

SONDERTHEMA:

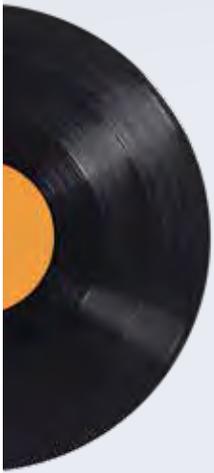
50 JAHRE

VERTRETER-
VERSAMMLUNG



GESCHÄFTSBERICHT

2017



GEWOBA NORD
Baugenossenschaft

EIN WEITERES JAHR ERFOLG. 50 JAHRE VERTRETERVERSAMMLUNG.

Die GEWOBA Nord ist als Genossenschaft ganz dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet. Dafür arbeiten wir gewissenhaft und mit langfristigem Anspruch. Der Geschäftsbericht 2017 ist ein sichtbarer Beleg dafür.

Warum er in diesem Jahr so „retro“ aussieht?

Neben den erfreulichen Zahlen feiern wir auch eine besonders wichtige Einrichtung für den gemeinschaftlichen Grundgedanken der GEWOBA Nord: die Vertreterversammlung.

Die 70 Mitglieder der eigenständigen Kontrollinstanz bewerten die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat **seit 50 Jahren**.

Folgen Sie uns in diesem Geschäftsbericht also durch ein erfolgreiches 2017 und in ein denkwürdiges Jahr 1967!



„Die 1960er Jahre waren auch für einige Vertreter der GEWOBA Nord eine besondere Zeit – auf den folgenden Seiten erzählen wir davon.“

Jan Wiese, Mitglied der Vertreterversammlung

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

24939 Flensburg

Gartenstraße 1

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.

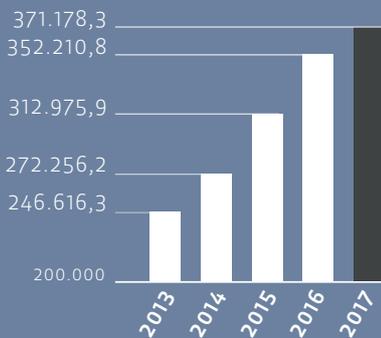
Marketinggemeinschaft
der Wohnungsbaugenossenschaften
Schleswig-Holstein

INHALT

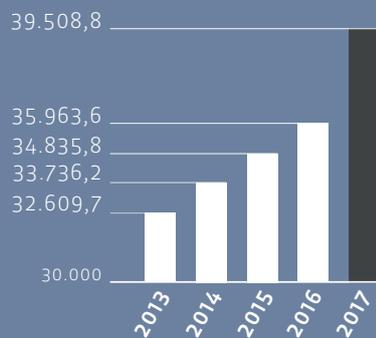
Kennzahlen der Genossenschaft	4
<hr/>	
Organe der Genossenschaft	6
<hr/>	
Bericht des Vorstandes	10
<hr/>	
Lagebericht 2017	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	18
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	20
2.2 Finanzlage	21
2.3 Ertragslage	26
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	27
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates	30
<hr/>	
Jahresabschluss 2017	
Bilanz zum 31.12.2017	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
<hr/>	
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	35
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
C. Erläuterungen zur Bilanz	36
D. Sonstige Angaben	40
<hr/>	
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	42

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

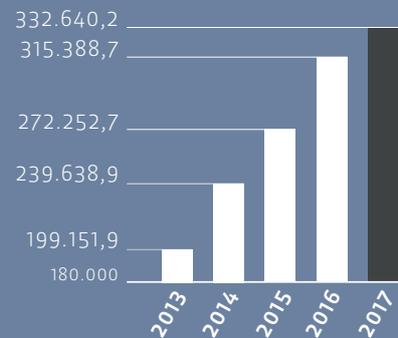
BILANZSUMME T€



UMSATZERLÖSE T€

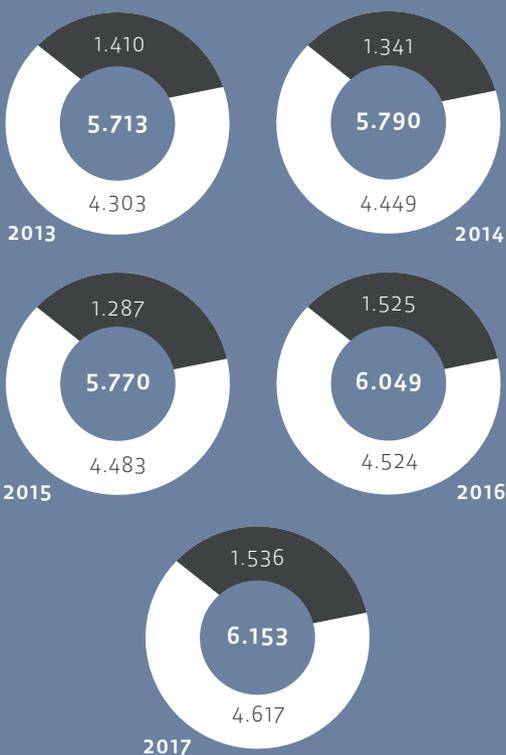


ANLAGEVERMÖGEN T€



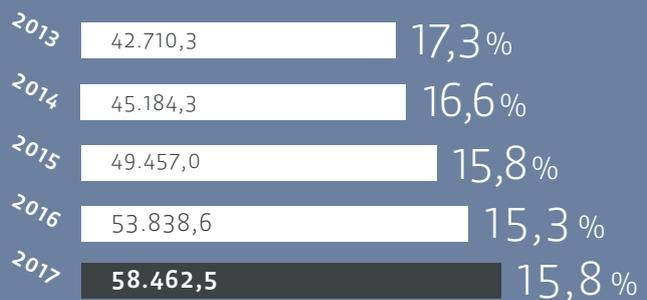
WOHNUNGSBESTAND WE

FREI FINANZIERT GEFÖRDERT



EIGENKAPITAL T€

QUOTE %



DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²





SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

T€

	2013	2014	2015	2016	2017
	56.209,1	80.510,5		102.357,1	
		86.989,6		109.351,2	

JAHRESÜBERSCHUSS

T€

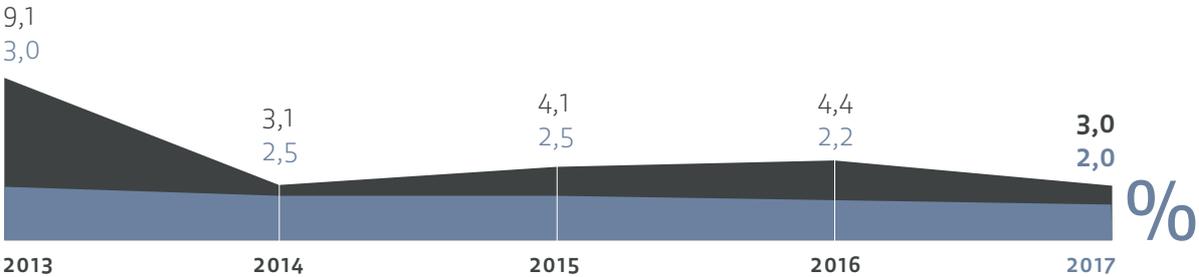
2013	3.828,6
2014	1.272,5
2015	2.036,6
2016	2.294,5
2017	1.624,3

CASHFLOW

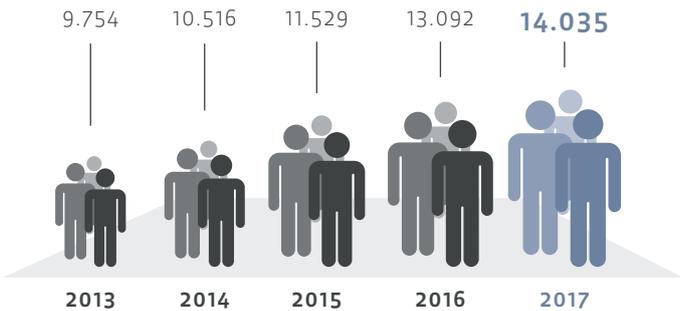
T€

2013	7.325,9
2014	6.561,9
2015	6.538,3
2016	8.684,3
2017	9.119,2

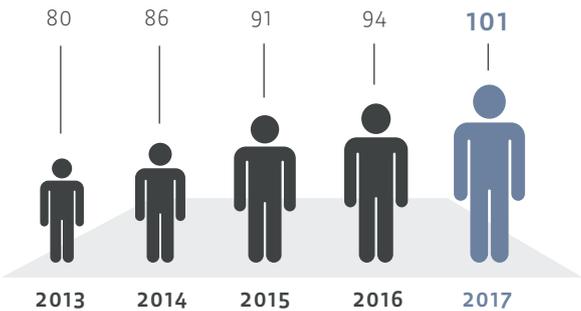
EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT



ZAHL DER MITGLIEDER

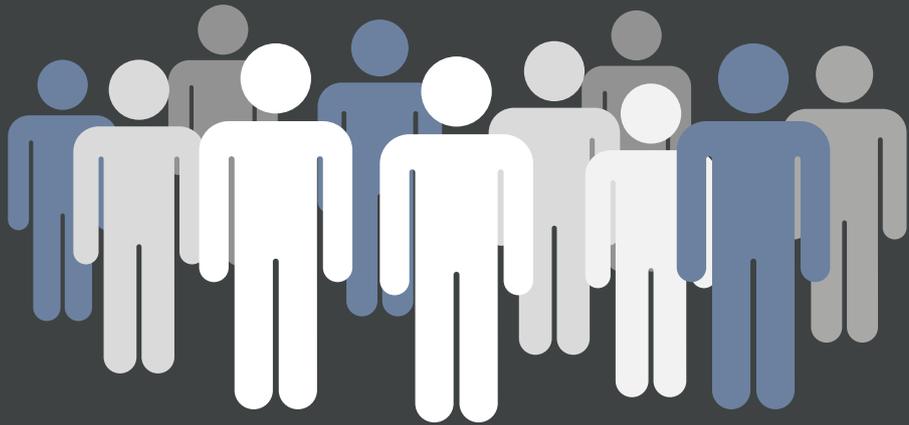


ZAHL DER MITARBEITER



Stand 31.12.2017

VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

Hamkens, Nico, **Husum**
 Katschke, Björn, **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

Bahnßen, 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
 Meister, Klaus
Sylt / OT Westerland

WAHLBEZIRK 13

Christiansen, Martina, **Nieblum**
 Hansen, Monika, **Wyk**
 Jensen, Hans-Peter, **Wyk**

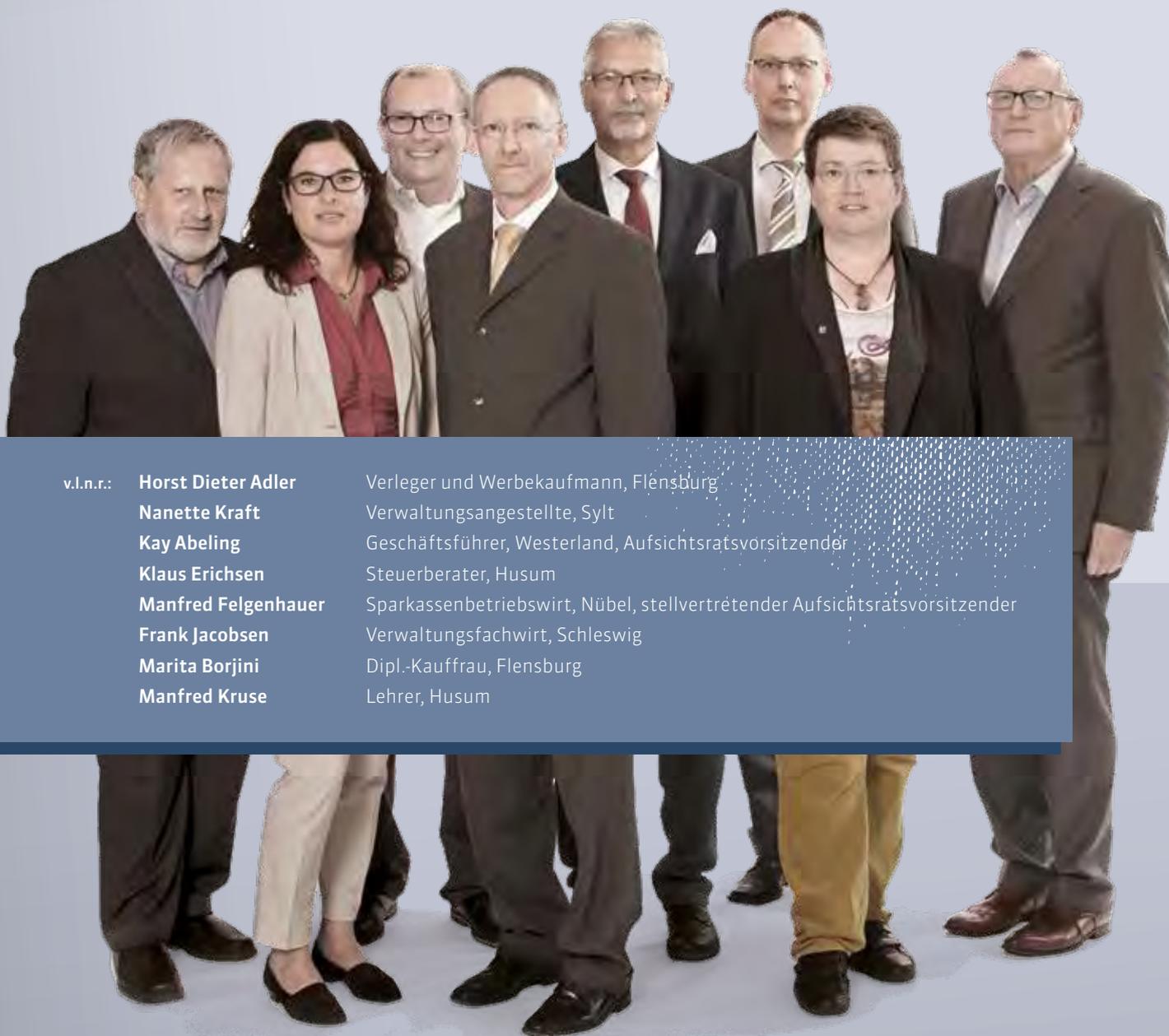
WAHLBEZIRK 14

Asmussen, Kirsten, **List**
 Carstensen, Jan, **Tinnum**
 Ebert, Thomas, **Berlin**
 Eitner, Falk, **Kampen**
 Karst, Alex, **List**
 Naujoks, Karin, **List**
 Pophal, Rainer, **Wenningstedt**

WAHLBEZIRK 15

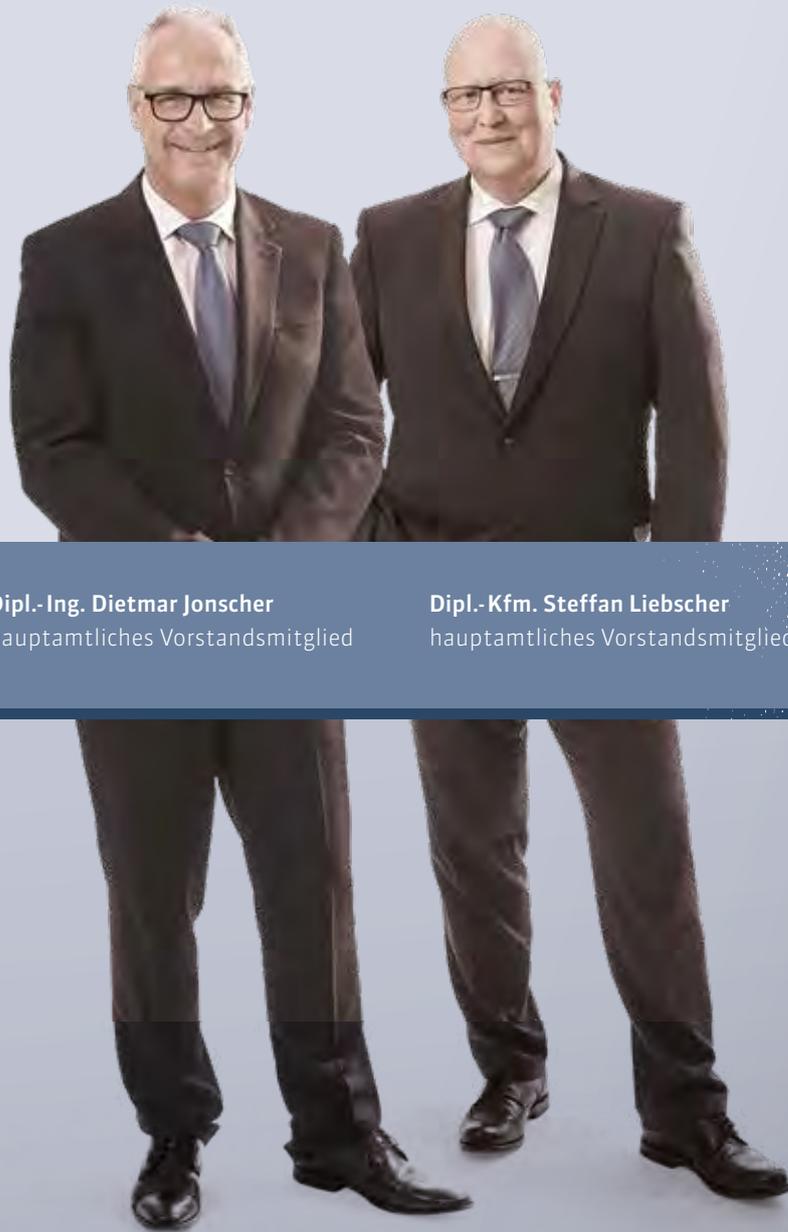
Fredrich, Peter, **Rendsburg**
 Kempe, Markus, **Eckernförde**
 Wichmann, Maren, **Hamburg**

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
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher
hauptamtliches Vorstandsmitglied

BERICHT DES VORSTANDES

Die deutsche Wirtschaft boomt nach wie vor auch im Jahr 2017

Insgesamt entwickelt sich Deutschland besser als am Anfang des Jahres erwartet und auch für 2018 wird ein starker Wachstumskurs erwartet. Der Aufschwung scheint auch zu einem gewissen Maße bei Teilen der Bürgerinnen und Bürgern anzukommen. Die Arbeitslosenquote ist in 2017 auf den niedrigsten Stand seit über 25 Jahren gesunken und auch der Beschäftigungsaufbau setzt erhebliche Ressourcen frei, um durch Steuereinnahmen und Einnahmen der Sozialkassen Positives zu bewirken.

Wachstum durch Abbau von Ungleichheiten

Gleichzeitig steigen die übermäßige Einkommensungleichheit und strukturelle Probleme am Arbeitsmarkt. Dies sind Bremsklötze für ein noch stärkeres Wachstum. Möglicherweise ist die unterschiedliche Teilhabe am Aufschwung auch ein Ausdruck, der sich auch in 2017 nach der Bundestagswahl widerspiegelt. Damit sind die politischen Parteien noch stärker aufgefordert, sich mit den Ungleichgewichten auseinanderzusetzen und die Rahmenbedingungen so zu setzen, um einer weiteren, stärkeren Polarisierung entgegen zu wirken. Es bedarf daher der Überbrückung sozialer Ungleichheit, um ein nachhaltiges Wachstum zu sichern.

Wohnen – ein zentrales Thema

Zentrale Frage dabei ist das Thema Wohnen. Das Wohnen ist ein als

fundamental empfundenes Grundbedürfnis der Menschen, aber die Wohnung ist auch Sozial- und Wirtschaftsgut zugleich. Die Wohnraumversorgung ist deshalb ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und zählt zumindest für die unteren Einkommensgruppen als essentiell. Sie muss damit als Kernaufgabe des Staates betrachtet werden.

Diese mittlerweile deutlich spürbare Diskrepanz im Bereich der Wohnraumversorgung der verschiedenen Bevölkerungsschichten macht eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik und eine effektive Wohnraumförderung notwendig. Dabei ist den gesellschaftlichen Strukturen, die sich mehr und mehr ändern, Rechnung zu tragen. In Zeiten, in denen selbst die Mittelschicht zum Teil mit Versorgungsproblemen konfrontiert wird, ist insbesondere der Knappheit vor allem in Großstädten und urbanen Räumen, mit Maßnahmen zu begeg-

nen. Renditestarke Eigentumsprojekte, die den Neubau dominieren, sind zurückzudrängen und genauso die suboptimalen Forderungen nach mehr und besseren Standards, die kostentreibend wirken.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausrichtung des Wohnens passgenau und kostenbewusster zu gestalten. Das heißt insbesondere der Bürokratieabbau und die Akzeptanz der bisherigen Standards sind neben dem Ausbau bezahlbarer Mietwohnungen entscheidende Funktionen, um Kosten zu dämpfen und letztendlich die gesamten Wohnkosten entsprechend zu reduzieren bzw. auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Aktive Wohnungspolitik ist somit gefordert.

Handlungsbedarf ist in jeder Hinsicht gegeben

Dabei spielt es kaum eine Rolle, ob es eine Subjekt- oder eine Objekt-

förderung gibt. Entscheidend ist die Nachfrage und die Möglichkeit, diese angemessen befriedigen zu können. Diese neue Wohnungsnachfrage bestimmt die Situation und ist hinsichtlich der zu ergreifenden Maßnahmen so zu bündeln, dass ein Mehr an wohnungspolitischen Handlungsbedarf sowohl in schrumpfenden Regionen, als auch in wachsenden urbanen Räumen entstehen.

Zielsetzungen, Strategien und Modalitäten müssen so ausgerichtet sein, dass sie den differenzierten Nachfragebereich Rechnung tragen. Alle Akteure am Wohnungsmarkt sind zu aktivieren und zu stärken. Hier könnten alle Wohnungsunternehmen, die als Bestandhalter wirken, insbesondere die Genossenschaften, einen erheblichen Beitrag leisten, um damit die Ungleichgewichte besser zu überbrücken.

Wohnungsmarkt Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein ist die Branchenentwicklung in 2017 analog der Entwicklung der globalen, konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zu sehen. Die Wohnungsmärkte sind stabil, die Investitionen kontinuierlich auf hohem Niveau. Hinsichtlich

der Nachfrage ergibt sich ebenfalls ein deutlich anziehender Markt, der dazu führt, dass Leerstände auf niedrigem Niveau gehalten werden.

Die globalen Herausforderungen treffen auch die Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein und sind damit auch eine stetige Belastung, der es sich aktiv entgegenzustellen gilt. Insbesondere die steigende Belastung der Wohnraumkosten durch Nebenkosten sind im erheblichen Maße zu verzeichnen. Damit wird das zur Verfügung stehende Haushaltsnettoeinkommen erheblich in Anspruch genommen. Gleichzeitig sind die dann noch zu erzielenden Netto-Kaltnieten in aller Regel nicht besonders steigerbar, jedenfalls weniger steigerbar als es notwendig wäre, um die steigenden Baukosten, die im erheblichen Maße das Wohnen verteuern, zu finanzieren.

Als wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wäre damit die Verringerung des Wohnungsbaus konsequent. Allerdings mit dem volkswirtschaftlichen Nachteil, dass die Knappheit und mithin die Preise steigen. Verstärkt werden diese Herausforderungen von weiteren Einflussfaktoren, die auch vor der

Wohnungswirtschaft nicht halt machen. Spürbar für jedermann ist hier in erster Linie die Digitalisierung zu nennen. Die Digitalisierung revolutioniert derzeit die Arbeitswelt. Die Chancen der Digitalisierung gilt es zu nutzen und eine leistungsfähige, flächendeckende Infrastruktur zu entwickeln. Alle Marktakteure sind ebenfalls gefordert mit Ideen, aber vor allem mit Investitionen, ihren Beitrag zu leisten, denn die Digitalisierung wird und hat sich als Treiber des Wirtschaftswachstums etabliert.

Als größte Hemmnisse für die Unternehmen stellen sich hauptsächlich der Ausbau der Breitbandinfrastruktur und die Themen IT-Sicherheit sowie gut ausgebildete Fachkräfte dar. So treffen wachsende Anforderungen auf große Hoffnungen bei den Unternehmen und auf entsprechende Herausforderungen bei den Regierenden. Die Krux ist, dass bei allem Wollen die finanziellen Mittel von den Marktteilnehmern dafür aufzubringen sind. Diese sind allerdings bereits in Teilen an der Grenze der finanziellen Leistungsfähigkeit angelangt. Insoweit fördern die Herausforderungen unserer Zeit, trotz allem Guten Willen und Wollen, die Ungleichheit weiterhin.

GEWOBA Nord am Puls der Zeit

Für die GEWOBA Nord bedeutet es, sich auf die globalen, wie auch regionalen Trends vorzubereiten und auf Veränderungen mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren. Um die notwendigen Wohnungen zu bauen und zu bewirtschaften, sind Arbeitskräfte notwendig. Daher ist der Arbeitskräfteentwicklung und der immer schwieriger werdenden Bindung des Personals an unsere nördlichen Standorte des Geschäftsgebietes in Schleswig-Holstein mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.

Wir versuchen dies durch einen Ausbau der Serviceleistungen für unsere Mitarbeiter. Für die Gestaltung ihrer Work-Life-Balance stehen flexible Arbeitszeitmodelle, Kindergartenplätze und Fitnessmöglichkeiten zur Verfügung und auch ein Restaurant und gemeinsame Unternehmungen, beispielsweise Sommerfest, Betriebsausflug oder sportliche Aktivitäten wie „Lauf zwischen den Meeren“ und Syltlauf, tragen dazu bei.



**OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2017
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART**

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	Wohnungen	1.545	1.167	378
	Gewerbe	26	25	1
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	386	386	0
	Stellplätze	920	712	208
	Sonstige	18	18	0
	Summe KC	2.990	2.403	587
Schleswig (Kiel)	Wohnungen	304	211	93
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	124	80	44
	Sonstige	11	11	0
	Summe KC	442	305	137
Husum	Wohnungen	1.350	1.088	262
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	64	53
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	477	320	157
	Sonstige	0	0	0
	Summe KC	1.968	1.496	472
Harrislee	Wohnungen	1.148	840	308
	Gewerbe	1	1	0
	Garagen	143	43	100
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	612	443	169
	Sonstige	3	0	3
	Summe KC	1.907	1.327	580
Niebüll	Wohnungen	667	553	114
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	128	128	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	219	173	46
	Sonstige	5	5	0
	Summe KC	1.022	862	160
Westerland	Wohnungen	972	678	294
	Gewerbe	4	4	0
	Garagen	37	20	17
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	804	522	282
	Sonstige	4	3	1
	Summe KC	1.821	1.227	594
Wyk/Föhr	Wohnungen	167	80	87
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen	8	4	4
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	75	29	46
	Sonstige	1	1	0
	Summe KC	252	114	138
AZUBI - Bad Malente	Gewerbe	1	1	0
	Summe	1	1	0
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.153	4.617	1.536
	Gewerbe	44	42	2
	Garagen	528	354	174
	Sammelgaragen	405	405	0
	Stellplätze	3.231	2.279	952
	Sonstige	42	38	4
	Gesamt	10.403	7.735	2.668



Karin Naujoks

Mitglied der Vertreterversammlung
und sieht Männer auch heute noch unter
modischen Aspekten.

MANN TRÄGT

FARBE

„Als gelernte Herrenschnneiderin habe ich die Mode der sechziger Jahre sehr bewusst miterlebt. Die Aufbruchstimmung dieser Zeit drückte sich unter anderem in Farbenfreude und verspielten Mustern wie etwa Karos aus. Gleichzeitig waren die Hosen und Blazer für Männer sehr schmal und figurbetont geschnitten. Wie prägend diese Veränderungen waren, kann man teilweise noch heute sehen.“



Herausforderung Digitalisierung

Der Herausforderung der Digitalisierung und der sich wandelnden IT begegnen wir mit dem Ausbau sowohl der ERP-Programme als auch der damit verbundenen Dienstleistung. Die Frage der zukünftigen Arbeitsprozesse und der sukzessiven Anpassung an die veränderten Nutzerverhalten versuchen wir im Unternehmen umzusetzen.

Zukünftige Trends müssen wir frühzeitig erkennen, um uns bereits heute weiter zu entwickeln. Im Zentrum dieser Modernisierung des Geschäftsbetriebes in Richtung Digitalisierung steht die schrittweise Umwandlung der bisherigen analogen Prozesse in digitale Prozesse, insbesondere die Schaffung von Online-Aktivitäten, die es den Mitgliedern ermöglicht, einen Großteil der mit der Mietwohnung verbundenen Fragestellungen direkt online zu klären. Unabhängig

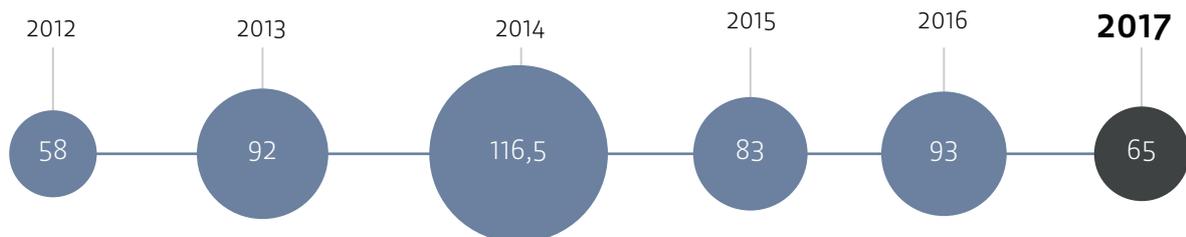
davon verbinden wir allerdings auch mit dem Genossenschaftsgedanken die Nähe zu unseren Mitgliedern und Mietern und versuchen diese Nähe in die digitale Welt einzubinden. D.h. einerseits ist es notwendig, die Digitalisierung in der GEWOBA voranzutreiben und auszubauen, andererseits sollen die bisherigen Kundencenter auf Föhr und Sylt, sowie in Niebüll, Husum, Flensburg und Schleswig ihre Funktion als Kontaktpunkt beibehalten. Denn die Gespräche mit unseren Kunden in den Kundencentern vor Ort haben nach wie vor einen wichtigen Stellenwert für uns.

Bauen auf hohem Niveau

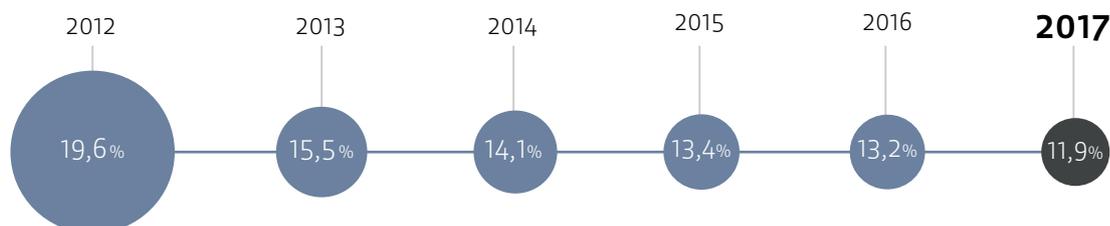
Die Bautätigkeit der Genossenschaft ist auch in 2017 auf hohem Niveau erhalten geblieben. Wir versuchen damit bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder und Mieter zu schaffen und gleichzeitig dem Druck in den Ballungsräumen entgegenzu-

wirken. In den Ballungsräumen Flensburg, Kiel und Hamburg, aber auch auf den in der Region rund um Sylt ist nach wie vor ein erheblicher Druck auf dem Markt spürbar. Aus unserer Sicht ist die beste Kostensenkungs politik, der Bau von ausreichend Wohnungen bei gleichzeitigem Abbau von bürokratischen Hemmnissen hinsichtlich der Ausweisung von Bauland und den Auflagen, die mit dem Bau verbunden werden. Insofern unterstützen wir jede Initiative zu kostengünstigem Bauen und zum Abbau von Regularien, die es uns ermöglichen breite Schichten der Bevölkerung nach wie vor mit Wohnraum zu versorgen und damit auch dem Genossenschaftsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen. Unser Objektbestand zum 31.12.2017 ist nach Kundencentern geordnet und nach Förderungsarten ausgewiesen. Dies ist der Tabelle auf Seite 12 zu entnehmen.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHNHEINHEITEN



DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



Wohnungsbestand der GEWOBA Nord
und Netto-Kaltmieten.



- | | | |
|----------------|---------------|-------------------|
| 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 | |

1967

die technische Revolution



Ring
Ring



Maren Wichmann

Mitglied der Vertreterversammlung –
und echter Technik-Fan.

„Die Technisierung nahm Ende der 1960er-Jahre richtig Fahrt auf; der Schritt ins Digitale Zeitalter stand kurz bevor. Telefon, Radio, Waschmaschine und Co. waren in so gut wie jedem Haushalt vorhanden und veränderten den Alltag. Gut, dass 1967 auch der elektronische Taschenrechner erfunden wurde und so der ersten Vertreterversammlung die Arbeit etwas erleichtern konnte!“



LAGEBERICHT 2017

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Auch im Jahre 2017 ist die konjunkturelle Lage in Deutschland gekennzeichnet durch ein weiterhin solides Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 2,2 % höher als im Vorjahr. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 mit 2,04 % leicht über dem Durchschnitt (bei Betrachtung der Jahre 2010 bis 2017).

Auch 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Wohnungsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (durchschnittlich 1,6%). Mit durchschnittlich 11,9% weitgehend unverändert blieb die Fluktuation. Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Wohnungsunternehmen haben sich vor allem investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,41€ (zuvor 5,38 €) für die Mitgliedsunternehmen des VNW.

Unsere Genossenschaft verfügt neben ihrem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten Husum, Niebüll, Flensburg, Westerland/Sylt, Wyk/Föhr über weitere Kundencenters, um den eigenen Bestand von insgesamt 6.153 Wohnungen und 44 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 in 2017 um 104 Wohnungen vergrößert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Neubau von 41 Wohnungen in Kiel, Neubau von 90 Wohnungen in Flensburg (davon Zugang von 38 Wohnungen in 2017), dem Zugang drei aus- und neugebauter Wohnungen im Rahmen einer Modernisierung in Niebüll, und dem Neubau von 25 Wohnungen in Husum. Weiterhin wurden in Schleswig zwei Objekte von Gewerberaum zu Wohnraum umgewidmet. In Büdelsdorf wurde eine Wohnung, die von der Mietergemeinschaft genutzt wird, erfasst. Dem Abriss wurden 5 Wohnungen in Husum zugeführt. Ein Einfamilienhaus wurde aus dem Pachtvertrag in Westerland herausgelöst.

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 ein-

zelnen 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, Flensburg und Hamburg, der wir durch Grundstücksankäufe und Umsetzung von Baumaßnahmen begegnen.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten mit kurzfristigen Renditen ausgerichtet, sondern 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 Kundencenters damit sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Mieten wurden im gesetzlich

vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2017 durchschnittlich 6,20 €/m² nach 6,06 €/m² Wohnfläche im Jahr 2016. 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 bis zum Baujahr 2000 lagen bei durchschnittlich 5,52 €/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der fluktuationsbedingte Leerstand konnte im Jahr 2017 gesenkt werden. Zum 31.12.2017 hatten wir 65 Wohn-

einheiten im Leerstand zu verzeichnen. Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge einschließt, konnte im Jahre 2017 weiter von 13,2% auf 11,9% gesenkt werden. Die Gesamtfluktuationsrate liegt damit leicht über dem Branchenschnitt von rund 10% in der Region.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2016 T€	Plan 2017 T€	IST 2017 T€
Mieterlöse (Nettokaltmiete)	26.322,7	28.076,9	29.152,3
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.092,8	5.810,0	5.756,3
Zinsaufwand	5.943,9	6.068,0	6.070,3
Jahresüberschuss	2.294,5	1.661,7	1.624,3

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 den folgenden Jahren zum Tragen kommen. Die Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich rund 1,30 €/m²/Monat (im Vorjahr 1,61 €/m²/Monat). Die Veränderung zum Vorjahr ergab sich durch vorgezogene, im Vorjahr durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Zinsaufwendungen sind durch Neubaufinanzierungen, erheblich höherer Spareinlagen (101.503,5 T€; Vorjahr 94.964,3 T€) sowie Sparbriefe (7.847,7 T€; im Vorjahr 7.392,8 T€) von 5.943,9 T€ auf 6.070,3 T€ gestiegen. Der Rückgang des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen beeinflusst durch das negative Finanzergebnis, liegt aber insgesamt im Plan. Das Jahresergebnis ist durch ausgebliebene Beteiligungserträge der Tochtergesellschaft BUD GmbH um -429,1 T€ zurückgegangen. Dem

entgegen steht ein Anstieg des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 443,4 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

	2017 T€	2016 T€
Tochtergesellschaft		
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-304,8	151,9
Enkelgesellschaft		
PROWO West Objekt-Management GmbH	-5,5	-1,48

Das Jahresergebnis 2017 lässt eine Ausschüttung von der BUD GmbH an die GEWOBA Nord nicht zu. Für 2018 ist eine erneute Ausschüttung von rund 200 T€ geplant, sofern die geplanten Kostenreduzierungen und ertragssteigernden Maßnahmen umgesetzt werden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	332.908,5	89,7	315.618,1	89,6	17.290,4
Umlaufvermögen (inkl. andere ARAP)	38.269,8	10,3	36.592,7	10,4	1.677,1
Bilanzsumme (inkl. ARAP)	371.178,3	100,0	352.210,8	100,0	18.967,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	58.462,5	15,8	53.838,6	15,3	4.623,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.632,7	0,7	3.063,7	0,9	-431,0
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	183.688,2	49,5	175.566,5	49,8	8.121,7
sonstige Rückstellungen	1.485,5	0,4	1.731,0	0,5	-245,5
Sparmittel	97.121,7	26,2	90.801,4	25,8	6.320,3
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und PRAP)	27.787,7	7,5	27.209,6	7,7	578,1
Bilanzsumme (inkl. PRAP)	371.178,3	100,0	352.210,8	100,0	18.967,5

Das Anlagevermögen beträgt 89,7% 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 erhöhte sich insbesondere durch den Zuwachs der liquiden Mittel, aus Sparguthaben und Finanzierungsmitteln, die zum Stichtag noch nicht für Investitionen

umgesetzt waren. Die Mittelverwendung erfolgt zu einem wesentlichen Teil für Investitionen des Anlagevermögens sowie für Bausparguthaben. Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 4.623,9T€ zu. Davon entfallen 1.624,3T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 253,2T€. Weitere 3.252,8T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 5,39% gestiegenen Bilanzsumme 15,8% (Vorjahr 15,3%).

Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen begründet durch die Investitionen auf der Vermögensseite sowie durch Darlehensaufnahmen, Sparmittelzuwachs und Zunahme der Geschäftsguthaben auf der Kapitalseite.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Kurz- und mittelfristig ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeit mit einer leichten 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 Dividende 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 2017 sowie die geplanten Investitionen für das Jahr 2018 ff. sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.



BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Kiel Probsteier Platz	Neubau	04/2018	07/2019	28	1.697	5.200.000
Kiel Hopfenstr./Lerchenstr.	Neubau	06/2019	12/2021	119	6.975	25.150.000
Kiel Hörnbebauung	Neubau	03/2020	06/2022	55	6.170	20.036.000
Flensburg Skolehaven	Neubau	10/2015	05/2018	93	5.430	17.643.931
Flensburg Duburger Str. 10-12	Denkmalgeschützt, Umbau und Sanierung	09/2018	12/2019	9	516	3.475.000
Flensburg Duburger Str. 14	Denkmalgeschützt, Umbau und Sanierung	09/2018	12/2019	14	863	4.250.000
Flensburg Solitüder Str.	Neubau	05/2018	10/2019	22	1.437	4.255.000
Flensburg Schwarzenbachtal	Neubau	03/2023	08/2026	165	10.725	35.392.500
Harrislee ABC Weg	Neubau	04/2018	09/2019	24	1.660	3.680.000
Husum Hockensbüll (Baufeld E)	Neubau	06/2017	03/2018	18	1.077	2.660.000
Husum VHS Theodor-Storm-Str.	Neubau	04/2018	10/2019	24	1.585	5.170.000
Husum Friedrichstr.	Neubau	10/2017	07/2019	54	3.172	9.130.000
Sylt /Westerland Kirchenweg	Sanierung	03/2017	03/2018	42	2.663	3.020.000
Sylt /List Alte Bahnhofstr.	Neubau	03/2022	12/2023	44	2.359	9.405.000
					711	46.365 148.467.431

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 31.12.2017 beträgt -1.354,7 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 Jah-

ren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über angeworbene Sparmittel in Höhe von 109.351,2 T€ (im Vorjahr 102.357,1 T€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,13% nach 2,28% im Vorjahr.

... UND FÄHRT UND FÄHRT UND FÄHRT

1967 rollt der 10.000.000ste VW Käfer vom Band. Seinen Beinamen bekommt er wegen seiner kugeligen Form, und ab 1967 wird er unter dieser Bezeichnung auch offiziell beworben.



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



KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017 / T€	2016 / T€
Jahresüberschuss	1.624,3	2.294,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.126,2	7.079,1
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	32,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-676,5	-492,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	37,0	53,2
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	70,6	114,6
Erträge aus Teilschulderlassen	-62,5	-397,0
Cashflow nach DVFG / SG	9.119,2	8.684,3
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	144,4	-52,3
Zunahme sonstiger Aktiva	-656,1	-1.071,5
Abnahme / Zunahme sonstiger Passiva	106,3	687,3
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.938,9	5.810,5
Sonstige Beteiligungserträge	0,0	-514,9
Ertragsteueraufwand	124,0	85,5
Ertragsteuerzahlungen	157,8	-64,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.406,2	13.564,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	131,5	-227,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	546,6	238,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.939,1	-50.340,8
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-5.488,0	-4.409,9
Erhaltene Zinsen	94,4	80,2
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	514,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.917,6	-54.144,6
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	3.252,8	2.276,3
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	25.372,9	29.308,8
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	-75,8	0,0
planmäßige Tilgungen	-8.116,6	-6.768,1
Rückzahlungen und außerplanmäßige Tilgungen	-9.172,1	-2.821,4
Veränderungen aus Spareinlagen	5.174,7	13.611,3
Gezahlte Zinsen	-4.213,9	-4.134,6
Gezahlte Dividenden	-253,2	-189,2
Veränderung verpfändeter Finanzmittel u.a.	0,0	2.000,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.968,8	33.283,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands. Finanzierungsbe	457,4	-7.297,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.465,6	25.762,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.923,0	18.465,6



ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTEL

	2017 / T€	2016 / T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.923,0	18.465,6
Verpfändete Festgeldguthaben	0,0	0,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.923,0	18.465,6

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017 / T€	2016 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.465,6	25.762,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.406,2	13.564,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.917,6	-54.144,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.968,8	33.283,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.923,0	18.465,6

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2017 / T€	2016 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	9.119,2	8.684,3
Planmäßige Tilgungen	-8.116,6	-6.768,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	1.002,6	1.916,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Zahlung der Dividende für 2016 ausreichte.

Wir verfügten im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflich-

tungen fristgerecht nachkommen zu können. Die hohen Abflüsse für Investitionen wurden zum großen Teil durch Zugänge von Darlehen und Sparmitteln wie auch durch eine Erhöhung des Geschäftsguthabens gedeckt. Dem standen weiterhin hohe Tilgungsleistungen entgegen, sodass der Finanzmittelbestand

zum Bilanzstichtag relativ konstant blieb. 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.

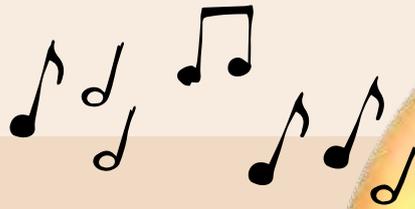


Bernd Mielewski

Mitglied der Vertreterversammlung
und selbst ein Teil Musikgeschichte.

DER SOUND DER 60ER

„Mein Leben in den sechziger Jahren war von der Musik der Beatles und Rolling Stones geprägt. 1964 gründeten wir eine Schülerband und spielten in allen Clubs und zu den Tanztees im nördlichen Schleswig-Holstein – natürlich Immer in Begleitung eines Elternteils, weil wir noch nicht volljährig waren. Leider mussten wir unsere Band „Conventional Sound“ im Frühjahr 2018 nach sagenhaften 54 Jahren aus gesundheitlichen Gründen auflösen.“



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

Summe Sparmittel per 01.01.2017	102.357.107,40 €
Zuwachs in 2017	6.994.118,05 €
Summe Sparmittel per 31.12.2017	109.351.225,45 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	10.935.122,54 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	94.744.153,96 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	3.671.948,95 €

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

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2017 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.244,4	1.801,0	443,4
Bautätigkeit/Modernisierung	-147,6	130,6	-278,2
Verwaltungs- und Baubetreuung	-242,1	-101,4	-140,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-302,0	-279,2	-22,8
Betriebsergebnis	1.552,7	1.551,0	1,7
Finanzergebnis	-189,7	239,4	-429,1
Neutrales Ergebnis	385,3	589,7	-204,4
Ergebnis vor Steuern	1.748,3	2.380,1	-631,8
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-124,0	-85,6	-38,4
Jahresüberschuss	1.624,3	2.294,5	-670,2

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 2,28% auf 2,13% 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 2017 rund 54,93% 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 2018 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 2018 mit Nettomieteträgen von rd. 27,8 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rund 5,9 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 6,1 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 2,0 Mio. €.

Schleswig, den 23. März 2018
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher



ALLES SCHÖN bunt HIER



Kirsten Asmussen

Mitglied der Vertreterversammlung –
und heimliche Innenarchitektin

„Die Lust der Menschen auf etwas Neues war damals sehr ausgeprägt; das zeigte sich auch in der Art, wie sie sich einrichteten. Ich persönlich kann mich noch gut an die streng grafischen Tapetenmuster erinnern, dazu die leuchtenden Farben. In der Zeit wurden auch skandinavische Möbel bei uns beliebt. Und natürlich legte man gesteigerten Wert auf Dinge wie Waschmaschine, Elektroherd und Fernseher. Das konnte sich aber längst nicht jeder leisten.“



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat wie auch in den vergangenen Jahren seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen sorgfältig wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde, wie das Genossenschaftsgesetz es vorschreibt, pflichtgemäß überwacht.

In 2017 wurde der Aufsichtsrat im Vorgriff auf die langfristig geplante Verkleinerung des Gremiums neu strukturiert. So wurden Mitte des Jahres 2017 der Prüfungsausschuss und der Bau- und Wohnungsaus-

schuss aufgelöst. Im neuen Modell ist vorgesehen, dass es nur noch gemeinsame Sitzungen gibt, an denen alle Aufsichtsratsmitglieder teilnehmen. Damit wird die zeitnahe, umfassende Information aller Auf-

sichtsratsmitglieder sichergestellt. In diesem Zuge erfolgte auch eine Harmonisierung des Aufsichtsrates der GEWOBA Nord und der BUD GmbH.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 6 Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand ↳ Davon Gremiensitzungen: 3 2 Sitzungen des Aufsichtsrates 1 Sitzung des Prüfungsausschusses | <ul style="list-style-type: none"> 1 Sitzung des Bau- und Wohnungsausschusses 5 Vorstandssitzung mit Teilnahme des Aufsichtsrates 2 Sitzungen des Aufsichtsrates der BUD 2 Aufsichtsrats-Klausurtagungen |
|---|--|

Der Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit lag, nicht zuletzt bedingt durch das umfangreiche Bauprogramm, auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder auf der langfristigen Unternehmensplanung. So hat sich der Aufsichtsrat mehrfach die laufende und zukünftige Wirtschafts- und Finanzplanung durch den Vorstand darlegen lassen, damit eine solide Unternehmensplanung eine bezahlbare Wohnraumversorgung unserer Mitglieder sichert.

Im Sinne einer zukunftsgerichteten und planungsbegleitenden Kontrolle hat der Aufsichtsrat sowohl durch Besichtigung von Bauprojekten wie auch durch Begehung von Bestandsimmobilien seine Kontrollfunktion ausgeübt.

Darüber hinaus wurde im März 2017 das Projekt Q36 in Schleswig unter Teilnahme des Aufsichtsrates feierlich eingeweiht und im Juni konnte in Flensburg - Skolehavn ein Richt-

fest gefeiert werden. Die Bestandsbegehungen fanden im Herbst in und um Kiel statt und in einem weiteren Termin wurde die Wohnanlage in Hamburg-Langenhorn besichtigt. Für die kommenden Jahre soll regelmäßig der gesamte Bestand der Genossenschaft in einem Drei-Jahres-Rhythmus begangen werden.

Um einen regelmäßigen Wissenstransfer über sich verändernde rechtliche Gegebenheiten sicherzustellen

nimmt der Aufsichtsrat an VNW-Veranstaltungen, z.B. der Arbeitstagung teil und absolviert alle zwei Jahre eine unternehmensinterne Weiterbildung mit spezifischen Inhalten für die Aufsichtsratsarbeit in Verbindung mit der Spareinrichtung. Dazu gehören auch jährliche Klausurtagungen, in dem der Aufsichtsrat seine Arbeit abstimmt und ausrichtet.

Am 17. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Kay Abeling, Horst Dieter Adler, Frank Jacobsen und Nanette Kraft. Alle vier stellten sich erneut für weitere drei Jahre zur Wiederwahl und wurden von der Vertreterversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2017. Auch der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand angenommen.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wurde der Aufsichtsrat stets eingebunden. Die Niederschriften der Vorstandssitzungen wurden wie schon in den Vorjahren an alle Aufsichtsratsmitglieder weitergeleitet. Fragen, die sich aus diesen Niederschriften ergaben, wurden

ausnahmslos vom Vorstand zeitnah beantwortet.

Die langjährige Zusammenarbeit mit dem Beirat des Vorstandes wurde auch in 2017 erfolgreich fortgeführt. Hierfür möchte der Aufsichtsrat den Herren Dr. Klaus Rave, Dieter Dreyer und Max Tesch ausdrücklich danken.

Ebenfalls bedankt sich der Aufsichtsrat für den Einsatz aller Mitarbeiter und des Vorstands zum Wohle unserer Genossenschaft.

Schleswig, 23. März 2018 | Kay Abeling, Vorsitzender des Aufsichtsrates



BILANZ ZUM 31.12.2017 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	741.454,23	693.956,92
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	104.529,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.690.561,18	280.789.520,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.401.328,74	6.660.068,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.675.360,31	3.109.385,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.760.113,81	1.939.581,65
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.808,33	455.254,54
6. Anlagen im Bau	5.104.204,93	19.181.045,42
7. Bauvorbereitungskosten	3.316.986,47	2.052.324,99
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.871,81
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Beteiligungen	4.922.250,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.120,00	1.120,00
Anlagevermögen	332.640.188,00	315.388.659,98
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	11.110.199,53	10.214.123,91
3. Andere Vorräte	17.023,70	10.613,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	413.998,43	456.497,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	113.490,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	859.578,22	307.936,40
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	685.721,83	270.119,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	556.245,34	1.639.706,44
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	3.865.827,74	3.787.222,69
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.922.981,59	18.465.631,23
2. Bausparguthaben	1.779.108,59	1.276.966,57
Umlaufvermögen	38.210.685,48	36.542.308,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	268.300,31	229.457,64
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.171,37	50.416,12
Rechnungsabgrenzungsposten	327.471,68	279.873,76
Bilanzsumme	371.178.345,16	352.210.842,55



BILANZ ZUM 31.12.2017 | PASSIVSEITE

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	423.800,00	356.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.831.596,00	11.661.988,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.304,00	28.080,00
	15.260.700,00	12.046.268,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	586.360,08	547.929,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.926.096,51	6.761.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(165.000,00)	(230.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	35.414.878,81	34.224.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.190.000,00)	(1.810.000,00)
	42.340.975,32	40.985.975,32
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	5.181,19	3.887,68
2. Jahresüberschuss	1.624.305,39	2.294.504,32
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.355.000,00	-2.040.000,00
	274.486,58	258.392,00
Eigenkapital	58.462.521,98	53.838.564,40
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	122.606,83	156.364,72
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.632.664,06	3.063.654,91
3. Sonstige Rückstellungen	2.964.430,18	3.065.514,48
	5.719.701,07	6.285.534,11
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.315.128,96	162.958.685,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.373.052,73	12.607.774,06
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	101.503.542,38	94.964.346,38
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.847.683,07	7.392.761,02
5. Erhaltene Anzahlungen	11.628.568,97	10.941.023,70
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.956,00	141.578,79
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.237.863,87	2.182.477,77
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.921,52	122.446,66
9. Sonstige Verbindlichkeiten	379.495,14	429.599,51
(davon aus Steuern)	(358.407,35)	(291.722,33)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.321,67)	(1.427,03)
	306.597.212,64	291.740.693,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	398.909,47	346.050,84
Bilanzsumme	371.178.345,16	352.210.842,55



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2017)

	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.370.574,36	35.545.922,12
b) aus Betreuungstätigkeit	40.000,00	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.098.183,89	417.700,98
	39.508.758,25	35.963.623,10
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	896.075,62	471.205,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.674.946,39	2.580.386,27
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.065.840,42	2.436.524,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.124.988,38	16.295.109,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	53.485,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	443.463,08	54.873,89
	26.577.169,22	25.048.271,05
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.603.620,29	4.573.959,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.001.559,68 (153.546,80)	960.117,42 (162.646,67)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen*	8.126.215,38	7.079.147,29
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.138.412,53	4.672.651,49
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	514.940,50
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,28	2,28
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	124.843,40 (30.422,27)	80.236,11 (0,00)
13. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	32.262,35
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.070.282,06	5.943.916,92
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	123.953,27	85.544,68
	1.637.971,69	2.295.850,32
16. Ergebnis nach Steuern		
17. Sonstige Steuern	13.666,30	1.346,00
	1.624.305,39	2.294.504,32
18. Jahresüberschuss		
19. Gewinnvortrag	5.181,19	3.887,68
20. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-1.355.000,00	-2.040.000,00
	274.486,58	258.392,00
21. Bilanzgewinn		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2017

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 2017 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. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Grundsteuern in Höhe von 768,0 T€ nicht mehr unter den sonstigen Steuern, sondern unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Die Vorjahreszahl (771,8 T€) wurde ebenfalls angepasst, um unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eine bessere Vergleichbarkeit der beiden Jahre zu schaffen.

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 2017 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums. 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.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Soweit von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auszugehen ist, wird eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

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 31.12.2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.297.428,12	101.288,51	0,00	134.728,47	2.533.445,10
Geleistete Anzahlungen	104.529,60	30.198,87	0,00	-134.728,47	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.401.957,72	131.487,38	0,00	0,00	2.533.445,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	406.838.536,69	1.879.504,17	237.062,31	26.272.686,72	434.753.665,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.637.072,48	0,00	403.991,03	5.514.677,95	16.747.759,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.109.385,51	0,00	0,00	-434.025,20	2.675.360,31
Technische Anlagen und Maschinen	3.592.690,49	0,00	0,00	0,00	3.592.690,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.172.140,50	375.415,33	0,00	4.560,90	2.552.116,73
Anlagen im Bau	19.190.029,59	16.138.949,99	0,00	-30.224.774,65	5.104.204,93
Bauvorbereitungskosten	2.052.324,99	2.542.617,75	130.407,67	-1.128.564,82	3.335.970,25
Geleistete Anzahlungen	1.871,81	2.689,09	0,00	-4.560,90	0,00
Sachanlagen	448.594.052,06	20.939.176,33	771.461,01	0,00	468.761.767,38
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Beteiligungen	0,00	4.922.250,00	0,00	0,00	4.922.250,00
Andere Finanzanlagen	1.120,00	2.000,00	0,00	0,00	3.120,00
Finanzanlagen	401.120,00	4.924.250,00	0,00	0,00	5.325.370,00
Anlagevermögen gesamt	451.397.129,78	25.994.913,71	771.461,01	0,00	476.620.582,48



Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			einbezogene Fremdkapital- zinsen
01.01.2017	Abschrei- bungen des laufenden Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	31.12.2017		
€	€	€	€	€	€	€	€	
1.603.471,20	188.519,67	0,00	0,00	1.791.990,87	693.956,92	741.454,23	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.529,60	0,00	0,00	
1.603.471,20	188.519,67	0,00	0,00	1.791.990,87	798.486,52	741.454,23	0,00	
126.049.015,88	7.168.378,91	154.290,70	0,00	133.063.104,09	280.789.520,81	301.690.561,18	184.447,29	
4.977.003,75	360.442,74	0,00	8.984,17	5.346.430,66	6.660.068,73	11.401.328,74	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.109.385,51	2.675.360,31	0,00	
1.653.108,84	179.467,84	0,00	0,00	1.832.576,68	1.939.581,65	1.760.113,81	0,00	
1.716.885,96	210.422,44	0,00	0,00	1.927.308,40	455.254,54	624.808,33	0,00	
8.984,17	0,00	0,00	-8.984,17	0,00	19.181.045,42	5.104.204,93	20.025,10	
0,00	18.983,78	0,00	0,00	18.983,78	2.052.324,99	3.316.986,47	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.871,81	0,00	0,00	
134.404.998,60	7.937.695,71	154.290,70	0,00	142.188.403,61	314.189.053,46	326.573.363,77	204.472,39	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.922.250,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	3.120,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.120,00	5.325.370,00	0,00	
136.008.469,80	8.126.215,38	154.290,70	0,00	143.980.394,48	315.388.659,98	332.640.188,00	204.472,39	



Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beträgt 11.110,2 T€ (Vorjahr: 10.214,1 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 2017	Stand 01.01.2017	Einstellung 2017	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2017	Stand 31.12.2017
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	547.929,08	38.431,00	0,00	586.360,08
Gesetzliche Rücklage	6.761.096,51	0,00	165.000,00	6.926.096,51
Andere Ergebnisrücklagen	34.224.878,81	0,00	1.190.000,00	35.414.878,81
Gesamt	41.533.904,40	38.431,00	1.355.000,00	42.927.335,40

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 431,0T€ verbraucht. Zum 31.12.2017 sind noch 2.632,7T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden. Die Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 2.964,4T€ (Vorjahr 3.065,5T€) betreffen insbesondere festgestellte Grundleitungsschäden (1.056,6T€; Vorjahr 1.241,3T€), Schönheitsreparaturen (428,9T€; Vorjahr 489,7T€), Gewährleistungen (400,0T€; Vorjahr 0,0T€), ausstehende Eingangsrechnungen (180,0T€; Vorjahr 293,0T€), Risiken aus Prozessangelegenheiten (184,5T€; Vorjahr 266,1T€), Servicegebühren für Heizkostenabrechnungen (180,0T€; Vorjahr 200,0T€) sowie noch ausstehende Abrechnungen von Versorgungsunternehmen (230,0T€; Vorjahr 266,4 T€).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

ENTWICKLUNG DER VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2017 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.315.128,96	10.654.925,03	33.269.537,03	127.390.666,90	170.008.744,84	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.373.052,73	831.830,86	1.444.676,31	10.096.545,56	11.818.569,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.628.568,97	11.628.568,97	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.956,00	120.956,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.237.863,87	1.237.863,87	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	190.921,52	190.921,52	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	379.495,14	379.495,14	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	197.245.987,19	25.044.561,39	34.714.213,34	137.487.212,46	181.827.313,88	

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2017

	2017 €	2016 €
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen		
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	45.859.271,74	35.482.564,72
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	55.644.270,64	59.481.781,66
Gesamt	101.503.542,38	94.964.346,38
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	2.079.128,16	2.059.318,10
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	5.768.554,91	5.333.442,92
Gesamt	7.847.683,07	7.392.761,02

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	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Umfang T€	Zeitwert T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-92,8
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-276,1
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.405,4	-41,2
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,7	-423,7
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-520,9
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	-1.354,7

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. 33,2 Mio. €.

3. Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH haben wir eine Höchstbetragsbürgschaft von 850,0T€ abgegeben. Die Verpfändung aus dem Jahr 2016 in Höhe von 2,0 Mio. € wurde durch eine Finanzierung der BUD abgelöst und es besteht eine Bürgschaft, die auf 874,0T€ begrenzt ist. Die Verbindlichkeit der BUD beläuft sich zum 31.12.2017 auf 849,6T€ gegenüber dem Kreditinstitut.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtungen beteiligt. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zum 31.12.2017 auf 173,1T€.

4. Kapitalanteile von mindestens 20 %

Die Genossenschaft besitzt 100% der Anteile der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH, Schleswig, mit 350,0T€ Stammkapital, 50,0T€ Kapitalrücklage und einem Eigenkapital zum 31.12.2017 i.H.v. 1.167,9T€. Das Jahresergebnis 2017 beträgt -304,8T€.

Im Jahr 2017 hat sich die Genossenschaft an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schleswig, beteiligt und besitzt 49% der Anteile. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25,0T€ und die Kapitalrücklage 10,0Mio. €. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 lag noch nicht vor.

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	49 (47)	19 (17)
Technische Mitarbeiter	18 (15)	5 (4)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	6 (7)	4 (4)
	73 (69)	28 (25)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.169,6 T€ erhöht.

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

	Anzahl Mitglieder
01.01.2017	13.092
Zugänge 2017	1.787
Abgänge 2017	844
31.12.2017	14.035

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.

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 1.624.305,39€. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12.03.2018 wurden 165.000,00€ in die gesetzliche Rücklage sowie 1.190.000,00€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

8. Mitglieder des Vorstandes

- Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
- Steffan Liebscher (hauptamtlich)

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.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2016 verbleibende Bilanzgewinn von 274.486,58€ mit 271.170,12€ zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 3.316,46€ auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Schleswig, den 23. März 2018
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 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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung nach Maßgabe der Wirtschafts- und Finanzplanung 2018 bis 2027 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen darauf hin, dass nach der Planung der Cash-

flow 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 als schwach zu bewerten.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2018 bis 2027 wird maßgeblich durch die Umsetzung der geplanten Bewirtschaftungserfolge der im Rahmen des Bauprogramms neu angeschafften oder errichteten Immobilien bestimmt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

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 Risikouberwachungssystem 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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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 Er-

wartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 23.03.2018

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.**
Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Baspinar
Wirtschaftsprüfer



Kurt-Heinz Jappsen

Mitglied der Vertreterversammlung
und leidenschaftlicher Bau-Meister.

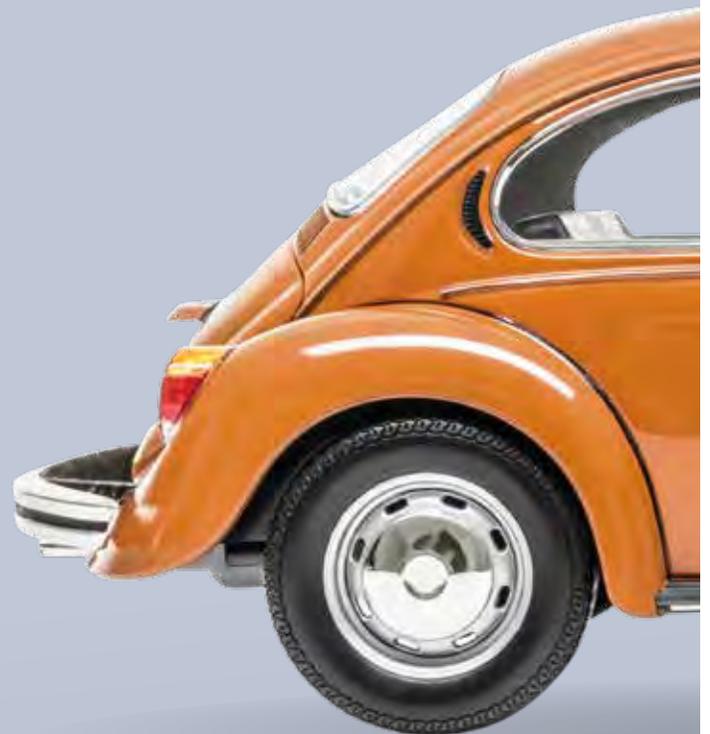
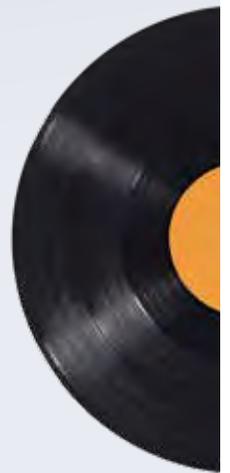
HÄUSER

MIT NEUEM GESICHT



„Die Architektur der sechziger Jahre in Deutschland steht bei vielen im Ruf, recht kantig und kompakt gewesen zu sein. Ich persönlich empfinde sie eher als experimentierfreudig und als Ausdruck eines Lebensgefühls nach der Zeit des Wiederaufbaus. Und als ich 1972 das Baugeschäft meines Vaters in Niebüll übernahm, konnte ich meinen kleinen Teil zu diesem Neubeginn beitragen.“





GEWOBA NORD
Baugenossenschaft