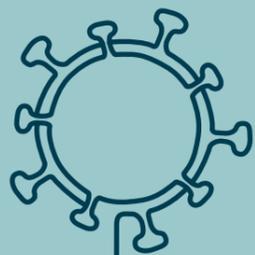




GESCHÄFTSBERICHT

2020



# JEDE KRISE BIRGT CHANCEN

Wenn die Angst zu groß wird,  
nimmt sie uns die Kraft für  
alles Kommende.



**Ulla Fröhlich (84), Mitglied  
der GEWOBA Nord seit 1990**

Aus Krisen lernen – das sagt sich leicht, wenn man nicht unmittelbar davon betroffen ist. Doch wen es trifft, der verliert allen Boden unter den Füßen und fällt in ein tiefes Loch. Ulla Fröhlich kennt dieses Gefühl nur zu gut, denn sie hat viele Schicksalsschläge in ihrem Leben erfahren müssen: Ihre große Liebe erliegt dem Sekundentod, ihr zweiter Mann stirbt nach vier Ehejahren in ihren Armen, das einzige Enkelkind verliert sie an Leukämie, und seit 2013 weiß sie, dass sie an unheilbarem Krebs erkrankt ist. Und doch schaut sie nach vorn – und will die ihr verbleibende Zeit in Zuversicht genießen.

Wir denken oft an unser langjähriges Genossenschaftsmitglied und ihren Lebensmut, der stellvertretend steht für die Herausforderungen, denen wir uns alle in diesen Monaten stellen müssen. Aus Krisen lernen – das geht wirklich. Und die Geschichte belegt

es vielfach. So profitierte Europas Bevölkerung nach dem Ende der Pest im 14. Jahrhundert von zahlreichen Innovationen auf dem Gebiet des Seehandels und der Landwirtschaft, die sinkende Lebensmittelpreise und somit eine gesündere Ernährungslage zur Folge hatten.

Auch die Erkenntnisse aus der Corona-Pandemie eröffnen Chancen auf eine sozialere, menschenwürdigere und umweltfreundlichere Zukunft. Was gestern noch utopisch schien, ist heute greifbar. Denn Not macht erfinderisch und bereitet den Nährboden für innovative Entwicklungen in allen Bereichen unseres Lebens.

Der vorliegende Geschäftsbericht widmet sich auf mehreren Seiten diesen Chancen: mit Infos, Fakten, Zahlen – und der Hoffnung, dass wir aus diesen Veränderungen nachhaltig lernen.

## UND HIER GEHT ES WEITER

**S. 10 – 11** **Veränderung | Arbeitswelt**  
Hier hat's Klick gemacht!

**S. 18 – 19** **Veränderung | Handel/Verkehr**  
Stand. Land. Fluss.

**S. 30 – 31** **Veränderung | Urlaub/Freizeit**  
Ich bleib dann mal hier!

**S. 46 – 47** **Veränderung | Ernährung/Umwelt**  
Iss doch naheliegend.

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

**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 Immobilien-  
wirtschaft e.V.

**VNW** Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen  
Landesverband Hamburg e.V.

Marketinggemeinschaft  
der Wohnungsbaugenossenschaften  
Schleswig-Holstein

# INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft **4**

Organe der Genossenschaft **6**

Bericht des Vorstandes **10**

## Lagebericht 2020

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	<b>15</b>
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	<b>15</b>
2.2 Geschäftsverlauf	<b>16</b>
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	<b>18</b>
3. Chancen- und Risikobericht	<b>23</b>
4. Prognosebericht	<b>24</b>

Bericht des Aufsichtsrates **25**

## Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31.12.2020	<b>26</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>28</b>

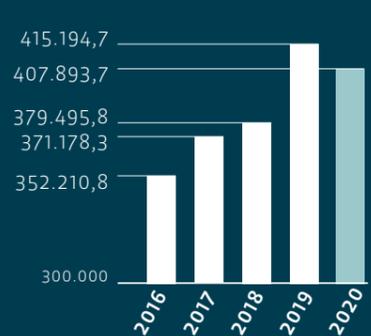
## Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben	<b>29</b>
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	<b>29</b>
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	<b>30</b>
1 Bilanz	<b>30</b>
2 Gewinn- und Verlustrechnung	<b>35</b>
D. Sonstige Angaben	<b>35</b>

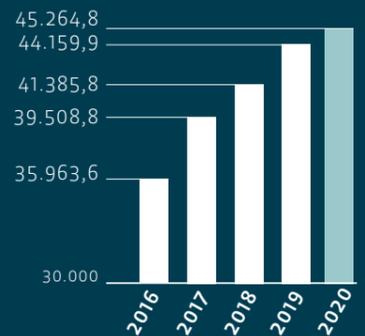
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis  
und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks **38**

# KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

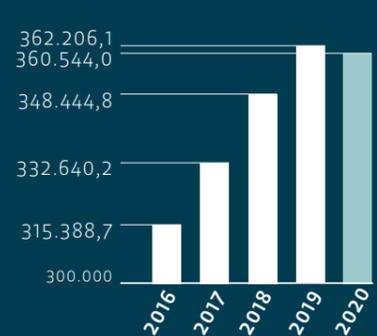
## BILANZSUMME T€



## UMSATZERLÖSE T€



## ANLAGEVERMÖGEN T€



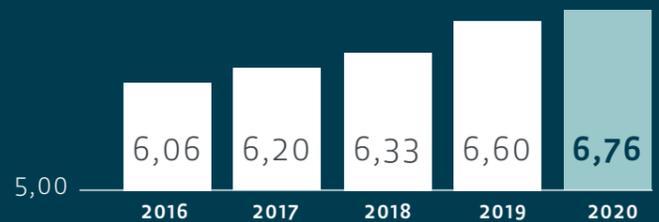
## WOHNUNGSBESTAND WE



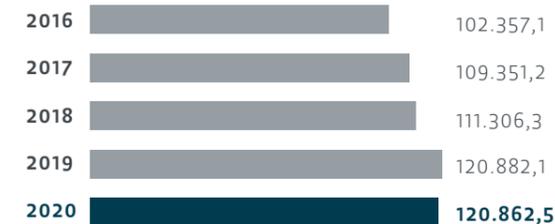
## EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



## DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



## SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



## EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



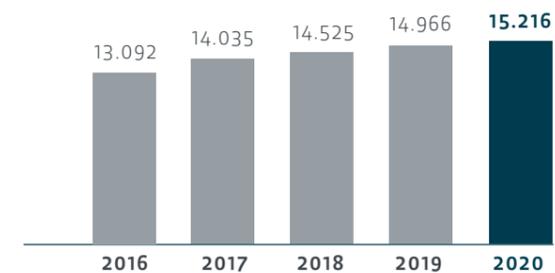
## JAHRESÜBERSCHUSS T€



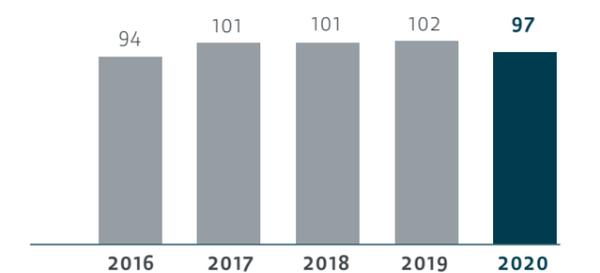
## CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



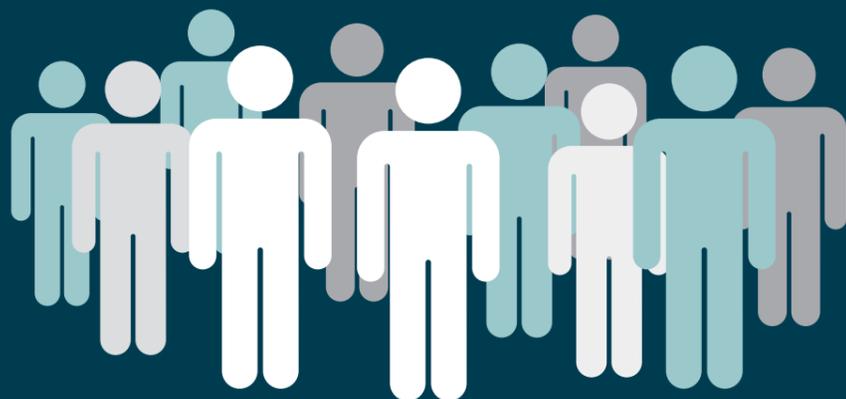
## ZAHL DER MITGLIEDER



## ZAHL DER MITARBEITER



# VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



# VERTRETER

## WAHLBEZIRK 2

Clausen, Margrit, **Husum**  
Hamkens, Nico, **Husum**  
Deckmann, Klaus-H., **Husum**  
Gehring, Susanne, **Husum**  
Feddersen, Holger, **Husum**  
Falkenberg, Hans-Jürgen, **Husum**

## WAHLBEZIRK 3

Jensen, Cornelia, **Husum**  
Katschke, Björn, **Husum**  
Kolwitz, Ute-Sabine, **Husum**  
Köppen, Heiko, **Husum**  
Langholz, Rüdiger, **Husum**  
Pauls, Thorsten, **Husum**

## WAHLBEZIRK 4

Carlitz, Willi, **Langerwehe**  
Carstensen, Olaf, **Schwesing**  
Gläß, Manuel, **Husum**  
Kahrmann, Tim, **Husum**

## WAHLBEZIRK 5

Andresen, Uwe, **Sylt**  
Asmussen, Kirsten, **Sylt**  
Eckert, Karen, **Sylt**  
Eitner, Falk, **Sylt / Kampen**  
Flessau, Holger, **Sylt**  
Franck, Jörg, **Sylt**

## WAHLBEZIRK 6

Hansen, Monika, **Sylt**  
Kruse, Maret, **Sylt**  
Lappoehn, Sven, **Sylt / Kampen**  
Lorenzen, Susanne, **Sylt**  
Meister, Klaus, **Sylt**  
Modrzinski, Rainer, **Sylt**  
Naujoks, Karin, **Sylt**

## WAHLBEZIRK 7

Herrmann, Gerald, **Norderstedt**  
Pophal, Rainer, **Sylt / Wenningstedt**  
Schnabel, Bruno, **Sylt**  
Schnettler, Joachim, **Sylt / List**  
Walliser, Bernd, **Sylt**  
Wieneke, Simone, **Sylt**  
Wummel, Jochen, **Sylt**

## WAHLBEZIRK 8

Christiansen, Martina, **Nieblum auf Föhr**  
Endrikat, Susanne, **Wyk auf Föhr**  
Wennholz, Maja, **Oevenum auf Föhr**  
Wolf, Monika, **Wyk auf Föhr**

## WAHLBEZIRK 9

Bieda, Elin, **Reußenköge**  
Daske, Thomas, **Ockholm**  
Jessen, Heiko, **Galmsbüll**  
Johannsen, Rolf, **Risum-Lindholm**  
Steiner, Katharina Anna, **Mönkeberg**

## WAHLBEZIRK 10

Jappsen, Kurt-Heinz, **Niebüll**  
Mikkelsen, Inke, **Niebüll**  
Naumann, Ute, **Niebüll**  
Schmidt, Daniela, **Niebüll**  
Stadt Niebüll, **Niebüll**  
Vogt Bau GmbH, **Niebüll**  
Wichmann, Petra, **Niebüll**

## WAHLBEZIRK 11

Adler, Marco, **Flensburg**  
Bohm, Catharina, **Flensburg**  
Borjini, Athar, **Flensburg**  
Hofmann, Renate, **Flensburg**  
Köhn, Uwe, **Flensburg**  
Kubon, Martin, **Flensburg**  
Rippa, Anke, **Flensburg**

## WAHLBEZIRK 12

Bahnsen, Ursula, **Harrislee**  
Döhler, Bärbel, **Harrislee**  
Endler, Rico, **Harrislee**  
Juister, Heike, **Harrislee**  
von Deesten, Petra, **Harrislee**  
von Deesten, Stephanie, **Harrislee**  
Zielke, Günter, **Harrislee**

## WAHLBEZIRK 13

Bräuer, Hartmut, **Schleswig**  
Broderius, Erhard, **Schleswig**  
Benz, Gerhard, **Schleswig**  
Clausen, Vivian, **Schleswig**  
Haack, Marina, **Schleswig**  
Korban, Maren, **Schleswig**  
Kuhn-Schepp, Ulrike, **Schleswig**

## WAHLBEZIRK 14

Lützen, Jacob Lütje, **Schleswig**  
Mielewski, Bernd, **Schleswig**  
Röstel, Frank-Dietmar, **Schleswig**  
Schleiffer, Karin, **Schleswig**  
Schleiffer, Lennart, **Schleswig**  
Schlüter, Michael, **Schleswig**  
Wix, Edeltraut, **Kropp**

## WAHLBEZIRK 15

Andresen, Christian, **Kappeln**  
Benz, Stefan, **Schuby**  
Binnen, Uwe, **Kappeln**  
Grewe, Kerstin, **Husby**  
Heine, Oliver, **Husby**

## WAHLBEZIRK 16

Jacobsen, Elke, **Lindewitt**  
Ketelsen, Christiane, **Jagel**  
Krüger, Claudia, **Busdorf**  
Pfaff, Anna, **Geltorf**  
Pfaff, Till, **Geltorf**  
Seemann, Jens-Peter, **Nübel/Berend**  
Teutsch, Wolfram, **Hüsby**  
Weich, Bruno, **Kappeln**

## WAHLBEZIRK 17

Altmann, Dieter, **Mönkeberg**  
Herrmann, Sönke, **Schwentinental**  
Maschmann, Margrit, **Kiel**  
Oetken, Nicole, **Mönkeberg**  
Pimat, Manfred, **Kronshagen**  
Schmeling, Gunnar, **Kiel**

## WAHLBEZIRK 18

Wichmann, Maren, **Hamburg**  
Ketelsen, Nick, **Hamburg**  
Arnold, Sabine, **Hamburg**  
Mathia, Jürgen, **Hamburg**  
Beneke, Fabian, **Hamburg**  
Zogs, Peter, **Kiel**

# AUFSICHTSRAT



- 1. Reihe **Marita Borjini** Dipl.-Kauffrau, Flensburg, stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende  
**Kay Abeling** Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender  
**Horst Dieter Adler** Verleger und Werbekaufmann, Flensburg, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- 2. Reihe **Frank Jacobsen** Verwaltungsfachwirt, Schleswig, Schriftführer  
**Manfred Kruse** Lehrer, Husum, Prüfungsausschussvorsitzender  
**Heike Susanne Lambrecht** Architektin, Schaalby, stellvertretende Schriftführerin
- 3. Reihe **Nanette Kraft** Verwaltungsangestellte, Sylt  
**Jan Wiese** Diplom-Verwaltungswirt (FH), Schleswig

# VORSTAND



**Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher**

Architekt, hauptamtliches  
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

**Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher**

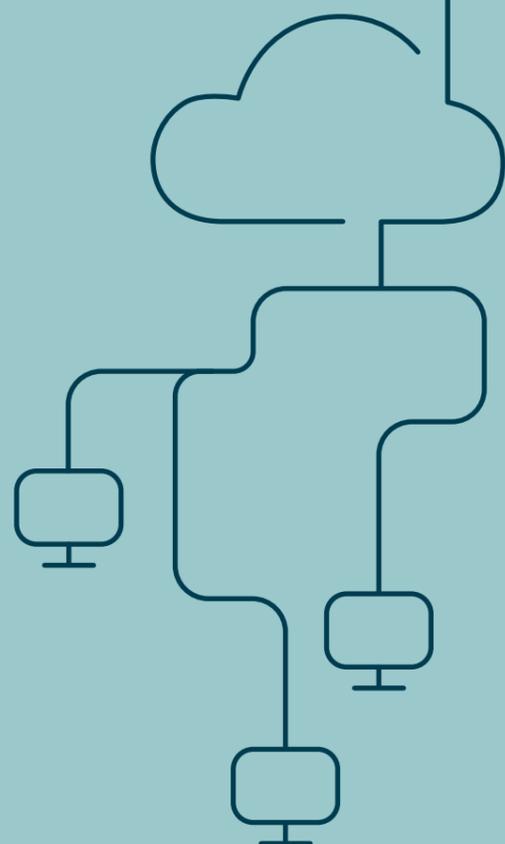
hauptamtliches Vorstandsmitglied  
seit 01.07.2001

# HIER HAT'S KLICK GEMACHT!

Auf keinen Bereich hat die Pandemie so unmittelbar Einfluss genommen wie auf unsere Arbeitswelt – die verstärkte Nutzung von Homeoffice ist dabei nur ein Aspekt.

Innerhalb der Unternehmen eröffnen sich dank fortschrittlicher Technik neue Perspektiven. Überall wird Arbeit neu gedacht. Und manche Berufe erfahren plötzlich sehr viel mehr Anerkennung.

Die GEWOBA Nord hat für ihre Mitarbeiter\*innen das Homeoffice betrieblich vereinbart und gewährleistet den technisch notwendigen Support sowie die Datensicherheit.



## Videocalls

- auch kurzfristig einsetzbar
- mehr Effizienz bei der Projektarbeit
- Wegfall von Dienstreisen
- Einsparung von Raumkapazitäten
- In der Folge: geringere CO2-Belastung

# 55%

der Büroangestellten würden zukünftig  
gern auch Homeoffice nutzen.

Facebook ermöglicht allen Mitarbeitenden, die nicht in der Zentrale benötigt werden, auch nach Ende der Pandemie das Homeoffice. ”

Produktiv um  
6 Uhr früh!



Mehr Spielraum für  
flexible Arbeitszeitmodelle  
und familiäre Bedürfnisse.



Das Tier  
mit mir

Homeoffice fördert  
Familienplanung mit  
vier Pfoten.

2019 **9%** → 2020 **12%**

# BERICHT DES VORSTANDES

Die Weltwirtschaft hat bereits Ende 2019 und weiter in 2020 spürbar an Dynamik eingebüßt. Verschärfend kommt die Corona-Krise ab Mitte März 2020 in Europa hinzu, die durch Lockdown und damit der Schließung von Wirtschaftsbetrieben erhebliche Verwerfungen und Abschwünge mitbringt. Die konjunkturellen Entwick-

lungen und die Kapitalmärkte waren massiv beeinflusst durch diesen Virus und den damit verbundenen Auswirkungen. Äußere Einflüsse wie der Klimawandel und die Diskussion der CO<sub>2</sub> – Einsparungen bzw. deren Bepreisung und auch die Diskussion um den Brexit haben diese Auswirkungen nur noch weiter verschärft.

Allerdings muss berücksichtigt werden, dass diese Themen, wie auch die handelspolitischen Konflikte aus geo- und machtpolitische Überlegungen einzelner Staaten heraus, dabei fast vollständig ausgeblendet werden. Sie sind aber nicht minder aktuell.

Hätten wir die Corona- Krise nicht, wäre in Deutschland neben dem Thema des Klimawandels sicherlich der Wohnungsmarkt weiterhin das Top Thema. Ob wachsende Immobilienpreise, unbezahlbare Mieten sowie Maßnahmen zu deren Dämpfung, wie Mietendeckel, Privatisierung von Wohnungsbeständen, Mietpreisbremse etc. wären in aller Munde.

Doch die Pandemie verdrängt auch diese Themen, ohne dass deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche zu einer Beruhigung oder zu einer Entspannung der Märkte führen würden. Alles wird überlagert und die vormals aufgeheizten Diskussionen haben sich bei einem immer weiter steigenden Preisniveau im Segment Wohnen fast vollständig aus dem Bewusstsein der Menschen geschlichen.

Schleswig- Holstein, und damit unser Markt, an dem wir die allermeisten Bestände an Immobilien haben, hat sich bisher in der Pandemie gut behauptet. Das Wachstum beim privaten Konsum blieb positiv und damit

relativ stabil. Natürlich auch bedingt durch die Stützungsprogramme der Bundes- und Landesregierungen, die in Verbindung mit antizyklischer Ausgabenpolitik der öffentlichen Hand viel auffangen konnten. Neben relativ geringen Corona-Fallzahlen sind aber die regionalen Wohnungsmärkte weiterhin hinsichtlich der Mieten erheblich differenziert. Wir als Unternehmen versuchen durch den Verzicht auf Mieterhöhungen in 2020 im Bestand unseren Teil zur Bewältigung der Krise beizutragen und unseren Mitgliedern ein gutes und sicheres Wohnen auch in schwierigen Zeiten zu ermöglichen.

Wir wollen damit auch den Ungleichgewichten der Lebensbedingungen und die Schwierigkeit, einen auskömmlichen Verdienst zu erhalten, entgegenwirken, soweit es uns möglich ist. Trotzdem ist es nicht von der Hand zu weisen, dass zwischen den einzelnen Wirtschaftsteilnehmern sehr, sehr große Unterschiede gibt. Das bedeutet, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer größer wird und der Mittelstand immer mehr verschwindet. Damit geht aber auch ein Garant der konjunkturellen Weiterentwicklung verloren, welcher Innovationskraft und am Ende auch einen positiven gesellschaftlichen Ausgleich in Deutschland bedeutet hat. Diese Spannungen innerhalb der

Gesellschaft werden mehr und mehr vor allem von der jungen Generation empfunden und manifestieren sich.

Damit bestimmen weiterhin neben der Pandemie die Themen der Vorjahre das Lebensgefühl der Menschen. Digitalisierung ist ebenso ein immer wieder erwähntes Schlagwort wie die Neuausrichtung der Gesellschaft auf den Klimawandel und eine veränderte Work- Life- Balance. Diese Punkte werden nach Abklingen der Corona- Krise erheblich an Bedeutung gewinnen, denn bei allen negativen Auswirkungen haben sich auch positive Entwicklungen wie zum Beispiel mobiles Arbeiten, flexible Arbeitszeiten und die Digitalisierung von Prozessen ergeben.

Die Zukunft ist dabei noch schwerer einzuschätzen als in den Jahren zuvor. Einflussfaktoren, wie die Aussetzung der Insolvenzanmeldungen und Entwicklungen der Corona-Fallzahlen sind nicht abschließend zu bewerten. Aber auch bei eingetrübten Konjunkturaussichten sehen wir auf unseren Immobilienmärkten kaum eine Veränderungen oder negative Auswirkungen. Unsere Mieten liegen nicht auf dem höchsten Marktniveau und dadurch sind unsere Wohnungen gut zu vermieten. Natürlich auch durch den Zuzug von potenziellen Arbeitskräften, die gerade in Deutschland und in der Krise einen eher wachsenden statt schrumpfenden Arbeitsmarkt erwarten.

Die Wohnungswirtschaft, die keine Raketentechnik sondern Häuser baut, mit einer Halbwertszeit von rd. 50 Jahren muss und wird sich auch diesen Veränderungen anpassen und dem veränderten Arbeitsmarkt, verbunden mit einer geringeren Anzahl an Arbeitskräften, Rechnung tragen. Die GEWOBA Nord ist nach wie vor gefordert sich diesen Rahmenbedingungen zu stellen und sich diesen Veränderungen frühzeitig anzupassen. Haben wir bereits 2012 mit einer deutlichen Ausweitung unseres Wohnungsbauprogrammes begonnen, so können wir für die letzten fünf Jahre auf rund 1.250 Neubauten, die wir innerhalb der Genossenschaft erstellen konnten, zurück blicken. Damit haben wir dem damals zu erkennenden Trend der Wohnungsknappheit schon frühzeitig für unsere Mitglieder entgegengewirkt. Weiteren Themen wie Digitalisierung, Mitarbeitermarkt und veränderte Work- Life- Balance haben wir uns bereits mit einer Ausweitung des Angebotes für Kinderbetreuung, Leben neben der Arbeit durch Fitness-Center, ausgewogene Ernährung und individuelle Fortbildungsangeboten gestellt. Wir halten diese Angebote auch in der Corona-Krise weiterhin aufrecht. Natürlich, um einerseits die Arbeitskräfte langfristig an die Genossenschaft zu binden, bzw. neue Arbeitskräfte auch in einem Umfeld, das nicht dem der großen Städte entspricht, zu gewährleisten. Andererseits um den Menschen in der GEWOBA

Nord auch eine Möglichkeit zu bieten den Einschränkungen des Alltags zu entfliehen.

Bei allen Schwierigkeiten im Umgang mit der heutigen Situation versuchen wir mit adäquaten Maßnahmen für unsere Mieter, Mitglieder und Mitarbeiter ein guter Partner zu sein, der auch die Zukunft im Blick behält. Auch wenn uns dies nicht immer zur Zufriedenheit Aller gelingt, versuchen wir doch den digitalen Prozessen, wie auch der Baulandknappheit und dem Umweltschutz durch nachhaltiges Bewirtschaften unserer Wohnungen umfassend Rechnung zu tragen.

Dabei spielen neben den wirtschaftlichen Fragenstellungen auch ökologische und soziale Fragenstellungen eine Rolle. Wie gut es uns bisher gelungen ist, diese Ziele zu verfolgen zeigt die Zertifizierung der GEWOBA Nord als nachhaltiges Unternehmen. Wir sind seit diesem Jahr in den Deutschen Nachhaltigkeitskodex aufgenommen worden. Unser Ziel ist es, diesem Kodex weiterhin gerecht zu werden und unser Unternehmen entsprechend auszurichten.

Die GEWOBA Nord als Genossenschaft ist somit nicht gewinnorientiert, sondern seinen Mitgliedern verpflichtet, die sich den Geschäftsbetrieb und damit auch die Beschäftigung seiner Mitarbeiter leisten.

Das Bauen lag in 2020 auf einem hohen Niveau und wird auch in den nächsten Jahren weiterhin auf einem hohen Niveau auf Grundlage des bereits abgestimmten Bauprogramms liegen. Dabei werden der Ersatzbedarf, bedingt durch Abschreibung und Beendigung des Lebenszyklus einer Immobilie ebenso berücksichtigt, wie die Neuinvestitionen.

Das Zinsniveau wird sich, zumindest bis nach der Krise, nicht deutlich verändern. Langfristig rechnen wir allerdings mit steigenden Zinsen, frei nach dem Motto „Mit jedem Tag Regen wird die wahrscheinlich größer, dass die Sonne wieder scheint.“ Die niedrigen Zinsen führen allerdings zu deutlich anziehenden Preisen, für die Erstellung von Neubauten unter einer deutlichen Nachfrage nach

Baukapazitäten, die wiederum preisbeeinflussend sind. Darüber hinaus sind Bauleistungen nur noch schwer am Markt einzukaufen, insbesondere wenn diese kurzfristiger Natur sind. Wir haben diesen Trend bereits vor Jahren durch die Gründung von unserer Tochtergesellschaft entgegen gewirkt und sind heute in der Lage die für uns wichtigsten Handwerksparteien selbst vorzuhalten und einsetzen zu können. Damit stellen wir auch zukünftig die langfristige Versorgung mit Bauleistungen und den Möglichkeiten, kurzfristig Reparaturen in unserem Wohnungsbestand vorzunehmen, sicher. Wir sind also gegenüber unseren Mietern und Mitgliedern in der Lage, aufkommenden, wohnungswirtschaftlichen Defiziten zeitnah begegnen zu können. Wir stellen uns aktiv der Krise ent-

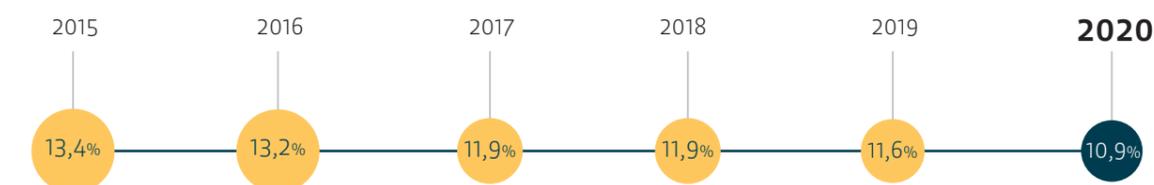
gegen, nehmen die Trends am Arbeits- und Wohnungsmarkt auf und versuchen dadurch und durch stets kostengünstiges Bauen, die gute Versorgung unserer Mitglieder mit Genossenschaftswohnungen zu einem angemessenen Preis in den Fokus unseres Handels zu stellen.

Unser Objektbestand zum 31.12.2020 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, wie durchschnittlicher Leerstand, durchschnittliche Fluktuationsquote oder auch die Miete innerhalb der einzelnen Standorte haben wir ebenfalls in den Daten und Fakten des Lageberichtes abgebildet.

### DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHNHEINHEITEN



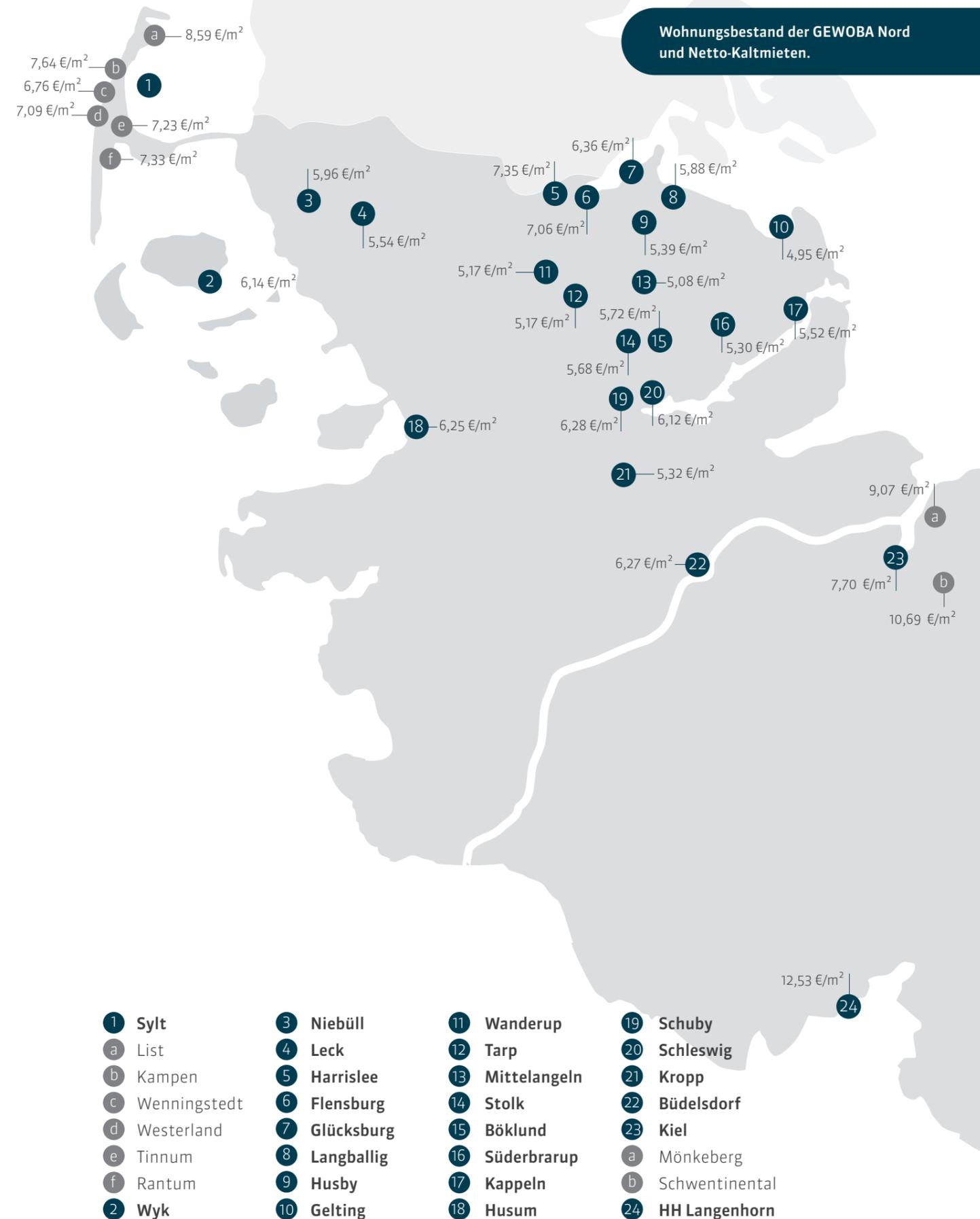
### DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



**OBJEKTBESTAND  
ZUM 31.12.2020  
NACH KUNDEN-  
CENTERN UND  
FÖRDERART**

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
<b>Schleswig</b>	Wohnungen	1.622	1.311	311
	Gewerbe	33	32	1
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	510	510	0
	Stellplätze	837	679	158
	Sonstige	22	22	0
	<b>Summe KC</b>	<b>3.119</b>	<b>2.649</b>	<b>470</b>
<b>Schleswig (Kiel)</b>	Wohnungen	331	230	101
	Gewerbe	3	2	1
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	226	182	44
	Sonstige	11	11	0
<b>Summe KC</b>	<b>571</b>	<b>425</b>	<b>146</b>	
<b>Husum</b>	Wohnungen	1.453	1.367	86
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	117	0
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	567	536	31
	Sonstige	0	0	0
<b>Summe KC</b>	<b>2.161</b>	<b>2.044</b>	<b>117</b>	
<b>Harrislee</b>	Wohnungen	1.242	1.141	101
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	143	143	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	679	619	60
	Sonstige	10	10	0
<b>Summe KC</b>	<b>2.077</b>	<b>1.916</b>	<b>161</b>	
<b>Niebüll</b>	Wohnungen	667	629	38
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	128	128	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	220	210	10
	Sonstige	4	4	0
<b>Summe KC</b>	<b>1.022</b>	<b>947</b>	<b>48</b>	
<b>Westerland</b>	Wohnungen	932	733	199
	Gewerbe	4	4	0
	Garagen	37	29	8
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	791	559	232
	Sonstige	4	4	0
<b>Summe KC</b>	<b>1.768</b>	<b>1.329</b>	<b>439</b>	
<b>Wyk/Föhr</b>	Wohnungen	167	144	23
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen	8	8	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	75	59	16
	Sonstige	1	1	0
<b>Summe KC</b>	<b>252</b>	<b>212</b>	<b>40</b>	
<b>AZUBI - Bad Malente</b>	Gewerbe	1	1	0
	<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summe aller Kundencenter</b>	Wohnungen	6.414	5.555	859
	Gewerbe	53	50	3
	Garagen	528	520	8
	Sammelgaragen	529	529	0
	Stellplätze	3.395	2.844	551
	Sonstige	52	52	0
<b>Gesamt</b>	<b>10.971</b>	<b>9.550</b>	<b>1.421</b>	

**Wohnungsbestand der GEWOBA Nord  
und Netto-Kaltmieten.**

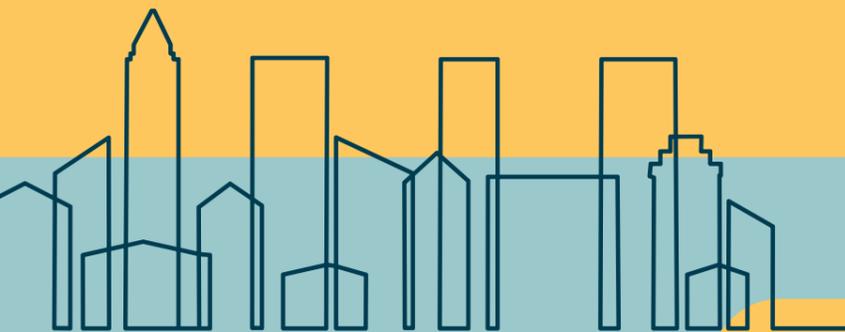


# STADT. LAND. FLUSS.

Wer Dinge verändern will, muss dem Spiel der Gedanken freien Lauf lassen. Was wäre, wenn städtisches Flair und ländliche Idylle nicht länger Gegensätze sind? Der Weg von der Wohnung ins erholsame Grün nur ein paar Meter beträgt? Und die Luft in der City dank E-Mobilität genauso frisch ist wie im Wald oder am Strand?

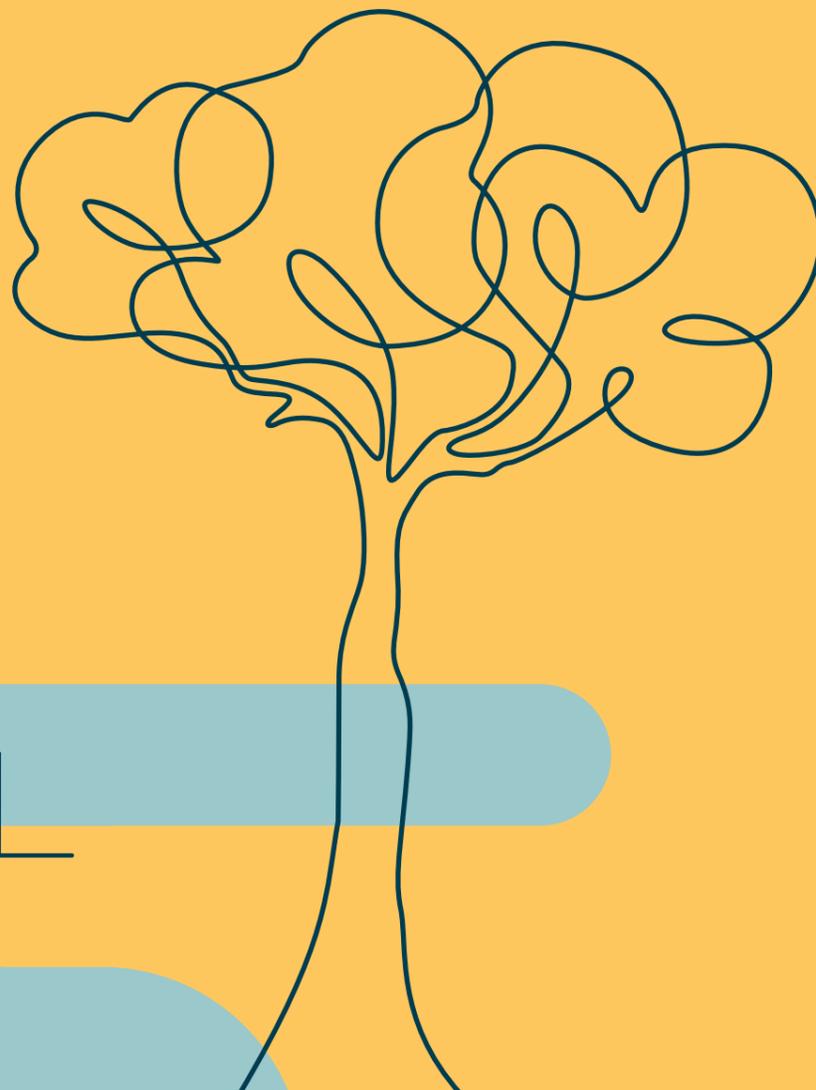
Vieles ist möglich, um den Metropolen sprichwörtlich mehr Leben einzuhauchen. Wir haben es in der Hand!

Fast 60 Prozent der Menschen in Deutschland leben in Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern.



Bäume, Pflanzen und Grünflächen sind echte Multitalente:

- absorbieren Luftschadstoffe und Feinstaub
- binden CO2
- steigern das Wohlbefinden
- verschönern das Stadtbild



Der Erhalt von Grünflächen und altem Baumbestand ist uns besonders wichtig. So kartieren wir Bäume nach Art und Alter. Darüber hinaus statten wir alle Neubauten mit Grünanlagen und Bepflanzungen zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität aus.

Quelle: <https://www.umwelt-im-unterricht.de/hintergrund/was-stadtgruen-fuer-mensch-und-umwelt-leistet/>

# 5,05 Mio

Neu-Fahrräder insgesamt in 2020  
davon 1,95 Mio E-Bikes  
16,9% Umsatzplus gegenüber 2019

Quelle: SatzBike / Markt&Politik 3/2021



Die GEWOBA Nord wird ihren Fuhrpark kontinuierlich um Elektrofahrzeuge erweitern – das schließt das Angebot an die Mitarbeitenden, Diensträder zu leasen, natürlich ein.

0,6 m<sup>2</sup> Ladenfläche – 500 Millionen Produkte

Immer mehr Handelsprodukte werden über digitale Vertriebsplattformen verkauft.

2019  
+ 11,0 %

2020  
+ 20,7 %

gegenüber dem Vorjahr  
Umsatzvolumen 59,2 Mrd. Euro netto

gegenüber dem Vorjahr  
Umsatzvolumen 71,5 Mrd. Euro netto

Quelle: HDE Online-Monitor 2020, IFH KÖLN 2020/21.



stände ergeben. Lediglich bei einer Baumaßnahme auf Sylt kommt es zu einer zeitlichen Verzögerung der Bauerstellung.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 1,24 €/m<sup>2</sup>/Monat (im Vorjahr 1,15 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Instandhaltungskosten betreffen die kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes unter Berücksichtigung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden Instandhaltungsmaßnahmen durch die zur Verfügung stehenden Kapazitäten am Bau beeinflusst.

Die Zinsaufwendungen i.H.v. 5.552,8 T€ (Vorjahr 5.865,6 T€) sanken in der Hauptsache durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie Projektverschiebungen und damit verbundene spätere Aufnahme von neuen Finanzierungsmitteln. Der Bestand an Sparmitteln ist in 2020 nahezu konstant geblieben.

Die Sparmittel und die neu aufgenommenen Fremdmittel von Kreditinstituten wurden zur Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen, zur Prolongation von Finanzierungsmitteln für die kommenden Jahre sowie zur Sondertilgung genutzt. Insgesamt konnten wir damit unser Zinsniveau für aufgenommene Kredite weiter reduzieren.

Der bereits im Lagebericht 2018 und 2019 erwähnte Großschaden besteht weiterhin (10 Häuser). Ein Haus wurde bereits in 2019 vollständig saniert. In dem Jahr 2020 wurde begonnen ein weiteres Objekt zu modernisieren, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Prüfungen zum Brandschutz und zu verschiedenen versicherungsrechtlichen Fragen konnten geklärt werden. Seitens der Versicherung wurden uns für das in 2020 zu sanierende Gebäude rd. 405,0 T€ gewährt. Der Genossenschaft sind seit 2019 insgesamt Aufwendungen von ca. 787 T€ für diese Baumaßnahme entstanden. Darin enthalten sind unter anderem

ca. 89 T€ auf Grund von Mietminderungen. In 2021 ergeben sich verschiedene Szenarien, die wir hinsichtlich der Realisierbarkeit prüfen.

Auf jeden Fall werden wir die Sanierung der Gebäude planmäßig fortsetzen, in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Baufirmen, der Corona-Pandemie und der Möglichkeiten, die Mieter sachgerecht und ohne größere Beeinträchtigungen auch in der unmittelbaren Nähe unterzubringen. Der ursprünglich erwogene Verkauf der Liegenschaft ist bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr relevant. Eine Neubewertung erfolgt durch die Gremien nach Abschluss aller Maßnahmen und den versicherungsrechtlichen Abwicklungen. Wir rechnen für die Jahre 2021 bis 2026 mit weiteren Kosten von rund 8 Mio.€ abzüglich möglicher Versicherungserstattungen. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt ausschließlich aus Eigenmitteln und ist im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung entsprechend hinterlegt.

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

	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Tochtergesellschaft			
<b>BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH</b>	60,7	76,5	-248,3
Tochtergesellschaft			
<b>Heideteich Owschlag GmbH</b>	-2,8		
Enkelgesellschaft			
<b>PROWO West Objekt-Management GmbH</b>	43,9	15,6	-8,2

Das Jahresergebnis der PROWO West wie auch der BUD sollen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis genutzt werden. Eine Ausschüttung an die GEWOBA Nord war für 2020 planmäßig nicht vorgesehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Ankäufe erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen und die Ertragslage bei nur leicht verändertem Personalbestand über dem geplanten Rahmen halten konnten.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

### VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	360.831,8	88,5 %	362.501,5	87,3%	-1.669,7
Umlaufvermögen (inkl. andere ARAP)	47.061,9	11,5%	52.693,2	12,7%	-5.631,3
<b>Bilanzsumme (inkl. ARAP)</b>	<b>407.893,7</b>	<b>100,0 %</b>	<b>415.194,7</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-7.301,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	77.707,6	19,1 %	70.967,7	17,1 %	6.739,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.599,6	0,4 %	1.799,6	0,4 %	-200,0
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	189.350,5	46,4 %	203.165,6	48,9 %	-13.815,1
sonstige Rückstellungen	1.384,7	0,3 %	1.366,4	0,3 %	18,3
Sparmittel	105.558,5	25,9 %	108.306,3	26,1 %	-2.747,8
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und PRAP)	32.292,8	7,9 %	29.589,1	7,1 %	2.703,7
<b>Bilanzsumme (inkl. PRAP)</b>	<b>407.893,7</b>	<b>100,0 %</b>	<b>415.194,7</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-7.301,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 88,5 % (Vorjahr 87,3 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstanden. Die Abnahme des Umlaufvermögens sowie die Verringerung der Bilanzsumme sind mit dem Abbau flüssiger Mittel vor allem durch die Investitionstätigkeit und Sondertilgungen begründet.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 6.973,90 T€ zu. Davon entfallen 3.582,80 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 452,34 T€. Weitere 3.609,42 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um -7.301,00 T€ gesunkenen Bilanzsumme 19,1 % (Vorjahr 17,1 %).

Die Veränderung der langfristigen Darlehen resultiert aus planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Kurzfristig ist auf Grund der noch hohen Investitionstätigkeit mit einer nahezu gleichbleibenden Eigenkapitalquote zu rechnen. Für die mittel- bis langfristige Zukunft rechnen wir mit einer leicht bzw. moderat steigenden Eigenkapitalquote, bedingt durch die Erträge der in den Vorjahren geleisteten Investitionen.

## 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 Ban-

ken und den Sparern. Termintreue ist dabei für uns selbstverständlich. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme 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 laufenden Bauinvestitionen für das Jahr 2020 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

## BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bauvolumen €
List Alte Bahnhofstraße	Abriss/ Neubau	2020	2022	39	2.414	12.450.000
Kiel Hopfenstraße	Neubau	2020	2022	98	7.195	28.500.000
Schleswig Stettiner Straße	Vollmodernisierung	2020	2021	30	2.004	4.870.000
Schleswig Berliner Straße	Vollmodernisierung	2020	2021	15	854	2.440.000
<b>Gesamt</b>				<b>182</b>	<b>12.467</b>	<b>48.260.000</b>

Unsere Verbindlichkeiten halten wir 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 Restwert der Zinsswaps

zum 31.12.2020 beträgt insgesamt 4.714.205,51 €. Der Zeitwert zum 31.12.2020 beträgt -668.165,44 €. 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 eingeworbene Sparmittel in Höhe von insgesamt 120.862.499,47€ (im Vorjahr 120.882.084,81€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,75% nach 1,90% im Vorjahr.

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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2020 / T€	2019 / T€
Jahresüberschuss /- fehlbetrag	3.582,8	3.898,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.771,8	9.263,2
Zu-/ Abschreibungen auf Wertpapieren des Umlaufvermögens	12,6	-210,0
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-181,7	-498,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,6	27,5
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19,1	-211,8
<b>Cashflow nach DVFG /SG</b>	<b>13.212,2</b>	<b>12.269,1</b>
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-1.263,2	761,7
Zunahme / Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	30,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	153,5	-1.656,6
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-22,4	555,8
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.418,0	5.715,8
Ertragssteueraufwand	-56,9	320,9
Ertragsteuerzahlungen	-144,7	-114,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.296,5</b>	<b>17.882,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	14,1	225,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-232,8	-66,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.140,6	-24.246,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25,0	-2,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	0,0	10,2
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-6.739,6	-4.435,5
Erhaltene Zinsen	127,1	122,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.996,8</b>	<b>-28.392,2</b>
Zu-/ Abnahme von Geschäftsguthaben	3.609,5	3.801,2
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.075,8	34.470,6
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	0,0	-87,8
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	-19,6	9.586,4
planmäßige Tilgungen	-9.236,4	-9.814,4
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-6.362,2	-4.460,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	16,0	695,4
Gezahlte Zinsen	-5.552,0	-5.835,2
Auszahlungen für Dividenden	-452,3	-305,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-14.921,2</b>	<b>28.049,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-13.621,5</b>	<b>17.539,4</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	26.204,3	8.664,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>12.582,8</b>	<b>26.204,3</b>

## ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2020 / T€	2019 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	26.204,3	8.664,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.296,5	17.882,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.996,8	-28.392,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.921,2	28.049,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.582,8	26.204,3

## CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2020 / T€	2019 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	13.212,2	12.269,1
Planmäßige Tilgungen	-9.236,4	-9.814,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	3.975,8	2.454,7

Die Mittelabflüsse für Investitionen, planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen und Bausparguthaben wurden durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Zugänge von Darlehen und Sparmitteln wie auch durch eine Zunahme der Geschäftsguthaben gedeckt. Diese Abflüsse haben den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert. Die zusätzlichen Finanzmittel sind im Wesentlichen für die

künftige Investitionstätigkeit vorgesehen. Der Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen erhöhte sich um 1.521,1 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 6 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 14,0 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:

<b>Summe Sparmittel per 01.01.2020</b>	<b>120.882.084,81 €</b>
Veränderung in 2020	-19.585,34 €
<b>Summe Sparmittel per 31.12.2020</b>	<b>120.862.499,47 €</b>
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10 %)	12.086.249,95 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	102.323.341,91 €
<b>Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung</b>	<b>6.452.907,61 €</b>

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

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

## ERTRAGSLAGE

Funktion	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.693,4	3.594,7	1.098,7
Bautätigkeit/Modernisierung	- 690,9	- 571,2	- 119,7
Verwaltungs- und Baubetreuung	112,0	26,2	- 138,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 864,6	- 295,9	- 568,7
Betriebsergebnis	3.025,9	2.753,8	272,1
Finanzergebnis	- 96,0	160,9	- 256,9
Neutrales Ergebnis	760,7	1.304,7	- 544,0
Ergebnis vor Steuern	3.690,6	4.219,4	- 528,8
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	- 107,8	- 320,9	213,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.582,8</b>	<b>3.898,5</b>	<b>- 315,7</b>

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Sollmieten unter anderem bedingt durch die Vollausschüttung der in 2019 fertiggestellten Wohnungen. Zudem konnte trotz Corona-Krise der Leerstand in 2020 gegenüber dem Vorjahr und damit die Erlösschmälerungen gesenkt werden. Bei der Bautätigkeit resultiert die Abweichung unter anderem aus den pandemiebedingten Verzögerungen und den damit verbundenen geringeren zu aktivierenden Eigenleistungen.

Das Ergebnis der Verwaltungs- und Baubetreuung resultiert im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen und Baubetreuungsleistungen.

Die Verringerung der Erträge im Bereich sonstiger Geschäftsbetrieb sind bedingt unter anderem durch den Wegfall von einmaligen Sondereinflüssen des Vorjahres.

Weitere Veränderungen resultieren aus Anpassungen der Verwaltungskosten und der Umlageschlüssel aufgrund geänderter betrieblicher Aufgabenschwerpunkte. Das positive Finanzergebnis in 2019 betraf die Zuschreibung auf Wertpapiere.

Das neutrale Ergebnis wird wesentlich beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und andere periodenfremde Erträge sowie Abrisskosten für das Projekt „Alte Bahnhofsstraße“ in List auf Sylt in Höhe 415,4 T€.

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 und wird in 2020 zusätzlich positiv durch das Neutrale Ergebnis beeinflusst.

### 3. 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 Modernisierungen, 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. Für ein Bauvorhaben in Flensburg sehen wir in 2021 gute Chancen die Umsetzung nach jahrelangen Vorbereitungen mit einem Volumen i.H.v. rd. 10,0 Mio € zu starten, abzüglich nicht unerheblicher Zuschüsse aus einer noch in Abstimmung befindlichen Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Flensburg.

Außerdem beabsichtigen wir zum Ausgleich freier Kapazitäten ein Bauträgerprojekt in 2021 mit einem Volumen von rd. 4,5 Mio. € in einer 100%-igen Tochtergesellschaft umzusetzen. Die Projektgesellschaft hierfür wurde Ende 2020 gegründet und das vorgesehene Grundstück mit einem Volumen von rd. 600,0 T€ von der Tochtergesellschaft erworben.

Chancen sehen wir durch die Nutzung der derzeit günstigen Spar-

mittel für den Erwerb oder Bau von qualitativ hochwertigen Neubauten an attraktiven Standorten. Den bestehenden Zinsänderungsrisiken bei den Sparmitteln wird begegnet durch genaue Marktbeobachtung und ggf. durch Umschuldung in langfristige Bankdarlehen, dafür stehen der GEWOBA Nord Beleihungsreserven auf lastenfreien Grundstücken in Höhe von 55,09 % zur Verfügung.

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 1,90 % auf 1,75 % ersichtlich. Durch regelmäßige Betrachtung der Gleichverteilung der Zinsbindungsfristen, der regelmäßigen Prolongationen und dem Abschluss von Volltilgern sehen wir das Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen ausreichend berücksichtigt. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus durch Forwarddarlehen vorgenommen. Aktuell sind noch rd. 19,4 Mio. € bis zum Jahre 2050 zu prolongieren. Für alle übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind die Zinsen bis zur vollständigen Rückzahlung festgeschrieben.

Darüber hinaus dient die genossenschaftliche Spareinrichtung dazu, die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt zu verringern und den Risiken von steigenden Zinsen entgegen zu wirken. Das Zinsänderungsrisiko unserer Sparprodukte mit variabler Verzinsung halten wir angesichts unserer aktuellen Zinskonditionen in Relation zum niedrigen Marktzinsniveau derzeit für begrenzt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der Wohnungsbaugenossenschaften mit sich bringt, sind

die sich regelmäßig ergebenden Nutzungsgebühren sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an die Genossenschaft.

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 sich bedingt durch unsere Bautätigkeit, Ankaufmaßnahmen oder Modernisierungstätigkeit in den nächsten zwei Jahren noch eine Minderung der Eigenkapitalquote ergeben könnte.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung wird in 2021 und 2022 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 zu den Vorjahren zwar vermehrt, aber dem geplanten Bauvolumen für 2021 noch nicht in Höhe von durchschnittlich mindestens 20 % zur Verfügung. Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko steigender Baukosten. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen kann dadurch an kritische Grenzen geführt werden. Auch begrenzte Baukapazitäten oder cornoabedingte Maßnahmen können zu Projektverzögerungen führen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Großschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir unter dem Punkt „1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf“ dargestellt haben.

Auch wir können uns der allgemeinen Preissteigerung nicht entziehen und müssen insbesondere hinsichtlich des immer noch für unsere Branche angespannten Arbeitsmarktes entsprechende Löhne realisieren. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der zusätzlichen gesetzlichen Auflagen und der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mehr und mehr auf uns zu kommen und umzusetzen sind (z.B. Diskussion der CO2-Einsparungen bzw. deren Bepreisung). In der wachsenden Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung sehen wir die Chance, nachhal-

tiges Wirtschaften gegenüber unseren Mitgliedern und Stakeholdern darzulegen.

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.

### 4. Prognosebericht

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 Maßnahmen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2021 mit Nettomieteträgen (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 32,5 Mio. €, Zinsaufwen-

dungen in Höhe von rd. 5,6 Mio. € und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 5,7 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 2,9 Mio. €.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

Schleswig, den 12. März 2021  
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

# ICH BLEIB DANN MAL HIER!

Kein Flugzeug am Himmel, dafür strahlendes Blau, so weit das Auge reicht: Vermutlich bringt kein anderes Bild aus dem Jahr 2020 so treffend auf den Punkt, wie sehr der Corona bedingte Stillstand unseren Blick geöffnet hat für die vermeintlich kleinen Dinge im Leben. Das schließt die Schönheit unserer naheliegenden Umgebung ein.

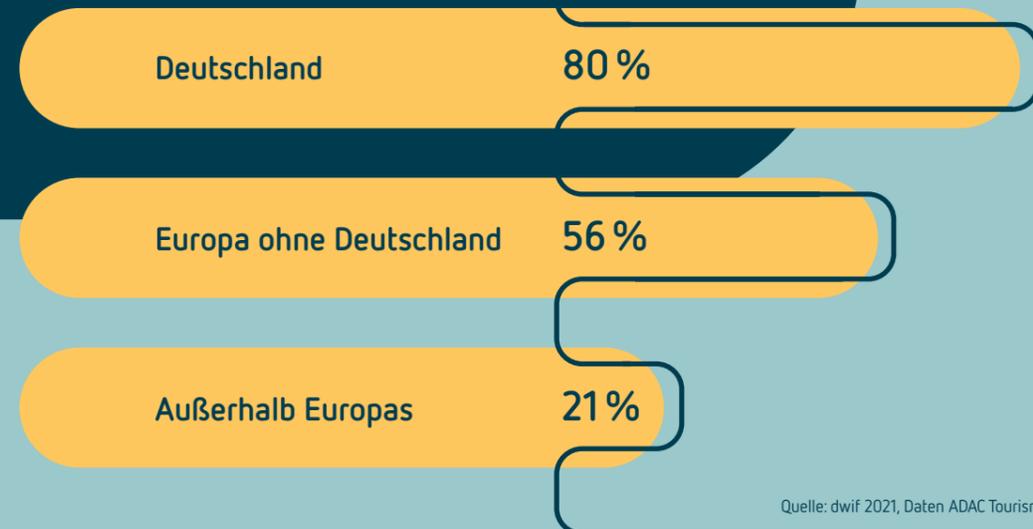
## Der Sprachführer bleibt zu Hause

Immer mehr Deutsche entdecken ihre Heimat als attraktives Reiseziel – auch auf längere Sicht.

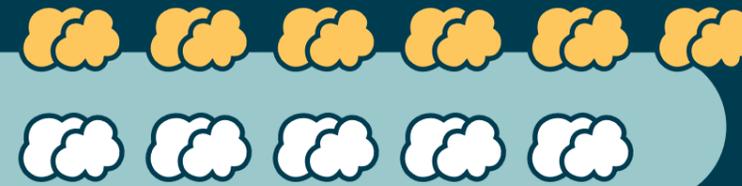
Klimaschutz beginnt in den eigenen vier Wänden. Deshalb hat die GEWOBA Nord die Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen (ARGE e.V.) mit einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Bilanz für ihr eigenes Unternehmen beauftragt – mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045.

## Reiseziele, die in 3 – 5 Jahren am ehesten in Frage kommen

Mehrfachnennung



# CO<sub>2</sub> im Sinkflug - 8,7% gegenüber 2019



12 Mio. t weniger CO<sub>2</sub> als von der Bundesregierung für 2020 angestrebt

Quelle: Statista

## „Hör doch mal, wer da singt ...“



Ausflüge in die Natur wirken sich positiv auf Gesundheit und Achtsamkeit aus:

- Puls und Blutdruck sinken
- Der Stress lässt nach
- Das Immunsystem wird stimuliert
- ADHS-Symptome bei Kindern schwächen sich ab
- Die natürlichen Sinne werden aktiviert

Quelle: <https://www.rnd.de/gesundheit/natur-erleben-warum-zeit-in-der-natur-nachweislich-gut-tut-66GNP52AK0AYUKZU5606KAM6NY.html>

# 95%

mehr zugelassene Wohnmobile gegenüber Juli 2019

10.678 neuzugelassene Wohnmobile im Juli 2020

Quelle: <https://autonotizen.de/neuigkeiten/wohnmobil-caravan-camping-zulassungen-2020>



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat wie auch in den vergangenen Jahren seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollen Umfang erfüllt. Die Geschäftsführung wurde, wie vom Gesetz vorgeschrieben, pflichtgemäß überwacht.

**Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt  
(diese wurden teilweise aufgrund der Pandemie auch als digitale Versammlungen abgehalten):**

- 6 Sitzungen des Aufsichtsrates  
gemeinsam mit dem Vorstand
- 4 Sitzungen des Aufsichtsrates

- 4 Sitzung des Prüfungsausschusses
- 5 Vorstandssitzung mit Teilnahme  
des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat befasste sich in 2020 laufend mit der Geschäftsentwicklung. Auch in diesem Jahr wurde wieder eingehend der Wirtschaftsplan geprüft. Der Wirtschaftsplan zeigt auf, dass für die nächsten zehn Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der GEWOBA Nord gerechnet werden kann. Die Finanzplanung wurde durch den Vorstand wie in den Vorjahren ausführlich dargelegt.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen über die Planung und die wesentlichen Entwicklungen umfassend informiert. Auf dieser Grundlage und anhand von ausführlichen, vorab versandten Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse für die GEWOBA Nord gefasst.

Verständnisfragen zu den Niederschriften der Vorstandssitzungen wurden zu jeder Zeit ausführlich vom Vorstand beantwortet und wenn nötig auch ergänzende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Dadurch konnte jederzeit ein reibungsloser Informationsfluss gewährleistet werden.

In diesem Jahr konnten die Vertreterstammische und die Vertreterversammlung nicht in der gewohnten Weise durchgeführt werden. Zum Schutz aller Vertreter und Mitarbeiter wurden die notwendigen Beschlüsse im Rahmen der COVID 19-Verordnung abweichend von unserer Satzung teilweise vom Aufsichtsrat gefasst. So konnte mit der Feststellung des Jahresabschlusses die Geschäftsgut-

haben der ausgeschiedenen Mitglieder zur Auszahlung gebracht werden. Die Beschlüsse der Gewinnverwendung, Einstellung in die Rücklagen und die Entlastung des Vorstandes wurden durch die amtierenden Vertreter im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Wahlen für den Aufsichtsrat haben nicht stattgefunden. Die GEWOBA Nord ist dem Verband norddeutscher Wohnungsunterneh-

men e.V. (VNW) angeschlossen und wurde auch in diesem Jahr vom VNW geprüft. Der Bericht des Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2020. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand gebilligt und den Jahresabschluss festgestellt.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für uns alle außergewöhnlich. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Schleswig, 12. März 2021  
Kay Abeling,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## BILANZ ZUM 31.12.2020 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	395.651,77	423.569,48
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	328.828.265,22	337.121.079,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.483.412,96	10.905.806,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	3.077.107,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.230.080,77	1.406.758,45
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	730.127,24	517.597,02
6. Anlagen im Bau	11.089.925,63	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.741.879,58	3.424.194,07
8. Geleistete Anzahlungen	10.063,81	12.651,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	425.000,00	400.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.912.250,00
3. Andere Finanzanlagen	5.120,00	5.120,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>360.544.021,29</b>	<b>362.206.132,86</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Unfertige Leistungen	12.184.213,85	11.635.672,90
3. Andere Vorräte	17.096,13	18.535,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	457.237,59	365.960,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.241,67	274.054,96
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	749.442,51	160.920,14
5. Sonstige Vermögensgegenstände	755.854,27	665.430,17
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. Sonstige Wertpapiere	12.098.672,75	6.010.147,55
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.582.820,62	26.204.279,39
2. Bausparguthaben	7.964.684,29	7.326.274,34
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>46.983.264,19</b>	<b>52.661.275,94</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	287.748,04	295.355,11
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	78.638,08	31.969,87
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>366.386,12</b>	<b>327.324,98</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>407.893.671,60</b>	<b>415.194.733,78</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2020 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	570.752,00	551.512,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.015.276,00	21.508.760,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	247.884,00	213.668,00
	<b>25.833.912,00</b>	<b>22.273.940,00</b>
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>742.048,08</b>	<b>692.603,08</b>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	7.887.000,00	7.528.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(359.000,00)	(390.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	42.610.000,00	39.925.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(2.685.000,00)	(2.970.000,00)
	<b>50.497.000,00</b>	<b>47.453.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	95.772,83	9.604,36
2. Jahresüberschuss	3.582.830,76	3.898.509,97
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.044.000,00	-3.360.000,00
	<b>634.603,59</b>	<b>548.114,33</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>77.707.563,67</b>	<b>70.967.657,41</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	264.013,00	465.641,89
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.599.577,82	1.799.611,82
3. Sonstige Rückstellungen	3.795.517,48	3.799.539,98
<b>Rückstellungen</b>	<b>5.659.108,30</b>	<b>6.064.793,69</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.677.474,74	190.112.281,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.729.106,29	13.114.629,61
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	94.456.685,60	94.365.773,08
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	26.405.813,87	26.516.311,73
5. Erhaltene Anzahlungen	12.297.100,73	11.870.870,86
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.837,09	129.122,08
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.339,70	931.769,48
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.702,53	216.690,32
9. Sonstige Verbindlichkeiten	430.849,50	472.216,91
(davon aus Steuern)	(140.274,41)	(183.729,36)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>324.089.910,05</b>	<b>337.729.665,23</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>437.089,58</b>	<b>432.617,45</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>407.893.671,60</b>	<b>415.194.733,78</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2020)

	2020 €	2019 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.199.308,36	42.686.326,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.512,65	351.748,97
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	20.143,92
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.054.021,48	1.101.671,75
	<b>45.264.842,49</b>	<b>44.159.891,18</b>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	548.540,95	-84.572,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	721.989,58	1.413.662,30
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.275.092,70	2.069.844,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.919.825,35	19.179.991,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.408,44	48.368,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	188.603,04	257.029,81
	<b>28.665.628,89</b>	<b>28.073.436,27</b>
<b>6. Rohergebnis</b>		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.832.101,13	4.705.843,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.026.923,27 (131.506,25)	985.474,40 (147.056,37)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.771.839,56	9.263.214,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.033.331,15	3.307.597,83
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	72,90	74,58
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	127.076,43 (0,00)	169.608,23 (47.316,50)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.600,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	5.578.444,38 (25.679,55)	5.865.565,09 0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-56.868,12	320.893,81
	<b>3.594.406,85</b>	<b>3.794.530,39</b>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		
16. Sonstige Steuern	11.576,09	-103.979,58
	<b>3.582.830,76</b>	<b>3.898.509,97</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		
18. Gewinnvortrag	95.772,83	9.604,36
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-3.044.000,00	-3.360.000,00
	<b>634.603,59</b>	<b>548.114,33</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>		

## Anhang des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2020

## 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 2020 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. 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 Fierstellungskosten 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 Verwal-

tungskosten und eigene Architektenleitungen, die auf Grundlage der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) und der HOAI ermittelt wurden. Bei der Berechnung wurde die interne Kostenrechnung als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

Bauzeitzinsen wurden im Jahr 2020 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. Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem strengen Niederwertprinzip (§ 253 Abs. 4 HGB). Die

unter unfertigen Leistungen ausgewiesenen in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die unter anderen Vorräten 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Für ältere Beschäftigte wurden Altersteilzeitverträge auf der Grundlage des Altersteilzeitgesetzes nach dem sog. Blockmodell abgeschlossen. Die Bewertung der Rückstellung erfolgt gemäß § 253 HGB. Feststehende künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt ein Jahr. 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 31.12.2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		einbezogene Fremdkapital- zinsen
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €	01.01.2020 €	Abschrei- bungen des laufenden Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €	01.01.2020 €	31.12.2020 €	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.203.405,58	232.789,74	61.476,29	0,00	3.374.719,03	2.779.836,10	260.706,45	61.475,29	0,00	2.979.067,26	423.569,48	395.651,77	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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.203.405,58</b>	<b>232.789,74</b>	<b>61.476,29</b>	<b>0,00</b>	<b>3.374.719,03</b>	<b>2.779.836,10</b>	<b>260.706,45</b>	<b>61.475,29</b>	<b>0,00</b>	<b>2.979.067,26</b>	<b>423.569,48</b>	<b>395.651,77</b>	<b>0,00</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	476.038.595,76	1.616.779,05	1.608.686,56	156.348,56	476.203.036,81	138.917.516,73	8.728.678,96	271.424,10	0,00	147.374.771,59	337.121.079,03	328.828.265,22	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.207.989,20	742,38	0,00	0,00	16.208.731,58	5.302.182,67	423.135,95	0,00	0,00	5.725.318,62	10.905.806,53	10.483.412,96	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.077.107,28	1,00	0,00	-2.384.863,97	692.244,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.077.107,28	692.244,31	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.573.592,03	0,00	0,00	0,00	3.573.592,03	2.166.833,58	176.677,68	0,00	0,00	2.343.511,26	1.406.758,45	1.230.080,77	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.549.517,97	397.843,65	41.845,83	0,00	2.905.515,79	2.031.920,95	182.640,52	39.172,92	0,00	2.175.388,55	517.597,02	730.127,24	0,00
Anlagen im Bau	0,00	6.395.895,00	0,00	4.694.030,63	11.089.925,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.089.925	41.336,64
Bauvorbereitungskosten	3.443.177,85	593.318,23	0,00	-2.275.632,72	1.760.863,36	18.983,78	0,00	0,00	0,00	18.983,78	3.424.194,07	1.741.879,58	12.561,67
Geleistete Anzahlungen	12.651,00	187.295,31	0,00	-189.882,50	10.063,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.651,00	10.063,81	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>504.902.631,09</b>	<b>9.191.874,62</b>	<b>1.650.532,39</b>	<b>0,00</b>	<b>512.443.973,32</b>	<b>148.437.437,71</b>	<b>9.511.133,11</b>	<b>310.597,02</b>	<b>0,00</b>	<b>157.637.973,80</b>	<b>356.465.193,38</b>	<b>354.805.999,52</b>	<b>53.898,31</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	25.000,00	0,00	0,00	425.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	425.000,00	0,00
Beteiligungen	4.912.250,00	0,00	0,00	0,00	4.912.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.912.250,00	4.912.250,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.120,00	0,00	0,00	0,00	5.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.120,00	5.120,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.317.370,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.342.370,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.317.370,00</b>	<b>5.342.370,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>513.423.406,67</b>	<b>9.449.664,36</b>	<b>1.712.008,68</b>	<b>0,00</b>	<b>521.161.062,35</b>	<b>151.217.273,81</b>	<b>9.771.839,56</b>	<b>372.072,31</b>	<b>0,00</b>	<b>160.617.041,06</b>	<b>362.206.132,86</b>	<b>360.544.021,29</b>	<b>53.898,31</b>

**Weitere Erläuterungen zur Bilanz:**

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres in Höhe von 11.933,7 T€ (Vorjahr: 11.635,7 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 250,5 T€.

Bei allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegen die

Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres, mit Ausnahme von Sicherheitsleistungen in Höhe von 128,0 T€. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 6.987,5 T€ sind zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung als Si-

cherheit verpfändet. Die unter den flüssigen Mitteln ausgewiesenen Bausparguthaben unterliegen einer Sicherungsabtretung.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 287,7 T€ enthalten.

**ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN**

	Stand 01.01.2020	Einstellung 2020	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2020	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	692.603,08	49.445,00	0,00	742.048,08
Gesetzliche Rücklage	7.528.000,00	0,00	359.000,00	7.887.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	39.925.000,00	0,00	2.685.000,00	42.610.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>48.145.603,08</b>	<b>49.445,00</b>	<b>3.044.000,00</b>	<b>51.239.048,08</b>

Die Steuerrückstellungen betreffen insbesondere die Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 200,0 T€ verbraucht. Zum 31.12.2020 sind noch 1.599,6 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

**ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN**

	Stand 01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	1.023.464,29	661.318,23	362.146,06	882.148,93	0,00	882.148,93
Schönheitsreparaturen	335.408,83	0,00	0,00	0,00	22.068,42	357.477,25
Grundleitungsschäden	1.030.968,16	3.724,88	0,00	0,00	0,00	1.027.243,28
Ausstehende Eingangsrechnungen	145.508,34	67.000,00	80.000,00	50.700,00	1.491,66	50.700,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	270.000,00	270.000,00	0,00	370.000,00	0,00	370.000,00
Berufsgenossenschaft	36.000,00	36.000,00	0,00	40.000,00	0,00	40.000,00
Betriebsprüfung Deutsche Rentenversicherung 2015 - 2018	16.700,00	16.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	150.498,63	133.795,50	14.876,52	143.400,00	277,89	145.504,50
Beiratskosten	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	5.000,00
Fortbildungskosten	0,00	0,00	0,00	4.950,00	0,00	4.950,00
Aufbewahrung Unterlagen	8.158,42	0,00	0,00	10.000,00	1.841,58	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	130.000,00	130.000,00	0,00	210.000,00	0,00	210.000,00
Projekt und Strategiekosten	64.100,00	12.215,82	51.884,18	0,00	0,00	0,00
Rechtskosten Personal	30.000,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00
Altersteilzeitverpflichtungen	195.193,61	61.784,27	0,00	0,00	0,00	133.409,34
Personenbezogene Rückstellungen	160.657,20	159.158,70	1.498,50	230.001,68	0,00	230.001,68
Risiken aus Prozessangelegenheiten	202.882,50	4.300,00	0,00	120.500,00	0,00	319.082,50
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.799.539,98</b>	<b>1.555.997,40</b>	<b>540.405,26</b>	<b>2.066.700,61</b>	<b>25.679,55</b>	<b>3.795.517,48</b>

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 2020 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.677.474,74	8.958.326,76	47.148.229,84	120.570.918,14	175.829.371,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.729.106,29	396.951,08	1.712.826,28	10.619.328,93	12.624.389,54	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.297.100,73	12.297.100,73	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.837,09	151.837,09	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.339,70	818.339,70	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	122.702,53	122.702,53	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	430.849,50	430.849,50	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>203.227.410,58</b>	<b>23.176.107,39</b>	<b>48.861.056,12</b>	<b>131.190.247,07</b>	<b>188.453.761,08</b>	

GPR = Grundpfandrechte und bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Übrigen Sicherheitsabtretung Forderungen

### Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2020

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2020 €	2019 €
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	60.624.060,60	63.587.997,36
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	33.832.625,00	30.777.775,72
<b>Gesamt</b>	<b>94.456.685,60</b>	<b>94.365.773,08</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	5.858.303,30	3.139.186,43
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	20.547.510,57	23.377.125,30
<b>Gesamt</b>	<b>26.405.813,87</b>	<b>26.516.311,73</b>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 167.719.147,98 € (Vorjahr 180.137.385,97 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 12.332.155,21 € (Vorjahr 12.729.106,30 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr beinhalten im Wesentlichen fällig werdende Tilgungen langfristiger Darlehen. Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren handelt es sich bei den Verbindlichkeiten ge-

genüber 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 in Höhe von 44.199,3 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 11.802,7 T€ enthalten.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen von insgesamt 554,8 T€.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 668,1 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 53,9 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 505,7 T€ enthalten. Diese sind im Wesentlichen vereinnahmte erhaltene Anzahlungen aus dem Betriebskostenanteil der Flat Mieten für Vorjahre (453,4 T€). Eine weitere wesentliche Position in den sonstigen

betrieblichen Erträgen ist die Auflösung von sonstigen Rückstellungen (insbesondere Rückstellungen für unterlassende Instandhaltungen) in Höhe von 540,4 T€. Weiterhin sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 849,9 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 19.919,8 T€ beinhalten 5.879,5 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Darin enthalten sind Instandhaltungsaufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 165,1 T€. Die auf frühere Jahre entfallenden Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 84,4 T€.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten die auf frühere Jahre entfallen in Höhe von 15,1 T€ enthalten, diese beinhalten im Wesentlichen die Endabrechnungen 2019 der Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen

sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 2.942,8 T€. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenden Kosten aus früheren Jahren in Höhe von 27,3 T€ sind im Wesentlichen Nachberechnungen für Wartungskosten aus 2018. Des Weiteren werden Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 476,6 T€ und einmalige Kosten für den Abriss eines Gebäudes in Höhe von 415,4 T€ ausgewiesen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2020. Demgegenüber sind Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2019 gemäß der aktualisierten Steuerberechnung im Rahmen der Erstellung der Steuererklärung 2019 in Höhe von 164,6 T€ enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2020:

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- nominalwert Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2020 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2020 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2020 T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-165,2	1.127,4	1.127,4
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,8	-260,9	1.700,0	1.700,0
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	-242,0	1.886,8	1.886,8
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8			
					<b>11.427,0</b>	<b>-668,2</b>	<b>4.714,2</b>	<b>4.714,2</b>

Die Derivate sind in keiner Bilanzposition erfasst; die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Jedem dieser dargestellten Zinsswaps liegt ein fristenkongruentes Grundgeschäft zugrunde. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken (EURIBOR) aus langfristigen Immobilienkrediten wurden betrag- 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) so-

wie aus Grundstücksankäufen resultieren noch zu erwartende Kosten in Höhe von ca. 37.694,0 T€.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.12.2020 (Besitzübergang 01.01.2021) wurde eine vermietete Bestandsimmobilie von einer Tochtergesellschaft zu einem Kaufpreis von 2.600,0 T€ erworben.

Für die Beseitigung eines in 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie rechnen wir für die Jahre 2021 bis 2026 mit weiteren Kosten von rund 8 Mio. € abzüglich möglicher Versicherungserstattungen. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus Eigenmitteln.

## 3. Haftungsverhältnisse

Durch Finanzierungen der BUD bei der Sydbank bestehen Bürgschaften die auf 2.535,0 T€ begrenzt sind. Die Verbindlichkeiten der BUD belaufen sich zum 31.12.2020 auf 1.296,4 T€ gegenüber dem Kreditinstitut. Die Wirtschaftliche Lage der BUD ent-

hält keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Eine in Vorjahren eingegangene Höchstbetragsbürgschaft über 850,0 T€ für die BUD ist im August 2020 ohne Inanspruchnahme ausgelaufen. Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthil-

feinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2020 auf 278,9 T€. Zu den Haftungsverhältnissen wird ergänzend auf den Nachtragsbericht verwiesen.

## 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 31.12.2020 in Höhe von 1.056,7

T€. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 60,7 T€.

An der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schleswig, besitzt die Genossenschaft 49% der Anteile. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25,0 T€ und die Kapitalrücklage 10,0 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020

9.870,6 T€. Der Jahresfehlbetrag 2020 beträgt 97,6 T€.

Im Jahr 2020 gründete die Genossenschaft die Heideteich Owschlag GmbH, Schleswig. Die Genossenschaft besitzt 100% der Anteile mit 25,0 T€ Stammkapital. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 22,2 T€. Der Jahresfehlbetrag 2020 beträgt 2,8 T€.

## 5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 13 (13) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	54 (50)	19 (19)
Technische Mitarbeiter	9 (16)	4 (7)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	4 (8)	7 (2)
<b>67 (74)</b>	<b>30 (28)</b>	

## 6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.506,5 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 5.690,0 T€ (Vorjahr: 5.563,4 T€).

	Anzahl Mitglieder
<b>01.01.2020</b>	<b>14.966</b>
Zugänge 2020	1.016
Abgänge 2020	766
<b>31.12.2020</b>	<b>15.216</b>

## 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.

## 8. Mitglieder des Vorstandes

Dietmar Jonscher (hauptamtlich)  
Steffan Liebscher (hauptamtlich)

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kay Abeling (Vorsitzender)  
Horst Dieter Adler (stv. Vorsitzender)  
Marita Borjini  
Frank Jacobsen  
Nanette Kraft  
Manfred Kruse  
Heike Susanne Lambrecht  
Jan Wiese (ab Juli 2019)

## 10. Nachtragsbericht

Die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH haben in 2021 eine Kreditrahmenvereinbarung in von Höhe von 5,0 Mio. € mit der Sydbank zur Finanzierung der Tochtergesellschaft abgeschlossen. Die Genossenschaft haftet insoweit gesamtschuldnerisch für die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft. Des Weiteren hat die Genossenschaft Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 7,0 Mio. € per 31.12.2020 als Sicherheit für die Kreditrahmenvereinbarung verpfändet.

## 11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 3.582.830,76 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 10.03.2021 wurden 359.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 2.685.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2019 verbleibende Bilanzgewinn von 634.603,59 € mit 537.322,50 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 97.281,09 € auf neue Rechnung vorge-tragen wird.

Schleswig, den 12. März 2021  
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

# ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGS- VERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

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 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ord-

nungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 2021 bis 2030 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen auf die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung und die begrenzte Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft hin. Nach der Planung ermöglicht der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) nur begrenzte Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft ist nach der Planung durch die tilgungsbedingt hohe Kapitaldienstbelastung aus der Fremdfinanzierung der Investitionstätigkeit als begrenzt zu bewerten. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2021 bis 2030 wird maßgeblich durch die Umsetzung der geplanten Bewirtschaftungserfolge und das Investitionsprogramm 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 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 12.03.2021 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 „Ver-

antwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft 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 Jahresabschluss 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 Zusammen-

wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses 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 zur 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 der Genossenschaft.

- 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 12.03.2021

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Jülich  
Wirtschaftsprüfer“

# ISS DOCH NAHELIEGEND.

War da nicht mal was? Und ob – doch wie so oft braucht es erst mal einen lauten Knall, um sich auf bewährte Lebensweisen zurückzubesinnen. Besonders bemerkbar wird das auf dem Speisenteller:

Die Nachfrage nach regionalen Lebensmitteln steigt, die Lust an der Selbstversorgung wächst und immer mehr Produzenten entscheiden sich wieder für den direkten Weg zu ihren Kundinnen und Kunden.



## Das Leckerste in Kürze

Die Direktvermarktung von Lebensmitteln ist im Aufwind – und senkt die CO2-Emissionen:

- Ab-Hof-Verkauf
- Persönliche Zustellung
- Wochen- und Bauernmärkte



## Mahlzeit!

In der Krise haben die Menschen die Lust am Kochen wiederentdeckt: 30 % der Deutschen kochen seit Ausbruch der Pandemie immer häufiger selbst.



## My Home is my Garden!

Ob auf der Fensterbank, auf dem Balkon oder im Garten: die Selbstversorgung mit Gemüse liegt voll im Trend.

Quelle: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/ernaehrungsgewohnheiten-veraendern-sich-zahl-der-vegetarier-und-veganer-hat-sich-in-der-coronakrise-verdoppelt/27205236.html>

# 100 %

Zuwachs

Der Anteil der Vegetarier und Veganer in Deutschland hat sich 2020 verdoppelt.

Hochwertiges Essen aus nächster Nähe – dafür steht unser hauseigenes Restaurant Kulinar36 in Schleswig. Die Lebensmittel beziehen wir von regionalen Manufakturen – und wir servieren sie nicht nur unseren Mitarbeiter\*innen im Restaurant, sondern auch deren Kindern in der angeschlossenen Kita.

## Was für ein Aroma!

Regionale und Bio-Lebensmittel schneiden aus Verbrauchersicht zunehmend besser ab gegenüber konventionell hergestellten Produkten.

