



GEWOBA NORD
Baugenossenschaft

GESCH ÄFTS BERIC HT 2016



QUARTIER 36

KULI-
NAR
36

KIOSK
36

Quar-
Tier-
chen

FIT
36

AUS-
ZEIT
36

MEE-
TING
36

31. März 2017: Eröffnung des Quartier36

Peter Kübel, Abteilungsleiter Bauleitung, beim unterhaltsamen Vortrag seiner „Erinnerungen der letzten 2 Jahre, von einem der vom Anfang bis zum Ende dabei war.“ Ähnlichkeiten mit bekannten Personen und Handlungen waren alles andere als zufällig.

EIN QUARTIER VOLLER GUTER IDEEN

“ Seit Gründung der GEWOBA Nord steht der Mensch im Mittelpunkt unserer Arbeit und unseres Engagements. Das gilt auch für unsere Mitarbeiter, deren Einsatz der Schlüssel zu unserem Erfolg ist. Mit dem Quartier36 in Schleswig

zollen wir diesem Einsatz unseren Respekt. Das Gebäude direkt neben unserer Hauptverwaltung bietet Ihnen gleichermaßen Komfort am Arbeitsplatz und viel Freiraum, um Körper und Geist in Einklang zu halten. Außerdem erleichtert es uns Neueinstellungen: Arbeiten mit Fitnesscen-

ter, Restaurant und Übernachtungsmöglichkeiten inklusive -- das kommt an.

”

Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher
Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher
Vorstand (3. u. 4. v.l.)

Gründung: 22.01.1949

Eintragung: Amtsgericht Flensburg GnR 0051 SL

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.

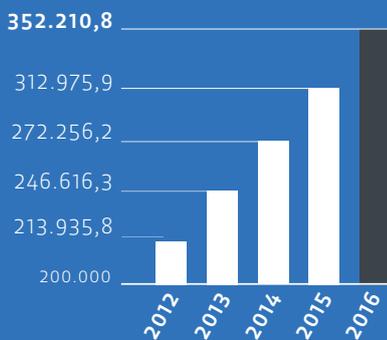
Marketinggemeinschaft
der Wohnungsbaugenossenschaften
Schleswig-Holstein

INHALT

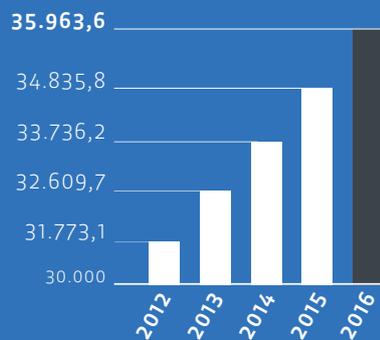
Kennzahlen der Genossenschaft	4
<hr/>	
Organe der Genossenschaft	6
<hr/>	
Bericht des Vorstandes	14
<hr/>	
Lagebericht 2016	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	24
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	26
2.2 Finanzlage	27
2.3 Ertragslage	32
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	33
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates	38
<hr/>	
Jahresabschluss 2016	
Bilanz zum 31.12.2016	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
<hr/>	
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	43
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	43
C. Erläuterungen zur Bilanz	44
D. Sonstige Angaben	48
<hr/>	
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	50

Kennzahlen der Genossenschaft

BILANZSUMME T€



UMSATZERLÖSE T€

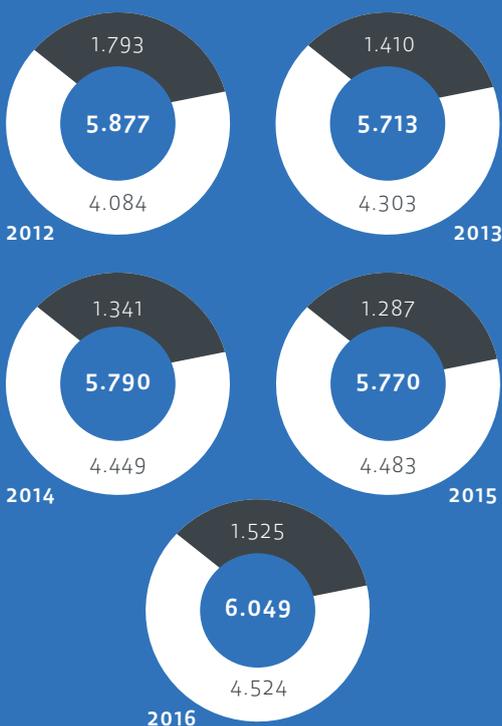


ANLAGEVERMÖGEN T€



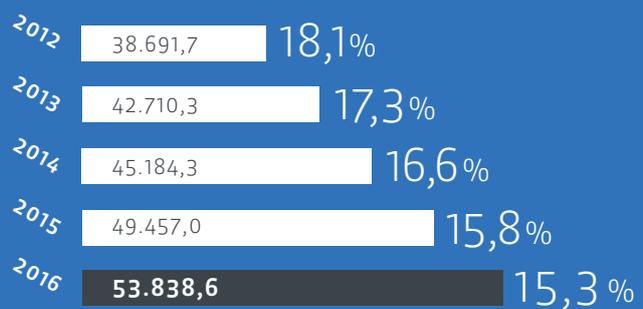
WOHNUNGSBESTAND WE

FREI FINANZIERT GEFÖRDERT



EIGENKAPITAL T€

QUOTE %



DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

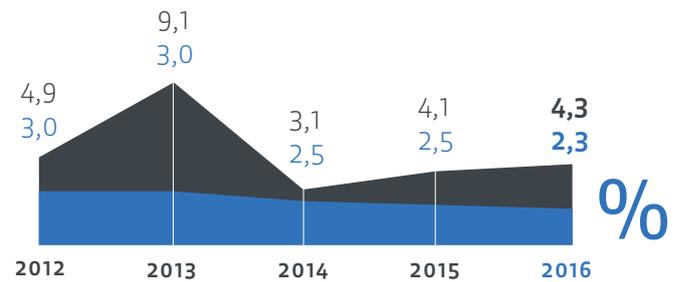
T€

2012	2013	2014	2015	2016
16.979,1	56.209,1	80.510,5	86.989,6	102.357,1

JAHRESÜBERSCHUSS

T€

2012	1.839,7
2013	3.828,6
2014	1.272,5
2015	2.036,6
2016	2.294,5

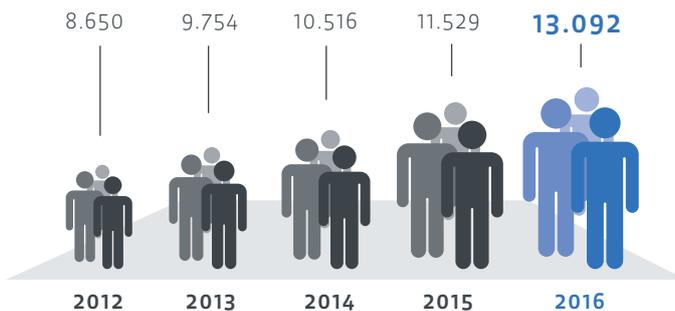
EIGENKAPITALRENTABILITÄT +
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT

CASHFLOW

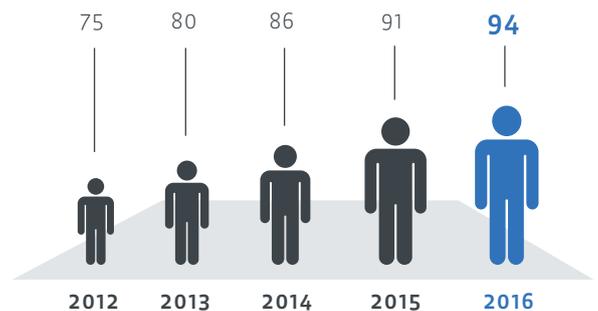
T€

2012	6.762,4
2013	7.325,9
2014	6.561,9
2015	6.538,3
2016	8.684,3

ZAHL DER MITGLIEDER



ZAHL DER MITARBEITER



BAUINVESTITIONEN

Mio.

2012	5,90
2013	18,30
2014	52,90
2015	45,30
2016	54,53



INSTANDHALTUNG

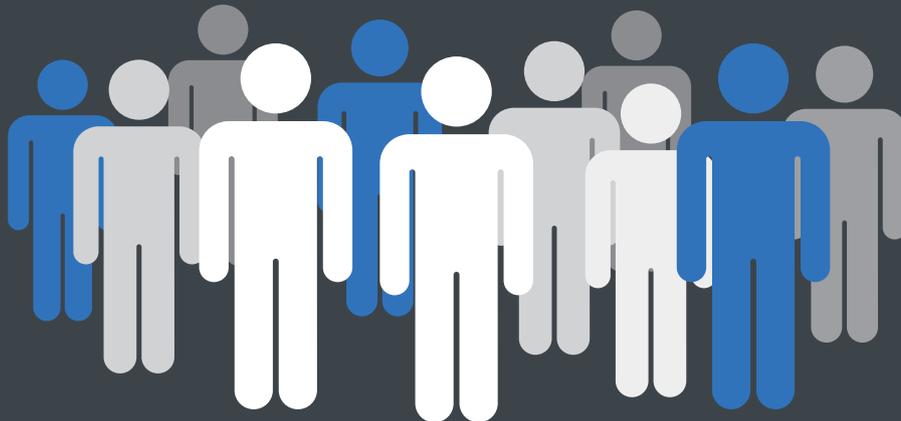
Mio.

2012	4,16
2013	4,13
2014	4,65
2015	5,59
2016	5,09



Stand 31.12.2016

Vertreter



VERTRETERVERSAMMLUNG



Vertreter

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

Hamkens, Nico, **Husum**
 Katschke, Björn, **Husum**
 Saxen, Sigrid, **Husum**
 Schraga, Helga, **Husum**
 Siemens, Uwe Theodor, **Husum**

WAHLBEZIRK 4

Ahrens, Martin, **Hüttblek**
 Göldner, Dr. Markus, **Rostock**
 Gössing, Thomas, **Sylt/List**
 Püttjer, Kathrin, **Hamburg**

WAHLBEZIRK 5

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

WAHLBEZIRK 6

Benz, Stefan, **Schleswig**
 Haack, Marina, **Schleswig**
 Lützen, Jacob, **Schleswig**
 Schleiffer, Lennart, **Schleswig**
 Schlüter, Michael, **Schleswig**
 Wiese, Jan, **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, **Braderup**
 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**
 Hansen, Monika, **Wyk**
 Jensen, Hans-Peter, **Wyk**

WAHLBEZIRK 14

Asmussen, Kirsten, **List**
 Carstensen, Jan, **Tinum**
 Ebert, Thomas, **Berlin**
 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.:	Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg
	Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt
	Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
	Klaus Erichsen	Steuerberater, Husum
	Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
	Frank Jacobsen	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
	Marita Borjini	Dipl.-Kauffrau, Flensburg
	Manfred Kruse	Lehrer, Husum

Vorstand



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001





Das „Kulinar36“ ist ein besonderes Highlight im Gesamtkonzept des Quartier36. Das Restaurant positioniert sich mit modernem Flair und regionalem kulinarischem Angebot als neuer Hot Spot der gastronomischen Begegnung und des gesunden Lifestyles in Schleswig. Übrigens: Alle Verpackungen, die im „Kulinar36“ ausgegeben werden, sind umweltfreundlich produziert.





BE
RICHT
DES
VOR
STAN
DES



Bericht des Vorstandes

Fahrtrichtung Wachstum – die deutsche Wirtschaft 2016 weiter auf Erfolgskurs

Auch im Jahr 2016 ist die konjunkturelle Lage in Deutschland weiter durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum geprägt. Das spiegelt auch das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wieder. Nach ersten Berechnungen lag der Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und damit um 0,5% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Vergleichswerte aus den beiden vorangegangenen Jahren zeigen, dass das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen ist: 2015 um 1,7% und 2014 um 1,6%.

Arbeitsmarktentwicklung: Niedrigste Erwerbslosigkeitsrate seit 25 Jahren

Die Arbeitsmarktentwicklung folgt dem positiven Trend: In Deutschland waren 2016 so wenige Menschen arbeitslos wie seit 25 Jahren nicht mehr. Mit durchschnittlich 2,69 Millionen Erwerbslosen sind das rund 104.000 Menschen weniger ohne Job als im Vergleich zum gesamten Vorjahr. Abermals sank dadurch auch die Jahresarbeitslosenquote auf 6,1%, d.h. um 0,3 Punkte. Im Dezember 2016 waren nach vorläufigen Berechnungen rund 43,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Mehrbeschäftigung von 429.000 Personen.

Wirtschaftsleistung der Grund- stücks- und Wohnungswirtschaft wächst weiter

2016 ist die Wirtschaftsleistung in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nennenswert ist dabei, dass das Baugewerbe im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% anstieg. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8%. Folglich mit etwa derselben Rate wie im Vorjahr (0,9%). Damit erzielt die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden €.

Expansion für den Wohnungsbau geht weiter

Der Wohnungsbau boomt: Nicht zuletzt wegen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die als maßgeblicher Impulsträger für diese positive Entwicklung gelten. Faktoren wie das

niedrige Zinsniveau, geringe Renditen für Anlagealternativen, aber auch die hohe Nettozuwanderung halten den Wohnungsbau weiter auf Expansionskurs. Die Bauinvestitionen steigen von 0,3% (Wert 2015) auf 3,1%. Der Wohnungsbau liegt wie in den Vorjahren bei überdurchschnittlichen 4,3%.

Wachsende Prognosen für Baugenehmigungen in Sicht

Im Zuge des immer weiter wachsenden Wohnungsbaus nahmen auch die Baugenehmigungen im Jahr 2016 deutlich zu. Mit rund 375.000 neuen Wohnungen entspricht das im Vorjahresvergleich einer Steigerung von 19,7%. 2015 hatte der Anstieg lediglich bei 6,3% gelegen. Für den Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Dabei wuchs der Mietwohnungsneubau, wie in den Jahren zuvor auch, mit einem Plus von 34,9% am schnellsten.

Nach einem kurzen Einbruch stiegen auch die Genehmigungen für Eigentumswohnungen wieder an (+18,2%). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt damit bereits seit 5 Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau, Tendenz steigend.

Weiterhin besteht allerdings eine Diskrepanz zwischen Genehmigungen und Fertigstellung: Das Wohnungsdefizit, welches sich über Jahre aufgebaut hat, kann nur mühsam aus- bzw. angeglichen werden. Deswegen besteht perspektivisch anhaltender Handlungsbedarf. Um die Weichen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu stellen braucht es ein verbindliches Handeln aller Akteure, sowie gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen.

Branchenentwicklung auch in Schleswig Holstein positiv

Auch in Schleswig Holstein war die Entwicklung 2016 der Wohnungsmärkte in der jeweiligen Regionalität stabil. Die Wohnungsunternehmen haben in Neubau und Modernisierung weiterhin hohe Investitionen getätigt. Trotzdem konnte der Leerstand, nicht zuletzt bedingt durch die hohe Zuwanderung, auf niedrigem Niveau gehalten werden (1,8%). Das ist insbesondere außerhalb der Ballungszentren eine sehr gute Entwicklung.

Darüber hinaus sind massive Verbesserungen der Qualität der Bestandsgebäude festzustellen. Damit verbundene CO₂-Einsparungen kommen Umwelt und Unternehmen gleichermaßen zugute. Trotz des gestiegenen Bauvolumens sind auch in Schleswig-Holstein in den Siedlungszentren Kiel, Flensburg und Lübeck die Defizite an bezahlbarem Wohnraum er-

heblich. Dies ist vor allem auf den Rückgang von öffentlich geförderten Wohnungen in Verbindung mit der hohen Nachfrage zurückzuführen. Schwierig ist, dass einerseits eine komplett ausgelastete Bauindustrie dem Zuwachs entgegensteht, andererseits führen die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu deutlichen Einschränkungen, denn die Beleihungswerte der Beleihungswertverordnung passen sich nicht der Kostenentwicklung an. Durch die niedrigen Zinsen schießen die Baupreise in die Höhe, und die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen stagnieren oder werden bei freifinanzierten Wohnungen für viele Menschen unbezahlbar. Damit wird die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger, und der Bau von hochpreisigen Bauten in erstklassigen Lagen nimmt überproportional zu. Das heizt die Baukonjunktur und die Preisentwicklung zusätzlich an.

GEWOBA Nord reagiert auf Bedürfnisse

Der Neubau und die Modernisierung von Immobilien bedürfen einer Deregulierung, damit schneller zu errichtender Wohnraum auch bezahlbar erstellt werden kann.

In der jetzigen Phase des konstant niedrigen Zinsniveaus und bestehender Förderprogramme sind Wohnungsunternehmen nahezu aufgefordert, für die Zukunft zu bauen. Deswegen nutzt die GEWOBA Nord seit 2013 die günstige Lage und versucht ganz im Sinne der Genossenschaft, dieser Aufforderung mit ca. 250 neuen Wohnungen pro Jahr nachzukommen. Damit richtet sich die GEWOBA Nord für seine Mitglieder zukunftsfähig aus. Zinsen, Bau-

land und Erstellungspreise werden bereits frühzeitig gesichert, um dem Trend von steigenden Baupreisen und beschränkenden Rahmenbedingungen teilweise zu trotzen. Dies gelingt bis dato erfolgreich, allerdings werden auch zukünftig Preisdruck und Rahmenbedingungen viele Maßnahmen deutlich belasten. Die GEWOBA Nord blickt dennoch optimistisch Richtung Zukunft und vor allem auf das Jahr 2017.

OBJEKTBESTAND ZUM 31.12.2016 NACH KUNDENCENTERN UND FÖRDERART

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig (inkl. Kiel)	Wohnungen	1.805	1.336	469
	Gewerbe	26	24	2
	Garagen/Stellplätze	1.506	1.294	212
	Sonstige	28	28	0
	Summe KC	3.365	2.682	683
Husum	Wohnungen	1.330	1.077	253
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen/Stellplätze	590	394	196
	Summe KC	1.925	1.476	449
Harrislee	Wohnungen	1.110	802	308
	Gewerbe	1	1	0
	Garagen/Stellplätze	755	537	218
	Summe KC	1.868	1.340	528
Niebüll	Wohnungen	664	550	114
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen/Stellplätze	363	323	40
	Summe KC	1.035	881	154
Westerland	Wohnungen	973	679	294
	Gewerbe	4	4	0
	Garagen/Stellplätze	841	650	191
	Summe KC	1.823	1.337	486
Wyk/Föhr	Wohnungen	167	80	87
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen/Stellplätze	83	33	50
	Summe KC	252	114	138
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.049	4.524	1.525
	Gewerbe	40	37	3
	Garagen/Stellplätze	4.138	3.231	907
	Sonstige	41	38	3
	Gesamt	10.268	7.830	2.438



In den weitläufigen Räumlichkeiten des 2. OG hat die GEWOBA Nord Tochtergesellschaft BUD ihren neuen Standort gefunden. Auch ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genießen die Vorteile der perfekten Infrastruktur des Quartier36 mit Gastronomie, Sport und Kinderbetreuung.



Die GEWOBA Nord setzt weitere Bauprojekte um

Für das kommende Jahr plant die GEWOBA Nord zahlreiche Modernisierungen und Neubauten: Mit dem Projekt in der Hopfenstraße platziert sich der genossenschaftliche Mietwohnungsbau in das Herz des Kieler Zentrums. Damit setzt die GEWOBA Nord eines ihrer bisher größten Projekte bezugnehmend auf die Wohnungseinheiten um. Darüber hinaus wächst der Standort Kiel mit dem Neubau von 50 Wohnungen in der Wahlestraße. Die GEWOBA Nord ist damit sowohl auf dem Ost- als auch auf dem Westufer von Kiel präsent.

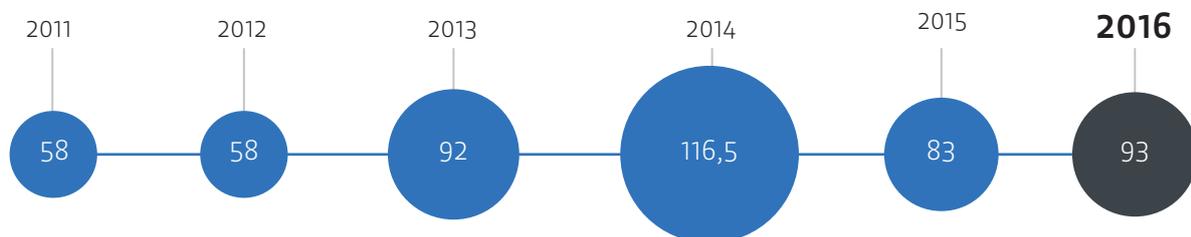
Aber auch am Standort Hamburg entwickelt sich die GEWOBA Nord weiter:

Nicht zuletzt wegen der 96 modernen und hochwertigen Wohnungen in Hamburg-Langenhorn etabliert sich Norddeutschlands Metropole als neuer Standort im Portfolio. Weitere Neubauten, wie z. B. am Standort Flensburg, reflektieren den positiven Aufwärtstrend: Mit dem Projekt „Skolehaven“ repräsentiert die GEWOBA Nord zum einen die konsequenten Investitionen ihrer Standorterweiterungen, zum anderen spiegelt es Selbstbewusstsein und Motivation wieder: Denn mit dem Bauobjekt in der Neustadt soll auch der Stadtteil weiterentwickelt und neue Potenziale geschaffen werden.

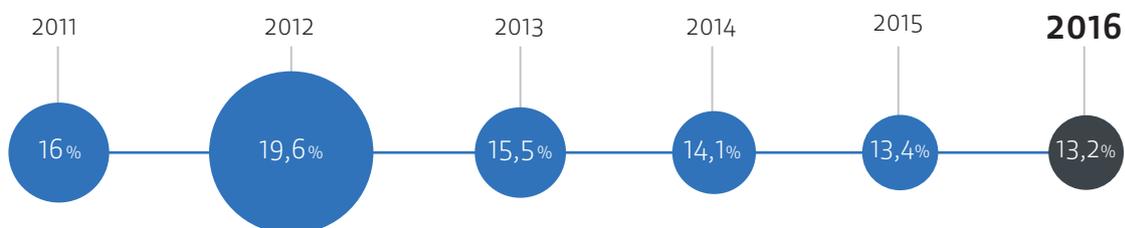
Ebenso herausragend ist die Umsetzung des Projekts „Quartier36“. Damit bringt die Genossenschaft frischen

Wind nach Schleswig und mit ihm völlig neue Möglichkeiten für Mieter, Mitarbeiter und Mitglieder. Mit an Bord ist die Tochtergesellschaft „BUD“. Aber auch der langjährige Partner „Rücken und Partner“ sowie der ADS Kindergarten „Quartierchen“ finden auf den 3768 m² Platz. Mit einem Fitnessstudio und komfortablen Übernachtungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter möchte sich die GEWOBA Nord ihren Mitarbeitern erkenntlich zeigen und den Standort Schleswig attraktiv repräsentieren. Als besonderes Highlight gilt das Kulinar36. Das Restaurant positioniert sich mit modernem Flair und kulinarischem Angebot als neuer Hot Spot und soll darüber hinaus als Ort der Begegnung und des gesunden Lifestyles viele Gäste glücklich machen.

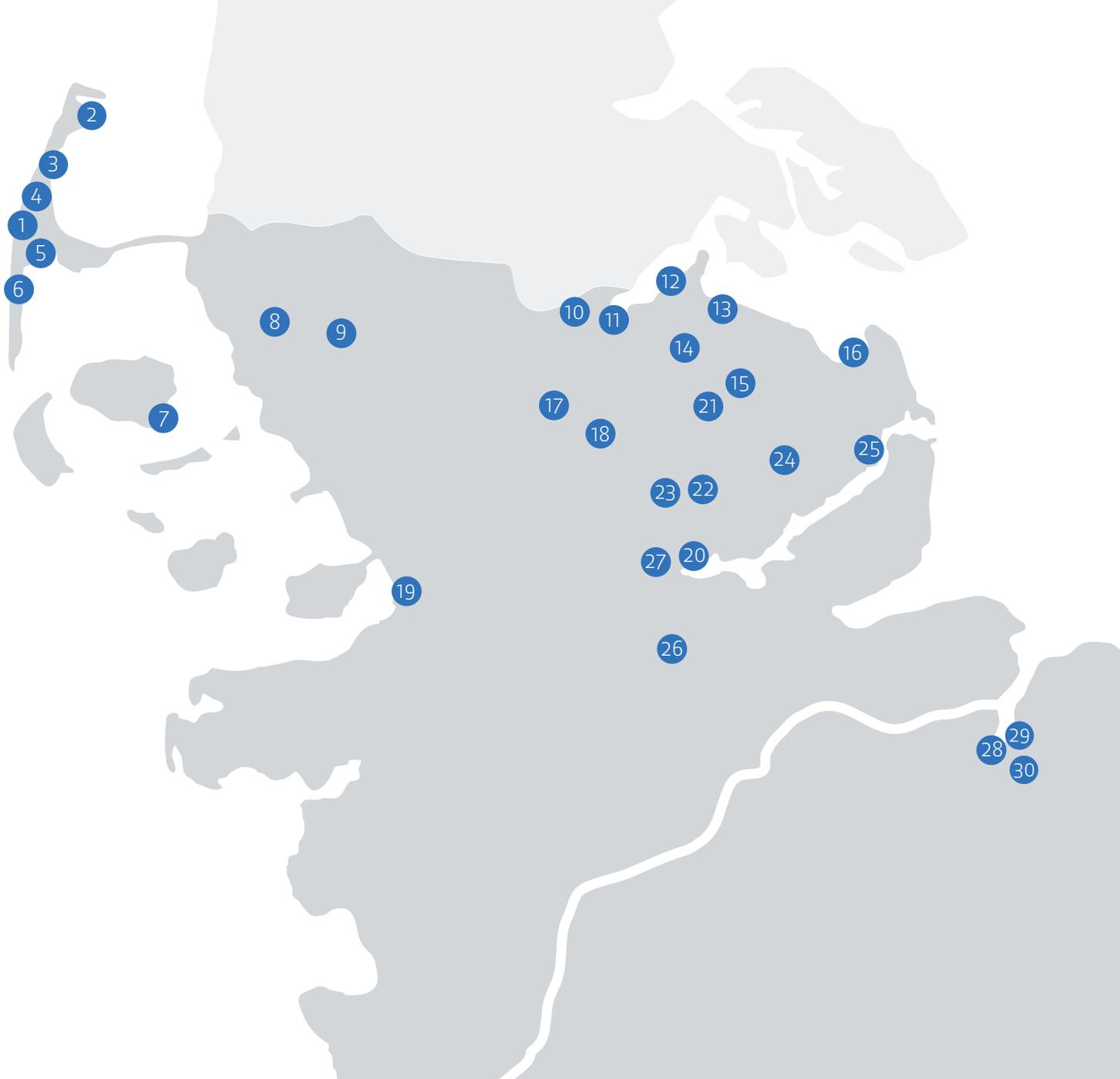
DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHN EINHEITEN



DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



Aus dem Jahr 2016 lässt sich ein hervorragendes Resümee für die Zukunft ziehen: Ob die Aufstockung in der Mühlenstraße in Niebüll, der Bezug in Husum-Hockensbüll oder die Fertigstellung in Hamburg – die GEWOBA Nord ist weiter auf Erfolgskurs und blickt dem Jahr 2017 optimistisch entgegen.



Der Wohnungsbestand der GEWOBA Nord in Schleswig-Holstein und Hamburg.
 Fett gedruckte Standorte verfügen zusätzlich über ein Kundencenter für den persönlichen Kontakt.

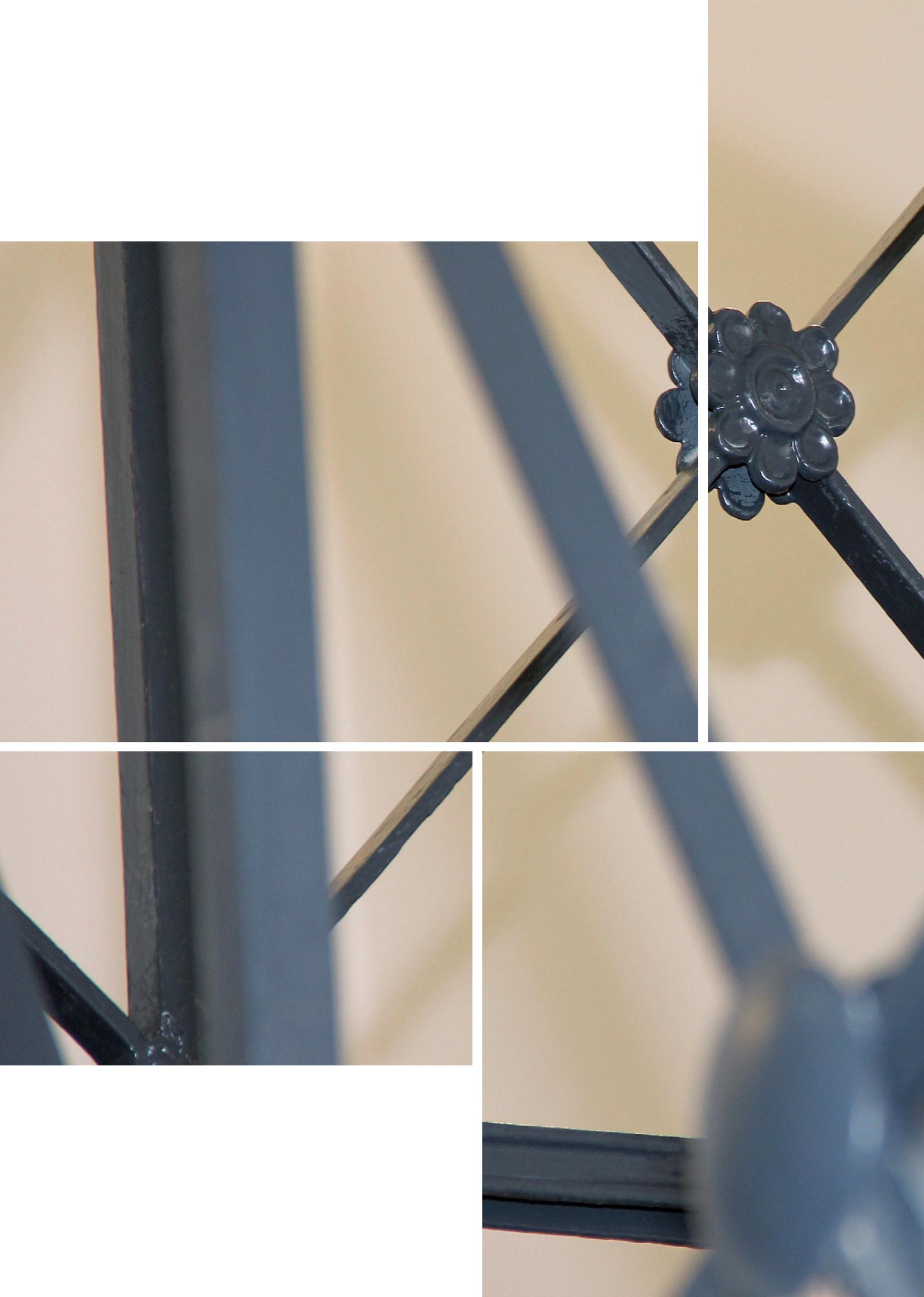
- | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1 Westerland | 12 Glücksburg | 23 Stolk |
| 2 List | 13 Langballig | 24 Süderbrarup |
| 3 Kampen | 14 Husby | 25 Kappeln |
| 4 Wenningstedt | 15 Sörup | 26 Kropp |
| 5 Tinum | 16 Gelting | 27 Schuby |
| 6 Rantum | 17 Wanderup | 28 Kiel |
| 7 Wyk | 18 Tarp | 29 Mönkeberg |
| 8 Niebüll | 19 Husum | 30 Schwentinental |
| 9 Leck | 20 Schleswig | 31 HH Langenhorn |
| 10 Harrislee | 21 Satrup | |
| 11 Flensburg | 22 Böklund | |





Ein Meeting nach dem anderen, das Geschäftsessen zieht sich in die späten Abendstunden und das Wetter macht seinem norddeutschen Ruf alle Ehre? Im „Auszeit36“ haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEWOBA Nord von außerhalb die Möglichkeit, sich in diesen Fällen die Hotelsuche zu ersparen und einfach und unkompliziert vor Ort zu übernachten.







LAGE

BER

ICHT

Lagebericht 2016

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2016 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus (nominal +3,6%; davor 2,3%). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 2,0% (davor 0,5%). Die Landesentwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+3,9% nominal; +2,3% real).

Auch 2016 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (teilweise deutlich). Mit durchschnittlich 10,0% weitgehend unverändert blieb die Fluktuation. Auch 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 5,38 € (zuvor 5,24 €).

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 insgesamt 6.049 Wohnungen und 40 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 279 Wohnungen vergrößert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Ankauf von 57 Wohnungen in Büdelsdorf, dem Ankauf und Neubau von 50 Wohnungen in Kiel, dem Neubau von 25 Wohnungen sowie einem Dachausbau in Niebüll, dem Neubau von 96 Wohnungen in Hamburg und dem Neubau von 52 Wohnungen in Husum. Dabei wurde auch eine Wohneinheit in Schleswig veräußert sowie zwei Wohnungen in Kappeln zu einem Objekt zusammengelegt.

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, der wir durch Grundstücksankäufe und Umsetzung von Baumaßnahmen begegnen. 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 2016 durchschnittlich 6,06 €/m² nach 5,74 €/m² Wohnfläche im Jahr 2015. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen durch die Mieten der an den Markt gehenden Neubauten, und der hierbei angesetzten FLAT Miete. Die Bestandsmieten bei Gebäuden

mit Erstellung zum Baujahr 2000 lagen bei durchschnittlich 5,41 €/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der fluktuationsbedingte Leerstand zum Jahresende ist im Jahr 2016 marginal gestiegen. Zum 31.12.2016 hatten wir

156 Wohneinheiten im Leerstand zu verzeichnen. Die Fertigstellung und Vermietung der hohen Anzahl an Neubauwohnungen führt zur temporären Erhöhung der fluktuationsbedingten Leerstände. Um die Neubauvorhaben bereinigten Leerstände beläuft sich die Zahl der vakanten

Wohnungen auf 83 zum Jahresende. Die Gesamtfuktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, konnte im Jahre 2016 weiter von 13,4% auf 13,2% gesenkt werden. Die Gesamtfuktuationsrate liegt damit leicht über dem Branchenschnitt von 10,0 % in der Region.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2015 T€	PLAN 2016 T€	IST 2016 T€
Mieterlöse (Nettokaltmiete)	24.849,6	25.662,0	26.322,7
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.588,7	5.398,0	5.092,8
Zinsaufwand	5.756,8	5.572,0	5.943,9
Jahresüberschuss	2.036,6	2.902,0	2.294,5

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

Die Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich rund 1,61€/m²/Monat (im Vorjahr 1,70€/m²/Monat). Die Veränderung zum Vorjahr ergab

sich durch vorgezogene, im Vorjahr durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Zinsaufwendungen sind durch Neubaufinanzierungen, erheblich höherer Spareinlagen (94.964,3 T€; im Vorjahr 82.990,4 T€) sowie Sparbriefe (7.392,8 T€; im Vorjahr 3.999,2 T€) von 5.756,8 T€ auf 5.943,9 T€ gestiegen. Der Anstieg des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Erträge aus der Hausbewirtschaft-

ung, insbesondere durch gestiegene Mieterträge aus der Vermietung neuer Wohnungen.

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

	2016 T€	2015 T€
Tochtergesellschaft		
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	151,9	767,1
Enkelgesellschaft		
PROWO West Objekt-Management GmbH	-1,4	-5,7

Aus dem Jahresüberschuss nach Steuern 2016 erhielt die GEWOBA Nord eine Ausschüttung in einer Größenordnung von 514,9 T€ durch die BUD GmbH. Eine weitere Ausschüttung der BUD an die Genossenschaft ist in einer Größenordnung von rd. 350 T€ für das Jahr 2017 vorgesehen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	315.618,1	89,6	272.479,9	87,1	43.138,2
Umlaufvermögen (inkl. andere ARAP)	36.592,7	10,4	40.496,0	12,9	-3.903,3
Bilanzsumme (inkl. ARAP)	352.210,8	100,0	312.975,9	100,0	39.234,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	53.838,6	15,3	49.457,0	15,8	4.381,6
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	3.063,7	0,9	3.463,7	1,1	-400,0
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	175.566,5	49,8	155.908,3	49,8	19.658,2
sonstige Rückstellungen	1.731,0	0,5	1.823,4	0,6	-92,4
Sparmittel	90.801,4	25,8	77.240,8	24,7	13.560,6
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und PRAP)	27.209,6	7,7	25.082,7	8,0	2.126,9
Bilanzsumme (inkl. PRAP)	352.210,8	100,0	312.975,9	100,0	39.234,9

Das Anlagevermögen beträgt 89,6% 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, denen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen gegenüberstanden.

Das Umlaufvermögen verringerte sich insbesondere durch den Rückgang der liquiden Mittel, die zu einem wesentlichen Teil für Investitionen des Anlagevermögens sowie

Anlagen in sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens und Bausparguthaben eingesetzt wurden.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 4.381,6 T€ zu. Davon entfallen 2.294,5 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 189,2 T€. Weitere 2.276,3 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 12,5% gestiegenen Bilanzsumme 15,3% (Vorjahr 15,8%).

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 2016 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2017 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Husum Hermann-Tast-Str. 18-28	Vollmodernisierung	07/2015	03/2016	42	2.899	4.750.000
Kiel Wahlestraße I	Servicewohnen Neubau	04/2014	03/2016	83	4.217	11.342.122
Büdelsdorf Elsa-Brändström-Straße	Ankauf, Neubau Geschosswohnungsb.	03/2016	05/2016	57	3.700	9.364.081
Flensburg Skolehaven	Neubau	10/2015	10/2017	93	5.430	15.900.000
Flensburg Duburger Straße 10-12	Denkmalgeschützt, Umbau und Sanierung	02/2018	06/2019	9	516	3.475.000
Flensburg Duburger Straße 14	Denkmalgeschützt, Umbau und Sanierung	03/2018	07/2019	14	863	4.250.000
Hamburg Diekmoorweg 20-32	Ankauf, Neubau Geschosswohnungsb.	09/2014	03/2017	96	7.897	29.480.000
Husum Hockensbüll Baufeld A	Neubau Geschosswohnungsb.	08/2015	10/2016	26	1.523	4.360.000
Husum Hockensbüll Baufeld B	Neubau Geschosswohnungsb.	12/2015	12/2016	26	1.488	4.160.000
Husum Hockensbüll Baufeld C	Neubau Reihenhausbau	04/2016	03/2017	13	1.215	3.085.000
Husum Hockensbüll Baufeld D	Neubau Geschosswohnungsb.	08/2016	06/2017	12	568	1.565.000
Husum Hockensbüll Baufeld E	Neubau Geschosswohnungsb.	04/2017	06/2018	18	1.077	2.660.000
Kiel Wahlestraße II	Neubau Geschosswohnungsb.	08/2015	12/2016	27	1.650	4.420.000
Kiel Wahlestraße III	Neubau Geschosswohnungsb.	09/2015	02/2017	41	2.252	6.650.000
Niebüll Hans-Momsen-Straße 20	Vollmodernisierung	08/2015	03/2016	5	323	650.000
Niebüll Schreberweg 1 a - f	Betreutes Wohnen Neubau	08/2015	06/2016	28	1.050	2.787.598

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Niebüll Mühlenstr. 55 - 57	Vollmodernisierung und Aufstockung	03/2016	12/2016	16	856	1.585.000
Schleswig Quartier 36	Umbau und Vollmod. Büro/ Gastro/ Kinderg.	02/2016	03/2017	6	3.305	6.385.000
Kiel Probsteier Platz	Neubau Geschosswohnungsb.	02/2018	07/2019	24	1.364	3.672.000
Flensburg Solitude Hansigarten	Neubau Geschosswohnungsb.	04/2017	09/2018	22	1.437	4.255.000
Husum VHS Theodor-Storm-Straße	Neubau Geschosswohnungsb.	10/2017	09/2019	23	1.749	4.970.000
Husum IAS Rödemis, Friedrichstraße	Neubau Geschosswohnungsb.	07/2017	05/2019	54	3.332	9.340.000
Westerland / Sylt Kirchenweg 17	Teilmodernisierung	07/2017	03/2018	42	2.543	3.020.000
Harrislee ABC Weg	Neubau Geschosswohnungsb.	09/2017	12/2018	32	1.975	3.680.000
Kiel, Hörn Hörnbebauung BF XII	Neubau Geschosswohnungsb.	03/2019	07/2021	55	4.125	15.500.000
Kiel Hopfenstr. 35/ Lärchenweg 17	Neubau Geschosswohnungsb.	02/2019	09/2021	113	6.198	21.470.000
Husum Norderstraße	Ankauf/Abriss Altbau, teilw. Denkmalschutz	05/2017	08/2017			800.000
Flensburg SBT Schwarzenbachtal	Neubau Geschosswohnungsb.	08/2019	04/2022	120	6.600	21.780.000
Schleswig, MLK ehem. Martin-Luther-KH	Umbau/Vollmod. Neubau	04/2020	04/2020		7.740	22.000.000
List / Sylt Alte Bahnhofstraße 18-20	Abriss/Neubau Geschosswohnungsb.	06/2018	06/2020		2.359	9.405.000
					1.097	80.251 236.760.801

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 be-

trägt insgesamt nominal 20.126,8 T€. Der Zeitwert zum 31.12.2016 beträgt -1.847,1 T€. Für die GEWOBA Nord ist dieser Zeitwert ohne liquiditäts- und ertragswirksame Auswirkungen (siehe weitere Angaben dazu im Anhang).

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 eingeworbene Sparmittel in Höhe von 102.357,1 T€ (im Vorjahr 86.989,7 T€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,28% nach 2,38% im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 / T€	2015 / T€
Jahresüberschuss	2.294,5	2.036,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.079,1	6.369,0
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	32,3	0,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-492,4	-108,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	53,2	90,9
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	114,6	-1.451,1
Erträge aus Teilschulderlassen	-397,0	-398,9
Cashflow nach DVFG/SG	8.684,3	6.538,3
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-52,3	291,3
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.071,5	-596,0
Zunahme sonstiger Passiva	687,3	934,4
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.810,5	5.576,2
Sonstige Beteiligungserträge	-514,9	-300,0
Ertragsteueraufwand	85,5	11,1
Ertragsteuerzahlungen	-64,5	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.564,4	12.455,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-227,3	-514,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	238,3	3.065,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-50.340,8	-40.082,3
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-4.409,9	0,0
Erhaltene Zinsen	80,2	89,7
Erhaltene Beteiligungserträge	514,9	300,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-54.144,6	-37.142,1
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	2.276,3	2.392,3
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	29.308,8	36.285,3
planmäßige Tilgungen	-6.768,1	-5.889,9
Rückzahlungen und außerplanmäßige Tilgungen	-2.821,4	-1.157,0
Veränderungen aus Spareinlagen	13.611,3	4.764,8
Gezahlte Zinsen	-4.134,6	-3.951,4
Gezahlte Dividenden	-189,2	-156,5
Veränderung verpfändeter Finanzmittel u.a.	2.000,0	10.000,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.283,1	42.287,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.297,1	17.600,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	25.762,7	8.161,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.465,6	25.762,7

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTEL

	2016 / T€	2015 / T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.465,6	27.762,7
Verpfändete Festgeldguthaben	0,0	-2.000,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.465,6	25.762,7

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 / T€	2015 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	25.762,7	8.161,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.564,4	12.455,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-54.144,6	-37.142,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.283,1	42.287,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.465,6	25.762,7

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2016 / T€	2015 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	8.684,3	6.538,3
Planmäßige Tilgungen	-6.768,1	-5.889,9
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.916,2	648,4

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig zur Deckung des Kapaldienstes und zur Zahlung der Dividende für 2015 ausreichte.

Wir verfügten im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liqui-

dität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Die hohen Abflüsse für Investitionen wurden zum großen Teil durch Zugänge von Darlehen und Sparmitteln im Finanzierungsbereich gedeckt als auch durch den im Vorjahr auf-

gebauten hohen Finanzmittelbestand, sodass dieser zum Bilanzstichtag deutlich abnahm. Es bestehen bei 5 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 11,0 Mio. €, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

MEE- TING 36



Erfolgreiche Besprechungen leben von einer inspirierenden Atmosphäre und perfekter Infrastruktur. In den modern ausgestatteten, lichtdurchfluteten Räumen des Meeting36 finden kleine und große Arbeitsgruppen beides - Verpflegung mit Obst und kühlen Getränken inklusive.



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

Summe Sparmittel per 01.01.2016	86.989.679,24 €
Zuwachs in 2016	15.367.428,16 €
Summe Sparmittel per 31.12.2016	102.357.107,40 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	10.235.710,74 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	83.157.416,06 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	8.963.980,60 €

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus unseren Mieten und die sorgfältige Vergabe von Instandhaltungs- und Investitionsaufträgen wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2016 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.801,0	542,0	1.259,0
Bautätigkeit/Modernisierung	130,6	-196,3	326,9
Verwaltungs- und Baubetreuung	-101,4	23,3	-124,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-279,2	-207,8	-71,4
Betriebsergebnis	1.551,0	161,2	1.389,8
Finanzergebnis	239,4	-73,6	313,0
Neutrales Ergebnis	589,7	1.960,1	-1.370,4
Ergebnis vor Steuern	2.380,1	2.047,7	332,4
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-85,6	-11,1	-74,5
Jahresüberschuss	2.294,5	2.036,6	257,9

Die Spareinrichtung ist nicht als gesonderte Funktion aufgeführt, sondern der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Dies gilt auch in Teilen für den Zinsaufwand. Die Zinsaufwendungen des Sparverkehrs werden zu 90% der Sparte Hausbewirtschaftung zugeordnet. Der restliche Teil der Zinsaufwendungen des Sparverkehrs wird als Kosten der Liquiditätsvorhaltung in der Sparte Finanzergebnis erfasst.

Der Jahresüberschuss ergibt sich insbesondere aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

3. 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 Bestandsmieten und zusätzlichen Mieteinnahmen aus 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 2,38% auf 2,28% 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, dazu standen in 2016 rund 47% freie Grundbücher zur Besicherung zur Verfügung.

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 weitere Minderung in der Eigenkapitalquote zu verzeichnen sein wird.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung soll in 2017 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 2017 mit Nettomieteträgen von rd. 26,6 Mio.€, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 6,1 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 1,7 Mio. €.

Schleswig, den 24. März 2017
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

FIT
36



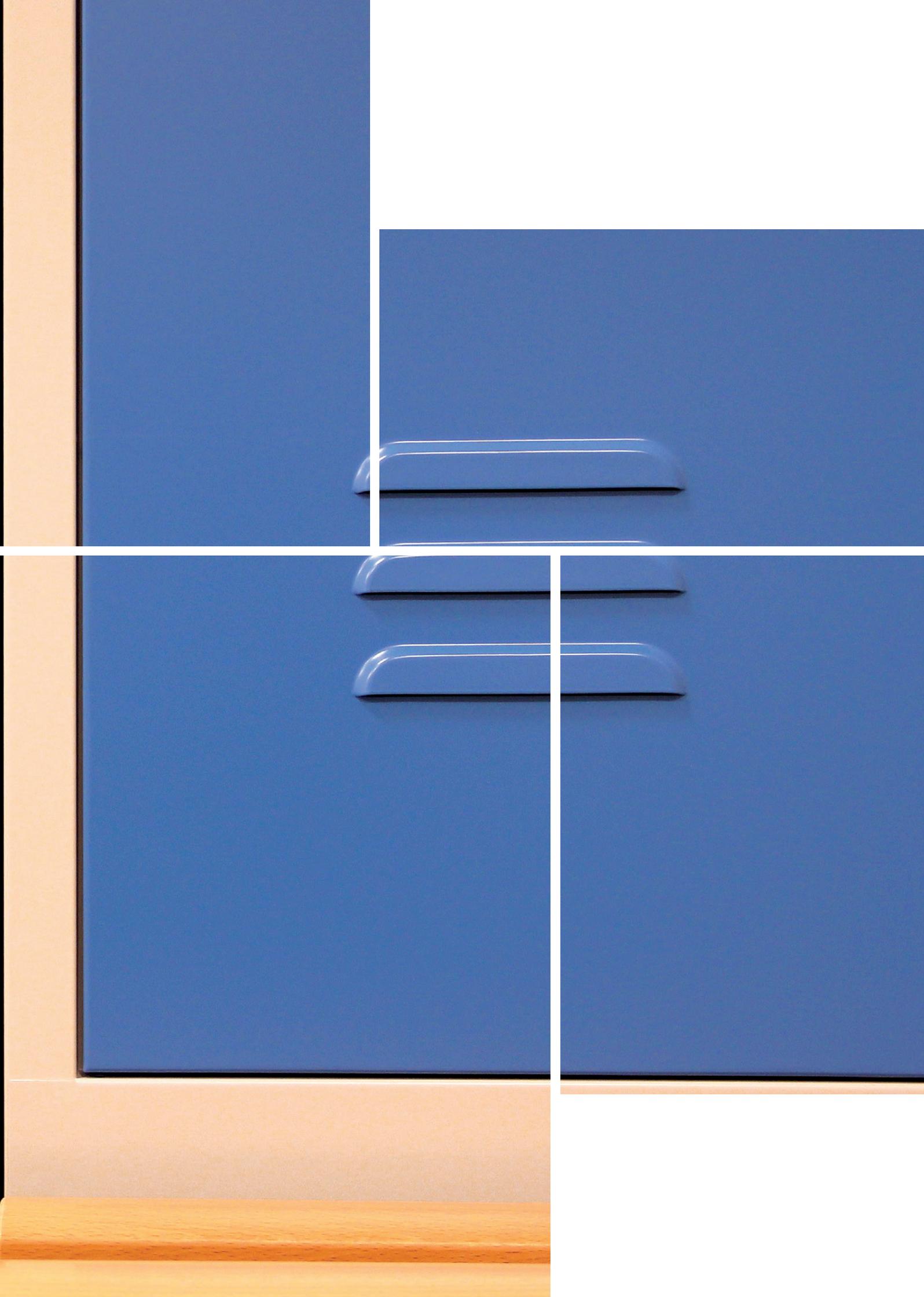


Mit dem „Fit36“ bietet die GEWOBA Nord ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich aktiv um die eigene Gesundheit zu kümmern. Hier wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Arbeitsplatz ein Ort für sportliche Aktivitäten geschaffen, der von Montag bis Sonntag - 7 Tage die Woche - von 6 - 22 Uhr offen steht.



**BER
ICHT
DES**

**AUFSI
CHTS
RATES**



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde entsprechend dieser Aufgaben regelmäßig überwacht. Der Aufsichtsrat hat seine ihm zustehenden Rechte zur Ausübung seines Handelns auch genutzt.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | Aufsichtsratssitzungen | 2 | Sitzungen des Wohnungsbauausschusses |
| 6 | Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand | 1 | Sitzungen des Satzungsausschusses |
| 5 | Vorstandssitzungen in Anwesenheit des Aufsichtsrats | 3 | Sitzungen des Aufsichtsrats der BUD |
| 4 | Sitzungen des Prüfungsausschusses | 1 | Reise zur Tochtergesellschaft PROWO West |

Um allen Aufsichtsratsmitgliedern den gleichen Wissensstand zu vermitteln, wurden die Protokolle der Vorstandssitzungen an alle Mitglieder zeitnah übersandt. Fragen, die sich aus den Niederschriften ergaben, wurden in den folgenden Sitzungen umfassend beantwortet. Für diese Art der vertrauensvollen Zusammenarbeit bedankt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich.

Der zum Ende des Jahres 2016 auslaufende Anstellungsvertrag des Vorstandmitgliedes Jonscher konnte

verlängert werden. Herr Jonscher ist seit dem 01.10.2000 für die Genossenschaft tätig und der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit zum Wohle des Unternehmens.

In der Vertreterversammlung am 04.06. wurden die Aufsichtsratsmitglieder Manfred Felgenhauer aus Nübel und Manfred Kruse aus Husum erneut per Wahl für jeweils drei Jahre in Ihrem Amt bestätigt. Die Vertreterversammlung beschloss ebenfalls, auf Vorschlag des Satzungsaus-

schusses, eine Satzungsänderung bezüglich der Vertragslaufzeit von Vorständen. Im Übrigen wurden von der Versammlung alle erforderlichen Beschlüsse gefasst und protokolliert.

Das Jahr 2016 wurde aus Sicht des Aufsichtsrats besonders durch die rege Bautätigkeit der Genossenschaft geprägt, welche lange vorher geplant wurde. Hierbei sind besonders die Vorhaben in Husum/Hockensbüll, Flensburg/Skolehaven, Kiel/Wahlestraße, Hamburg/Diekmoorweg und Niebüll/Mühlenstraße

zu nennen. Der Aufsichtsrat war bei allen Richtfesten und Grundsteinlegungen vertreten.

Die Vorhaben in Hamburg und Niebüll sind bereits fertiggestellt und wurden von den Mietern bezogen. Hier war die Baugenossenschaft im wahrsten Sinne des Wortes tätig und hat fleißig gebaut.

Die Spareinrichtung hat sich gut am Markt etabliert und stand per 31.12.2016 bei 100 Millionen € Sparguthaben.

Die Tochtergesellschaft BUD GmbH hat sich prächtig entwickelt und trägt weiterhin zum positiven Geschäftsergebnis bei. Auch künftig

gilt für unser Unternehmen: Trotz eines enormen Kostenvolumens und einer generellen Teuerung in der Bauwirtschaft muss die Genossenschaft finanziell so liquide bleiben, damit alle Ziele zum Wohle unserer Mitglieder und Mieter sozialverträglich umgesetzt werden können.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2016.

Der Jahresabschluss 2016 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie

Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2016 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den im Jahre 2016 geleisteten tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und dessen Beirat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus. Dieser Dank gilt natürlich auch ausdrücklich für das gesamte Team der BUD und der PROWO West.

Schleswig, 01. März 2017 | Kay Abeling, Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2016 | AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	693.956,92	155.303,90
2. Geleistete Anzahlungen	104.529,60	594.495,59
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.789.520,81	225.760.610,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.660.068,73	7.328.156,07
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.109.385,51	3.109.385,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.939.581,65	2.121.576,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.254,54	501.532,91
6. Anlagen im Bau	19.181.045,42	10.791.970,52
7. Bauvorbereitungskosten	2.052.324,99	496.008,86
8. Geleistete Anzahlungen	1.871,81	20.992.556,64
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.120,00	1.120,00
Anlagevermögen	315.388.659,98	272.252.717,43
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	10.214.123,91	9.742.918,38
3. Andere Vorräte	10.613,63	11.131,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	456.497,51	257.176,21
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	113.490,00	160.075,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.936,40	0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	270.119,92	69.809,42
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.639.706,44	1.789.165,24
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	3.787.222,69	10.166,94
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.465.631,23	27.762.666,51
2. Bausparguthaben	1.276.966,57	676.380,47
Umlaufvermögen	36.542.308,81	40.479.490,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	229.457,64	227.215,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.416,12	16.488,88
Rechnungsabgrenzungsposten	279.873,76	243.704,72
Bilanzsumme	352.210.842,55	312.975.912,46

BILANZ ZUM 31.12.2016 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	356.200,00	463.060,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.661.988,00	9.234.888,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.080,00	108.368,00
	12.046.268,00	9.806.316,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	547.929,08	511.638,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.761.096,51	6.531.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(230.000,00)	(205.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	34.224.878,81	32.414.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.810.000,00)	(1.645.000,00)
	40.985.975,32	38.945.975,32
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	3.887,68	6.486,10
2. Jahresüberschuss	2.294.504,32	2.036.601,20
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.040.000,00	-1.850.000,00
	258.392,00	193.087,30
Eigenkapital	53.838.564,40	49.457.016,70
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	156.364,72	135.368,10
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.063.654,91	3.463.654,91
3. Sonstige Rückstellungen	3.065.514,48	3.210.181,55
Rückstellungen	6.285.534,11	6.809.204,56
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.958.685,31	143.313.929,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.607.774,06	12.594.383,69
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	94.964.346,38	82.990.436,61
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.392.761,02	3.999.242,63
5. Erhaltene Anzahlungen	10.941.023,70	10.459.434,44
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.578,79	50.269,35
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.182.477,77	2.676.129,44
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.446,66	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	429.599,51	306.175,04
(davon aus Steuern)	(291.722,33)	(221.973,81)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.427,03)	(1.556,81)
Verbindlichkeiten	291.740.693,20	256.390.000,70
D. Rechnungsabgrenzungsposten	346.050,84	319.690,50
Bilanzsumme	352.210.842,55	312.975.912,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2016)

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.545.922,12	34.344.604,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	417.700,98	491.158,85
	35.963.623,10	34.835.763,50
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	471.205,53	-366.191,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.580.386,27	2.359.246,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.436.524,38	3.958.662,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.523.330,85	16.514.577,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.485,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.873,89	33.623,68
6. Rohergebnis	25.820.049,54	24.239.279,15
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.573.959,47	4.356.624,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	960.117,42 (162.646,67)	947.184,71 (158.459,02)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“	7.079.147,29	6.369.098,65
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.672.651,49	4.466.670,39
10. Erträge aus Beteiligungen	514.940,50	300.000,29
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,28	64,53
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	80.236,11 (0,00)	103.986,54 (14.376,96)
13. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	32.262,35	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.943.916,92	5.756.801,96
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	85.544,68	11.118,69
16. Ergebnis nach Steuern	3.067.628,81	2.735.831,34
17. Sonstige Steuern	773.124,49	699.230,14
18. Jahresüberschuss	2.294.504,32	2.036.601,20
19. Gewinnvortrag	3.887,68	6.486,10
20. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-2.040.000,00	-1.850.000,00
21. Bilanzgewinn	258.392,00	193.087,30

Anhang des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Schleswig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 51 SL). Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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. 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 2016 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „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). 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.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.606.105,76	57.953,32	0,00	633.369,04	2.297.428,12
Geleistete Anzahlungen	594.495,59	169.358,09	25.955,04	-633.369,04	104.529,60
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.200.601,35	227.311,41	25.955,04	0,00	2.401.957,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	345.612.163,18	11.350.772,18	368.033,69	50.243.635,02	406.838.536,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.021.520,82	0,00	0,00	-384.448,34	11.637.072,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.109.385,51	0,00	0,00	0,00	3.109.385,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.592.690,49	0,00	0,00	0,00	3.592.690,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.014.128,82	158.011,68	0,00	0,00	2.172.140,50
Anlagen im Bau	10.791.970,52	28.755.348,60	0,00	-20.357.289,53	19.190.029,59
Bauvorbereitungskosten	496.008,86	1.767.346,49	9.123,34	-201.907,02	2.052.324,99
Geleistete Anzahlungen	20.992.556,64	8.309.305,30	0,00	-29.299.990,13	1.871,81
Sachanlagen	398.630.424,84	50.340.784,25	377.157,03	0,00	448.594.052,06
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
Finanzanlagen	401.120,00	0,00	0,00	0,00	401.120,00
Anlagevermögen gesamt	401.232.146,19	50.568.095,66	403.112,07	0,00	451.397.129,78

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			einbezogene Fremdkapital- zinsen €
01.01.2016	Zugänge	Abschrei- bungen des laufenden Geschäfts- jahres	Umbuchungen	31.12.2016	01.01.2016	31.12.2016		
€	€	€	€	€	€	€		
1.450.801,86	152.669,34	0,00	0,00	1.603.471,20	155.303,90	693.956,92	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	594.495,59	104.529,60	0,00	
1.450.801,86	152.669,34	0,00	0,00	1.603.471,20	749.799,49	798.486,52	0,00	
119.851.552,31	6.247.569,82	0,00	0,00	126.049.015,88	225.760.610,87	280.789.520,81	633.117,29	
4.693.364,75	292.623,17	50.106,25	-8.984,17	4.977.003,75	7.328.156,07	6.660.068,73	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.109.385,51	3.109.385,51	0,00	
1.471.113,93	181.994,91	0,00	0,00	1.653.108,84	2.121.576,56	1.939.581,65	0,00	
1.512.595,91	204.290,05	0,00	0,00	1.716.885,96	501.532,91	455.254,54	0,00	
0,00	0,00	0,00	8.984,17	8.984,17	10.791.970,52	19.181.045,42	160.104,98	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	496.008,86	2.052.324,99	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.992.556,64	1.871,81	0,00	
127.528.626,90	6.926.477,95	50.106,25	0,00	134.404.998,60	271.101.797,94	314.189.053,46	793.222,27	
0,00	0,00	0,00		0,00	400.000,00	400.000,00	0,00	
0,00	0,00	0,00		0,00	1.120,00	1.120,00	0,00	
0,00	0,00	0,00		0,00	401.120,00	401.120,00	0,00	
128.979.428,76	7.079.147,29	50.106,25	0,00	136.008.469,80	272.252.717,43	315.388.659,98	793.222,27	



Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beträgt 10.214,1 T€ (Vorjahr: 9.742,9 T€) und umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Bei allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel 2016	Stand 01.01.2016	Einstellung 2016	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2016	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	511.638,08	36.291,00	0,00	547.929,08
Gesetzliche Rücklage	6.531.096,51	0,00	230.000,00	6.761.096,51
Andere Ergebnisrücklagen	32.414.878,81	0,00	1.810.000,00	34.224.878,81
Gesamt	39.457.613,40	36.291,00	2.040.000,00	41.533.904,40

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 400,0 T€ verbraucht. Zum 31.12.2016 sind noch 3.063,7 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

Die Sonstigen Rückstellungen (3.065,5 T€; Vorjahr 3.210,2 T€) betreffen insbesondere festgestellte Grundleitungsschäden (1.241,3 T€; Vorjahr 1.333,2 T€), Schönheitsreparaturen (489,7 T€; Vorjahr 490,2 T€), ausstehende Eingangrechnungen (293,0 T€; Vorjahr 410,0 T€),

Risiken aus Prozessangelegenheiten (266,1 T€; Vorjahr 228,6 T€), Servicegebühren für Heizkostenabrechnungen (200,0 T€; Vorjahr 225,0 T€) sowie noch ausstehende Abrechnungen von Versorgungsunternehmen (266,4 T€; Vorjahr 180,4 T€).

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 2016 OHNE SPAREINRICHTUNG

Bezeichnung	Insgesamt €	Unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.958.685,31	7.080.687,37	34.338.883,71	121.539.114,23	161.472.888,24	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.607.774,06	667.227,03	1.423.870,53	10.516.676,50	12.145.138,96	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.941.023,70	10.941.023,70	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.578,79	141.578,79	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.182.477,77	2.182.477,77	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	122.446,66	122.446,66	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	429.599,51	429.599,51	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	189.383.585,80	21.565.040,83	35.762.754,24	132.055.790,73	173.618.027,20	

GPR = Grundpfandrechte

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL SPAREINRICHTUNG PER 31.12.2016

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2016 €	2015 €
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	35.482.564,72	30.986.901,28
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	59.481.781,66	52.003.535,53
Gesamt	94.964.346,38	82.990.436,81
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	2.059.318,10	1.449.873,36
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	5.333.442,92	2.549.369,27
Gesamt	7.392.761,02	3.999.242,63

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr beinhalten im Wesentlichen fällig werdende Tilgungen langfristiger Darlehen. Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlauf-

zeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren handelt es sich bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Wesentlichen um laufende planmäßige Tilgungen

auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge 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	-157,9
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-339,2
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-137,9
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-532,1
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-680,0
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8	
					20.126,8	-1.847,1

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. 33,8 Mio. €.

3. Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH haben wir eine Höchstbetragsbürgschaft von 850,0 T€ abgegeben. Außerdem bestand eine Verpfändung (Sicherheitsdepot) eines Kontos i.H.v. 2,0 Mio. €, die durch eine Bürgschaft in gleicher Höhe abgelöst wurde, sowie eine Verpflichtungserklärung, dass die Objekte zum 30.06.2017 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 31.12.2016 auf 129,6 T€.

4. 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 31.12.2016 i.H.v. voraussichtlich 1.466,8 T€. Das Jahresergebnis beträgt 151,9 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 10 (10) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	47 (44)	17 (15)
Technische Mitarbeiter	15 (17)	4 (4)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	7 (6)	4 (4)
	69 (68)	25 (23)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.427,1 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 4.450,5 T€.

	Anzahl Mitglieder
01.01.2016	11.529
Zugänge 2016	2.236
Abgänge 2016	673
31.12.2016	13.092

7. Verbandszugehörigkeit

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
Steffan Liebscher (hauptamtlich)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kay Abeling (Vorsitzender)
Manfred Felgenhauer (stv. Vorsitzender)
Horst Dieter Adler
Marita Borjini
Klaus Erichsen
Frank Jacobsen
Nanette Kraft
Manfred Kruse

10. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2016 beträgt 2.294.504,32 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 22.03.2017 wurden 230.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 1.810.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2015 verbleibende Bilanzgewinn von 258.392,00 € mit 253.210,69 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 5.181,31 € auf neue Rechnung vorge tragen wird.

Schleswig, den 24. März 2017
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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung, die Gegenstand unserer Prüfung der Wirtschafts- und Finanzplanung 2017 bis 2026 war, ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen darauf hin, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) nur geringe Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen ermöglicht. Die Tilgungskraft

der Genossenschaft ist nach der Planung durch die Belastungen aus der Finanzierung der Investitionstätigkeit bis 2021 als schwach zu bewerten.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des

Geldwäschegesetzes beachtet sowie die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen.

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 erkennbare 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

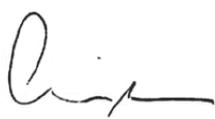
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes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

Hamburg, den 25.04.2017

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Baspinar
Wirtschaftsprüfer

Quar
Tier
chen



Familie und Beruf miteinander vereinbaren zu können, wird für Mütter und Väter ein immer wichtigerer Faktor bei der Wahl des Arbeitsplatzes. Mit dem „Quartierchen“ hält das Quartier36 auch in dieser Hinsicht das passende Angebot bereit und ermöglicht GEWOBA NORD-Vätern und -Müttern das Arbeiten in Reichweite ihrer Kinder.



KIOSK 36



Nicht nur Mitarbeiter der GEWOBA Nord freuen sich über den Kiosk36 – auch Frühaufsteher auf dem Weg zur Arbeit nehmen ihn sprichwörtlich gern mit. Schließlich ist das Geschäft bereits ab 7 Uhr geöffnet und somit idealer Zwischenstopp für alle, die etwas Leckeres frühstücken oder auf die Hand mitnehmen wollen. Das Angebot reicht von frisch belegten Brötchen über Kaffee- und Tee-Spezialitäten bis zu süßen Snacks.

