliedern zu guten Konditionen eine passende Wohnraumversorgung anbieten zu können.

Bekanntlich hat der Aufsichtsrat seit längerem zwei Untergremien: Der Prüfungsausschuss (Vorsitzender: Ernst Uwe Hansen) und der Bau- und Wohnungsausschuss (Vorsitzender: Horst Dieter Adler). Die von den Ausschüssen gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Unterrichtung und Entscheidung des Aufsichtsrates über die laufende Geschäftsführung und die aktuelle Situation der GEWOBA Nord neben umfangreichen Informationen durch den Vorstand bei der Meinungsbildung ständig ein.

Im Laufe des Jahres musste die GEWOBA Nord, die mit viel Mühe und Fleiß aufgebaute Struktur der BUD komplett umbauen. Alle bis dahin bestehenden Enkelgesellschaften der GEWOBA Nord, mit Ausnahme der Provo West, wurden mit der BUD verschmolzen. Grund war eine neue Vorschrift des KWG (Kreditwesengesetz), mit welcher der Vorstand ab

dem 01.01.2014 konfrontiert wurde. Die außerordentlich anspruchsvolle „Verschmelzung“ konnte trotz aller Schwierigkeiten termingerecht im Sommer abgeschlossen werden.

Es soll nochmal bekräftigt werden: Unser Handeln ist ausschließlich von dem Ziel bestimmt, dass die GEWOBA Nord ihren Mitgliedern auch zukünftig bezahlbaren, modernen Wohnraum anbieten kann. Dabei werden auch, aber nicht ausschließlich, soziale Aspekte berücksichtigt.

Am 14. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit von Frau Kraft, den Herren Adler, Jacobsen und Abeling. Alle erklärten sich bereit, weiterhin für die GEWOBA Nord Verantwortung zu übernehmen und wurden daraufhin von der Versammlung in ihren Ämtern bestätigt.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2014. Der Jahresabschluss 2014 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2014 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den hervorragenden Einsatz aller Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der GEWOBA Nord, sowie den Mitarbeitern der Tochter- und Enkelfirmen, zum Wohle des Unternehmens bedankt sich der Aufsichtsrat auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder.

Schleswig, 04. März 2015 | Kay Abeling, Vorsitzender des Aufsichtsrates



Vor dem Startschuss in Husum zeigten sich die vielen Teilnehmer noch recht frisch und entspannt. Das änderte sich dann aber schnell...



STARKE
GEMEINSCHAFT

BILANZ ZUM 31.12.2014 | AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	233.877,72	482.671,94
2. Geleistete Anzahlungen	162.399,30	84.839,86
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.905.136,26	173.671.999,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.629.386,43	7.220.699,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.759.385,51	115.450,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.363.93Y	2.482.653,30
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	578.514,33	488.226,63
6. Anlagen im Bau	14.164.104,61	12.437.203,59
7. Bauvorbereitungskosten	306.931,50	670.544,98
8. Geleistete Anzahlungen	14.134.147,55	1.096.466,79
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.120,00	1.120,00
Anlagevermögen	239.638.936,00	199.151.876,89
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	10.109.110,26	10.522.194,39
3. Andere Vorräte	12.200,81	10.823,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	339.805,15	344.388,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.075,00	160.075,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.186,59	43,21
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	222.739,38	123.472,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.188.901,39	918.645,30
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	10.166,94	10.163,93
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.161.929,37	34.990.699,97
2. Bausparguthaben	202.959,08	29.892,64
Umlaufvermögen	32.412.074,48	47.110.399,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	194.469,33	257.810,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.680,23	96.233,84
Rechnungsabgrenzungsposten	205.149,56	354.043,84
Bilanzsumme	272.256.160,04	246.616.320,08

BILANZ ZUM 31.12.2014 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	466.440,00	358.696,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.949.956,00	5.750.186,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.704,00	18.564,00
	7.445.100,00	6.127.446,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(78,00)
II. Kapitalrücklage	480.532,08	452.290,33
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.326.096,51	6.196.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(130.000,00)	(383.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	30.769.878,81	29.779.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(990.000,00)	(3.317.000,00)
	37.095.975,32	35.975.975,32
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	10.540,01	25.982,91
2. Jahresüberschuss	1.272.496,76	3.828.583,57
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.120.000,00	-3.700.000,00
	163.036,77	154.566,48
Eigenkapital	45.184.287,04	42.710.278,13
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	124.249,41	183.392,70
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.463.654,91	3.463.654,91
3. Sonstige Rückstellungen	3.027.188,30	3.132.958,08
Rückstellungen	6.615.092,62	6.780.005,69
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.161.064,03	122.708.268,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.908.829,09	4.182.759,99
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	78.192.269,12	55.371.876,40
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.318.181,84	837.252,67
5. Erhaltene Anzahlungen	10.642.523,37	10.423.189,51
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.677,88	113.741,14
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.262.888,65	1.770.172,76
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.147,14	552,35
9. Sonstige Verbindlichkeiten	574.943,55	1.183.011,92
(davon aus Steuern)	(501.543,96)	(1.138.917,21)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(500,31)
Verbindlichkeiten	220.150.524,67	196.590.825,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten	305.898,58	535.210,98
Bilanzsumme	272.256.160,04	246.616.320,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2014)

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.159.856,45	31.925.041,45
b) aus Betreuungstätigkeit	3.069,05	7.947,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	573.235,26	676.733,80
	33.736.160,76	32.609.722,98
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-413.084,13	80.976,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.820.592,16	1.198.914,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.307.330,75	4.573.436,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.944.015,87	14.869.239,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.206,63	728,59
	21.503.777,04	23.593.082,14
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.080.990,87	3.978.022,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	919.969,11 (176.463,83)	871.614,29 (194.564,82)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.914.940,67	5.965.656,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.444.760,13	3.602.806,52
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	64,53	64,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen) (davon aus verbundenen Unternehmen)	242.454,78 (8.911,17) (4.998,66)	161.813,61 (10.318,17) (0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	5.304.797,97 (18.065,14)	4.760.981,27 (19.219,92)
	2.080.837,60	4.575.878,91
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	140.753,80	59.702,97
15. Sonstige Steuern	667.587,04	687.592,37
	1.272.496,76	3.828.583,57
16. Jahresüberschuss		
17. Gewinnvortrag	10.540,01	25.982,91
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-1.120.000,00	-3.700.000,00
	163.036,77	154.566,48
19. Bilanzgewinn		

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 Grund-

stücken mit Wohnbauten durch die Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit den jeweiligen Ertragswerten.

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 2014 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 wer-

den seit 2008 als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

Im Finanzanlagevermögen werden eine Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen sowie andere Finanzanlagen ausgewiesen. Die Bewertung der Finanzanlagen wird zu Anschaffungskosten vorgenommen.

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 2014 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 2014 wurden keine Disagien vereinbart. Vorempfangene Mieten werden zum 31.12.2014 mit 303,9 T€ unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden nicht verringert, die weite-

ren 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 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 und Schönheitsreparaturen zum 01.01.2014 wurden auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen verbraucht bzw. bei den Schönheitsreparaturen wieder entsprechend der Werthaltigkeit eingestellt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwerte am 31.12.2014 €	Abschreibungen Geschäftsjahr 2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.402.760,02	51.860,62	930.938,53	0,00	1.289.804,39	233.877,72	300.654,84
Geleistete Anzahlungen	84.839,86	77.559,44	0,00	0,00	0,00	162.399,30	0,00
	2.487.599,88	129.420,06	930.938,53	0,00	1.289.804,39	396.277,02	300.654,84
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.167.505,09	15.748.998,74	0,00	12.470.555,52	116.481.923,09	196.905.136,26	4.986.417,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.325.004,48	696.516,34	0,00	0,00	4.392.134,39	7.629.386,43	287.829,76
Grundstücke ohne Bauten	115.450,73	2.643.934,78	0,00	0,00	0,00	2.759.385,51	0,00
Technische Anlagen u. Maschinen	3.587.519,94	66.063,36	0,00	0,00	1.289.650,51	2.363.932,79	184.783,87
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.671.113,34	245.542,68	11.437,44	0,00	1.326.704,25	578.514,33	155.254,98
Anlagen im Bau	12.437.203,59	13.479.595,53	0,00	-11.752.694,51	0,00	14.164.104,61	0,00
Bauvorbereitungskosten	670.544,98	254.247,53	0,00	-617.861,01	0,00	306.931,50	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.096.466,79	13.137.680,76	0,00	-100.000,00	0,00	14.134.147,55	0,00
	316.070.808,94	46.272.579,72	11.437,44	0,00	123.490.412,24	238.841.538,98	5.614.285,83
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	0,00
	401.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.120,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	318.959.528,82	46.401.999,78	942.375,97	0,00	124.780.216,63	239.638.936,00	5.914.940,67

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

In der Position Unfertige Leistungen sind 10.109,1 T€ (Vorjahr: 10.522,2 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

In den flüssigen Mitteln und den sonstigen Verbindlichkeiten sind jeweils 29,1 T€ für Kautionen enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel 2014	Bestand 31.12.2013	Einstellung 2014	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2014	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	452.290,33	28.241,75	0,00	480.532,08
Gesetzliche Rücklage	6.196.096,51	0,00	130.000,00	6.326.096,51
Andere Ergebnismrücklage	29.779.878,81	0,00	990.000,00	30.769.878,81
Gesamt	36.428.265,65	28.241,75	1.120.000,00	37.576.507,40

Im Geschäftsjahr wurden keine Rückstellung für Bauinstandhaltung aufgelöst oder verbraucht. Zum 31.12.2014 sind noch 3.463,6 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 323,7 T€, Risiken aus Prozessangelegenheiten in Höhe von 195,0 T€, aus Lohn u. Gehalt i.H.v. 127,6 T€, und aus Schönheitsreparaturen i.H.v. 587,0 T€ sowie aus festgestellten Grundleitungsschäden i.H.v. 1.344,6 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:

ENTWICKLUNG DER VERBINDLICHKEITEN

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2014 OHNE SPAREINRICHTUNG*

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.161.064,03	7.853.411,70	23.206.903,52	83.100.748,81	112.328.885,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.908.829,09	313.831,86	1.345.793,37	11.249.203,86	12.771.914,88	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.642.523,37	10.642.523,37	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.677,88	74.677,88	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.262.888,65	1.262.888,65	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verbund. UN	15.147,14	15.147,14	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	574.943,55	574.943,55	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	139.640.073,71	20.737.424,15	24.552.696,89	94.349.952,67	125.100.800,26	

GPR = Grundpfandrechte

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL SPAREINRICHTUNG PER 31.12.2014

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2014 €	2013 €
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	28.360.501,40	26.703.172,11
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	49.831.767,72	28.668.704,29
Gesamt	78.192.269,12	55.371.876,40
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	1.191.911,84	420.982,67
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	1.126.270,00	416.270,00
Gesamt	2.318.181,84	837.252,67

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 gegen-

über 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

An Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind entstanden:	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Betriebskosten	10.828,3	10.337,3	491,0
Instandhaltung (nur Fremdkosten)	4.649,1	4.131,0	518,1
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	134,6	109,6	25,0
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	332,0	291,3	40,7
	15.944,0	14.869,2	1.074,8
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:			
Sachkosten der Verwaltung	2.988,8	2.880,9	107,9
Abschreibung auf Forderungen	115,8	62,6	53,2
Bildung von Wertberichtigungen	66,4	96,7	-30,3
Zuführung zu Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	15,3	42,9	-27,6
Übrige Aufwendungen	258,5	519,7	-261,2
	3.444,8	3.602,8	-158,0
Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:			
Hausbewirtschaftung und Unternehmensfinanzierung	3.209,6	3.796,3	-586,7
Bautätigkeit	358,9	93,2	265,7
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	73,9	73,9	0,0
Zinsen Spareinlagen und Sparbriefe	1.612,8	779,5	833,3
Sonstiges	49,6	18,0	31,6
	5.304,8	4.760,9	543,9

E. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

DERIVATE FINANZINSTRUMENTE 2014

Art	Abschlussdaten	Anfangsdaten	Enddaten	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert* T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-272,9
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-400,0
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-346,1
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-647,0
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	-904,4
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	-2.570,4

* 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. Finanzielle Verpflichtungen

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

aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo) sowie aus Grundstücksankäufen resultieren noch zu erwartende Kosten in Höhe von ca. 42,3 Mio. €.

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 30.06.2015 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.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zum 31.12.2014 auf 61,2 T€.

3. Kapitalanteile von mindestens 20%

Die Genossenschaft besitzt 100% der Anteile der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Schleswig, mit 350,0 T€ Stammkapital, 50,0 T€ Kapitalrücklage und einem Eigenkapital zum 31.12.2014 i.H.v. voraussichtlich 1.322,3 T€. Das Jahresergebnis beträgt voraussichtlich 825,0 T€.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (49)	12 (13)
Technische Mitarbeiter	18 (13)	2 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	6 (0)	4 (5)
	68 (62)	18 (18)

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

Außerdem wurden durchschnittlich 11 (11) Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	9.754
Zugang 2014	1.690
Abgang 2014	928
Ende 2014	10.516

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.199,7 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 4.305,1 T€.

6. Verbandszugehörigkeit

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

senschaft Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangsted-

ter 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 bis 30.04.2014)
Max Tesch	(nebenamtlich bis 30.04.2014)
Dieter Dreyer	(nebenamtlich bis 30.04.2014)

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	

Schleswig, den 04. März 2015
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher



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 Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 720 und vom Neutralen Ergebnis in Höhe von T€ 477, insbesondere aus der Vereinnahmung von Teilschulderlassen.

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 Auf-

bau 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 01.01.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jah-

resabschluss 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 rech-

nungslegungsbezogenen 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 06.03.2015

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



„Hallo Kamera!“ – Keine Frage: Das innovative Sonnenhaus in Harrislee strahlt auch auf seine Bewohner ab.



VERANTWORTLICHES
WIRTSCHAFTEN

