

Transparenz

Vernetzung

Zeitersparnis

Sichtbarkeit

Effizienz



GESCHÄFTSBERICHT

2019

Die Welt im digitalen Wandel

Technologische Entwicklungen und die damit verbundene Digitalisierung unserer Welt dringen inzwischen in fast jeden Bereich des alltäglichen Lebens vor. Kommunikation, Konsum und Informationen. An Unternehmen geht die Digitalisierung natürlich ebenso wenig vorbei und bringt damit neue oder veränderte Geschäftsmodelle hervor:

Sprachen können online gelernt, Musik „gestreamt“ und Autos per Handy-App geteilt werden. Die Industrie lässt 3D-Drucker komplexe Maschinenteile herstellen, die von Robotern zusammengesetzt werden; das „Internet der Dinge“ kann ganze Fabriken intelligent vernetzen.

Diese Veränderungen möchten wir als Chance begreifen, um mehr Lebensqualität zu schaffen – ohne „alte“ Werte zu verlieren. Zu wichtig ist es, den Mitgliedern auch in Zukunft die bestmögliche Wohnsituation und zeitgemäßen Service zu bieten. Auch Kooperationspartner und Kapitalgeber erwarten heute eine digitale Strategie für erfolgreiches Zusammenarbeiten oder etwa den Umgang mit Daten. Einige Projekte stellen wir in diesem Geschäftsbericht vor.



Wir stellen uns der Herausforderung – immer in dem Bewusstsein, dass bei uns als Genossenschaft der Mensch im Mittelpunkt steht. Auch in Zukunft!

Zahlen und Fakten zur Digitalisierung

25% der Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft sind bereits hoch digitalisiert (2017)

53% der Unternehmen in Deutschland waren in den letzten zwei Jahren Opfer von Cyberkriminalität (2017)

19% der Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft in Deutschland nutzen Big Data (2017)

4,3 Mrd. € wurden 2017 von Wirtschaft und Privatpersonen in Start-ups investiert

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

24/7 Unsere Nummer für alles:
04621 - 811-100

KUNDENCENTER

24837 Schleswig
 Moltkestraße 32

25899 Niebüll
 Hungerfennenweg 9

24939 Flensburg
 Gartenstraße 1

25980 Sylt/OT Westerland
 Friesische Straße 53

25813 Husum
 Osterende 46

25938 Wyk/Föhr
 Große Straße 39

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

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

AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

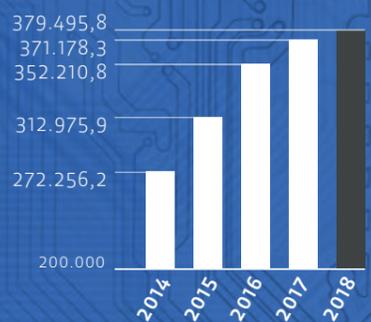
Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein

INHALT

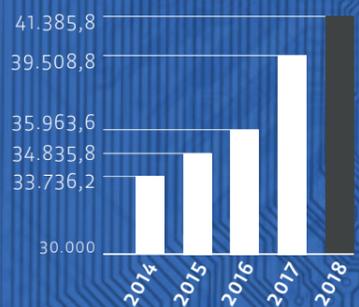
Kennzahlen der Genossenschaft	4
Organe der Genossenschaft	6
Bericht des Vorstandes	12
Lagebericht 2018	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	18
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	20
2.2 Finanzlage	21
2.3 Ertragslage	24
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Bericht des Aufsichtsrates	28
Jahresabschluss 2018	
Bilanz zum 31.12.2018	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	33
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
1 Bilanz	34
2 Gewinn- und Verlustrechnung	39
D. Sonstige Angaben	40
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	42

Kennzahlen der Genossenschaft

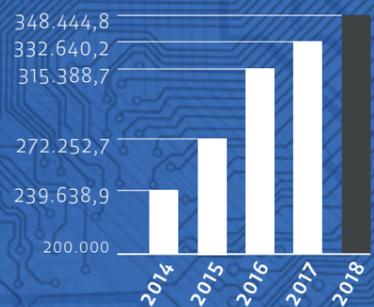
BILANZSUMME T€



UMSATZERLÖSE T€

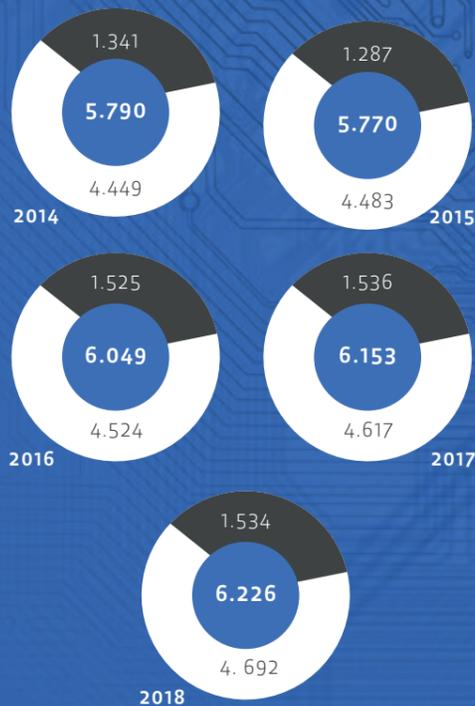


ANLAGEVERMÖGEN T€



WOHNUNGSBESTAND WE

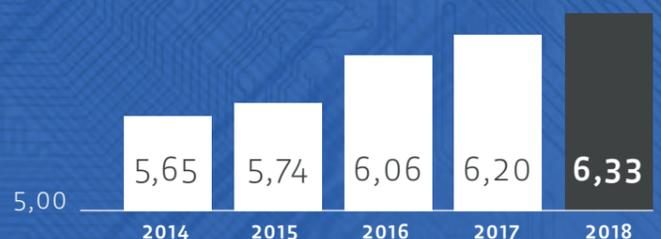
FREI FINANZIERT | GEFÖRDERT



EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



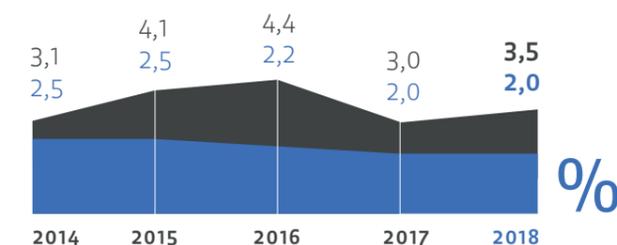
JAHRESÜBERSCHUSS T€



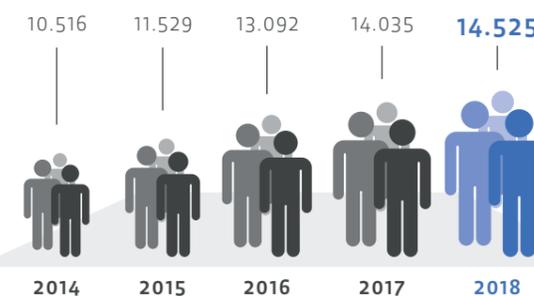
CASHFLOW T€



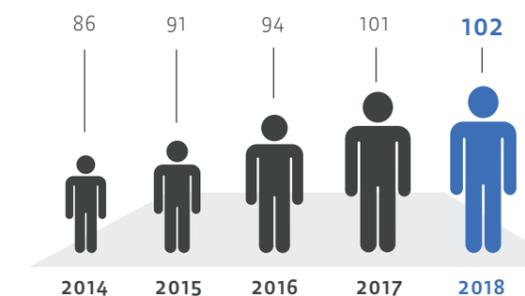
EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



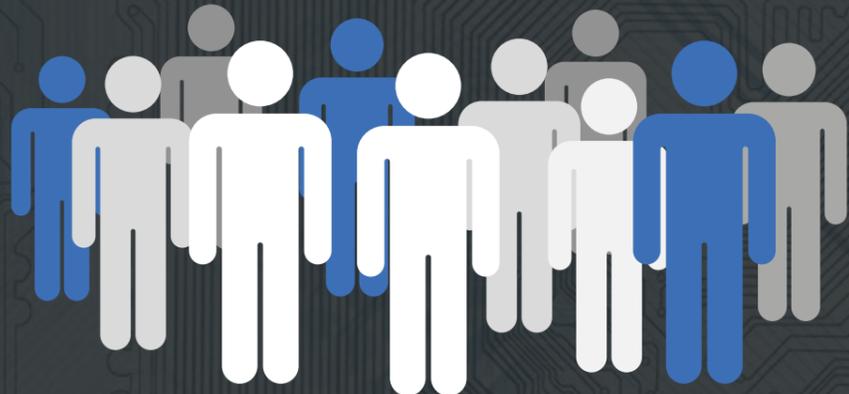
ZAHL DER MITGLIEDER



ZAHL DER MITARBEITER



Vertreter



VERTRETERVERSAMMLUNG

70 VERTRETER

wählen

wählen

MITARBEITER

14.525 MITGLIEDER

PER 31.12.2018

AUFSICHTSRAT

bestellt

beschäftigt

VORSTAND

Stand 31.12.2018

Vertreter

WAHLBEZIRK 2

Clausen, Margrit, **Husum**
 Deckmann, Klaus-H., **Husum**
 Falkenberg, Hans-Jürgen, **Husum**
 Harbeck, Wolfgang, **Rantrum**
 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, **Rendsburg**
 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 Sanitärtechnik GmbH,
Schleswig (vertreten durch
 Bernd Mielewski)
 Röstel, Frank Dietmar, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 8

Adler, Marco, **Flensburg**
 Rippe, 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, **Nieüll**
 Jappsen, Kurt-Heinz, **Nieüll**
 Jessen, Heiko, **Galmsbüll**
 Schwarz, Anke, **Nieüll**
 Wichmann, Petra, **Nieüll**

WAHLBEZIRK 12

Andresen, Uwe,
Sylt / OT Westerland
 Eckert, Karen,
Sylt / OT Westerland
 Giesen, 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
 Schnabel, Bruno,
Sylt / OT Westerland

WAHLBEZIRK 13

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

WAHLBEZIRK 14

Asmussen, Kirsten, **Sylt / List**
 Carstensen, Jan, **Sylt / Tinnum**
 Ebert, Thomas, **Sylt**
 Eitner, Falk, **Sylt / Kampen**
 Karst, Alexander, **Sylt / List**
 Naujoks, Karin, **Sylt / List**
 Pophal, Rainer, **Sylt / Wenningstedt**

WAHLBEZIRK 15

GFKP Göldner & Fredrich
 Partnerschaft mbB Rechtsanwälte,
Rendsburg (vertreten durch
 Peter Fredrich)
 Kempe, Markus, **Eckernförde**
 Wichmann, Maren, **Hamburg**

Stand 31.12.2018

Aufsichtsrat



v.l.n.r.:	Marita Borjini	Dipl.-Kauffrau, Flensburg
	Heike Susanne Lambrecht	Architektin, Schaalby
	Horst Dieter Adler	Verleger und Werbekaufmann, Flensburg, 2. stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
	Nanette Kraft	Verwaltungsangestellte, Sylt
	Manfred Kruse	Lehrer, Husum
	Kay Abeling	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
	Frank Jacobsen	Verwaltungsfachwirt, Schleswig
	Klaus Erichsen	Steuerberater, Husum, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
	Manfred Felgenhauer	Sparkassenbetriebswirt, Nübel, 1. stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Vorstand

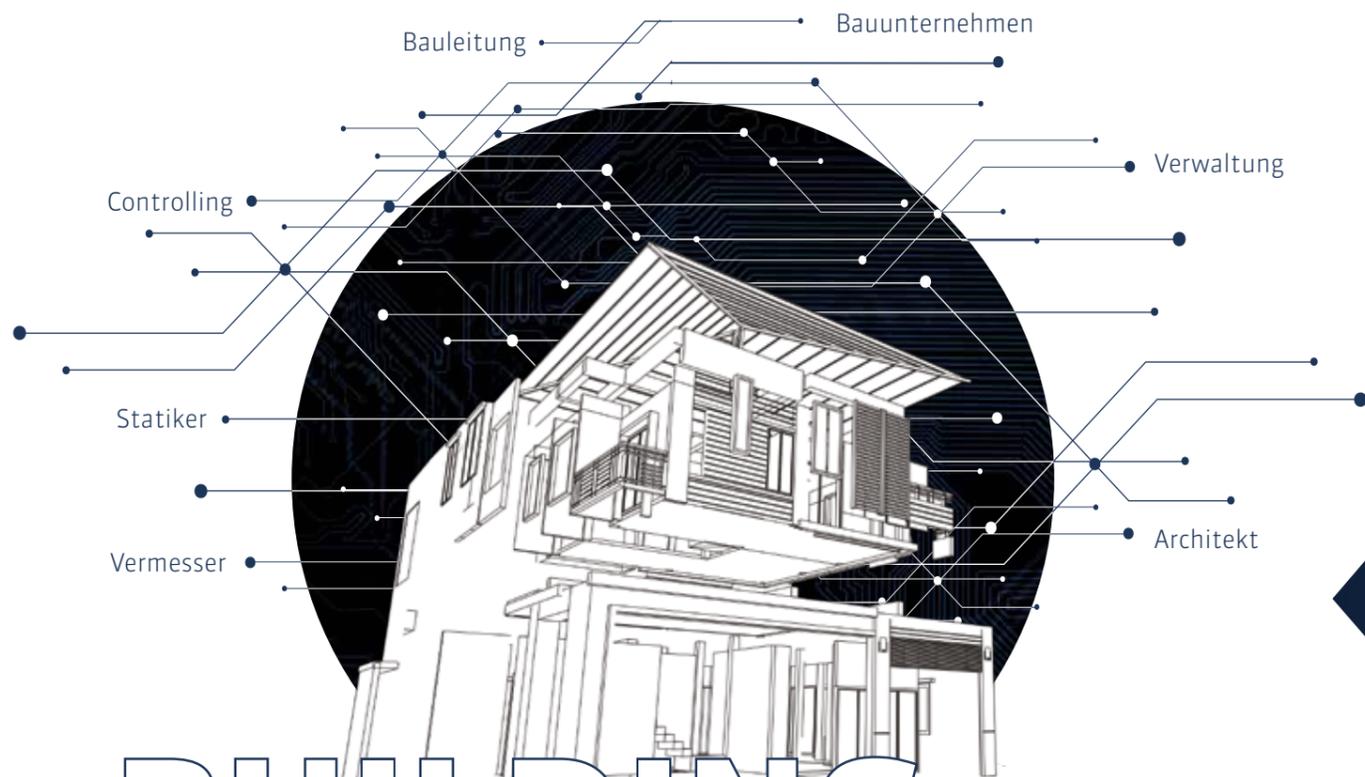


Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001



BUILDING INFORMATION MODELING

DAS DIGITALE HAUS

Wer ein neues Gebäude planen, genehmigen lassen, bauen und verwalten möchte, kann sich auf eine große Menge „Papierkram“ gefasst machen. Im Laufe des Prozesses sammeln sich so bei allen Beteiligten mehrere Aktenordner und Datensätze mit Informationen an, die ständig von Hand aktualisiert werden müssen. Das ist nicht nur aufwändig, sondern auch immer wieder eine potentielle Fehlerquelle, die zu erheblichem Zeitverlust und steigenden Kosten führen kann.

BITS BYTES BIM

Die GEWOBA Nord, die mehr als 1.369 Gebäude und Bauprojekte betreut, hat für dieses alte Problem eine moderne Lösung gefunden: Das „Building Information Modeling“ (BIM) ist eine kooperative Planungsmethodik, bei der alle Informationen und Daten in einer einzigen digitalen Schnittstelle zusammenlaufen.



Die zentrale Datei kann von Kunden, Architekten, Behörden und Gewerken gleichzeitig eingesehen und bearbeitet werden. **So wird mehr Planungssicherheit bei Kosten, Terminen und Qualität gewährleistet.**

DER WIRKLICHKEIT VORAUSS

Im Mittelpunkt steht dabei ein dynamisches, dreidimensionales Haus-Modell, das schon exakt auf einem virtuellen Stadtplan platziert wurde. An diesem Muster werden nicht nur die Maße verbindlich definiert, sondern auch alle Abläufe, Termine, Materialien und Ausstattungsmerkmale. So können Planungsfehler entdeckt werden, die bei gestreuten Informationen erst die Realität zeigt.

Das BIM begleitet ein Gebäude über den gesamten Lebenszyklus und kann z.B. die laufenden Kosten oder Sanierungsbedarf erfassen.

Bericht des Vorstandes

„Die deutsche Wirtschaft befindet sich zurzeit im längsten Aufschwung seit einem halben Jahrhundert.“ Mit diesen Worten fasste Bundeswirtschaftsminister Altmaier die derzeitige wirtschaftliche Lage in Deutschland in einer kürzlich veröffentlichten Darstellung der Bundesregierung zusammen. Als Indikatoren dieses Aufschwungs wurde hier auf die seit 2009 kontinuierlich sinkende Arbeitslosenquote, die deutlich gestiegenen Bruttolöhne der Arbeitnehmer und volle Auftragsbücher verwiesen.

Diese Fakten verleiten leicht dazu, ein viel zu einseitiges, positives Bild zu zeichnen. Fakt ist aber auch, dass es nicht allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen gelingt, am gesellschaftlichen Wohlstand teilzuhaben. Das Armutsrisiko in Deutschland ist von 14,6 % im Jahre 2009 kontinuierlich auf 15,7 % im Jahre 2016 gestiegen und insbesondere das Risiko der Altersarmut steigt weiter. Der Trend zeigt ein Spannungsfeld zwischen boomenden Wachstum und beharrlichen Schrumpfungen auf, in denen sich die Wohnungsmärkte in Deutschland derzeit bewegen. In beliebten Großstädten ist das Bauen durch die Kostenentwicklung kaum noch bezahlbar und t das Wohnen für Normalverdiener in vielen Fällen unerschwinglich. Es steigen neben den Mieten auch die Wohnnebenkosten in den Großstädten überdurchschnittlich und dies insbesondere für die Haushalte mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende oder Senioren. Demgegenüber stehen die ländlichen Regionen mit mangel-

der Infrastruktur und immer weniger Dienstleistungen, die diese Regionen Stück für Stück unattraktiver machen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt also hoch. Lösungswege zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in Deutschland und insbesondere zwischen Ballungszentren und ländlichen Regionen sind nicht erkennbar.

Daneben bestimmen weitere Trends das Leben und das Lebensgefühl der Menschen. Digitalisierung als Stichwort trifft auch die Wohnungswirtschaft z.B. mit den Themen digitales Wohnen oder Wohnungsvermietung 4.0. Dahinter stehen Begriffe wie digitalisierte und zielgruppengerechte Ausstattung, smartes Leben in der Wohnung und im Quartier oder die Frage von Co-Housing sowie neues Wohnen durch neue Wohnformen und Grundrisse. All dies bestimmt unsere Branche nachhaltig.

Dass diese Trends die Tendenz zur Polarisierung deutlich verstärken, ins-

besondere bei einer zunehmenden Diskrepanz der Einkommensentwicklung verschiedener Bevölkerungsschichten, ist nicht von der Hand zu weisen. In den kommenden Jahren wird sich dies zumindest auf dem heutigen Niveau halten, wenn nicht deutlich verstärken, sofern keine radikale Veränderung erfolgt.

Das Ganze findet in einem Umfeld statt, in dem zumindest in 2018 die Wahlschläppen der Volksparteien und die Streitigkeiten der Koalitionspartner auf die Trends der Individualisierung in Verbindung mit Abschottung und Protektionismus, also auf egozentrische Tendenzen treffen. Die Ungleichheiten in den Lebensbedingungen und in den Möglichkeiten eines auskömmlichen Verdienstes sowie in den übrigen Wohlfühlfaktoren führen zu einer immer geringer werdenden Wertschätzung, die seitens der Bevölkerung empfunden wird. Dies führt damit zu Spannungen innerhalb der Gesellschaft.

Die globale Wohnungsmarktentwicklung zeichnet sich, allerdings im kleineren Maßstab, auch in Schleswig-Holstein ab. Spannungszentren nehmen zu, hier insbesondere in Kiel, Flensburg und Lübeck sowie dem Speckgürtel um Hamburg, während gleichzeitig die ländlichen Regionen immer mehr ausdünnen. Der demografische Wandel ist im vollen Gange, der Umbau der Bevölkerung vollzieht sich dramatisch schnell.

Insoweit ist auch die GEWOBA Nord gefordert, sich diesen Veränderungen frühzeitig zu stellen und möglichst umfassend anzupassen. Konkret müssen wir uns auf die Themen wie veränderte Wohnungsgrößen, Grundrisse, Digitalisierung, Mitarbeitermarkt, veränderte Work-Life-Balance etc. einstellen. Wir versuchen diese

Trends nicht nur aufzunehmen und umzusetzen, sondern wir erarbeiten auch die konkreten Maßnahmen hierzu. Seien es die Herausforderungen der Digitalisierung, der wir beispielsweise in Form von Anbindung der Mitglieder und Mieter an das Unternehmen mittels Apps begegnen oder seien es digitale Prozesse, die das Bauen und das Bewirtschaften der Wohnungen steuern.

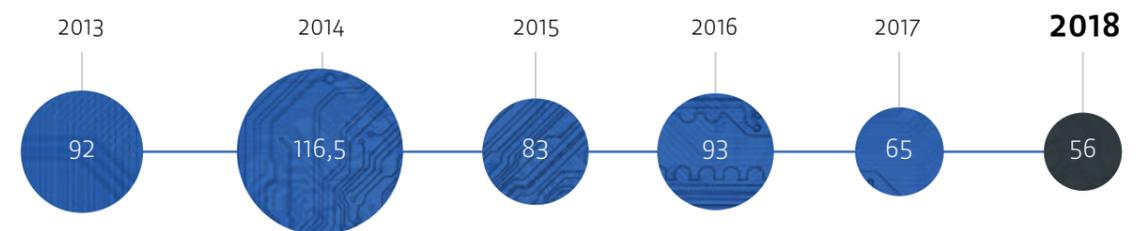
Das Bauen in der GEWOBA Nord ist 2018 weiterhin auf einem deutlich über dem Normalmaß liegenden Niveau. Und auch 2019 werden wir versuchen, dieses Niveau weiterhin zu halten, um die noch positiven Zinsen auszunutzen. Langfristig rechnen wir mit steigenden Zinsen, die bei den heutigen Preisen dazu führen, dass der Neubau unattraktiv wird.

Umso mehr gilt es, sich jetzt bereits den Modernisierungsmöglichkeiten und den damit verbundenen neuen Trends hinsichtlich Ausstattung und Grundrissen zuzuwenden.

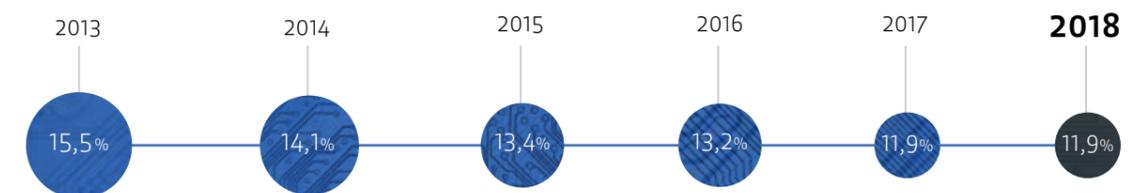
Weiterhin steht kostengünstiges Bauen und die Versorgung unserer Mitglieder mit Genossenschaftswohnungen im Fokus unseres Ansinnens. Unser Objektbestand zum 31.12.2018 nach Kundencentern und Förderart ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, wie durchschnittlicher Leerstand und durchschnittliche Fluktuationsquote oder auch Mieten innerhalb einzelner Standorte haben wir ebenfalls in den nachstehenden Tabellen abgebildet.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHN-EINHEITEN

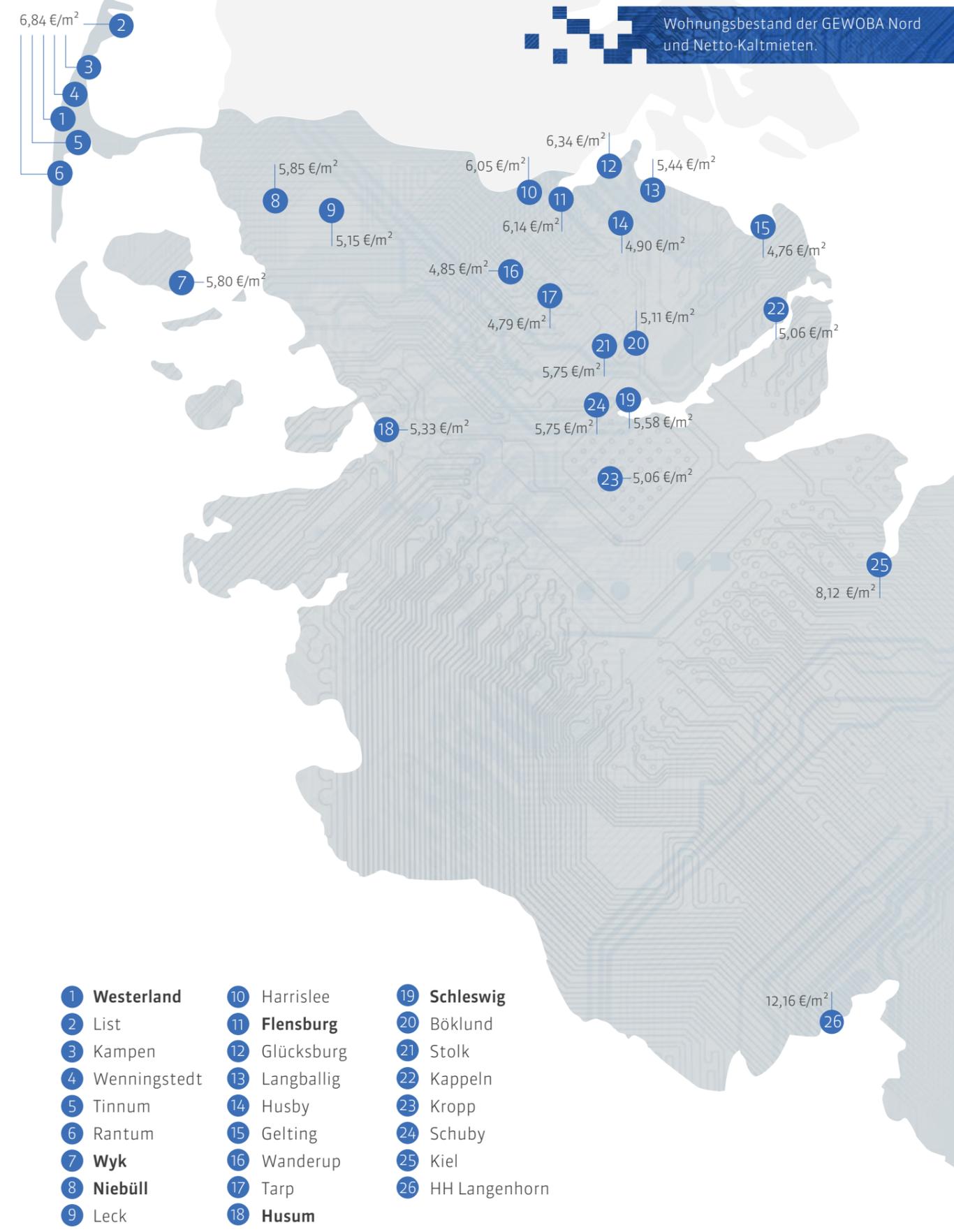


DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



**OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2018
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART**

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	Wohnungen	1.545	1.167	378
	Gewerbe	30	30	1
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	510	510	0
	Stellplätze	789	584	205
	Sonstige	22	22	0
	Summe KC	2.991	2.407	584
Schleswig (Kiel)	Wohnungen	304	211	93
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	207	163	44
	Sonstige	11	11	0
Summe KC	525	388	137	
Husum	Wohnungen	1.374	1.114	260
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	64	53
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	497	374	123
	Sonstige	0	0	0
Summe KC	2.012	1.576	436	
Harrislee	Wohnungen	1.197	889	308
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	143	43	100
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	659	483	176
	Sonstige	7	4	3
Summe KC	2.009	1.422	587	
Niebüll	Wohnungen	667	553	114
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	128	128	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	220	179	41
	Sonstige	5	5	0
Summe KC	1.023	868	155	
Westerland	Wohnungen	972	678	294
	Gewerbe	4	4	0
	Garagen	37	20	17
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	804	591	213
	Sonstige	4	3	1
Summe KC	1.821	1.296	525	
Wyk/Föhr	Wohnungen	167	80	87
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen	8	4	4
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	75	34	41
	Sonstige	1	1	0
Summe KC	252	119	133	
AZUBI - Bad Malente	Gewerbe	1	1	0
	Summe	1	1	0
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.226	4.692	1.534
	Gewerbe	50	48	2
	Garagen	528	354	174
	Sammelgaragen	529	529	0
	Stellplätze	3.251	2.408	843
	Sonstige	50	46	4
Gesamt	10.635	8.077	2.557	





SAVE HOUSE

Die revolutionären Fortschritte in der Digitalisierung sind der Schlüssel zu mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit. Zugleich aber stellen hochkomplexe Systeme der Vernetzung auch enorme Herausforderungen an die Datensicherheit – und die Gefahrenquellen sind breit gestreut: **Sie reichen von gezielten Hackerangriffen auf einzelne Computer, Server oder Netzwerke über mangelhafte Verschlüsselungstechniken und fahrlässigen Umgang mit Passwörtern bis zu einem umfassenden Datenverlust, der beispielsweise durch einen Stromausfall oder einer Naturkatastrophe verursacht werden kann.**

Getrennte Systeme, doppelte Absicherung

Kein noch so ausgeklügeltes System ist hundertprozentig vor Ausfall geschützt, und deshalb gilt auch in der digitalen Welt die Devise: Doppelt hält besser. Unsere gesamte IT-Infrastruktur stützt sich auf zwei geschlossene Systeme in zweifacher Ausführung. Funktioniert eines nicht oder nur noch zum Teil, kann das andere dieses Defizit sofort auffangen und kompensieren.

Vergleichbare Sicherheit bieten auch unsere lokal getrennten Rechen-systeme. Sie sind so konzipiert, dass sie auch im Notfall die Genossen-schaft mit allen gespeicherten Daten versorgen können.

Ein- und ausgehende Daten kommen an unserer externen Netzwerk-Firewall nicht vorbei.

Die GEWOBA Nord ist sich der großen Verantwortung bei der Sicherung ihrer Daten bewusst und investiert viel Know-how und Kapital in diesen wichtigen Bereich. Hierbei kommt zwei Aspekten besondere Bedeutung zu:

- » IT-Infrastruktur
- » Schulung der Mitarbeiter im Umgang mit sensiblen Daten.

SOCIAL ENGINEERING

Phishing, Spear-Phishing, infizierte USB-Sticks – die Möglichkeiten des Social Engineering, des gezielten Ausspionierens von Nutzerdaten, sind vielfältig, und die Methoden werden immer raffinierter. Entsprechend umfassend sind unsere Sicherheitsvorkehrungen: So halten wir mit regelmäßigen Schulungen zur Datensicherung und aktuellen Betrugstechniken unsere Mitarbeiter-Teams auf dem aktuellen Stand. Neben der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen überprüfen wir unter anderem die betrieblich genutzten Smartphones und die darauf installierten Apps. Mithilfe dieser und weiterer Maßnahmen schöpfen wir die Schutzoptionen in hohem Maße aus.

Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Auch in 2018 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,2% gestiegen, wenngleich das Wachstum an Schwung verloren hat.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte einen Anteil von 10,6% an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Dieser Sektor wuchs in 2018 um 1,1% (Vorjahr 1,4%). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die geringe Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftssektoren ein positives Wachstum zu verzeichnen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. € (in den beiden Vorjahren: 317,5 bzw. 308,9 Mrd. €).

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (Ø 1,4%). Mit durchschnittlich 7,7% gab es auch weniger Fluktuation.

Die Nettokaltmieten im Bestand zeigen einen deutlichen Aufwärtstrend. Die Durchschnittsmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) lag zuletzt bei

5,62€ und damit immer noch unverändert unterhalb des Marktes. Größtenteils erfolgen Erhöhungen investitionsbedingt und auch nicht unter Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten.

Unsere Genossenschaft verfügt neben ihrem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten Husum, Niebüll, Flensburg, Westerland/Sylt, Wyk/Föhr über weitere Kundencenter, um den eigenen Bestand von insgesamt 6.226 Wohnungen und 50 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 2018 um 73 Wohnungen vergrößert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Neubau von 24 Wohnungen in der Stettiner Straße 2 und 4 sowie in der Friedrichstraße 14a in Husum sowie dem Neubau von 90 Wohnungen in der Gartenstraße 1a bis 3a Flensburg (davon Zugang von 49 Wohnungen in 2018). Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen einerseits und der mit gutem 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, Flensburg und Hamburg, der wir insbesondere in Kiel und Flensburg 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 Kundencenter damit sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2018 durchschnittlich 6,33 €/m² nach 6,20 €/m² Wohnfläche im Jahr 2017.

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 ver-

zeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der Leerstand konnte im Jahr 2018 gesenkt werden. Zum 31.12.2018 hatten wir im Durchschnitt 64 Wohneinheiten im Leerstand zu verzeichnen, 2017 lag der Mittelwert noch bei 82 Einheiten. Die Gesamtflykturnationsrate, die auch interne Umzü-

ge einschließt, konnte im Jahre 2018 weiterhin auf dem relativ niedrigen Wert von 11,9% gehalten werden. Die Gesamtflykturnationsrate 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 2017 T€	Plan 2018 T€	IST 2018 T€
Mieterlöse (Nettokaltmiete)	29.152,3	29.536,0	30.199,4
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.756,3	6.112,5	5.115,4
Zinsaufwand	6.070,3	5.899,4	5.769,8
Jahresüberschuss	1.624,3	2.045,4	2.110,3

Die Mieterlöse wurden von uns vorsichtig geplant. Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Bautätigkeit und der daran anschließenden Vermietung der Mietobjekte. Die Vollaussparungen werden in den folgenden Jahren zum Tragen kommen. Die Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich rund 1,14 €/m²/Monat (im Vorjahr 1,30 €/m²/Monat). Die Veränderung zum Vorjahr ergab sich durch vorgezogene, im Vorjahr durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Zinsaufwendungen konnten trotz moderat steigender Spareinlagen

(103.559,0 T€; Vorjahr 101.503,5 T€) und Sparbriefen (7.747,3 T€; Vorjahr 7.847,7 T€), sowie Neubaufinanzierungen von 6.070,3 T€ (im Vorjahr auf 5.769,8 T€) gesenkt werden. Dies konnte unter anderem durch die Reduzierung der Zinsaufwendungen der Spareinlagen erreicht werden.

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.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Großschaden an einer Bestandsimmobilie entdeckt. Dieser Schaden wird in den Jahren 2019 - 2023 voraussichtlich zu auszahlungswirksamen Aufwendungen i.H.v. insgesamt 6,0 Mio. € (entspricht 1,2 Mio. € p. a.) führen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt entsprechend dem Instandhaltungsplan mit liquiden Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit.



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

	2018 T€	2017 T€
Tochtergesellschaft		
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-248,3	-304,8
Enkelgesellschaft		
PROWO West Objekt-Management GmbH	-8,2	-5,5

Das Jahresergebnis 2018 lässt eine Ausschüttung von der BUD GmbH an die GEWOBA Nord nicht zu. Auch für 2019 ist keine Ausschüttung geplant.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	348.679,7	91,9%	332.908,5	89,7%	15.771,2
Umlaufvermögen (inkl. andere ARAP)	30.816,1	8,1%	38.269,8	10,3%	-7.453,7
Bilanzsumme (inkl. ARAP)	379.495,8	100,0%	371.178,3	100,0%	8.317,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	63.573,9	16,8%	58.462,5	15,8%	5.111,4
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.209,8	0,6%	2.632,7	0,7%	-422,9
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	183.353,4	48,3%	183.688,2	49,5%	-334,8
sonstige Rückstellungen	1.454,4	0,4%	1.485,5	0,4%	-31,1
Sparmittel	98.058,8	25,8%	97.121,7	26,2%	937,1
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und PRAP)	30.845,5	8,1%	27.787,7	7,5%	3.057,8
Bilanzsumme (inkl. PRAP)	379.495,8	100,0	371.178,3	100,0	8.317,5

Das Anlagevermögen beträgt 91,9% der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die fehlende hundertprozentige Anlagendeckung resultiert aus vertraglich fixierten, aber noch nicht zum Bilanzstichtag valuierten, Darlehen (10,3 Mio.€). 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 Einsatz von Sparmitteln zur Zwischenfinan-

zierung noch nicht valuierten Darlehen. Die Mittelverwendung erfolgt zu einem wesentlichen Teil für Investitionen des Anlagevermögens sowie für Bausparguthaben.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 5.111,4 T€ zu. Davon entfallen 2.110,3 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 317,3 T€. Weitere 3.318,3 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2,24% gestiegenen Bilanzsumme 16,8% (Vorjahr 15,8%).

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 bereits begonnenen Bauinvestitionen für das Jahr 2018/2019 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	04/2019	27	1.720	5.290.000
Flensburg Skolehaven	Neubau	10/2015	05/2018	91	5.230	18.100.000
Flensburg Solitüder Str.	Neubau	04/2018	10/2019	22	1.444	4.300.000
Harrislee ABC Weg	Neubau	08/2018	07/2019	24	1.623	4.400.000
Harrislee Moränenweg 6-8 u. 10-12	Vollmodernisierung	09/2018	06/2019	40	2.715	4.733.000
Husum Hockensbüll (Baufeld E)	Neubau	06/2017	03/2018	18	1.077	2.660.000
Husum VHS Theodor-Storm-Str.	Neubau	10/2018	10/2019	25	1.581	5.450.000
Husum Friedrichstr.	Neubau	10/2017	04/2019	54	3.172	9.300.000
Husum Schobüller Str.	Balkonerneuerung	04/2018	10/2018	48	3.047	250.000
Sylt / Westerland Kirchenweg	Vollmodernisierung	04/2017	08/2018	42	2.663	3.239.000
Büdelndorf Hollerstr.	Neubau	03/2018	07/2019	65	4.237	10.692.000
Gesamt				456	28.509	68.414.000

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 Zeitwert zum 31.12.2018 beträgt -1.053,5 T€. Für die GEWOBA Nord ist dieser Zeitwert ohne Liquiditäts- und ertragswirksame Auswirkungen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit

einer Restlaufzeit von bis zu 30 Jahren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über angeworbene Sparmittel in Höhe von 111.306,3 T€ (im Vorjahr 109.351,2 T€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,96% nach 2,13% im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 / T€	2017 / T€
Jahresüberschuss	2.110,3	1.624,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.552,0	8.126,2
Abschreibungen auf Wertpapieren des Umlaufvermögens	194,7	0,00
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-453,9	-676,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	33,3	37,0
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21,1	70,6
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	-62,5
Cashflow nach DVFG / SG	10.457,5	9.119,2
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	282,4	-656,1
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-30,0	0,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	1.065,3	-106,4
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	398,5	144,4
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.654,2	5.938,9
Ertragssteueraufwand	139,5	124,00
Ertragsteuerzahlungen	0,00	-157,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.967,4	14.406,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	585,4	546,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-78,3	-131,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.884,8	-20.939,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-3.250,9	-5.488,0
Erhaltene Zinsen	82,2	94,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.546,4	-25.917,6
Veränderungen Geschäftsguthaben	3.318,3	3.252,8
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	12.685,3	25.372,9
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	0,0	-75,8
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	246,7	5.174,7
planmäßige Tilgungen	-8.184,7	-8.116,6
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-4.399,4	-9.172,1
Gezahlte Zinsen	-4.028,0	-4.213,9
Auszahlungen für Dividenden	-317,3	-253,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-679,1	11.968,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-10.258,1	457,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.923,0	18.465,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.664,9	18.923,0

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 / T€	2017 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.923,0	18.465,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.967,4	14.406,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.546,4	-25.917,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-679,1	11.968,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.664,9	18.923,0

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2018 / T€	2017 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	10.457,5	9.119,2
Planmäßige Tilgungen	-8.184,7	-8.116,6
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	2.272,8	1.002,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.116,2 T€. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen erhöhten sich um 3.945,7 T€, so dass der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sich um 1.628,8 T€ verringerte.

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.

Der Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen erhöhte sich um 825,2 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt weiter, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig zur Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes und der Dividende ausreichte.

Wir verfügten im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Es bestehen bei 5 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 12,0 Mio.€, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Aus der Gesamtheit der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel der GEWOBA Nord wird in der folgenden Übersicht die Verwendung der Sparmittel dargestellt:

Summe Sparmittel per 01.01.2018	109.351.225,45 €
Zuwachs in 2018	1.955.025,36 €
Summe Sparmittel per 31.12.2018	111.306.250,81 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	11.130.625,08 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	103.361.537,37 €
Zwischensumme	-3.185.911,64 €
Noch nicht zum Bilanzstichtag valutierte Darlehen	10.300.000,00 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	7.114.088,36 €

Der gesunkene Finanzmittelbestand resultiert aus Investitionen und Zwischenfinanzierungen, für die die Valutierungen noch ausstehen.

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 2018 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.960,3	2.244,4	715,90
Bautätigkeit/Modernisierung	-239,1	-147,6	-91,50
Verwaltungs- und Baubetreuung	-30,9	-242,1	211,20
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-406,9	-302,0	-104,90
Betriebsergebnis	2.283,4	1.552,7	730,7
Finanzergebnis	-351,7	-189,7	-162,00
Neutrales Ergebnis	318,1	385,3	-67,20
Ergebnis vor Steuern	2.249,8	1.748,3	501,50
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-139,5	-124,0	-15,50
Jahresüberschuss	2.110,3	1.624,3	486,00

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 setzen diese kontinuierlich um.

Auch in Zukunft erwarten wir weiterhin eine günstige Vermietungssituation mit punktuell steigenden Bestandsmieten und damit verbundenen zusätzlichen Mieteinnahmen aus Neubauwohnungen und Moder-

nisierungen, insbesondere an den Standorten, die sich positiv in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zeigen. Dies sind insbesondere die Standorte Flensburg, Kiel und Hamburg, sowie die Inseln Sylt und Föhr. 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 2018 rund 53% lastenfreie Grundbücher als Beleihungsreserven zur Verfügung. Neu aufgenommene Darlehen werden in Zukunft ausschließlich auf dem jeweiligen Investitionsobjekt besichert.

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 2,13% auf 1,96% 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.

Darüber dient die Strategie einer genossenschaftlichen Spareinrichtung dazu, die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt insbesondere bei steigenden Zinsen zu reduzieren.

Die Vorteile, die insbesondere die Wohnungswirtschaft und Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Geschäftsmodell mit sich bringen, sind die regelmäßig sich ergebenden Nutzungsgebühren sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an das Unternehmen.

Aufgrund der aktuell dargestellten Marktlage und den von uns erwarteten zukünftigen Entwicklungen mit dem Ausbau der Standorte 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 den vorliegenden mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplänen stabil entwickeln, auch wenn bedingt durch die Bautätigkeit, die Ankaufsmaßnahmen oder die Modernisierungstätigkeit in den nächsten

zwei Jahren noch eine Minderung der Eigenkapitalquote ergeben könnte. Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung wird in 2019 und 2020 als Liquiditätsreserve oder Zwischenfinanzierung für Investitionen genutzt. Die Investitionen werden anfänglich zumindest zu 100% fremd finanziert, wobei die Sparmittel den Beleihungsraum zwischen 60% und 100% auffangen. Erst im Nachgang erfolgt die Aussteuerung durch Eigenmittel oder weitere Bankdarlehen.

Eigenmittel für Investitionen stehen im Vergleich dazu lediglich in einem geringen Umfang zur Verfügung. Trotz der hohen Investitionstätigkeit ist die EK-Quote um 1% auf 16,8% gestiegen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Großschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir unter dem

Punkt „1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf“ dargestellt haben.

Im Rahmen der regelmäßig zu überarbeitenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Hierbei berücksichtigt die aktuelle Geschäfts- und Risikostrategie auch die in einer Risikoinventur erkannten Risiken und Auswirkungen aus durchgeführten Stresstests.

Gemäß KWG und den Anforderungen der MaRisk hat die Genossenschaft eine Risikoanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen angefertigt. Dabei wurde in keinem der Risikobereiche ein Hinweis auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial festgestellt.

Unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, dem sehr niedrigen Zinsniveau und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Ausweitungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2019 mit Nettomieteträgen von rd. 29,2 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 6,2 Mio. € und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 2,3 Mio. €.



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

Schleswig, den 22. März 2019
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

SMART, KOMFORTABEL UND SCHNELL

DIE NEUE SERVICE-APP DER GEWOBA NORD

Das Smartphone hat unser Leben tiefgreifend verändert und unsere Flexibilität enorm erhöht. Dank zahlreicher Applikationen, sogenannter Apps, können wir Dienste aus den unterschiedlichsten Bereichen in Anspruch nehmen und unseren Alltag noch individueller und auch zeitsparender gestalten. Mit dem Ergebnis, mehr Zeit für die wirklich schönen Dinge zu haben.

Auch die neue Service-App der GEWOBA Nord setzt auf mehr Komfort bei kürzerem Zeitaufwand. In Kombination mit einer optimierten Nutzeroberfläche haben die Mitglieder alle für sie relevanten Daten und Infos jederzeit „auf dem Schirm“...



DER DIREKTE DRAHT ZUR GEWOBA NORD



Die Service-App ist ganz auf die Bedürfnisse unserer 15.000 Mitglieder zugeschnitten. So erlaubt sie in Sekunden-schnelle unter anderem Einblick in die persönlichen Vertragsdaten.

Oder sollte einmal ein Schadensfall auftreten, kann der Mieter die Genossenschaft sofort informieren – bei Bedarf auch mit einem beigefügten Foto. Und natürlich ermöglicht die App den direkten Kontakt zum Kundenberater – von wo auch immer!

IMMER AUF DEM AKTUELLEN STAND

Bei der Fülle an Informationen, mit denen wir tagtäglich konfrontiert werden, ist es wichtig, den Blick auf das Wesentliche zu behalten. Die Service-App der GEWOBA Nord hilft dabei. Zusätzlich zu allen Funktionen des Web-Portals informiert

die App mithilfe praktischer Push-Nachrichten über alle Neuigkeiten rund um die Genossenschaft. Hierzu zählen etwa Hinweise auf die nächste Vertreterversammlung oder aktuelle Störungen im Wohnumfeld.

Konteneinsicht? Kein Problem!

Ein weiterer Vorteil der Service-App: Nutzer der Spareinrichtung können jederzeit Einblick in ihren Kontostand und ihre Vertragsunterlagen nehmen – und das dank einer hochanspruchsvollen Verschlüsselung auf absolut sicherem Weg!

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen mit der gebotenen Sorgfalt im vollen Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes regelmäßig überwacht.

In 2018 lag der Schwerpunkt der Aufsichtsrats­tätigkeit in der zukunftsge­richteten und planungsbegleitenden Kontrolle des Vorstands. So stand wie auch in den Vorjahren die langfristige Unternehmensplanung als Abbild der Unternehmensstrategie und Fahrplan für das Geschäftsjahr im Fokus. Die zukünftige Wirtschaft- und Finanzplanung wurde durch den Vorstand ausführlich dargelegt. Diese wird auch weiterhin der Garant für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder sein.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat der Aufsichtsrat sowohl Besichtigungen von Bauprojekten wie auch Begehungen von Bestandsimmobilien durchgeführt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen von fünf Sitzungen auf die anstehenden Aufgaben, Sachverhalte und Entscheidungen und den Inhalten des Geschäftsbetriebes der GEWOBA Nord und der BUD auseinandergesetzt.

Um den hohen Ansprüchen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an das Fachwissen von Aufsichtsräten von Wohnungsbau­genossenschaften mit Spareinrichtungen gerecht zu werden, wurden eine unternehmensinterne Weiter-

bildung, zwei Klausurtagungen und diverse externe Veranstaltungen des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), wie die Arbeitstagung des VNW besucht. Zudem steht auch der Beirat des Vorstandes dem Aufsichtsrat beratend zur Seite. Für die auch in 2018 fortgeführte, vertrauensvolle Zusammenarbeit möchte ich mich ausdrücklich bei den Herren Dr. Klaus Rave, Dieter Dreyer und Max Tesch bedanken.

Am 9. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Marita Borjini und Herrn Klaus Erichsen. Beide stellten sich für weitere drei Jahre zur Wiederwahl und wurden von der Vertreterversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Es erfolgte ebenfalls die Nachwahl für das in 2017 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Manja Havenstein. Frau Heike Susanne Lambrecht wurde als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt, wir heißen Sie hier herzlich willkommen.

Die GEWOBA Nord wurde vom VNW geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsmerk für den Jahresabschluss 2018. Im Rahmen seiner Kontrollfunktion

hat der Aufsichtsrat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand gebilligt.

Der Aufsichtsrat wurde gemäß §28 der Satzung bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung stets mit eingebunden. Der Informationsfluss wurde nicht zuletzt durch die Weiterleitung der Niederschriften der Vorstandssitzungen an den Aufsichtsrat, sowie der Teilnahme von Mitgliedern des Aufsichtsrates an fünf Vorstandssitzungen sichergestellt. Zudem wurden Fragen des Aufsichtsrates an den Vorstand ausnahmslos und zeitnah beantwortet im Rahmen der sieben gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 mit den großen Bauprojekten intensiv auseinandergesetzt, insbesondere mit dem erheblichen Bauschaden des Projektes Arosa Personal Wohnungen in List auf Sylt. Hier wird der Aufsichtsrat seit September 2018 regelmäßig durch den Vorstand informiert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den hervorragenden Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

BILANZ ZUM 31.12.2018 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	592.335,48	741.454,23
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.436.172,07	301.690.561,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.121.061,11	11.401.328,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.675.360,31	2.675.360,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.583.436,13	1.760.113,81
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	559.671,51	624.808,33
6. Anlagen im Bau	19.588.275,62	5.104.204,93
7. Bauvorbereitungskosten	2.221.416,15	3.316.986,47
8. Geleistete Anzahlungen	2.351.653,94	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.922.250,00
2. Andere Finanzanlagen	3.120,00	3.120,00
Anlagevermögen	348.444.752,32	332.640.188,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit unfertigen Bauten	30.033,47	0,00
3. Unfertige Leistungen	11.712.988,93	11.110.199,53
4. Andere Vorräte	19.530,13	17.023,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	336.865,93	413.998,43
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.629,19	859.578,22
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	184.948,04	685.721,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	989.555,03	556.245,34
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	3.736.796,34	3.865.827,74
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.664.926,90	18.922.981,59
2. Bausparguthaben	4.964.327,04	1.779.108,59
Umlaufvermögen	30.727.601,51	38.210.685,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	234.966,98	268.300,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	88.510,04	59.171,37
Rechnungsabgrenzungsposten	323.477,02	327.471,68
Bilanzsumme	379.495.830,85	371.178.345,16

BILANZ ZUM 31.12.2018 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	399.984,00	423.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.114.720,00	14.831.596,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.320,00	5.304,00
	18.536.024,00	15.260.700,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	629.347,08	586.360,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	7.138.000,00	6.926.096,51
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(211.029,5600)	(165.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	36.955.000,00	35.414.878,81
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(1.590.121,1900)	(1.190.000,00)
	44.093.000,00	42.340.975,32
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	7.216,98	5.181,19
2. Jahresüberschuss	2.110.295,60	1.624.305,39
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.802.024,68	-1.355.000,00
	315.487,90	274.486,58
Eigenkapital	63.573.858,98	58.462.521,98
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	259.224,05	122.606,83
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.209.845,43	2.632.664,06
3. Sonstige Rückstellungen	3.331.903,48	2.964.430,18
Rückstellungen	5.800.972,96	5.719.701,07
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.649.238,49	171.315.128,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.771.830,62	12.373.052,73
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	103.558.977,54	101.503.542,38
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.747.273,27	7.847.683,07
5. Erhaltene Anzahlungen	11.384.683,26	11.628.568,97
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.052,93	120.956,00
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.802.127,03	1.237.863,87
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	240.452,58	190.921,52
9. Sonstige Verbindlichkeiten	395.261,08	379.495,14
(davon aus Steuern)	(89.916,41)	(358.407,35)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(1.321,67)
Verbindlichkeiten	309.737.896,80	306.597.212,64
D. Rechnungsabgrenzungsposten	383.102,11	398.909,47
Bilanzsumme	379.495.830,85	371.178.345,16

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2018)

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.328.381,90	38.370.574,36
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	40.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.057.425,64	1.098.183,89
	41.385.807,54	39.508.758,25
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	621.188,12	896.075,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.522.610,90	1.674.946,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.347.364,70	3.065.840,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.743.987,50	18.124.988,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.398,72	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	230.951,14	443.463,08
	25.883.633,90	26.577.169,22
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.729.392,23	4.603.620,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	976.824,93 (150.905,82)	1.001.559,68 (153.546,80)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“	8.552.418,14	8.126.215,38
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.483.719,34	5.138.412,53
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	82.206,39 (0,00)	124.843,40 (30.422,27)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	193.236,60	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.769.756,74	6.070.282,06
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139.486,74	123.953,27
	2.121.007,85	1.637.971,69
15. Ergebnis nach Steuern		
16. Sonstige Steuern	10.712,25	13.666,30
	2.110.295,60	1.624.305,39
17. Jahresüberschuss		
18. Gewinnvortrag	7.216,98	5.181,19
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-1.802.024,68	-1.355.000,00
	315.487,90	274.486,58
20. Bilanzgewinn		

Anhang des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2018

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 2018 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. Die anderen Ergebnismrücklagen wurden entsprechend dem Beschluss über die Ergebnisverwendung 2017 der Vertreterversammlung vom 09.06.2018 im Geschäftsjahr 2018 um 50 T€ angepasst. Der Vorjahresbetrag ist insoweit nicht vergleichbar. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

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. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergab sich daraus nicht. 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 eigene Architektenleitungen, die auf Grundlage der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) beziehungsweise der HOAI ermittelt wurden. Bei der Berechnung wurde der Betriebsabrechnungsbogen (BAB) als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

Bauzeitinszenzen wurden im Jahr 2018 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 Anschaffungskosten angesetzt. Soweit von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auszugehen ist, wird eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten des Umlaufvermögens werden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Gegebenenfalls sind sie mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip (§ 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 und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		einbezogene Fremdkapitalzinsen
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €	01.01.2018 €	Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €	01.01.2018 €	31.12.2018 €	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.533.445,10	78.343,95	0,00	0,00	2.611.789,05	1.791.990,87	227.462,70	0,00	0,00	2.019.453,57	741.454,23	592.335,48	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.533.445,10	78.343,95	0,00	0,00	2.611.789,05	1.791.990,87	227.462,70	0,00	0,00	2.019.453,57	741.454,23	592.335,48	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	434.753.665,27	3.029.508,53	565.000,00	5.802.743,19	443.020.916,99	133.063.104,09	7.559.466,01	11.132,85	-26.292,33	140.584.744,92	301.690.561,18	302.436.172,07	40.419,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.747.759,40	164.688,03	19.683,32	88,21	16.892.852,32	5.346.430,66	425.360,55	0,00	0,00	5.771.791,21	11.401.328,74	11.121.061,11	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.675.360,31	0,00	0,00	0,00	2.675.360,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.675.360,31	2.675.360,31	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.592.690,49	0,00	0,00	0,00	3.592.690,49	1.832.576,68	176.677,68	0,00	0,00	2.009.254,36	1.760.113,81	1.583.436,13	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.552.116,73	98.314,38	0,00	0,00	2.650.431,11	1.927.308,40	163.451,00	0,00	0,00	2.090.759,60	624.808,33	559.671,51	0,00
Anlagen im Bau	5.104.204,93	17.938.895,30	0,00	-3.428.132,28	19.614.967,95	0,00	0,00	0,00	26.692,33	26.692,33	5.104.204,93	19.588.275,62	132.109,18
Bauvorbereitungskosten	3.335.970,25	1.301.828,80	22.700,00	-2.374.699,12	2.240.399,93	18.983,78	0,00	0,00	0,00	18.983,78	3.316.986,47	2.221.416,15	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.351.653,94	0,00	0,00	2.351.653,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.351.653,94	0,00
Sachanlagen	468.761.767,38	24.884.888,98	607.383,32	0,00	493.039.273,04	142.188.403,61	8.324.955,44	11.132,85	0,00	150.502.226,20	326.573.363,77	342.537.046,84	172.528,90
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	0,00
Beteiligungen	4.922.250,00	0,00	10.000,00	0,00	4.912.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.922.250,00	4.912.250,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.120,00	0,00	0,00	0,00	3.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.120,00	3.120,00	0,00
Finanzanlagen	5.325.370,00	0,00	10.000,00	0,00	5.315.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.325.370,00	5.315.370,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	476.620.582,48	24.963.232,93	617.383,32	0,00	500.966.432,09	143.980.394,48	8.552.418,14	11.132,85	0,00	152.521.679,77	332.640.188,00	348.444.752,32	172.528,90

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten (UV)“ werden die Bauvorbereitungskosten, der zum Verkauf gedachten Objekte ausgewiesen. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beträgt 11.713,0 T€ (Vorjahr: 11.110,2 T€) und umfasst aus-

schließlich 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.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 235,0 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Rücklagenpiegel 2018	Stand 01.01.2018	Einstellung 2018	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2018	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	586.360,08	81.418,00	0,00	629.347,08
Gesetzliche Rücklage	6.926.096,51	0,00	211.029,56	7.138.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	35.414.878,81 (Angepasst 35.364.878,81)	0,00	1.590.121,19	36.955.000,00
Gesamt	42.927.335,40	81.418,00	1.802.024,68	44.722.347,08



Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 422,8 T€ verbraucht. Zum 31.12.2018 sind noch 2.209,8 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	425.408,70	25.303,04	400.105,66	613.734,18	613.734,18
Schönheitsreparaturen	428.912,02	30.273,20	0,00	0,00	398.638,82
Grundleitungsschäden	1.056.572,36	744,94	0,00	0,00	1.055.827,422
Ausstehende Eingangsrechnungen	180.000,00	0,00	180.000,00	290.000,00	290.000,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	230.000,00	196.586,47	33.413,53	200.000,00	200.000,00
Berufsgenossenschaft	31.000,00	31.000,00	0,00	31.000,00	31.000,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	115.000,00	112.634,20	2.365,80	135.000,00	135.000,00
Aufbewahrung Unterlagen	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Servicegebühren Heizkosten	180.000,00	180.000,00	0,00	180.000,00	180.000,00
Personalaufwand	133.054,60	133.054,60	0,00	213.920,56	213.920,56
Risiken aus Prozessangelegenheiten	184.482,50	0,00	80.700,00	100.000,00	203.782,50
Gesamtsumme	2.964.430,18	709.596,45	696.584,99	1.773.654,74	3.331.903,48

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 2018 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherheit €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.649.238,49	12.853.875,21	35.369.367,09	123.425.996,19	170.490.302,66	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.771.830,62	350.054,24	1.506.884,46	9.914.891,92	11.657.896,46	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.384.683,26	11.384.683,26	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.052,93	188.052,93	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.802.127,03	2.802.127,03	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	240.452,58	240.452,58	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	395.261,08	395.261,08	0,00	0,00	0,00	

Gesamtbetrag 198.431.645,99 28.214.506,33 36.876.251,55 133.340.888,11 182.148.289,12

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2018

	2018 €	2017 €
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen		
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	51.873.970,02	45.859.271,74
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	51.685.007,52	55.644.270,64
Gesamt	103.558.977,54	101.503.542,38
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	2.891.598,72	2.079.128,16
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	4.855.674,55	5.768.554,91
Gesamt	7.747.273,27	7.847.683,07

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.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.320,0 T€ enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 1.350,1 T€ und Kosten Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 172,5 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 192,5 T€ aus früheren Jahren enthalten. Diese sind im Wesentlichen Korrekturbuchungen der Umsatzsteuererklärung 2017 und Korrekturen der Betriebskostenabrechnung

2016. Eine weitere wesentliche Position in den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 696,6 T€.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 18.744,0 T€ beinhalten 5.115,4 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Die auf frühere Jahre entfallenden Kosten aus Endabrechnungen belaufen sich auf 423,4 T€.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten, die auf frühere Jahre entfallen, in Höhe von 41,6 T€ enthalten, diese beinhalten im Wesentlichen die Endabrechnungen 2017 der Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 2.740,7 T€. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenden Kosten aus früheren Jahren 137,8 T€ sind Korrekturbuchungen aus der Umsatzsteuererklärung 2017.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten vor allem die Körperschaftssteuerückstellung für die in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 ausgeschütteten Dividenden.

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- nominalwert Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2018 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2018 T€	Grundgeschäft	
								Restbuchwert 31.12.2018 T€	Restbuchwert 31.12.2018 T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2005	04/2009	03/2019	10	2.294,5	-29,5	1.344,8	1.344,8	
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	15	1.804,1	-239,4	1.272,1	1.272,1	
Zinssatzswap Nospa	03/2006	04/2006	06/2018	12	6.702,8	0,0	0,0	0,0	
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,8	-364,6	2.009,2	2.009,2	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4				
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5				
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	-419,9	2.506,2	2.506,2	
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3				
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8				
					20.424,3	-1.053,4	7.132,2	7.132,2	

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. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken (EURIBOR) aus langfristigen Immobilienkrediten wurden betrags- und fristenidentische Sicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen. Grund- und Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB (Einfrierungsmethode).

2. Sonstige 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. 20,5 Mio. €.

Die planmäßige Beseitigung eines Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie wird in den Jahren 2019 bis 2023 voraussichtlich zu auszahlungswirksamen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 6 Mio. € (entspricht 1,2 Mio. € p.a.) führen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt entsprechend dem Instandhaltungsplan mit liquiden Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

3. Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH haben wir eine Höchstbetragsbürgschaft von 850,0 T€ abgegeben deren Rückführung in 2020 erfolgen soll. Sie wurde für eventuelle Schäden, die im Rahmen des Ankaufs der BUD von der LEG gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen für Schäden, die bis zum 29.08.2018 eintreten könnten, übernommen. Solche Schäden sind nicht bekannt. Durch Finanzierungen der BUD bei der Sydbank besteht eine Bürgschaft die auf 1.296,0 T€ begrenzt ist. Die Verbindlichkeit der BUD beläuft sich zum 31.12.2018 auf 1.017,3 T€ gegenüber dem Kreditinstitut. Die wirtschaftliche Lage der BUD enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von

Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zum 31.12.2018 auf 224,2 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 31.12.2018 i.H.v. 919,6 T€. Das Jahresergebnis 2018 beträgt -248,3 T€.

Im Jahr 2017 hat sich die Genossenschaft an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schleswig, beteiligt und besitzt 49% der Anteile. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25,0 T€, Kapitalrücklage 10,0 Mio. € und einem Eigenkapital zum 31.12.2018 i.H.v. 10.003,8 T€ (Eigenkapital 10.015,2 T€ zum 31.12.2017, Jahresergebnis -9,8 T€ in 2017). Das Jahresergebnis 2018 beträgt -11,4 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	49 (49)	17 (19)
Technische Mitarbeiter	16 (18)	7 (5)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	8 (6)	4 (4)
	73 (73)	28 (28)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.283,1 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 5.280,1 T€ (Vorjahr: 5.048,2 T€).

Anzahl Mitglieder

01.01.2018	14.035
Zugänge 2018	1.250
Abgänge 2018	760
31.12.2018	14.525

7. Verbandszugehörigkeit

Gem. § 43 der Satzung der Genossenschaft muss diese einem Verband angehören, dem das Prüfungsrecht verliehen ist. Zur Zeit 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
Heike Susanne Lambrecht (ab Juli 2018)

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 2.110.295,60 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13.03.2019 wurden 211.903,49 € in die gesetzliche Rücklage sowie 1.590.121,19 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2017 verbleibende Bilanzgewinn von 315.487,90 € mit 305.883,54 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 9.604,36 € auf neue Rechnung vorge tragen wird.

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. Ergänzend wird auf die Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen verwiesen.

8. Mitglieder des Vorstandes

Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
Steffan Liebscher (hauptamtlich)

Schleswig, den 22. März 2019
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen. Der Lagebericht für 2018 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

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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

der Wirtschafts- und Finanzplanung 2019 bis 2028 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen auf die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung und die schwache Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft hin. Nach der Planung ermöglicht der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) nur geringe Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft ist nach der Planung durch die hohe Kapitaldienstbelastung aus der Fremdfinanzierung der Investitionstätigkeit als schwach zu bewerten. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2019 bis 2028 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 und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete

Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen.

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (Anlage 1 und 2) der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 22.03.2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für

das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden -geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prü-

fung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich,

auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahres-

abschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahres-

abschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen.

Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 22.03.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Jülich
Wirtschaftsprüfer