

# GESCHÄFTS- BERICHT

# 2015



**Titel:** **Frank Hohmann**, Abteilungsleitung Service-Center  
**Christian Sommer**, Geschäftsführung BUD  
**Peter Kübel**, Abteilungsleitung Bauleitung  
**Gabriele Hanl**, Abteilungsleitung Kaufmännische Verwaltung  
**Oliver Heine**, Abteilungsleitung Unternehmensentwicklung  
**Laurie Finster**, Abteilungsleitung Bestandsmanagement Region Süd  
**Dirk Schmidt**, Abteilungsleitung Bestandsmanagement Region Nord  
**Anna Pfaff**, Abteilungsleitung Finanzmanagement  
**Patrick Bauer**, Abteilungsleitung Bauplanung

Erfolg hat man nur gemeinsam. Die positive Unternehmensentwicklung 2015 ist auch Ergebnis der guten Zusammenarbeit der GEWOBA Nord und ihrer Tochter- und Enkelgesellschaft.

**Oliver Heine**  
Abteilungsleiter  
Unternehmensentwicklung



# INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft	<b>6</b>
<hr/>	
Organe der Genossenschaft	<b>8</b>
<hr/>	
Bericht des Vorstandes	<b>12</b>
<hr/>	
Lagebericht 2015	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	<b>25</b>
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	<b>28</b>
2.2 Finanzlage	<b>29</b>
2.3 Ertragslage	<b>33</b>
3. Nachtragsbericht	<b>33</b>
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	<b>34</b>
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates	<b>38</b>
<hr/>	
Jahresabschluss 2015	
Bilanz zum 31.12.2015	<b>40</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>42</b>
<hr/>	
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	<b>43</b>
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	<b>43</b>
C. Erläuterungen zur Bilanz	<b>44</b>
D. Sonstige Angaben	<b>48</b>
<hr/>	
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	<b>50</b>

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

Für die Fragen und Probleme unserer Mieter haben wir immer ein offenes Ohr. Und zwar rund um die Uhr!



**Annabell Clausen**  
Kundenberatung  
Service-Center

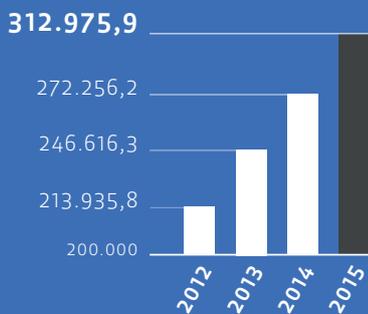
Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen einerseits und der mit hohem Status verbundenen Genossenschaftswohnung andererseits ist unverändert hoch. Das freut uns und spornt uns an weiterhin unser Bestes zu geben.



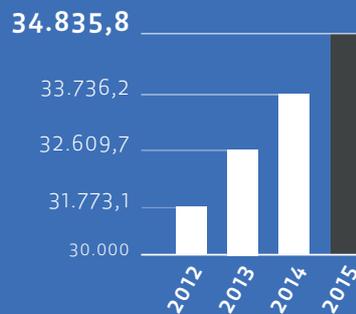
**Frank Hohmann**  
Abteilungsleitung  
Service-Center

# Kennzahlen der Genossenschaft

BILANZSUMME T€



UMSATZERLÖSE T€



ANLAGEVERMÖGEN T€



EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



WOHNUNGSBESTAND WE

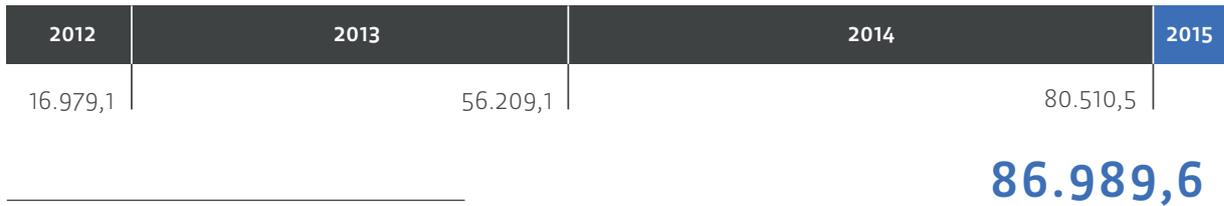


DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M<sup>2</sup>



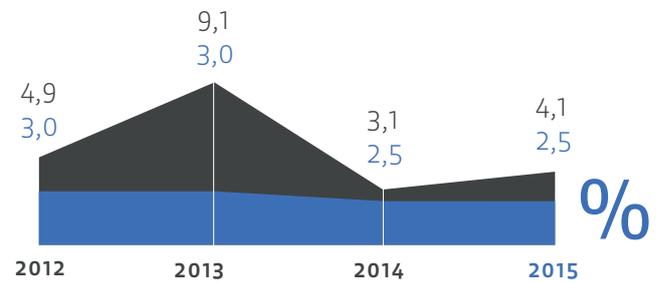
## SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

T€



## JAHRESÜBERSCHUSS

T€

EIGENKAPITALRENTABILITÄT +  
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

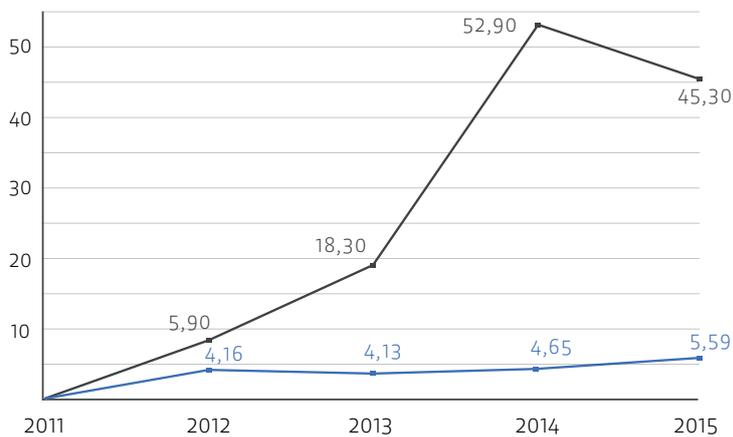
## CASHFLOW

T€

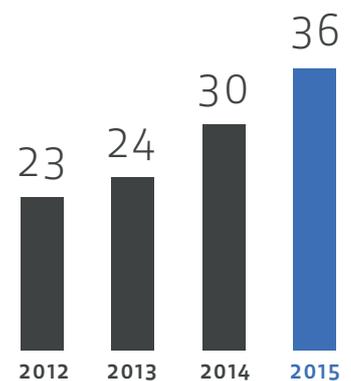


## BAUINVESTITIONEN + INSTANDHALTUNG

Mio.€

DYNAMISCHER  
VERSCHULDUNGS-  
GRAD

JAHRE



## ZAHL DER MITGLIEDER

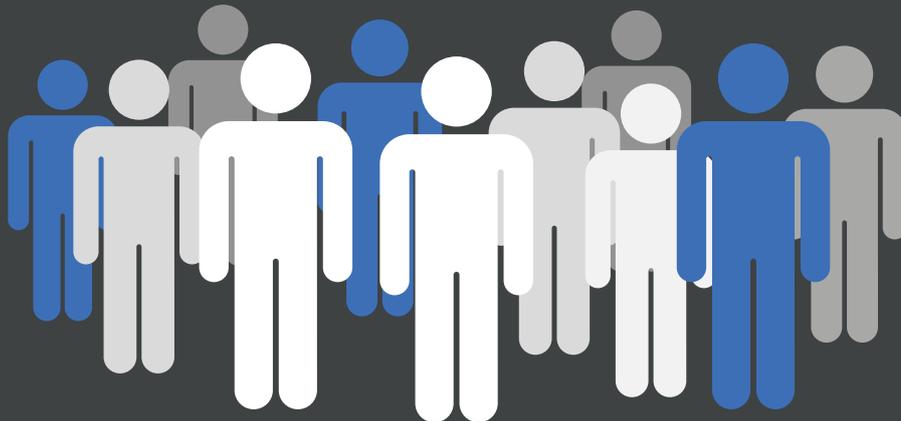


## ZAHL DER MITARBEITER



Stand 31.12.2015

# 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**  
 Schraga, Helga, **Husum**  
 Siemens, Uwe Theodor, **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

---

Broderius, Erhard, **Schleswig**  
 Ketelsen, Christiane, **Jagel**  
 Krüger, Claudia, **Busdorf**  
 Mielewski, Bernd, **Schleswig**  
 Röstel, Frank Dietmar, **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, **Wenningstedt**

## WAHLBEZIRK 15

---

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

# Aufsichtsrat



v.l.n.r.:	<b>Horst Dieter Adler</b>	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
	<b>Nanette Kraft</b>	Verwaltungsangestellte, Sylt
	<b>Kay Abeling</b>	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
	<b>Klaus Erichsen</b>	Steuerberater, Husum
	<b>Manfred Felgenhauer</b>	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
	<b>Frank Jacobsen</b>	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
	<b>Marita Borjini</b>	Dipl.-Kauffrau, Flensburg
	<b>Manfred Kruse</b>	Lehrer, Husum

# *Vorstand*



**Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher**

hauptamtliches Vorstandsmitglied  
seit 01.07.2001

**Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher**

Architekt, hauptamtliches  
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000



**Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher**  
Vorstandsmitglied

BERIC  
VORST



**Maja Wennholz,  
Christina Schröder**  
Vorstandsassistenz



**Dipl.-Kfm.  
Steffan Liebscher**  
Vorstandsmitglied

HT DES

ANDES

Die GEWOBA Nord - das sind nicht nur rund 11.500 Mitglieder, sondern auch über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie zu fördern und zu unterstützen ist uns eine Herzensangelegenheit.



**Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher,  
Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher**  
Vorstand

# Bericht des Vorstandes

## Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 ist das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 % in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 % lag.

### Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 % gegeben.

### Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Auch der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit

ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % auf 6,4 % gefallen und die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 % mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

### Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Die Immobilienwirtschaft ist nach wie vor eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welche die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Mrd. €. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 %. Das ist weit mehr als der Maschinenbau (Anteil 3,6 %), die Automobilindustrie (4,5 %) oder der gesamte Handel

(8,9 %). Diese Branchen sind – die Wirtschaftsleistung betrachtet – deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

### Wohnungsbaubedarfe steigen

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungs-

druck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

### Flüchtlingzahlen steigen

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst:

- **Syrien 132.564**  
(33,8 % aller Erstanträge)
- **Albanien 51.945**  
(13,3 % aller Erstanträge)
- **Kosovo 32.997**  
(8,4 % aller Erstanträge)

In 2014 wurden 155.427 Erstanträge entgegengenommen; dies bedeutet einen Anstieg um 152,2 %.

## Der Wohnungsbestand der GEWOBA Nord

Eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes gehört für die GEWOBA Nord zu den wesentlichen Aktivitäten. Insgesamt 9.685 Objekte in den Landkreisen Schleswig-Flensburg und Nordfriesland sowie in Kiel und seit 2015 auch in Hamburg gehören zum Eigentum der Genossenschaft.

**Dirk Schmidt**  
Abteilungsleiter  
Bestandsmanagement  
Region Nord



## OBJEKTBESTAND 31.12.2015 NACH KUNDENCENTERN

		freif.	öffentl. gef.	Gesamt
<b>Schleswig</b> (inkl. Kiel)	Wohnungen	1.377	323	1.700
	Gewerbe	22	3	25
	Garagen/Stellplätze	1.290	104	1.394
	Sonstiges	18	1	19
	<b>Summe KC</b>	<b>2.707</b>	<b>431</b>	<b>3.138</b>
<b>Harrislee</b>	Wohnungen	806	304	1.110
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen/Stellplätze	495	260	755
	Sonstiges	0	2	2
	<b>Summe KC</b>	<b>1.302</b>	<b>566</b>	<b>1.868</b>
<b>Husum</b>	Wohnungen	1.128	150	1.278
	Gewerbe	5	0	5
	Garagen/Stellplätze	463	71	534
	Sonstiges	0	0	0
	<b>Summe KC</b>	<b>1.596</b>	<b>221</b>	<b>1.817</b>
<b>Niebüll</b>	Wohnungen	428	114	542
	Gewerbe	2	0	2
	Garagen/Stellplätze	198	46	244
	Sonstiges	5	0	5
	<b>Summe KC</b>	<b>633</b>	<b>160</b>	<b>793</b>
<b>Westerland</b>	Wohnungen	664	309	973
	Gewerbe	4	0	4
	Garagen/Stellplätze	517	324	841
	Sonstiges	3	1	4
	<b>Summe KC</b>	<b>1.188</b>	<b>634</b>	<b>1.822</b>
<b>Wyk</b>	Wohnungen	80	87	167
	Gewerbe	0	1	1
	Garagen/Stellplätze	33	45	78
	Sonstiges	1	0	1
	<b>Summe KC</b>	<b>114</b>	<b>133</b>	<b>247</b>
<b>Summe aller Kundencenter</b>		<b>7.540</b>	<b>2.145</b>	<b>9.685</b>

## OBJEKTBESTAND 31.12.2015 GESAMT

	Gesamt	Vorjahr	Veränderung
Wohnungen	5.770	5.790	-20
Gewerbe	38	32	+6
Garagen/Stellplätze	3.846	3.890	-44
Sonstiges	31	30	+1
<b>Gesamt</b>	<b>9.685</b>	<b>9.742</b>	<b>-57</b>

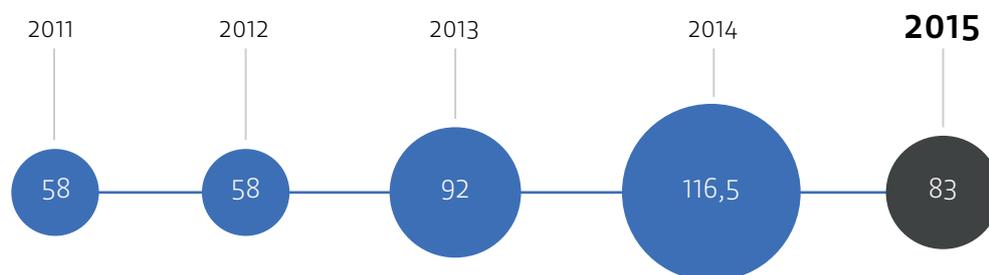
Damit auch zukünftig jedem Mitglied der GEWOBA Nord angemessener, bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Mix aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum ein wichtiger Aspekt in unserer Bauplanung. Wir arbeiten ständig an der Optimierung der Baukosten sowie

an der Umsetzung innovativer Energiekonzepte, um Mieten und Nebenkosten auf möglichst niedrigem Niveau zu halten. Eine Steigerung der durchschnittlichen Nutzungsgebühr ist jedoch nicht zu vermeiden, da die Vermietung von Neubauten eine entsprechend höhere Kaltmiete zur Folge hat. In 2015 lag die durch-

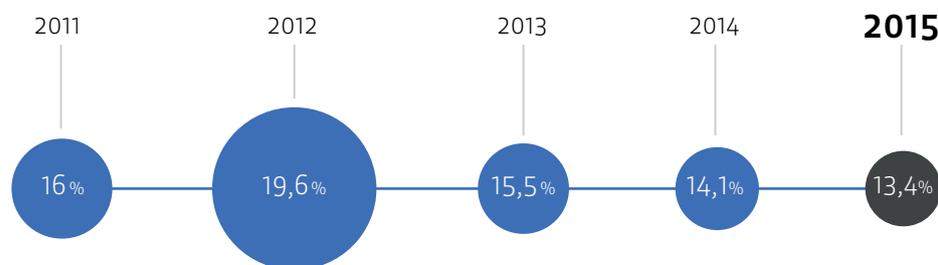
schnittliche Nutzungsgebühr bei moderaten 5,74 €/m<sup>2</sup>.

Der regionale Wohnungsmarkt ist geprägt von einer konstanten Nachfrage. Dies zeigt sich auch in den Zahlen für den Leerstand von Wohneinheiten und die Fluktuation von Mietern.

## DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHN EINHEITEN



## DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE

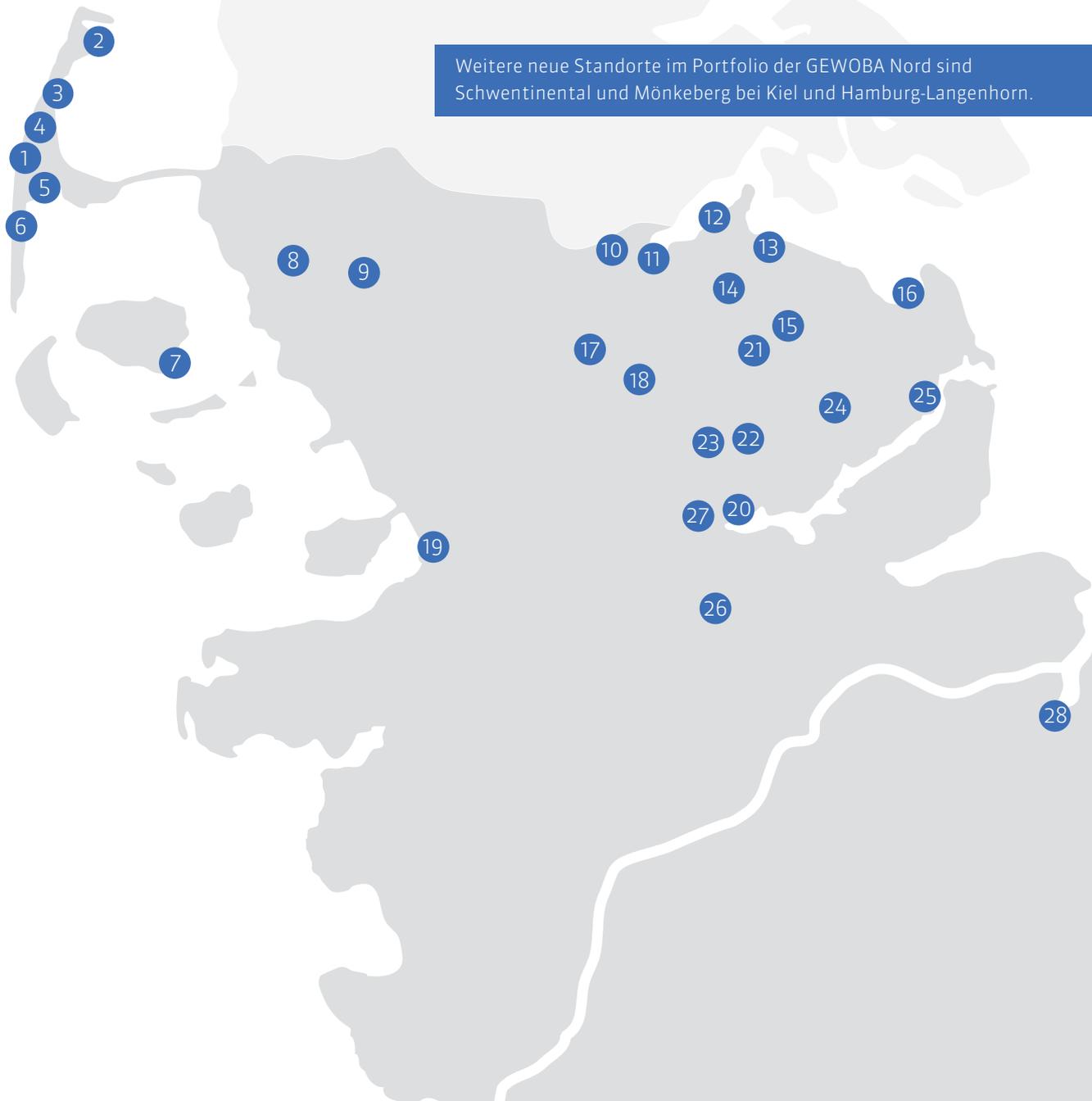


In Summe hat sich die Gesamtanzahl der Objekte der Genossenschaft um 20 Wohnungen verringert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Verkauf von Beständen in Leck (-189), Neubaumaßnahmen in Kiel-Ellerbek (83), Schwentimental (52), Kiel-Mönkeberg (26) und Harrislee (8). Ein Zuwachs an bebaubaren

Grundstücken hat sich durch den Ankauf in Kiel ergeben. So wird in der Landeshauptstadt, im Ortsteil Ellerbek, bis 2017 ein Konzept geweisender Wohnkultur umgesetzt. Auf rd. 7.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsteht ein Quartier aus Mehrfamilienhäusern, das zum einen durch barrierefreies Wohnen und umfas-

sende Serviceleistungen besonders Senioren anspricht, zum anderen auch Wohnraum für junge Familien bereitstellt. So können mehrere Generationen einer Familie in naher Nachbarschaft wohnen, ohne auf Selbständigkeit und Privatsphäre zu verzichten. Eine große Nachfrage bestätigt das Konzept.

Weitere neue Standorte im Portfolio der GEWOBA Nord sind Schwentental und Mönkeberg bei Kiel und Hamburg-Langenhorn.



- |                |               |                  |
|----------------|---------------|------------------|
| 1 Westerland   | 12 Glücksburg | 23 Stolk         |
| 2 List         | 13 Langballig | 24 Süderbrarup   |
| 3 Kampen       | 14 Husby      | 25 Kappeln       |
| 4 Wenningstedt | 15 Sörup      | 26 Kropp         |
| 5 Tinum        | 16 Gelting    | 27 Schuby        |
| 6 Rantum       | 17 Wanderup   | 28 Kiel          |
| 7 Wyk          | 18 Tarp       | 29 HH Langenhorn |
| 8 Niebüll      | 19 Husum      |                  |
| 9 Leck         | 20 Schleswig  |                  |
| 10 Harrislee   | 21 Satrup     |                  |
| 11 Flensburg   | 22 Böklund    |                  |

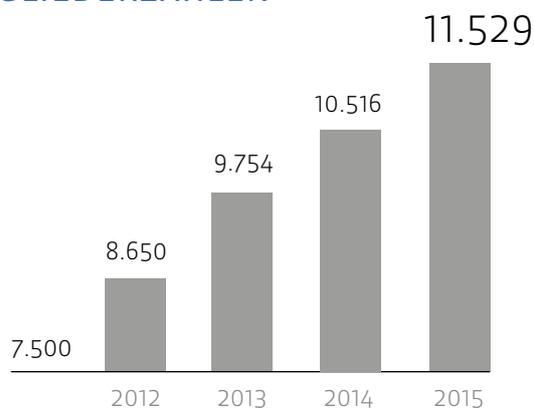
## Spareinrichtung – eine 5-jährige Erfolgsgeschichte

Auch 2015 hat sich die Spareinrichtung der GEWOBA Nord weiter positiv entwickelt.

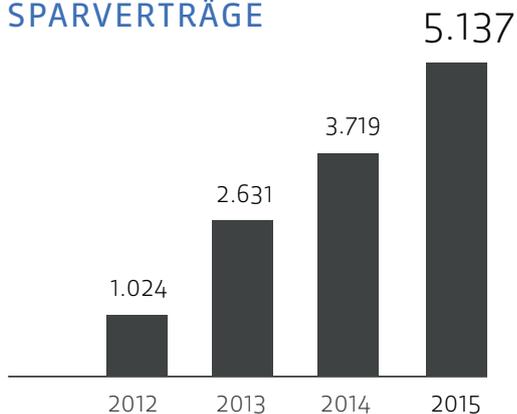
Dieser Trend hält nun seit 5 Jahren an und hat bis zum 31.12.2015 ein Spareinlagen-Volumen von rd. 87 Mio.€ bewirkt. 5.137 Sparverträge liegen dem zugrunde und damit verbunden ist ein entsprechender Anstieg der Mitgliederzahl zu verzeichnen.

Aus diesen beeindruckenden Zahlen schließen wir, dass das Vertrauen in unsere Spareinrichtung gewachsen ist und sich gefestigt hat.

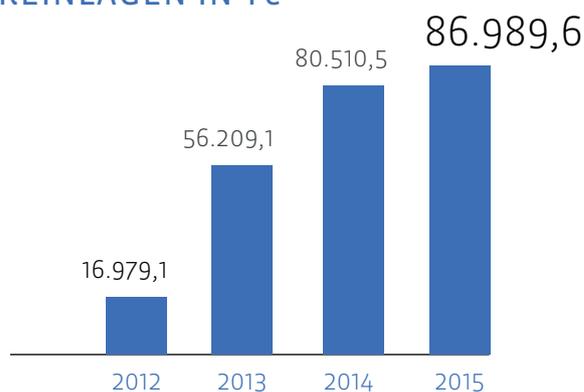
### MITGLIEDERZAHLEN



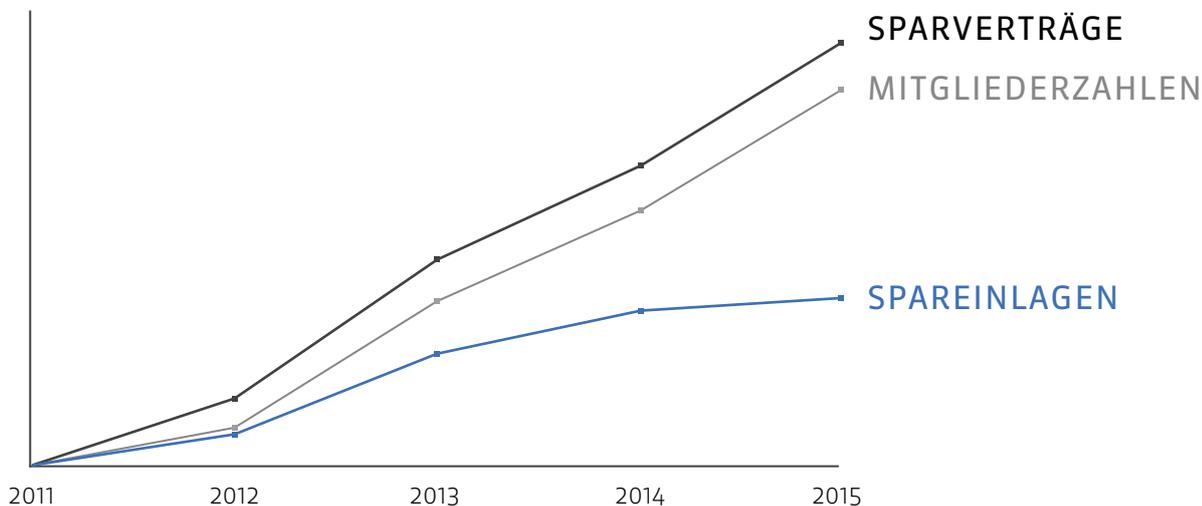
### SPARVERTRÄGE



### SPAREINLAGEN IN T€



### WACHSTUM IM VERGLEICH



Das Sparbuch als konservative Geldanlagemöglichkeit erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Gerade sicherheitsorientierte Anleger schätzen die Investition in echte Werte und setzen auf die solide Unternehmensstruktur der GEWOBA Nord.

Vom Modell der genossenschaftlichen Spareinrichtung profitieren Mitglieder und Genossenschaft gleichermaßen: Zinsen über dem Marktniveau kommen unseren Anlegern zugute, die eingenommenen Sparmittel kann die GEWOBA Nord für die Pflege und den Ausbau des

Wohnungsbestandes einsetzen und macht sich so unabhängiger vom Kapitalmarkt.

Die Spareinrichtung hat sich für unsere Mitglieder zu einem echten Mehrwert entwickelt, gleichzeitig trägt sie zur Zukunftssicherung unserer Genossenschaft bei.

Welchen hohen Stellenwert eine Spareinrichtung für Baugenossenschaften mittlerweile erreicht hat, zeigt die jährlich stattfindende Fachtagung zu diesem Thema. Initiiert vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

waren auch in 2016 die Mitglieder des Verbandes zum Erfahrungsaustausch geladen. Gastgeber war dieses Mal die GEWOBA Nord, die neben zahlreichen Genossenschaftskollegen auch Gäste und Fachredner aus anderen Bereichen der Immobilien-Wirtschaft begrüßen konnte. So wurden neben dem Status-Quo der Spareinrichtung auch Schnittstellen zu anderen Bereichen, beispielsweise einer übergreifenden Investmentplattform, angesprochen und diskutiert.

In stürmischen Zeiten überzeugt die Sicherheit unserer Spareinrichtung besonders. Der eindrucksvolle Beweis: über 87 Mio. € Spareinlagen von mehr als 11.500 Mitgliedern! Vertrauen zahlt sich eben aus.



**Anna Pfaff**  
Abteilungsleiterin  
Finanzmanagement

**LAGE-**

**BER**

**Gabriele Hanl**  
Abteilungsleiterin  
Kaufmännische Verwaltung



Die Immobilienwirtschaft ist nach wie vor eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Mrd.€ – weit mehr als der Maschinenbau, die Automobilindustrie und der gesamte Handel.



**Patrick Phillip Bauer**  
Abteilungsleiter  
Bauplanung

Wir wollen dort sein, wo wir gebraucht werden. Angesichts der demografischen Entwicklung und sich verändernder Einwohnerzahlen werden wir darum verstärkt in Kiel und Hamburg bauen.



**Peter Kübel**  
Abteilungsleiter  
Bauleitung

# Lagebericht 2015

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die zuletzt positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein fand auch im 1. Halbjahr 2015 eine Fortsetzung. Allerdings fiel das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schwächer aus (nominal +2,3%; davor 4,9%). Preisbereinigt/real ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um gerade 0,5 % (davor 3,0%). Die Landesentwicklung lag damit unter dem Bundesdurchschnitt (+3,5% nominal; +1,4% real).

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein war in 2015 in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter abbauen (teilweise deutlich). Der Durchschnitt der VNW SH-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 2,6 % (insgesamt). Mit 10,9 % blieb die Fluktuation weitgehend unverändert. Das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen haben sich vor allem investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,24 € (zuvor 5,10 €).

Unsere Genossenschaft verfügt neben ihrem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten Husum, Niebüll, Harrislee, Westerland/Sylt, Wyk/Föhr über weitere Kundencenter, um den eigenen Bestand von insge-

samt 5.770 Wohnungen und 38 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 20 Wohnungen verringert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Verkauf von Beständen in Leck (-189), Neubaumaßnahmen in Kiel-Ellerbek (83), Schwentimental (52), Kiel-Mönkeberg (26) und Harrislee (8). Ein Zuwachs an bebaubaren Grundstücken hat sich durch den Ankauf in Kiel 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 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 Bestandhalter 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 vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2015 durchschnittlich 5,74€/m<sup>2</sup> nach 5,65€/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2014. Die Stei-

gerung ergibt sich im Wesentlichen durch die Mieten der an den Markt gehenden Neubauten. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der fluktuationsbedingte Leerstand ist im Jahr 2015 gesunken. Zum 31.12.2015 hatten wir 59 Wohneinheiten im Leerstand zu verzeichnen. Diese Minderung ist im

Wesentlichen auf den Verkauf von leerstehenden Wohnungen in Leck zurückzuführen. Die Gesamtflyktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, konnte im Jahre 2015 weiter von 14,10% auf 13,39% gesenkt werden. Die Gesamtflyktuationsrate liegt damit leicht über dem Branchenschnitt von 10,9% in der Region.

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

## MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2014 T€	Plan 2015 T€	IST 2015 T€
Mieterlöse (Nettokaltmiete)	23.557,7	24.353,0	24.849,6
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	4.649,2	5.153,0	5.588,7
Zinsaufwand	5.304,8	5.129,0	5.756,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.272,5</b>	<b>1.464,0</b>	<b>2.036,6</b>

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 2016 zum Tragen kommen.

Die Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich rund 1,70 €/m<sup>2</sup>/Monat (im Vorjahr 1,48€/m<sup>2</sup>/Monat).

Die Zinsaufwendungen sind durch Neubaufinanzierungen, erheblich höherer Spareinlagen (82.990,4 T€; im Vorjahr 78.192,3 T€) sowie Sparbriefe (3.999,2 T€; im Vorjahr 2.318,2 T€) von 5.304,8 T€ auf 5.756,8 T€ gestiegen. Der Anstieg des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Erträge aus dem Verkauf der Mietobjekte in Leck (1.450,7 T€).

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 über dem vorgegebenen Rahmen halten konnten.

Neben dem Eigenbestand der Genossenschaft verfügt die GEWOBA Nord über eine Tochtergesellschaft und eine Enkelgesellschaft, deren Ergebnisse unten stehende Tabelle zeigt.

## ERGEBNISSE DER TOCHTER- UND ENKELGESELLSCHAFTEN

	2014 T€	2015 T€
Tochtergesellschaft		
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	806,7	767,1
Enkelgesellschaft		
PROWO West Objekt-Management GmbH	-4,0	-5,7

Aus dem Jahresüberschuss nach Steuern 2014 erhielt die GEWOBA Nord eine Ausschüttung in einer Größenordnung von 300 T€ durch die BUD GmbH. Eine weitere Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2015 der BUD ist in einer Größenordnung von rd. 300 T€ vorgesehen.

Wir arbeiten ständig an der Optimierung der Baukosten sowie an der Umsetzung innovativer Energiekonzepte, um Mieten und Nebenkosten auf möglichst niedrigem Niveau zu halten.

Unsere Genossenschaft verfügt neben ihrem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten Husum, Niebüll, Harrislee, Westerland/Sylt, Wyk/Föhr über weitere Kundencenter. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf die Fläche zwischen Nord- und Ostsee, einschließlich der Inseln Föhr und Sylt, der dänischen Grenze und der Elbe. Da kommen wir als Techniker bei einem Bestand von insgesamt 5.770 Wohnungen und 38 Gewerbeeinheiten schon ganz schön rum.



**Hartmut Clausen**  
Techniker



**Sven Lenz**  
stellvertretend  
für die Kundencenter

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

#### VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	272.479,9	87,1	239.833,4	88,1	32.646,5
Umlaufvermögen	40.496,0	12,9	32.422,8	11,9	8.073,2
<b>Bilanzsumme (inkl. ARAP)</b>	<b>312.975,9</b>	<b>100,0</b>	<b>272.256,2</b>	<b>100,0</b>	<b>40.719,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	49.457,0	15,8	45.184,6	16,6	4.272,4
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	3.463,7	1,1	3.463,7	1,3	0,0
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	155.908,3	49,8	127.069,1	46,7	28.839,2
sonstige Rückstellungen	1.823,4	0,6	1.931,6	0,7	-108,2
Sparmittel	77.240,8	24,7	71.499,3	26,3	5.741,5
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen und kurzfristige Sparmittel)	25.082,7	8,0	23.107,9	8,4	1.974,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>312.975,9</b>	<b>100,0</b>	<b>272.256,2</b>	<b>100,0</b>	<b>40.719,7</b>

Das Anlagevermögen beträgt 87,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert insbesondere aus hohen Investitionen in die Neubauten sowie in die Ankäufe, denen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen sowie der Abgang des Portfolios in Leck gegenüberstanden.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch den Anstieg der liquiden Mittel, der im Wesentlichen durch

Darlehensaufnahmen zum Jahresende bedingt war und Investitionen des Folgejahres betrifft.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 4.272,4 T€ zu. Davon entfallen 2.036,6 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 156,5 T€. Weitere 2.392,3 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 15,0 % gestiegenen Bilanzsumme 15,8 % (Vorjahr 16,6 %).

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

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Kurz- und mittelfristig ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeit mit einer weiteren 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 2015 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2016 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

## BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort		Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bauvolumen €
Harrislee Musbeker Weg III	<b>Reihenhäuser</b>	11/2014	07/2015	8	720	1.885.000
Husum Hermann-Tast-Str. 17-29	<b>Vollmodernisierung</b>	05/2014	03/2015	42	2.650	4.025.000
Husum Hermann-Tast-Str. 18-28	<b>Vollmodernisierung</b>	07/2015	05/2016	42	2.899	4.750.000
Kiel Wahlestraße I	<b>Servicewohnen Neubau</b>	04/2014	03/2016	83	4.217	11.342.122
Kiel Mönkeberg	<b>Reihenhäuser</b>	04/2013	10/2015	78	8.124	17.667.392
Niebüll Mühlenstr. 51-53	<b>Vollmodernisierung</b>	09/2014	03/2015	8	567	1.055.000
Schwentinental St. Martins-Weg 3	<b>Neubau</b>	06/2014	07/2015	52	3.345	8.295.000
Büdelsdorf Elsa-Brändström-Straße	<b>Ankauf</b>	03/2016	fertiggestellt	57	3.700	9.364.081
Flensburg Skolehaven	<b>Neubau</b>	10/2015	09/2017	93	5.430	15.900.000
Flensburg - Skolehaven Duburger Straße 10-12	<b>Modernisierung</b>	10/2016	07/2018	9	516	3.475.000
Flensburg - Skolehaven Duburger Straße 14	<b>Modernisierung</b>	10/2016	07/2018	14	863	4.250.000
Hamburg Diekmoorweg 20-32	<b>Neubau</b>	09/2014	11/2016	96	7.897	29.480.000
Husum Hockensbüll Baufeld C	<b>Neubau</b>	04/2015	01/2017	13	1.215	3.085.000
Husum Hockensbüll Baufeld A	<b>Neubau</b>	08/2015	06/2016	26	1.523	4.360.000
Husum Hockensbüll Baufeld B	<b>Neubau</b>	12/2015	10/2016	26	1.488	4.160.000
Husum Hockensbüll Baufeld D	<b>Neubau</b>	08/2016	07/2017	12	568	1.565.000

## BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort		Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bauvolumen €
Kiel Wahlestraße II	<b>Neubau</b>	08/2015	12/2016	27	1.650	4.420.000
Kiel Wahlestraße III	<b>Neubau</b>	09/2015	03/2017	41	2.252	6.650.000
Niebüll Hans-Mommsen-Straße 20	<b>Modernisierung</b>	08/2015	02/2016	5	323	650.000
Niebüll Schreberweg 1 a - f	<b>Neubau</b>	08/2015	06/2016	28	1.050	2.787.598
Niebüll Mühlenstr. 55 - 57	<b>Modernisierung</b>	03/2016	12/2016	16	856	1.384.761
Schleswig Quartier 36 (ehem. KWEA)	<b>Modernisierung</b>	02/2016	10/2016	8	3.305	6.385.000
Westerland / Sylt Kirchenweg 17	<b>Modernisierung</b>	08/2016	08/2017	42	2.534	5.600.000
				<b>826</b>	<b>57.692</b>	<b>152.535.954</b>

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 20.126,8 T€. Der Zeitwert zum 31.12.2015 beträgt -987,1 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 86.989,7 T€ (im Vorjahr 80.510,5 T€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,38 % nach 2,57 % im Vorjahr.

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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<b>2015 / T€</b>
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	2.036,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.369,0
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-108,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	90,9
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.451,1
Erträge aus Teilschulderlassen	-398,9
<b>Cashflow nach DVFG / SG</b>	<b>6.538,3</b>
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-596,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	934,4
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	291,3
Zinsaufwendungen	5.665,9
Zinserträge	-89,7
Sonstige Beteiligungserträge	-300,0
Ertragsteueraufwand /-ertrag	11,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.455,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.065,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-40.596,8
Erhaltene Zinsen	89,7
Erhaltene Beteiligungserträge	300,0
<b>Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit</b>	<b>-37.142,1</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	2.361,2
Zufluss aus der Zuführung zur Kapitalrücklage	31,1
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	36.285,3
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	4.764,8
Planmäßige Tilgungen	-5.889,9
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.157,0
Gezahlte Zinsen	-3.951,4
Gezahlte Dividenden	-156,5
Zufluss aus mittelfristigen Festgeldguthaben	10.000,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.287,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>17.600,8</b>
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>8.161,9</b>
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>25.762,7</b>

## ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELFONDS

	2015 / T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.762,7
Verpfändete Festgeldguthaben	-2.000,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>25.762,7</b>

## ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2015 / T€
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>8.161,9</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.455,3</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-37.142,1</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.287,6</b>
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>25.762,7</b>

## CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2015 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	6.538,3
Planmäßige Tilgungen	-5.889,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.</b>	<b>648,4</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vollständig ausreichte für die planmäßige Tilgung.

Die hohen Abflüsse für Investitionen wurden vollständig durch Zugänge

von Darlehen und Sparmitteln im Finanzierungsbereich gedeckt, sodass der Finanzmittelbestand deutlich zunahm. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass 10,0 Mio. € Einzahlungen aus mittelfristigen Festgeldern erfolgten.

Es bestehen bei 5 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 14,2 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.

<b>Summe Sparmittel per 31.12.2014</b>	<b>80.510.450,96 €</b>
Zuwachs in 2015	6.479.228,28 €
<b>Summe Sparmittel per 31.12.2015</b>	<b>86.989.679,24 €</b>
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	8.698.967,92 €
investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	64.829.105,91 €
<b>Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung</b>	<b>13.461.605,41 €</b>

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 2015 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

### ERTRAGSLAGE

<b>Funktion</b>	<b>2015 T€</b>	<b>2014 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	542,0	720,2	-178,2
Bautätigkeit/Modernisierung	-196,3	-121,2	-75,1
Verwaltungs- und Baubetreuung	23,3	103,4	-80,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-207,8	56,0	-263,8
Betriebsergebnis	161,2	758,4	-597,2
Finanzergebnis	-73,6	178,4	-252,0
Neutrales Ergebnis	1.960,1	476,5	1.483,6
Ergebnis vor Steuern	2.047,7	1.413,3	634,4
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-11,1	-140,8	129,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.036,6</b>	<b>1.272,5</b>	<b>764,1</b>

Die Spareinrichtung ist nicht 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 Beteiligungserträgen und Erträgen aus Anlagenabgängen.

## 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-/Neubaumaßnahmen. 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 2,57 % auf 2,38 % 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 Nutzungs-

gebühr 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 weitere Minderung in der Eigenkapitalquote zu verzeichnen sein wird.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung soll in 2016 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 anteilig durch Fremdmittel von Banken ersetzt. Eigenmittel stehen im Vergleich dazu lediglich in einem geringen Umfang zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, dem niedrigen Zinsniveau und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Ausweitungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2016 mit Nettomieteträgen von rd. 25,5 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 5,6 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,4 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 2,0 Mio. €.

Schleswig, den 17. März 2016  
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

Die Spareinrichtung hat sich für unsere Mitglieder zu einem echten Mehrwert entwickelt, gleichzeitig trägt sie zur Zukunftssicherung unserer Genossenschaft bei.

Instandhaltung ist so wichtig wie Neubau! Auch hier muss sinnvoll investiert, sorgsam geplant und kontinuierlich umgesetzt werden. 2015 haben wir noch mal eine Schippe draufgelegt.



**Linda Herr**  
stellvertretende  
Abteilungsleiterin  
Bestandsmanagement  
Region Süd



**Hendrik Schreyer**  
Technische Kundenberatung

**BERICHT DES**

**AUFSICHT**

**RAT**

**Kay Abeling**  
Aufsichtsratsvorsitzender



TS-  
ES

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat wie auch in den vergangenen Jahren seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde, wie das Ge-

nossenschaftsgesetz es vorschreibt, pflichtgemäß überwacht. Der Prüfungsausschuss (Ernst Uwe Hansen bis 13.06, Frank Jacobsen, Manfred Felgenhauer, Manfred Kruse und Klaus Erichsen ab dem 13.06.) und

Wohnungsbauausschuss (Horst Dieter Adler, Kay Abeling, Marita Borjini, Nanette Kraft, Michael Wichmann bis 13.06.) haben dabei gewissenhafte Arbeit geleistet.

Der Aufsichtsrat der GEWOBA Nord ist sich des großen Vertrauens bewusst, dass die Vertreter in ihn setzen, und entsprechend hoch ist auch der Anspruch an unsere Arbeit. Alle Mitglieder dieses Gremiums bilden sich deshalb im Rahmen ihrer Tätigkeit kontinuierlich fort. Auf diese Weise gewährleistet der Aufsichtsrat seine Funktionstüchtigkeit als Kontrollinstanz.

**Manfred Felgenhauer**  
stellv. Vorsitzenden  
des Aufsichtsrates



Der Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit lag einerseits bei der langfristigen Unternehmensplanung, denn diese Planung ist der Garant für eine sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder, auch für die Zukunft. Ein weiteres Hauptaugenmerk lag bei der Entwicklung der Spareinrichtung, welche sich nach wie vor weit über der ursprünglichen Planung entwickelt.

**Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:**

<b>5</b> Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand	<b>4</b> Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses	<b>3</b> Sitzungen des Aufsichtsrates der BUD
<b>1</b> Sitzung des Aufsichtsrates	<b>2</b> Vorstandssitzungen mit Teilnahme des Aufsichtsrates	<b>1</b> Klausurtagung über zwei Tage in Schleswig
<b>3</b> Sitzungen des Prüfungsausschusses	<b>1</b> Jahrestagung des VNW	Teilnahme am Syltlauf im GEWOBA Team (4 Mitglieder des Aufsichtsrates)

Der vom Vorstand initiierte Beirat stand auch dem Aufsichtsrat auf Wunsch zur Verfügung, hierfür bedanke ich mich ausdrücklich bei allen Beteiligten.

Das Jahr 2015 war im Wesentlichen geprägt von der Umsetzung zahlreicher, lange geplanter Bauvorhaben. Ich möchte hier besonders die neuen Standorte der GEWOBA Nord in Kiel, Schwentimental und Hamburg erwähnen.

In unserem alten Bestandsgebiet konnte der Bau von großen Vorhaben in Husum, Flensburg und Niebüll begonnen werden – hier zahlt sich die langfristige Strategie der GEWOBA Nord aus – alsbald können wir für unsere Mitglieder moderne, hochwertige und vor allem bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen. Das Alles wäre ohne unsere Aktivitäten südlich des Nord-Ostsee-Kanals sowie unserer Spareinrichtung nicht möglich gewesen.

Die Niederschriften der Vorstandssitzungen wurden wie schon seit

einigen Jahren an alle Aufsichtsratsmitglieder weitergeleitet. Fragen, die sich aus diesen Niederschriften ergaben, wurden ausnahmslos vom Vorstand zeitnah beantwortet.

Die Entwicklung der Tochtergesellschaft und Enkelgesellschaft ist als außerordentlich positiv zu bezeichnen, in zunehmendem Maße tragen deren Überschüsse nach wie vor zum Wohle der GEWOBA Nord bei. Den Geschäftsführern Frau Mencil (PROWO West GmbH) und Herrn Sommer (BUD GmbH) sowie deren Teams, gilt hier unser besonderer Dank.

Am 13. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Unser Aufsichtsratsmitglied Ernst-Uwe Hansen konnte wegen Erreichen der Altersgrenze nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren, Herr Michael Wichmann kandidierte wegen zu großer beruflicher Belastung nicht mehr. Beiden gebührt für ihre jahrelange Mitarbeit in unserem Gremium Dank und Anerkennung. Herr Klaus Erichsen wurde von der Vertreterver-

sammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt, wir heißen ihn dort herzlich willkommen.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2015. Der Jahresabschluss 2015 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2015 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den hervorragenden Einsatz aller Mitarbeiter, Vorstandsmitglieder und des Beirates, zum Wohle unserer Genossenschaft, bedankt sich der Aufsichtsrat auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder.

## BILANZ ZUM 31.12.2015 | AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	155.303,90	233.877,72
2. Geleistete Anzahlungen	594.495,59	162.399,30
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.760.610,87	196.905.136,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.328.156,07	7.629.386,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.109.385,51	2.759.385,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.121.576,56	2.363.932,79
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	501.532,91	578.514,33
6. Anlagen im Bau	10.791.970,52	14.164.104,61
7. Bauvorbereitungskosten	496.008,86	306.931,50
8. Geleistete Anzahlungen	20.992.556,64	14.134.147,55
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.120,00	1.120,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>272.252.717,43</b>	<b>239.638.936,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	9.742.918,38	10.109.110,26
3. Andere Vorräte	11.131,63	12.200,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	257.176,21	339.805,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.075,00	160.075,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.186,59
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.809,42	222.739,38
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.789.165,24	1.188.901,39
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. Sonstige Wertpapiere	10.166,94	10.166,94
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.762.666,51	20.161.929,37
2. Bausparguthaben	676.380,47	202.959,08
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>40.479.490,31</b>	<b>32.412.074,48</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	227.215,84	194.469,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.488,88	10.680,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>243.704,72</b>	<b>205.149,56</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>312.975.912,46</b>	<b>272.256.160,04</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2015 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	463.060,00	466.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.234.888,00	6.949.956,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	108.368,00	28.704,00
	9.806.316,00	7.445.100,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>511.638,08</b>	<b>480.532,08</b>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	6.531.096,51	6.326.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(205.000,00)	(130.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	32.414.878,81	30.769.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.645.000,00)	(990.000,00)
	<b>38.945.975,32</b>	<b>37.095.975,32</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	6.486,10	10.540,01
2. Jahresüberschuss	2.036.601,20	1.272.496,76
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.850.000,00	-1.120.000,00
	<b>193.087,30</b>	<b>163.036,77</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>49.457.016,70</b>	<b>45.184.644,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	135.368,10	124.249,41
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.463.654,91	3.463.654,91
3. Sonstige Rückstellungen	3.210.181,55	3.027.188,30
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.809.204,56</b>	<b>6.615.092,62</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.313.929,50	114.161.064,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.594.383,69	12.908.829,09
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	82.990.436,61	78.192.269,12
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.999.242,63	2.318.181,84
5. Erhaltene Anzahlungen	10.459.434,44	10.642.523,37
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.269,35	74.677,88
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.676.129,44	1.262.888,65
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	15.147,14
9. Sonstige Verbindlichkeiten	306.175,04	574.943,55
(davon aus Steuern)	(221.973,81)	(501.543,96)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.556,81)	(0,00)
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>256.390.000,70</b>	<b>220.150.524,6</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>319.690,50</b>	<b>305.898,58</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>312.975.912,46</b>	<b>272.256.160,04</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2015)

	2015 €	2014 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.344.604,65	33.159.856,45
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	3.069,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	491.158,85	573.235,26
	<b>34.835.763,50</b>	<b>33.736.160,76</b>
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-366.191,88	-413.084,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.359.246,70	1.820.592,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.958.662,44	1.815.801,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und sonstige Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.514.577,93	15.944.015,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.623,68	3.206,63
	<b>24.239.279,15</b>	<b>21.012.247,78</b>
<b>6. Rohergebnis</b>		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.356.624,71	4.080.990,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	947.184,77 ( 158.459,02)	919.969,11 ( 176.463,83)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.369.098,65	5.914.940,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.466.670,39	3.444.760,13
10. Erträge aus Beteiligungen	300.000,29	491.529,26
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	64,53	64,53
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	103.986,54 (14.376,96)	242.454,78 (8.911,17)
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	5.756.801,96 (0,00)	5.304.797,97 (18.065,14)
	<b>2.746.950,03</b>	<b>2.080.837,60</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.118,69	140.753,80
16. Sonstige Steuern	699.230,14	667.587,04
	<b>2.036.601,20</b>	<b>1.272.496,76</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		
18. Gewinnvortrag	6.486,10	10.540,01
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.850.000,00	-1.120.000,00
	<b>193.087,30</b>	<b>163.036,77</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>		

# Anhang des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2015

## 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. Beteiligungserträge, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bilanziert waren, sind im Geschäftsjahr unter den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesen (300,0 T€; Vorjahr 491,5 T€). Die Vorjahreszahlen wurden angepasst. 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. Zur Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine 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.

Bauzeitinsen wurden im Jahr 2015 im Wesentlichen im Posten „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 analog zum Steuerrecht 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 strengen Niederwertprinzip (§ 253 Abs. 4 HGB). Auch im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Bewertungsabschlag auf unfertige Leistungen gebildet. Die ausgewiesenen Brennstoffbestände werden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt; mögliche Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die in Vorjahren gezahlten Disagien werden gem. § 250 Abs. 3 HGB bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Vorausempfangene Mieten werden zum 31.12.2015 mit 318,0 T€ unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. 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.

Verbindlichkeiten wurden mit Ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

### ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2015 €
	01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.523.682,11	82.423,65	0,00	0,00	1.606.105,76
Geleistete Anzahlungen	162.399,30	432.096,29	0,00	0,00	594.495,59
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.686.081,41</b>	<b>514.519,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.200.601,35</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.387.059,35	274.887,21	1.548.894,49	35.667.897,63	347.780.949,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.021.520,82	0,00	0,00	0,00	12.021.520,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.759.385,51	350.000,00	0,00	0,00	3.109.385,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.653.583,30	5.170,55	66.063,36	0,00	3.592.690,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.905.218,58	108.910,24	0,00	0,00	2.014.128,82
Anlagen im Bau	14.164.104,61	21.672.761,12	0,00	-25.044.895,21	10.791.970,52
Bauvorbereitungskosten	306.931,50	320.888,19	0,00	-131.810,83	496.008,86
Geleistete Anzahlungen	14.134.147,55	17.349.600,68	0,00	-10.491.191,59	20.992.556,64
<b>Sachanlagen</b>	<b>362.331.951,22</b>	<b>40.082.217,99</b>	<b>1.614.957,85</b>	<b>0,00</b>	<b>400.799.211,36</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>401.120,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>401.120,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>364.419.152,63</b>	<b>40.596.737,93</b>	<b>1.614.957,85</b>	<b>0,00</b>	<b>403.400.932,71</b>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2015	Zugänge	Abgänge	31.12.2015	01.01.2015	31.12.2015
€	€	€	€	€	€
1.289.804,39	160.997,47	0,00	1.450.801,86	233.877,72	155.303,90
0,00	0,00	0,00	0,00	162.399,30	594.495,59
<b>1.289.804,39</b>	<b>160.997,47</b>	<b>0,00</b>	<b>1.450.801,86</b>	<b>396.277,02</b>	<b>749.799,49</b>
116.481.923,09	5.538.415,74	0,00	122.020.338,83	196.905.136,26	225.760.610,87
4.392.134,39	301.230,36	0,00	4.693.364,75	7.629.386,43	7.328.156,07
0,00	0,00	0,00	0,00	2.759.385,51	3.109.385,51
1.289.650,51	182.563,42	1.100,00	1.471.113,93	2.363.932,79	2.121.576,56
1.326.704,25	185.891,66	0,00	1.512.595,91	578.514,33	501.532,91
0,00	0,00	0,00	0,00	14.164.104,61	10.791.970,52
0,00	0,00	0,00	0,00	306.931,50	496.008,86
0,00	0,00	0,00	0,00	14.134.147,55	20.992.556,64
<b>123.490.412,24</b>	<b>6.208.101,18</b>	<b>1.100,00</b>	<b>129.697.413,42</b>	<b>238.841.538,98</b>	<b>271.101.797,94</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	1.120,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>401.120,00</b>	<b>401.120,00</b>
<b>124.780.216,63</b>	<b>6.369.098,65</b>	<b>1.100,00</b>	<b>131.148.215,28</b>	<b>239.638.936,00</b>	<b>272.252.717,43</b>



## Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beträgt 9.742,9 T€ (Vorjahr: 10.109,1 T€) und umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

### ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel 2015	Stand 01.01.2015	Einstellung 2015	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2015	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	480.532,08	31.106,00	0,00	511.638,08
Gesetzliche Rücklage	6.326.096,51	0,00	205.000,00	6.531.096,51
Andere Ergebnissrücklagen	30.769.878,81	0,00	1.645.000,00	32.414.878,81
<b>Gesamt</b>	<b>37.576.507,40</b>	<b>31.106,00</b>	<b>1.850.000,00</b>	<b>39.457.613,40</b>

Im Geschäftsjahr wurden keine Rückstellungen für Bauinstandhaltung aufgelöst oder verbraucht. Zum 31.12.2015 sind noch 3.463,7 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

Die Sonstigen Rückstellungen (3.210,2 T€; Vorjahr 3.027,2 T€) betreffen insbesondere festgestellte Grundleitungsschäden (1.333,2 T€; Vorjahr 1.344,6 T€), Schönheitsreparaturen (490,2 T€; Vorjahr 587,0 T€), ausstehende Eingangsrechnungen (410,0 T€; Vorjahr 25,5 T€), Risiken aus Prozessangelegenheiten (228,6 T€; Vorjahr

195,0 T€), Servicegebühren für Heizkostenabrechnungen (225,0 T€; Vorjahr 250,0 T€) sowie noch ausstehende Abrechnungen von Versorgungsunternehmen (180,4 T€; Vorjahr 323,7 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. DEZEMBER 2015 OHNE SPAREINRICHTUNG

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der
						Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.313.929,50	8.071.494,55	25.652.972,63	109.589.462,32	141.653.185,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.594.383,69	322.505,85	1.383.674,45	10.888.203,39	12.462.887,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.459.434,44	10.459.434,44	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.269,35	50.269,35	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.676.129,44	2.676.129,44	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	306.175,04	306.175,04	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>169.400.321,46</b>	<b>21.886.008,67</b>	<b>27.036.647,08</b>	<b>120.477.665,71</b>	<b>154.116.073,45</b>	

GPR = Grundpfandrechte

### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL SPAREINRICHTUNG PER 31.12.2015

	2015 €	2014 €
<b>Verbindlichkeiten aus Spareinlagen</b>		
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	30.986.901,28	28.360.501,40
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	52.003.535,53	49.831.767,72
<b>Gesamt</b>	<b>82.990.436,81</b>	<b>78.192.269,12</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	1.449.873,36	1.191.911,84
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	2.549.369,27	1.126.270,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.999.242,63</b>	<b>2.318.181,84</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr beinhalten im Wesentlichen fällig werdende Tilgungen langfristiger Darlehen.

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitver-

merken 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 Finanzierungsmit-

tel, die durch die laufenden Mietentnahmen gedeckt werden.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Art	Abschlussdaten	Anfangsdaten	Enddaten	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	217,0
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	351,5
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-242,8
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-554,7
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	-758,0
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8	217,0
					<b>20.126,8</b>	<b>-770,2</b>

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. 40,2 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 30.06.2016 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 Spareinrichtungen beteiligt. Der übernommene Garantiebetrags beläuft sich zum 31.12.2015 auf 89,3 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 31.12.2015 i.H.v. voraussichtlich 1.260,8 T€. Das Jahresergebnis beträgt 767,1 T€.

**4. Beschäftigte Arbeitnehmer (m/w)**

	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (44)	15 (12)
Technische Mitarbeiter	17 (18)	4 (2)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	6 (6)	4 (4)
	<b>67 (68)</b>	<b>23 (18)</b>

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

Außerdem wurden durchschnittlich 10 (11) Auszubildende beschäftigt.

**5. Mitgliederbewegung**

<b>01.01.2015</b>	<b>10.516</b>
Zugänge 2015	1.827
Abgänge 2015	814
<b>31.12.2015</b>	<b>11.529</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.284,9 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 4.450,5 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)

**8. Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Kay Abeling (Vorsitzender)  
Manfred Felgenhauer (stv. Vorsitzender)  
Horst Dieter Adler  
Marita Borjini  
Klaus Erichsen (ab 13.06.2015)  
Ernst-Uwe Hansen (bis 13.06.2015)  
Frank Jacobsen  
Nanette Kraft  
Manfred Kruse  
Michael Wichmann (bis 13.06.2015)

Schleswig, den 17. März 2016  
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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht für 2015 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 ge-

ringe Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst von dem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 542,0 und vom Neutralen Ergebnis in Höhe von T€ 1.960,1 insbesondere aus Erträgen aus Anlagenabgängen.

## 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 Be-

stimmungen 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. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

#### 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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 be-

rücksichtigt. 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. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. 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 17.03.2016

#### Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst



Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst



Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

