

GESCHÄFTSBERICHT

2 0 2 1

MINDSET

MINDSET

M-MINDSET

MINDSET – STATISCH ODER DYNAMISCH?

Unser Denken und Fühlen wird durch Erinnerungen und Erfahrungen geprägt, die im Unterbewusstsein abgespeichert sind. Unser Mindset verhält sich vor dem Hintergrund unserer Prägungen wie ein Filter, der beeinflusst, wie wir unsere Umgebung und unsere Möglichkeiten wahrnehmen.

Sind wir uns dieser Sozialisation bewusst und hinterfragen unser Denken, können wir Veränderungen zulassen und bewirken.

KANN MAN SEIN DENKEN WILLENTLICH VERÄNDERN?

Es ist nicht einfach, sich von Gewohntem zu befreien. Wir stellen uns dieser Herausforderung oft nur, wenn das Umfeld das mit Nachdruck fordert. Diese Situation ist eingetreten. Wir bemühen uns schon länger um unsere Umwelt, haben Mechanismen und Verhaltensweisen entwickelt, um umweltschonender zu leben.

Das reicht nicht mehr. Wir haben ein Zeitproblem!

TRADIERTE

DENKWEISEN DÜRFEN UNS NICHT AUFHALTEN!

Gründung: 22.01.1949

Eintragung: Amtsgericht Flensburg GnR 0051 SL

Sitz: Schleswig

GEWOBA Nord

HAUPTVERWALTUNG

24837 Schleswig
Moltkestraße 32
Fax 0 46 21 - 811-810
info@gewoba-nord.de
www.gewoba-nord.de

 Unsere Nummer für alles:
04621 - 811-100

KUNDENCENTER

24837 Schleswig
Moltkestraße 32

24939 Flensburg
Gartenstraße 1

25813 Husum
Osterende 46

25899 Niebüll
Hungerfennenweg 9

25980 Sylt / OT Westerland
Friesische Straße 53

25938 Wyk / Föhr
Große Straße 39

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

AGV Arbeitgeberverband der
Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft e.V.

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

VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Hamburg e.V

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

Marketinggemeinschaft
der Wohnungsbaugenossenschaften
Schleswig-Holstein

INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft **4**

Organe der Genossenschaft **6**

Bericht des Vorstandes **14**

Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	24
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	24
2.2 Geschäftsverlauf	25
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	27
3. Chancen- und Risikobericht	32
4. Prognosebericht	34

Bericht des Aufsichtsrates **40**

Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31.12.2021	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44

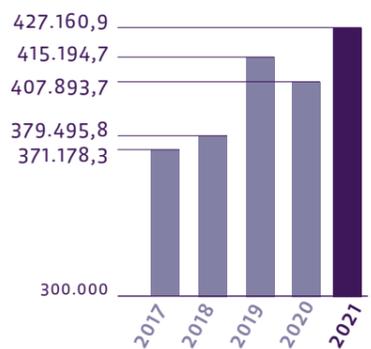
Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben	45
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	45
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
1 Bilanz	46
2 Gewinn- und Verlustrechnung	51
D. Sonstige Angaben	52

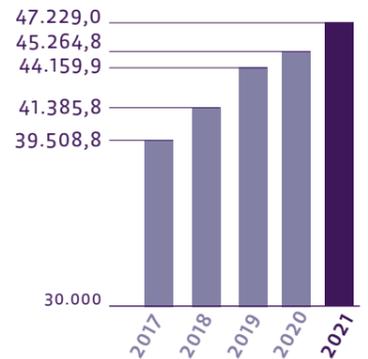
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
und Schlussbemerkung **56**

Kennzahlen der Genossenschaft

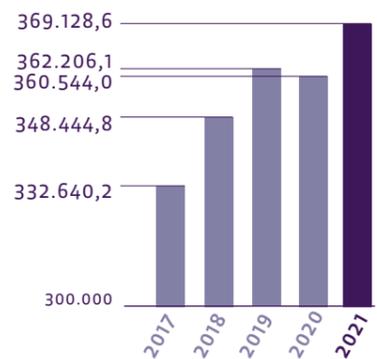
BILANZSUMME T€



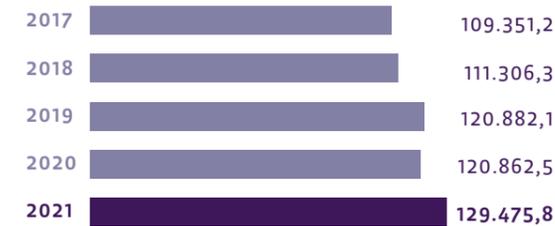
UMSATZERLÖSE T€



ANLAGEVERMÖGEN T€



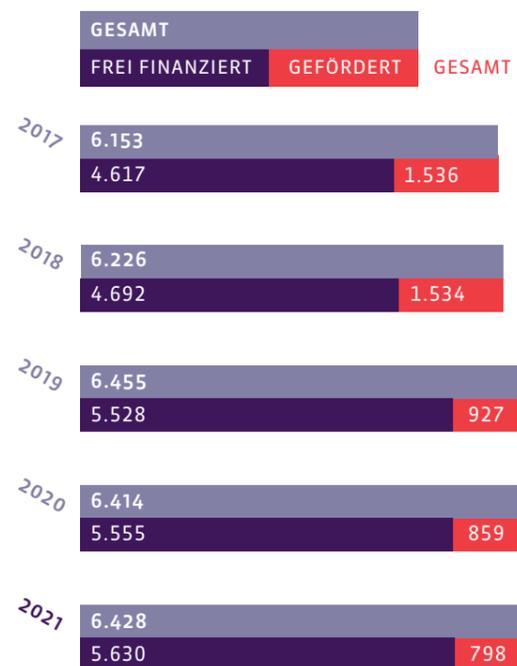
SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



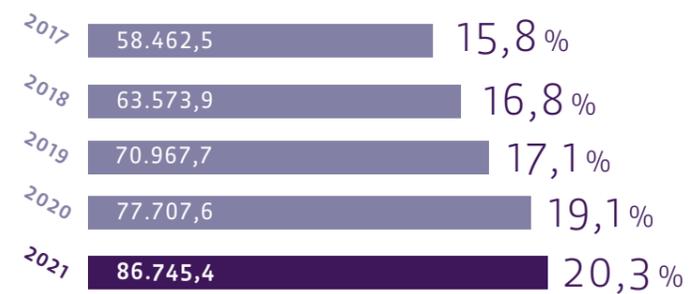
EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



WOHNUNGSBESTAND WE



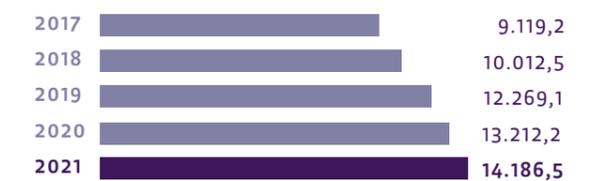
EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



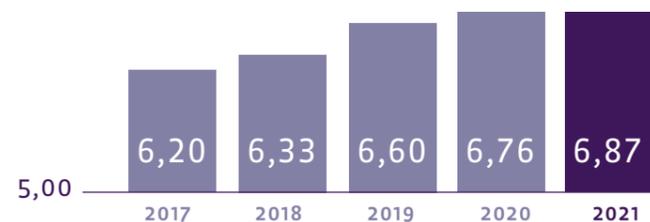
JAHRESÜBERSCHUSS T€



CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



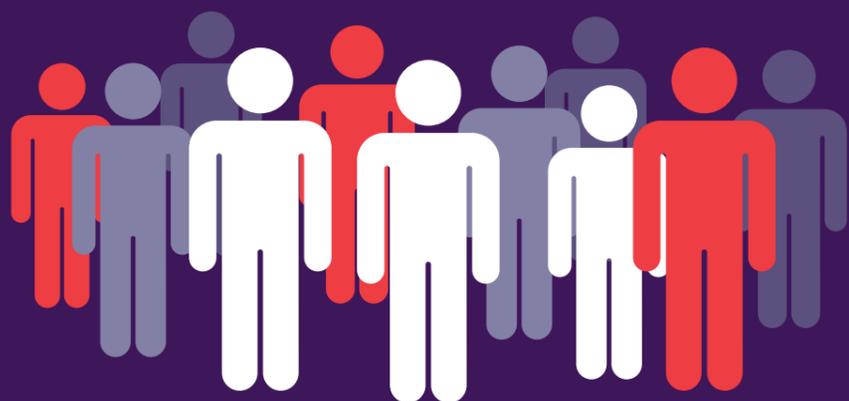
ZAHL DER MITGLIEDER



ZAHL DER MITARBEITER



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



Stand 31.12.2021

VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

Lappe-Lehmann, Detlef-Bernhard, **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

Ahrens, Martin, **Hüttblek**
 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**
 Ender, 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**
 Wellhausen, Hans-Jürgen, **Schleswig**

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**
 Maack, Sönke, **Husby**
 Pfaff, Anna, **Geltorf**
 Pfaff, Till, **Geltorf**
 Seemann, Jens-Peter, **Nübel/Berend**
 Weich, Bruno, **Kappeln**

WAHLBEZIRK 17

Altmann, Dieter, **Mönkeberg**
 Herrmann, Sönke, **Schwentental**
 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**

Stand 31.12.2021

AUFSICHTSRAT



1. Reihe **Kay Abeling**
Frank Jacobsen
Marita Borjini

Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
Verwaltungsfachwirt, Schleswig, 1. Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Kauffrau, Flensburg, 2. Stellvertretende Vorsitzende

2. Reihe **Peter Becker**
Elin Bieda
Nanette Kraft

Rechtsanwalt
Master of Science -Business Administration
Verwaltungsangestellte, Sylt

3. Reihe **Manfred Kruse**
Heike Susanne Lambrecht
Jan Wiese

Lehrer, Husum, Prüfungsausschussvorsitzender
Architektin, Schaalby, stellvertretende Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirt (FH), Schleswig

Stand 31.12.2021

VORSTAND



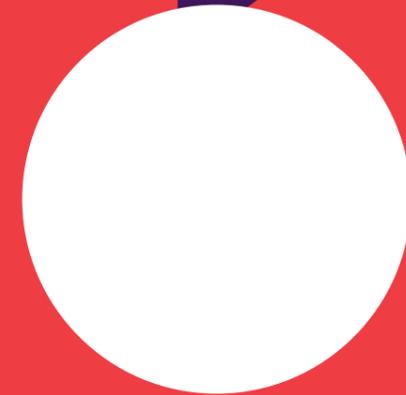
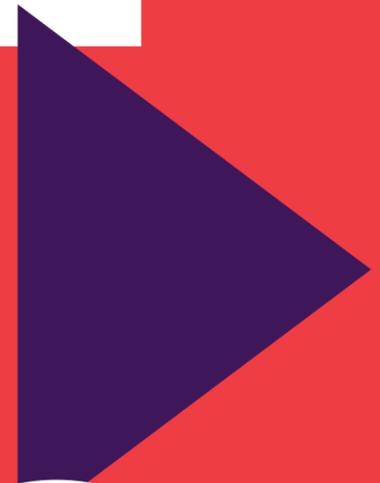
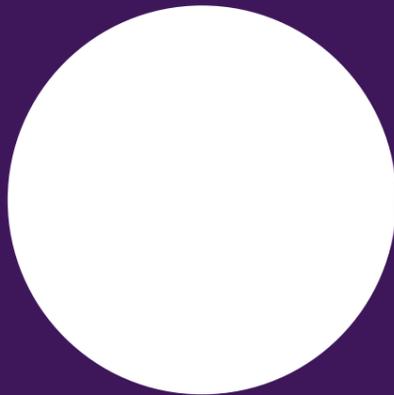
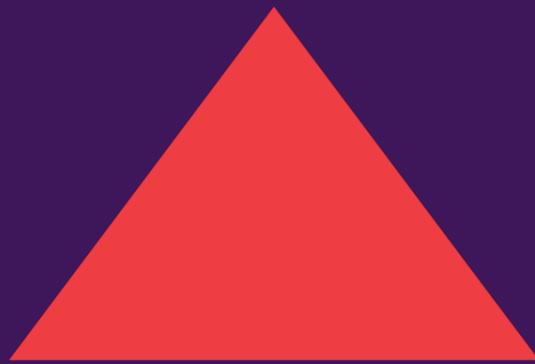
Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001

Stand 31.12.2021



»» Wie lange dauert es, sein Mindset zu ändern?

MINDSET

WACHSTUM

Wachstum ist endlich. Wir haben in vielen Bereichen die Grenzen erreicht, zum Teil überschritten.



VERBRAUCH

Wir sind eine Konsumgesellschaft – alles ist verfügbar. Konsum ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, aber auch eine enorme Belastung für die Umwelt.

VERÄNDERUNG

Veränderungen sind oft beunruhigend. Wir können nicht sehen, was kommt. Wir versuchen, die Konsequenzen abzuschätzen. Oft trauen wir uns nicht, einfach loszulaufen. Angst lähmt uns.



»» Wir beginnen mit dem ersten Schritt. Die Schritte sind Reflexion, Umdenken, Handeln.

MINDSET

REGENERATION

Wir müssen der Natur mehr Zeit zur Regeneration geben. Und uns selbst. Erholung bringt neue Energie. Langsamkeit fördert schonendes Verhalten.



NACHHALTIGKEIT

Ein nachhaltiges Verhalten und Wirtschaften birgt großes Potential. Weniger Konsum bedeutet nicht weniger Lebensqualität. Bewusstes Genießen kann sehr erfüllend sein. Eine langsamere Taktung tut uns gut.

NEUGIERDE

Mit Zuversicht und Neugierde können wir unser Denken und Fühlen positiv beeinflussen. Eine gesunde Skepsis schließt ein ergebnisoffenes Umgehen mit Veränderungen nicht aus. Optimismus stärkt unsere Handlungskraft.

»» Ich vermeide Verpackungen.
Ich fahre Fahrrad.
Ich ernähre mich regional.
Ich wohne energiebewusst.
Machst du mit?



BERICHT DES VORSTANDES

Die deutsche Wirtschaft ist erheblich von dem Corona-Virus beeinträchtigt. Angebotsseitige Engpässe dämpfen das Wachstum. Die deutsche Wirtschaft hat sich zwar im Sommer etwas erholt und die Auswirkungen der Pandemie etwas abgemildert, nichtsdestotrotz holt uns die Pandemie zum Ende des Jahres 2021 mit großen Wellen wieder ein. Das Wirtschaftswachstum wird dadurch gebremst, dass Wertschöpfungsketten durch angebotsseitige Engpässe beeinträchtigt werden. Das Bruttoinlands-

produkt (BIP) hat um 2,8% im Jahre 2021 zugenommen. Gleichzeitig ergibt sich allerdings auch der Anstieg der Verbraucherpreisinflation auf eine Inflationsrate von rund 3,1% für 2021. Durch die angebotsseitigen Engpässe, höheren Lohnabschlüsse und steigende Energiepreise besteht auch das Risiko, dass diese höheren Inflationsraten länger anhalten. Die Staatsverschuldung steigt in Deutschland für das Jahr 2021 auf 70% des BIP und führt dazu, dass auf der einen Seite die Resilienz inner-

halb der Wirtschaft verstärkt wird, gleichzeitig aber die Preisstabilität und die Rahmenbedingungen für die Zukunft beeinträchtigt werden. Durch die Pandemie wird der dringend erforderliche Strukturwandel in der Wirtschaft deutlich verlangsamt. Daher ist es umso erforderlicher, die investitionsfördernden Rahmenbedingungen zu stärken, schnellere Genehmigungsverfahren auf den Weg zu bringen und damit den tiefgreifenden Strukturwandel in der deutschen Wirtschaft einzuleiten.

2021 – was für ein Jahr. Es war ungewöhnlich, turbulent, herausfordernd und zugleich erschreckend. Nicht nur wegen der Corona-Pandemie, die unser tägliches Leben immer mehr und immer häufiger und im erheblichen Maße beeinträchtigt, sondern auch wegen der großen politischen Veränderungen innerhalb Deutschlands. Erstmals wurde ein Dreierbündnis, geführt von der SPD, an die Spitze des Staates gewählt. Nach 23 Jahren gibt es nun wieder ein Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Aber vor allen Dingen die ungleiche Verteilung der verfügbaren Einkommen ist ein großes Thema innerhalb der Bundesrepublik. Die Wohnungswirtschaft steht zu dieser sozialen Verantwortung und trägt mit ihrem sozialen Engagement für bezahlbaren Wohnraum und dem Erhalt von generationsgerechten Wohn-

raum. Für diese Transformation und für die Schaffung von Gerechtigkeit bei gleichzeitig praktiziertem Verantwortungsbewusstsein für den Klimaschutz. Den Themen soziale Gerechtigkeit, wirtschaftliche Entwicklungen und Klimaschutz kommen in den nächsten Jahren erhebliche Bedeutung zu. Auch wenn die

aktuellen Rahmenbedingungen dazu führen, dass Mieter und Vermieter in Deutschland in eine Klimafalle geraten. Nur durch massive staatliche Zuschüsse können wir uns davon befreien. Allerdings sind die ambitionierten politischen, gesellschaftlich gewollten Klimaziele niemals allein sozial verträglich zu erreichen. Die

energetische Sanierung stellt alle Wohnungsunternehmen in Deutschland, natürlich auch die GEWOBA Nord, vor entsprechend schwierige und kaum zu bewältigende Herausforderungen. Wir werden uns dieser Aufgabe trotzdem stellen. Als Genossenschaft bauen wir für unsere Mitglieder und Mieter seit jeher zukunftsfähige Gebäude und bewirtschaften diese nachhaltig und bezahlbar.

Neben den benannten Risiken, die wir auch als Chancen der Transformation für uns wahrnehmen, stellen wir uns den Themen wie Digitalisierung, Ausbildung und Fachkräftemangel bzw. die Veränderung in den Lebensweisen und Arbeitsweisen der Menschen, die bei uns wohnen und arbeiten.

Die eigenen vier Wände haben im Verlauf der letzten Jahre viel an Wert gewonnen. Schließlich sind wir in der Pandemie gezwungen viel mehr Zeit in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Gleichzeitig wird die unmittelbare Umgebung um die Wohnung deutlich höher bewertet. Es wird weniger Urlaub im Ausland als in der Umgebung als auch in Deutschland selbst gemacht. Damit kommt auch den regionalen Themen und auch den Themen des Umweltschutzes bzw. der Nachhaltigkeit in Objekten eine

große Bedeutung zu, beispielweise in Form von Blumenwiesen, Außenanlagenerneuerung, Spielplatzgestaltung etc.. Kurzum das Leben im Quartier wird Schwerpunkt in der Wahrnehmung der Mitglieder und Mieter.

Aber wie sieht das Geschäft der Zukunft aus? Nach Bewältigung der Krise stellt sich die Frage, wie gehen wir miteinander um und wie erfolgt der notwendige Aufschwung, um die Transformation zu schaffen. Werden die Ellenbogen ausgefahren oder schaffen wir ein neues Wirtschaften und neues gemeinsames Miteinander in Nachhaltigkeit und Verantwortung zueinander? Die Zukunft ist schwer einzuschätzen, aber aus der Krise gestärkt hervorzugehen, muss das Ziel der Unternehmen in Deutschland und der GEWOBA Nord sein. Die Maßnahmen, die sich hinsichtlich erneuerbarer Energien, Ausbau der Elektromobilität, Bewältigung der Corona-Krise insgesamt, aber auch in Klimaschutz und Digitalisierung ergeben, sind für uns Anlass, Ziel und Anreiz uns weiterzuentwickeln und damit sicherzustellen, dass die GEWOBA Nord auch zukünftig den Mitgliedern ein gutes und sicheres Wohnen ermöglicht. Nach wie vor sind wir als Genossenschaft dazu angehalten, bezahlbaren Wohnraum an unterschiedlichsten Standorten un-

teres Geschäftsgebietes den Mitgliedern zur Verfügung zu stellen. Damit wirken wir natürlich auch dem Trend der Wohnungsknappheit entgegen. Die Schwarmstädte, die noch vor wenigen Jahren das Maß aller Dinge schienen, werden zurückgedrängt. Die Flucht, insbesondere bedingt durch die Corona-Krise, auf das Land, scheint einen neuen Blick auf die Wohnungen innerhalb der Speckgürtel um die großen Schwarmstädte, aber auch innerhalb des Landes Schleswig-Holstein zu werfen. Damit kommt unserem Streubesitz eine ganz neue und wesentlich intensivere Bedeutung zu. Diese Entwicklung erleichtert uns natürlich sowohl Arbeitskräfte an den Standort Schleswig oder in unseren Geschäfts- und Außenstellen zu binden bzw. zu finden, als auch die Vermietbarkeit der Wohnungen, die bisher mit eher schwierigen Umfeldbedingungen zu kämpfen hatten, zu verbessern.

Bei allen Schwierigkeiten, Herausforderungen, Chancen und Risiken, die uns in der heutigen Zeit entgegen stehen, versuchen wir immer, für das Wohl unserer Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter die für den jeweiligen Personenkreis bestmögliche Lösung zu finden. Wir wollen in Zukunft auch ein entsprechend positiv besetztes Bild der Zukunft zeichnen, halten damit auch die wei-

tere Entwicklung stets im Blick und versuchen uns daran besonders frühzeitig auszurichten. Dass wir dabei nicht immer allen gerecht werden können, liegt in der Natur der Dinge. Gleichzeitig versuchen wir aber, die Prozesse so zu gestalten, dass sich der größte Teil darin wiederfinden kann und den positiven Entwicklungen, die wir sehen, folgt. Das Thema Nachhaltigkeit spielt für uns eine besondere Rolle und dies nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch in ökologischer und sozialer Hinsicht. Die GEWOBA Nord ist bereits seit 2019 zertifiziert nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex und wird auch im Jahre 2022 wiederum versuchen, dieses Siegel der Nachhaltigkeit erneut zu erringen. Als Genossenschaft sind wir daher besonders gut geeignet, diese drei Komponenten der Nachhaltigkeit umzusetzen, denn wir sind nicht gewinnorientiert, sondern nur unseren Mitgliedern verpflichtet. Diese Mitglieder leisten sich uns, die Genossenschaft, als Geschäftsbetrieb und damit haben wir die Aufgaben vollumfänglich definiert zum Wohle der Mitglieder der GEWOBA Nord.

In 2021 haben wir unser umfangreiches Bauprogramm mehr oder weniger auf ein für die Genossenschaft adäquates Maß zurückgefahren.

Gleichwohl investieren wir 12 Mio. EUR p.a. auch zukünftig in unseren Gebäudebestand neben den Instandhaltungen in einer Größenordnung von rund 6 bis 8 Mio. EUR p.a.. Wir erhalten so den Wert unserer Genossenschaft, indem wir die Gebäude, die abgeschrieben wurden und das Ende des Lebenszykluses erreicht haben, erneuern. Mit diesen Investitionen in den Gebäudebestand erhalten wir dauerhaft und nachhaltig unsere Genossenschaft.

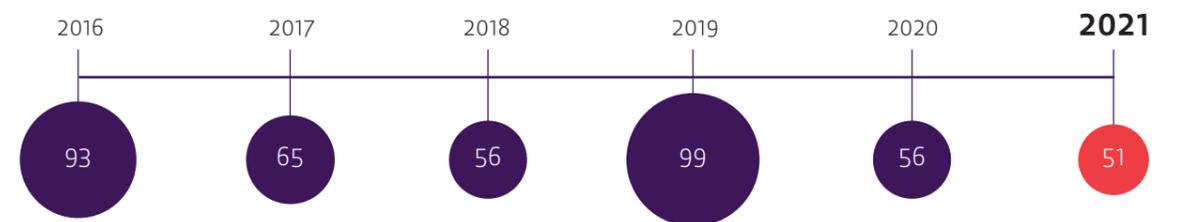
Durch das Zinsniveau der letzten Jahre ist es uns gelungen, das Zinsänderungsrisiko auf ein sehr, sehr geringes Maß zurückzufahren. Die größten Prolongationen, die anstehen, sind alle erfolgt, so dass wir aus dem Bereich der von Banken, Versicherungen und anderen Kreditgebern aufgenommenen Mittel mit großer Sicherheit ohne Zinsänderungsrisiken betrachten können. Die Zinsaufwendungen, die wir für diese aufgenommenen Darlehen, insbesondere für unser Bauprogramm, in den letzten fünf Jahren zu zahlen hatten, sind kontinuierlich auf nahezu gleichbleibendem Niveau geblieben. Das heißt, wir haben die Finanzierung für den Neubau- und Ersatzinvestitionen der letzten Jahre zu einem solchen Zinsniveau abschließen können, das dafür sorgt,

dass die Durchschnittsverzinsung im Unternehmen nicht angestiegen ist. Damit haben wir rein faktisch die Investitionen der letzten Jahre zu null Prozent finanziert.

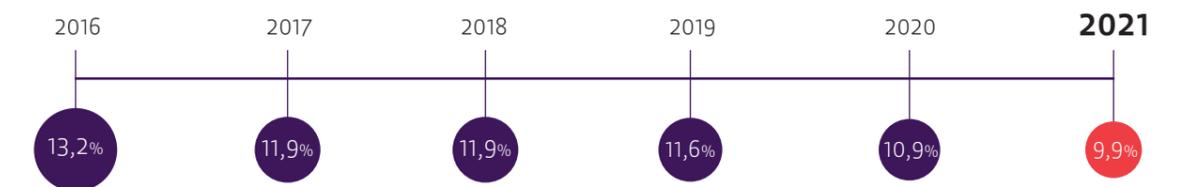
Insgesamt ist die Corona-Krise hinsichtlich der Mitarbeiterschaft und der Mitglieder bisher ohne größere negative Auswirkungen an uns vorübergegangen. Wir werden uns auch weiterhin aktiv der Krise entgegenstellen und die Trends, Veränderungen, Chancen und Risiken, die sich am Arbeits- und Wohnungsmarkt ergeben, aufnehmen, um diese in verwertbare und gute Lösungen für unsere Mitglieder in der Genossenschaft und für unsere Mieter in den Wohnungen umzusetzen – das Ganze natürlich in einem angemessenen Verhältnis von Preis und Leistung.

Unser Objektbestand, der maßgeblich dazu beiträgt, dass wir den Mietern und Mitgliedern angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen können, stellt sich am 31.12.2021 in der nachstehenden Tabelle dar. Unser Objektbestand zum 31.12.2021 ist neben den durchschnittlichen Leerstandskennzahlen und Fluktuationsraten der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Weitere Fakten sind im Lagebericht nachzulesen.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHN-EINHEITEN



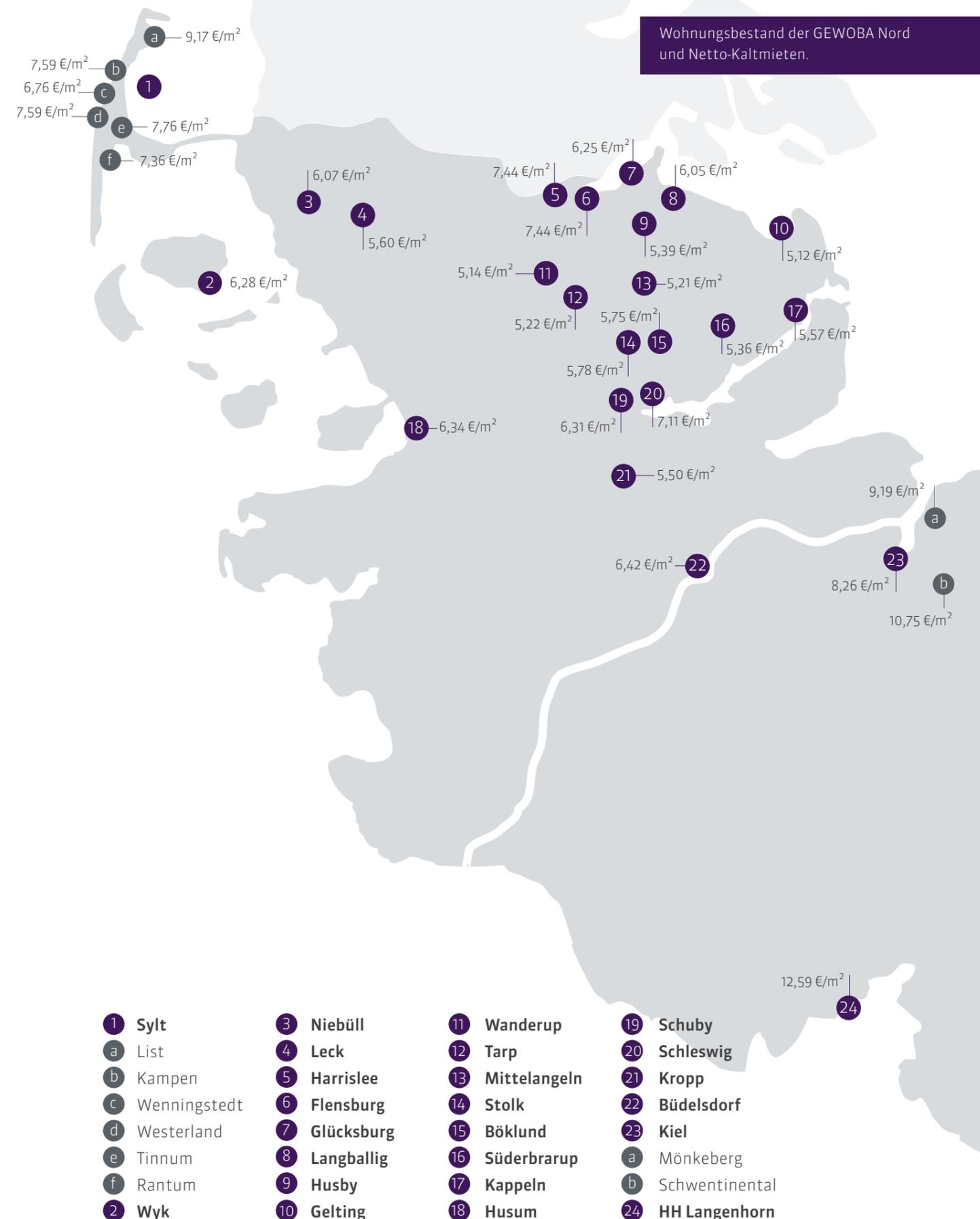
DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE

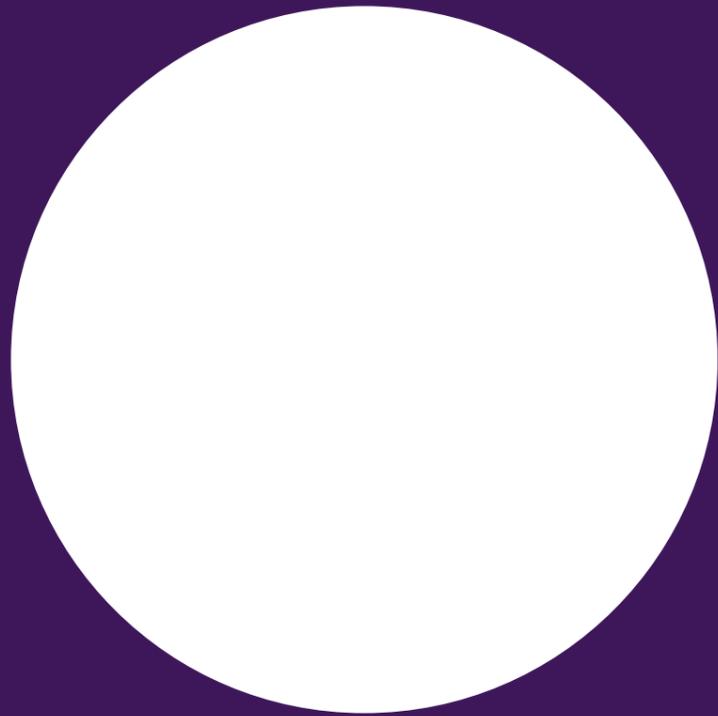
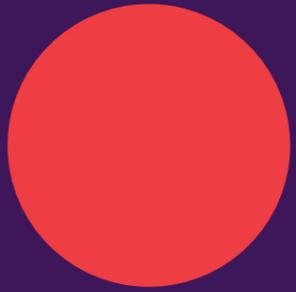


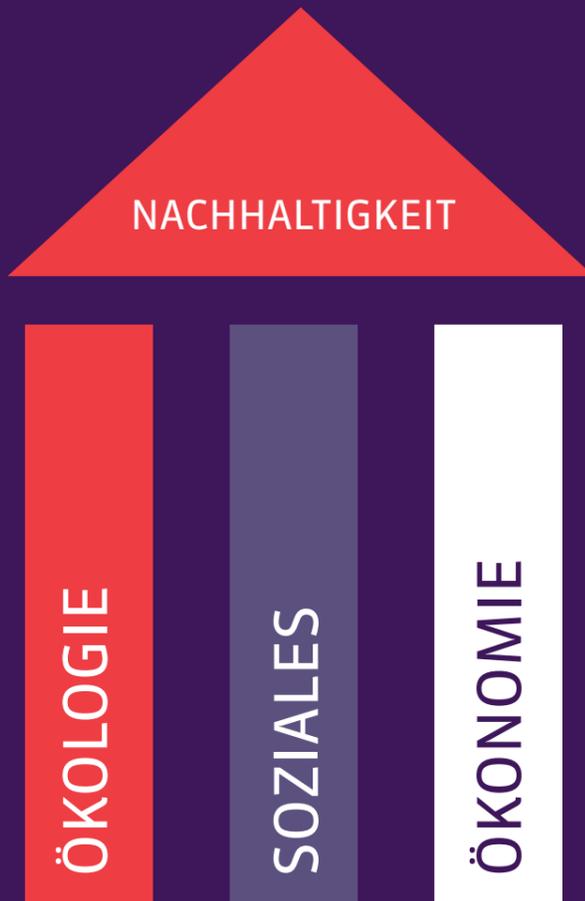
**OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2021
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART**

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	Wohnungen	1.620	1.351	269
	Gewerbe	28	25	3
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	510	510	0
	Stellplätze	837	634	203
	Sonstige	20	20	0
	Summe KC	3.110	2.635	475
Schleswig (Kiel)	Wohnungen	331	230	101
	Gewerbe	3	2	1
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	226	182	44
	Sonstige	11	11	0
Summe KC	571	425	146	
Husum	Wohnungen	1.453	1.367	86
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	117	0
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	567	526	41
	Sonstige	0	0	0
Summe KC	2.161	2.034	127	
Harrislee	Wohnungen	1.283	1.194	89
	Gewerbe	7	7	0
	Garagen	143	143	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	679	634	45
	Sonstige	10	10	0
Summe KC	2.122	1.988	134	
Niebüll	Wohnungen	667	629	38
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	128	128	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	220	210	10
	Sonstige	4	4	0
Summe KC	1.022	947	48	
Westerland	Wohnungen	907	715	192
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	19	11	8
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	775	554	221
	Sonstige	4	4	0
Summe KC	1.708	1.287	421	
Wyk/Föhr	Wohnungen	167	144	23
	Gewerbe	1	1	0
	Garagen	8	8	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	75	59	16
	Sonstige	1	1	0
Summe KC	252	213	39	
Bad Malente	Gewerbe	1	1	0
	Summe	1	1	0
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.428	5.630	798
	Gewerbe	51	47	4
	Garagen	510	502	8
	Sammelgaragen	529	529	0
	Stellplätze	3.379	2.799	580
	Sonstige	50	50	0
Gesamt	10.947	9.557	1.390	

Wohnungsbestand der GEWOBA Nord
und Netto-Kaltmieten.







» Eine sorgfältige Planung ist der beste Weg zu einer konsequenten und realistischen Umsetzung.

Das Drei-Säulen-Modell zeigt das gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen. Nur im Zusammenspiel kann eine stabile Nachhaltigkeit erreicht werden.

PLANEN

ÖKOLOGIE

Der Klimapfad wird geplant und innerhalb eines vorgegebenen Zeitrahmens beschritten. Umsetzbare Einzelmaßnahmen und große richtungsweisende Veränderungen führen zum Ziel.

SOZIALES

Wohnen ist ein Menschenrecht. Die Baugenossenschaften haben eine Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern und Mitarbeitenden.

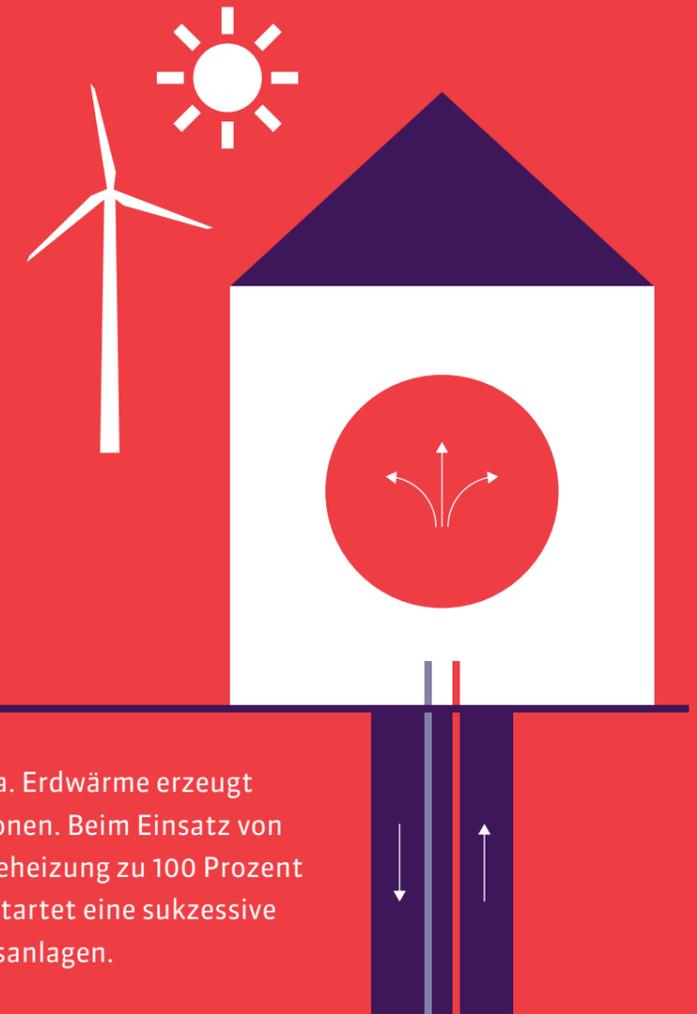
ÖKONOMIE

Eine solide Finanzierung der geplanten Maßnahmen bedingt eine fortgesetzte Entwicklung. Bauen muss bezahlbar bleiben. Nachhaltige Geldanlagen unterstützen diesen Prozess.

HANDELN

MITARBEITENDE

Wir bauen auf unsere Mitarbeiter*innen und ihr Engagement. Nur zusammen gelingt die Umsetzung unserer ehrgeizigen Ziele. Zur Unterstützung bietet die GEWOBA Nord Dienstreisen per Bahn mit Firmen-Bahncard, Ladeinfrastruktur, Elektromobilität, Fahrrad- und Lastenfahrradleasing.

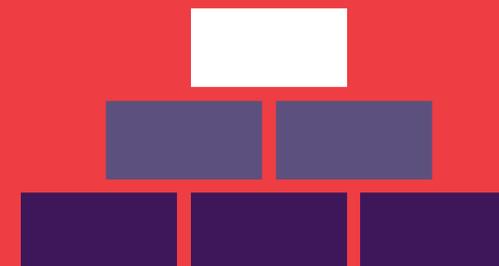


ENERGIE

Energie bleibt ein zentrales Thema. Erdwärme erzeugt keine CO₂- oder Feinstaub-Emissionen. Beim Einsatz von „grünem Strom“ ist eine Erdwärmeheizung zu 100 Prozent klimaneutral. Die GEWOBA Nord startet eine sukzessive Umrüstung der Wärmeerzeugungsanlagen.

BAUEN UND MODERNISIEREN

Der Energieverbrauch durch Bauen und Wohnen ist hoch. Neubauten und Modernisierungen werden unter nachhaltigen Gesichtspunkten realisiert. Die GEWOBA Nord verwendet bei allen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen geprüfte Baustoffe (DIN-Normungsausschuss Berlin, Fachbereich 09-Ausbau).



LAGEBERICHT 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft verfügt neben dem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten, Husum, Niebüll, Flensburg, Westerland/ Sylt und Wyk auf Föhr über weitere Kundencenter, um den eigenen Bestand von insgesamt 6.428 Wohnungen und 51 Gewerbeeinheiten zu verwalten.

Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf der Fläche zwischen Nord- und Ostsee einschließlich der Inseln Föhr und Sylt und dem Nord-Ostsee-Kanal sowie in den Städten Kiel und Hamburg. Die Summe der von uns im Eigenbestand gehaltenen Objekte in 2021 hat sich im Saldo um 14 Wohnungen erhöht. Dies resultiert wesentlich aus dem Erwerb eines Studentenwohnheimes mit 41 Wohneinheiten, gegenläufig wirkte der Abgang eines Pachtbestandes auf Sylt mit 25 Wohneinheiten.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nach-

frage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, jedoch an einzelnen Standorten unterschiedlich ausgeprägt. Der Wohnungsmarkt in unserem gesamten Verwaltungsgebiet ist somit sehr heterogen.

Erhöhte Nachfrage herrscht in den Bereichen des Kundencenters Niebüll, den Inseln Föhr und Sylt sowie in Kiel, Flensburg und Hamburg.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten mit kurzfristigen Renditen ausgerichtet, sondern vielmehr auf unsere Mitglieder, die wir als Bestandhalter der Wohnungen fördern und dauerhaft mit

Wohnungen an unterschiedlichen Standorten versorgen wollen. Gleichzeitig sind die Mitglieder dazu angehalten, die Wohnungen pfleglich zu nutzen und für eine gute Nachbarschaft zu sorgen. Daraus ergibt sich gerade in der heutigen Situation ein Mehrwert für die Mieter. Mietanpassungen im Bestand wurden in 2021 nur in moderatem Umfang bei Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln entsprechend der Mieten des Wohnumfeldes vorgenommen.

Damit sind wir nach wie vor der Satzung und dem Wohl der Mitglieder nachgekommen und fühlen uns auch entsprechend verpflichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat zu Beginn des Jahres 2021 erheblich unter der Corona-Krise gelitten, erholte sich im Sommer des Jahres von den Auswirkungen der Pandemie aber spürbar. Angebotsseitige Engpässe in den globalen Wertschöpfungsketten, bedingt durch Lieferengpässe in der Produktion, wie auch in den Handelsströmen, dämpften die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Dies gilt für die Weltwirtschaft wie auch für die Wirtschaft in Deutschland und natürlich für den Raum Schleswig-Holstein in dem wir in unserem Geschäftsgebiet tätig sind. Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein und damit unser Hauptmarkt stellt sich hinsichtlich Regionalität und Mieten weiterhin erheblich differenziert, aber grundsätzlich stabil dar.

Nach Berechnung des statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um rund 2,7% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (vgl. Pressemitteilung Destatis vom 14.01.2022). Gleichzeitig ist ein Anstieg der Verbraucherpreis-inflation zu verzeichnen, der getrieben wird durch Sondereffekte insbesondere durch den Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise.

Die Inflationsrate hat sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber dem Vorjahr um 3,1% erhöht (vgl. Pressemitteilung Destatis vom 19.01.2022).

Beeinflusst wird die Inflationsrate durch das Risiko, das diese längerfristig auf erhöhtem Niveau bleibt, z.B. durch die angebotsseitigen Lieferengpässe, durch höhere Lohnabschlüsse und steigende Energiepreise. Ein weiterer wichtiger Faktor in Bezug auf die Fragestellung der wirtschaftlichen Entwicklung, ist die

Frage der Erwerbstätigen innerhalb Deutschlands und das damit verbundene Arbeitskräftepotenzial.

Darüber hinaus hat das Thema Klimawandel, CO₂-Einsparung, Nachhaltigkeit und bezahlbarer Wohnraum weiterhin eine große Bedeutung.

Wir haben Vorkehrungen getroffen, um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. In 2021 ist es uns gelungen, den Geschäftsbetrieb trotz der Corona-Krise oh-

ne spürbare Auswirkungen aufrecht zu erhalten. Wir haben keine pandemiebedingten Ausfälle innerhalb der Mitarbeiterschaft und konnten unseren gewohnten Service unseren Mitgliedern nahebringen.

Durch den Ukraine-Krieg, der mit dem Einmarsch russischer Streitkräfte am 24.02.2022 begonnen hat, kann sich eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben.

2.2 Geschäftsverlauf

Innerhalb der vorgenannten Rahmenbedingungen setzen wir das operative Geschäft der Bewirtschaftung unseres Eigenbestandes, der Ersatzbeschaffung sowie Neubau und

Modernisierungsinvestitionen, der Kreditaufnahmen, Ablösungen und Neuverhandlung im gewohnten Umfang fort. Auf der Grundlage der Planungsprämissen ist bei vorläufiger

betriebswirtschaftlicher Betrachtung der Aufwendungen und der Erträge für das Geschäftsjahr 2021 geplant worden.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2020 T€	Plan 2021 T€	IST 2021 T€
Nettomietträge (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung)	32.603,00	32.504,25	32.917,16
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.879,54	5.740,00	5.109,81
Zinsaufwand	5.552,80	5.585,49	5.163,93
Jahresüberschuss	3.582,80	2.858,21	5.322,29

Auf der Grundlage vorläufiger betriebswirtschaftlicher Zahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 vorsichtig geplant. Positiv hervorzuheben ist das Übertreffen des geplanten Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2021. Die Abweichungen resultieren aus der moderaten Erhöhung der Sollmieten (bei gleichzeitig gesunkenen Erlösschmälerungen),

etwas geringeren Instandhaltungsaufwendungen, gesunkenen Zinsaufwendungen und einem Sondereffekt aus einer Abstandsanzahlung aus der vorzeitigen Auflösung eines langfristigen Mietvertrages in Höhe von 1,6 Mio. EUR brutto.

Der Leerstand hat sich in 2021 trotz der Corona-Krise weiter verringert. Durchschnittlich waren rund 51 Woh-

nungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr: 67 Wohnungen).

Die Gesamtfuktuationsrate, die auch interne Umzüge miteinschließt, konnte im Jahre 2021 auf einen Wert von 9,9% (im Vorjahr 10,9%) abgesenkt werden. Die Gesamtfuktuationsrate lag damit über dem Branchenschnitt in Höhe von 7,1%.

Auch im Jahre 2021 haben sich aus der Corona-Pandemie für uns damit keine wesentlichen Auswirkungen auf Mieterträge, das Jahresergebnis oder die Außenstände ergeben. Lediglich die Baumaßnahmen haben zeitliche Verzögerungen nach sich gezogen.

Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass durch die Corona-Krise das Preisniveau in der Erstellung der Wohnungen und in den Aufwendungen für Materialien deutlich gestiegen ist. In Spitzenzeiten hatten wir erhebliche Zuschläge und Kostensteigerungen in einzelnen Bereichen. Diese sind wieder auf ein moderates Maß zurückgegangen, allerdings noch deutlich oberhalb des Preisniveaus vor der Corona-Krise.

Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 1,08 EUR/ (m² * Monat) (im Vorjahr 1,24 EUR/ (m² * Monat)). Die Instandhaltungskosten betreffen die kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes unter Berücksichtigung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden die Instandhaltungsmaßnahmen durch die zur Verfügung stehenden Kapazitäten am Bau natürlich auch beeinflusst. Gern hätten wir das ein oder

andere mehr umgesetzt, lediglich die zur Verfügung stehenden Firmen fehlten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 5.163,93 T€ (Vorjahr 5.552,80 T€) sind gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Verzögerungen am Bau und die damit verbundenen Projektverschiebungen hatten natürlich auch Auswirkungen auf die Finanzierung und auf die zur Verfügungstellung von Finanzierungsmitteln, teilweise sind Bereitstellungszinsen angefallen. Der Bestand an Sparmitteln ist dabei in 2021 gewachsen und damit konnten auch Ausschläge der Baukostensteigerungen mit der Finanzierung aufgefangen werden. Die Sparmittel werden ausschließlich für die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen und zur Prolongation der Finanzierungsmittel für die kommenden Jahre eingesetzt. Darüber hinaus dienen die Sparmittel dem Zinsmanagement, so dass ggf. Sondertilgungen durchgeführt werden, um die Zinsen weiter zu reduzieren bzw. auf dem heutigen Niveau zu halten. Die Zinskonditionen für Spareinlagen wurden zuletzt Mitte 2021 angepasst. Somit kommt dem Sparbereich eine erhebliche Bedeutung zu. Insgesamt konnten wir damit un-

sere Zinszahlungen in 2021 trotz Kreditaufnahme wiederum unter dem bisherigen Aufwandsniveau halten.

Der uns seit 2018 begleitende Großschaden von zehn Häusern in List auf Sylt ist nach wie vor vorhanden. Derzeit werden über die Sanierungskonzepte, Versicherungsentschädigungen, mögliche Maßnahmen der Bilanzierung und die weitere Umsetzungsmöglichkeit in einem deutlich schnelleren Maße als bisher Abstimmungsgespräche in alle Richtungen geführt. Wir rechnen mittlerweile, durch die Erkenntnisse, durch die Modernisierung eines Hauses und der Schadensbewertung aus Brandschutz und Wasserschäden mit einem Volumen von bis zu 1,2 Mio. EUR Kosten pro Objekt. Das heißt es werden noch Kosten zwischen 8 - 10 Mio. EUR abzüglich möglicher Versicherungserstattungen in den Folgejahren anstehen, um die Objekte nachhaltig wieder in den Zustand zu bringen, den wir für ein gutes und sicheres Wohnen erwarten können. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt ausschließlich aus Eigenmitteln und ist im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung entsprechend eingepreist.

Neben dem Eigenbestand der Genossenschaft verfügt die GEWOBA Nord über Tochter- und Enkelgesellschaften, deren Ergebnisse in der nachstehenden Tabelle zu entnehmen sind.

ERGEBNISSE DER TOCHTER- UND ENKELGESELLSCHAFTEN

	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Tochtergesellschaft			
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-344,9	60,7	76,5
Tochtergesellschaft			
Heideteich Owschlag GmbH	-25,2	-2,8	--
Enkelgesellschaft			
PROWO West Objekt-Management GmbH (Tochtergesellschaft der BUD)	64,9	43,9	15,6

Das Jahresergebnis der PROWO West und der BUD stellen sich sehr unterschiedlich dar. Während die PROWO West ihr geplantes Jahresergebnis trotz Corona übertroffen hat und erfolgreich am Markt agierte, schließt die BUD mit einem Verlust in Höhe von 344,9 TEUR ab. Dieser resultiert zum größten Teil aus der Sparte Handwerkerservice und hier wiederum aus den Bereichen, die mieternah erbracht werden, d.h. Malerarbeiten und Reinigung. Bei diesen Gewerken wurde der geplante Umsatz nicht erreicht.

In 2020 wurde die Heideteich Owschlag GmbH gegründet, die derzeit ein Bauträgergeschäft in Owschlag abwickelt. Für das Jahr 2022 gehen wir nach der Unternehmensplanung von einer positiven Entwicklung für

die BUD, Heideteich Owschlag und die PROWO West aus. Daneben ist die GEWOBA zu 49% an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres

Unternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Ankäufe erweitern, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau fortführen und die Ertragslage über dem geplanten Rahmen halten konnten.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	369.409,30	86,5%	360.831,80	88,5%	8.577,50
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzung)	57.751,60	13,5%	47.061,90	11,5%	10.689,70
Bilanzsumme (inkl. ARAP)	427.160,90	100,0%	407.893,70	100,0%	19.267,20
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	86.745,40	20,3%	77.707,60	19,1%	9.037,80
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.328,30	0,3%	1.599,60	0,4%	-271,30
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	188.422,60	44,1%	189.350,50	46,4%	-927,90
sonstige Rückstellungen	1.378,60	0,3%	1.384,70	0,3%	-6,10
Sparmittel	113.033,40	26,5%	105.558,50	25,9%	7.474,90
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und Rechnungsabgrenzungen)	36.252,60	8,5%	32.292,80	7,9%	3.959,80
Bilanzsumme	427.160,90	100,0%	407.893,70	100,0%	19.267,20

Das Anlagevermögen beträgt 86,5% (Vorjahr 88,5%) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in laufende Bauprojekte, der Übernahme eines Studen-

tenwohnheimes und der Neuinstallation mehrerer E-Ladesäulen in unserem Parkhaus sowie Einzahlungen in die Kapitalrücklage von Tochtergesellschaften. Dagegen stehen die planmäßigen Abschreibungen, sowie eine Sonderabschreibung für das Parkhaus auf Grund des Wegfalles eines Dauermietvertrages. Die Zu-

nahme des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus einem Grundstücksankauf in Friedrichstadt.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 9.037,80 T€ zu. Davon entfallen 5.322,30 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 537,3 T€ und weitere

4.252,80 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote konnte bei einer Erhöhung der Bilanzsumme um 19.267,20 T€ auf 20,3 % (Vorjahr 19,1 %) verbessert werden.

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-

Die Veränderung der langfristigen Darlehen resultiert aus planmäßigen Tilgungen und aus der vorzeitigen Rückführung von Darlehen ohne anfallende Vorfälligkeitsentschädigung sowie Valutierungen.

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

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Für die Zukunft rechnen wir weiterhin mit einer leicht bzw. moderat steigenden Eigenkapitalquote, bedingt durch die Erträge der in den Vorjahren geleisteten Investitionen.

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 2021 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
List Alte Bahnhofstraße	Abriss/ Neubau	07.2021	12.2022	39	2.414	11.650.000
Kiel Hopfenstraße	Neubau	07.2020	12.2022	98	7.195	28.500.000
Schleswig Stettiner Straße	Vollmodernisierung	08.2020	09.2021	30	2.004	4.870.000
Schleswig Berliner Straße	Vollmodernisierung	06.2020	03.2021	15	940	2.440.000
Gesamt				182	12.553	47.460.000

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 31.12.2021 beträgt insgesamt 4.200.951,92 €. Der Zeitwert zum 31.12.2021 beträgt -397.311,43 €. 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 129.475.835,47 € (im Vorjahr 120.862.499,47 €) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,64 % nach 1,75 % im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2021 / T€	2020 / T€
Jahresüberschuss	5.322,3	3.582,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.393,0	9.771,8
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	114,8	12,6
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-277,4	-181,7
Sonstige zahlungsunwirksamen Erträge	-120,4	0,00
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,1	7,6
Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung	-1.263,8	0,00
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10,9	19,1
Cashflow nach DVFG / SG	14.186,5	13.212,2
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	430,4	-1.263,2
Zunahme / Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-6.011,6	0,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	533,1	153,5
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	189,4	-22,4
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.001,00	5.418,0
Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung	1.263,8	0,00
Ertragssteueraufwand / -ertrag	309,4	-56,9
Ertragssteuerzahlungen	-156,1	-144,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.745,90	17.296,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und Immateriellen Vermögensgegenständen	89,6	14,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-70,9	-232,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.619,5	-9.140,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-401,3	-25,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmitteln i. R. d. kurzfrist. Finanzdisposition	-1.763,0	-6.739,6
Erhaltene Zinsen	155,9	127,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.609,2	-15.996,8
Zu-/Abnahme von Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	4.252,8	3.609,5
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	15.139,3	3.075,8
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	8.613,3	-19,6
planmäßige Tilgungen	-9.330,6	-9.236,4
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-6.735,0	-6.362,2
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	16,0
Gezahlte Zinsen	-5.199,2	-5.552,0
Auszahlungen für Dividenden	-537,3	-452,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.203,3	-14.921,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.340,0	-13.621,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.582,8	26.204,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.922,8	12.582,8

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2021 / T€	2020 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.582,8	26.204,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.745,9	17.296,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.609,2	-15.996,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.203,3	-14.921,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.922,8	12.582,8

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2021 / T€	2020 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	14.186,5	13.212,2
Planmäßige Tilgungen	-9,330,6	-9.236,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	4.855,9	3.975,8

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. Der Finanzmittelbestand hat sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Die zusätzlichen Finanzmittel sind im Wesentlichen für die künftige Investitionstätigkeit vorgesehen.

Der Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen erhöhte sich um 880,1T€ 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:

Summe Sparmittel per 01.01.2021	120.862.499,47 €
Veränderung in 2021	8.613.336,00 €
Summe Sparmittel per 31.12.2021	129.475.835,47 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10 %)	12.947.583,55 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	108.829.007,94 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	7.699.243,98 €

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 2021 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	5.746,1	4.693,4	1.052,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-489,6	-690,9	201,3
Verwaltungs- und Baubetreuung	-284,8	112,0	-172,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-580,4	-864,6	284,2
Betriebsergebnis	4.391,3	3.025,9	1.365,4
Finanzergebnis	-122,2	-96,0	-26,2
Neutrales Ergebnis	1.386,7	760,7	626,0
Ergebnis vor Steuern	5.655,8	3.690,6	1.965,2
Steuern vom Einkommen	-333,5	-107,8	-225,7
Jahresüberschuss	5.322,3	3.582,8	1.739,5

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Sollmieten, unter anderem durch Mietanpassungen und Übernahme eines Studentenwohnheimes. Zudem konnte trotz der anhaltenden Pandemie der Leerstand in 2021 gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden und damit die Erlösschmälerungen gesenkt werden. Durch einen deutlich niedrigeren Zinsaufwand unter anderem durch außerplanmäßige Tilgungen (einschließlich Umschuldung) sowie Konditionsanpassung der Sparprodukte an den Markt wurde das Ergebnis zusätzlich verbessert. Des Weiteren sind die Instandhaltungskosten niedriger als im Vorjahr angefallen.

Bei der Bautätigkeit resultiert die Abweichung unter anderem aus der Aufholung der pandemiebedingten Verzögerungen des Vorjahres und den damit verbundenen, höheren zu aktivierenden Eigenleistungen.

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

Die Verbesserung des Ergebnisses des sonstigen Geschäftsbetriebs ist hauptsächlich bedingt durch Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen für Forderungen.

Insgesamt werden die Ergebnisse aus Bautätigkeit/ Modernisierung, Verwaltungs- und Baubetreuung sowie sonstiger Geschäftsbetrieb maßgeblich durch die verrechneten Personal- und Sachkosten bestimmt.

Das negative Finanzergebnis in 2021 resultiert insbesondere aus Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses wird vornehmlich durch Erträge aus einer Abstandszahlung für

die vorzeitige Auflösung eines Dauermietvertrages für unser Parkhaus abzüglich einer dadurch bedingten außerplanmäßigen Abschreibung beeinflusst. Darüber hinaus sind periodenfremde Erträge (einschließlich Auflösung von Rückstellungen) enthalten.

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 in erster Linie aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird in 2021 durch das neutrale Ergebnis positiv 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 auf der Grundlage der Auflagen, die mit dem Betrieb der Spareinrichtung verbunden sind, regelmäßig aktualisiert und entsprechend angepasst. Wir nutzen neben eigenen Ressourcen auch externe Dienstleister, die neben Beratung auch entsprechend fachliches Know-How in das Unternehmen einbringen. Wesentliche Risiken werden entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen unterlegt. Hinweise aus den Berichten der internen Revision und des Head of Compliance haben wir aufgenommen und setzen diese kontinuierlich um.

Im Rahmen der regelmäßig zu aktualisierenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Hierbei berücksichtigt die aktuelle Geschäfts- und Risikostrategie die in der Risikoinventur gewonnenen Erkenntnisse und bewertet die daraus resultierenden Auswirkungen mittels Stresstests.

Gemäß KWG und den Anforderungen aus den MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) hat die Genossenschaft eine Risikoanalyse zur Geldwäsche, zur Terrorismusfinanzierung und sonstiger strafbarer Handlungen anzufertigen. Dabei wurden in keinem der Risikobereiche Hinweise auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial festgestellt.

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

rung, allerdings auch durch Mieterhöhungen im Bestand und steigenden Betriebskosten.

Die Entwicklung in den einzelnen Standorten ist grundsätzlich positiv. Als besonders gute Standorte zeigen sich nach wie vor Flensburg, Kiel und Hamburg sowie die Inseln Sylt und Föhr.

Für Bauvorhaben in Flensburg sehen wir die Umsetzung in 2022 nachdem wir in 2021 die Verträge mit allen Beteiligten schließen konnten. Für die Bauvorhaben, die projektbedingt weiterentwickelt werden, sehen wir auch gute Chancen in 2022 zum Abschluss zu kommen, um dann für die Zukunft gerüstet zu sein und unser geplantes Bauvolumen, das wir für 2022 mit ca. 20 Mio. EUR und ab 2023 mit ca. 10-12 Mio. EUR p.a. ansetzen, umsetzen zu können.

Das Geschäftsfeld Baubetreuung entwickelt sich in der Genossenschaft positiv. Das Geschäftsfeld Bauträgergeschäfte soll in der Genossenschaft und in Tochtergesellschaften weiter ausgebaut werden. Beide Geschäftsfelder sorgen dafür, freie Kapazitäten, die wir im eigenen Bestand nicht nutzen können, in diesen Geschäftsfeldern auszulasten. Die entsprechenden Grundstücke sind teilweise in 2021 bereits erworben worden. Weitere Grundstücksankäufe für Projektentwicklungen stehen in 2022 an.

Von diesen Entwicklungen profitiert nicht nur die GEWOBA Nord, sondern auch die Tochtergesellschaften, die durch Vertriebsaktivitäten oder Hausverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung oder auch Handwerkerleistungen eingebunden sind. Das Pilotprojekt für ein Bauträgergeschäft ist die Projektgesellschaft, die wir Ende 2020 gegründet haben, die Heideteich Owschlag GmbH. Die

Baumaßnahmen schreiten planmäßig voran. Ein Vertriebsserfolg ist in 2022/2023 geplant.

Chancen sehen wir in der Nutzung der derzeit noch günstigen Sparmittel und des noch günstigen Marktzinsniveaus für den Erwerb und Bau von Wohnungen und die Modernisierung von Beständen, die das Ende des Lebenszykluses erreicht haben. Dies vor allem in den attraktiven Standorten, die sich nach wie vor positiv entwickeln. Allerdings ist festzustellen, dass die in den letzten Jahren weniger nachgefragten Standorte sich positiv entwickeln. Dabei ist die Nachhaltigkeit des Effekts zu beobachten. Hier hat die Pandemie positive Auswirkungen, denn die Stadtflucht ist für uns deutlich spürbar und stärkt die Vermietbarkeit, an den Standorten, die etwas entfernt von den sogenannten Schwarmstädten oder den entsprechenden Oberzentren liegen.

Zinsänderungsrisiken haben wir vornehmlich bei den Sparmitteln zu verzeichnen, denen wir allerdings begegnen durch genaue Marktbeobachtung und ggf. durch Umschuldung in langfristige Bankdarlehen, die wir als Möglichkeit der Risikominimierung ansehen. Beleihungsreserven, die auf lastenfreien Grundstücken beruhen, stehen in einer Höhe von 54,7 % zur Verfügung. Darüber hinaus werden den Risiken dadurch Rechnung getragen, dass unsere Zinskonditionen auf Sparprodukte gegenüber vergleichbaren Sparprodukten von Kreditinstituten positiv abweichen und insofern ein Abfluss von Sparmitteln derzeit nicht zu erwarten ist. Dadurch ergibt sich ein gewisser Risikopuffer bei Zinsänderungen am Markt. Die aktuelle Zinsentwicklung, die auf dem weiterhin historischen Tief begründet ist, begünstigt die Ertragslage. Wir konnten unseren durchschnittlichen Zinssatz von 1,75 % um weitere 0,11% auf 1,64% senken. Durch die

regelmäßige Betrachtung der Zinsbindungsfristen von Darlehen, die nicht von unseren Sparern stammen, und den abgeschlossenen Volltilgern sind insoweit keine Zinsänderungsrisiken zu verzeichnen. Aus den zur Prolongation anstehenden Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind bedingt durch das geringe Prolongationsvolumen (14 Mio. bis 2050) keine wesentlichen Belastungen aus Zinserhöhungen zu erwarten.

Darüber hinaus dient die genossenschaftliche Spareinrichtung auch dazu, die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt und dessen Risiken zu verringern. Das Zinsänderungsrisiko unserer Sparprodukte mit variablen Verzinsungen halten wir angesichts unserer aktuellen Zinskonditionen in Relation zu dem niedrigen Marktzinsniveau derzeit für relativ begrenzt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der Wohnungsbau-genossenschaft mit sich bringt, sind die sich regelmäßig ergebenden Nutzungsgebühren, sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an die Genossenschaft selbst.

Aufgrund der aktuell dargestellten Marktlage und der von uns erwarteten Entwicklung werden wir weiterhin die Entwicklung unserer Bestände und auch den Ausbau unserer Standorte in attraktiven Lagen fortführen. Neue Standorte könnten durchaus hinzukommen, sollten sich die Marktsituationen entsprechend positiv darstellen. Mit nennenswert steigendem Leerstand rechnen wir für das Jahr 2022 in unserem Geschäftsgebiet nicht. Die Mietausfälle, die wir bisher zu verzeichnen haben, halten sich auf niedrigem Niveau und wir gehen nach wie vor davon aus, dass die Ergebnisse in diesem Geschäftsjahr in diesem Bereich auf niedrigem Niveau zu halten sind.

Unsere langfristige Unternehmensplanung hat einen Planungshorizont von zehn Jahren. Die eingesetzten Sparmittel sind bis zum Jahr 2021 vollständig einmal eingesetzt worden, mit Ausnahme der vorzuhaltenden Liquiditätsreserve. Dies hat zur Folge, dass für die anstehenden Baumaßnahmen die Liquiditätsplanung anspruchsvoller wird und gleichzeitig die Steuerung der Sparmittel eines erheblich höheren Aufwands bedarf. Weiterhin nutzen wir die Sparmittel neben den Baumaßnahmen auch zu Zwischenfinanzierungen und zur Sondertilgung.

Grundsätzlich sind Finanzierungen so zu gestalten, dass wir die Maßnahmen mit 50% Fremdmitteln von Banken oder anderen Kreditgebern, 30% Sparmitteln und 20% Eigenkapital umsetzen. Anfänglich kann die Finanzierung durch Sparmittel deutlich höher sein und im Rahmen der Zwischenfinanzierung auch schon einmal vorübergehend 100% erreichen. Eine Aussteuerung erfolgt immer im Rahmen der abschließenden Investitionsbetrachtung des Objektes und immer unter Berücksichtigung des zukünftigen Bauvolumens in Verbindung mit den bereits eingesetzten und refinanzierten bzw. rückfließenden Sparmitteln.

Im Nachgang einer Investition erfolgt die Aussteuerung der Eigen-, Fremd- und Sparmittel in Ansehung der tatsächlichen Investition. Eigenmittel stehen für Investitionen im Vergleich zu den Vorjahren vermehrt zur Verfügung. Für 2022 gehen wir davon aus, dass die von uns angesetzten Wertgrenzen für die einzelnen Finanzierungsarten eingehalten werden können.

Für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht nach wie vor ein sehr hohes Baukostensteige-

rungsrisiko, was bereits in 2021 von erheblicher Bedeutung war. Die Wirtschaftlichkeit der Investition kann dadurch an eine kritische Grenze geführt werden. Gleiches gilt für den Wegfall der KfW-Förderung und die Ausgestaltung der neuen Förderbedingungen.

Durch Mietanpassungen, denen auch wir kritisch gegenüberstehen, können wir den steigenden Baukostendruck voraussichtlich teilweise kompensieren. Maßnahmen zur Kostenreduzierung werden ebenfalls ins Auge gefasst. Corona-bedingt und durch Material- und Personalengpässe können sich Projektverschiebungen im Baubereich ergeben, was ein weiteres Risiko darstellt.

Den allgemeinen Preissteigerungen sei es im Bau wie auch in den Entwicklungen anderer Kostenarten, die sich über die Inflationsrate ergeben, können wir uns nicht entziehen und müssen uns insofern hinsichtlich dieser allgemeinen Preissteigerungen und dem bestehenden, sich stetig verstärkendem Arbeitskräftemangel, in Form von höheren Löhnen, stellen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Großschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir unter dem Punkt „2.2. Geschäftsverlauf“ dargestellt haben.

Darüber hinaus sind zusätzliche Auflagen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu kompensieren und umzusetzen. Wachsende Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nachhaltigkeitsberichterstattung, der CO₂-Einsparung (CO₂-Bepreisung), dem Klimapfad, der Digitalisierung und der Änderung im Telekommunikationsgesetz zu.

Die Ermittlung der CO2-Emissionen im Bestand hat bereits begonnen und in Zusammenarbeit mit der ARGE-SH (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH) erarbeiten wir eine CO2-Bilanz. Aus den Ist-Ergebnissen der CO2-Bilanz entwickeln wir unter Berücksichtigung unseres Klimakonzeptes einen unternehmensspezifischen Klimapfad. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu berücksichtigen.

Die Änderung des Telekommunikationsgesetz führt in den kommenden Jahren zu ganz erheblichen Kostensteigerungen, die wir als Unternehmen auffangen müssen, da wir sie nicht mehr umlegen dürfen auf die Mieter und somit gezwungen sind, eine Ausgleichsposition zu erarbeiten. Wir gehen allerdings im Moment davon aus, dass wir die fehlenden Einnahmen ohne Mehrbelastung der Mieter umlegen können.

Wie sich die Wohnungswirtschaft aufgrund der Pandemie weiterent-

wickelt, ist mit Unsicherheiten behaftet. Nach den Erkenntnissen der letzten Jahren gehen wir davon aus, dass wir die Pandemie auch weiterhin in einem positiv gemeinten Sinne abreiten. Die weiteren Auswirkungen auf unsere Tochter- und Enkelgesellschaften bleiben abzuwarten. Wir schätzen den Geschäftsverlauf nach wie vor als positiv ein und sind, beispielweise bei einer Erhöhung der Bau-, Instandhaltungs-, oder Modernisierungskosten oder Kostenerhöhungen anderer Dienstleistungen, so aufgestellt, dass wir dem Risiko von Kostensteigerungen, wie auch dem Risiko der zeitlichen Beeinträchtigung durch verschiedenste Maßnahmen versuchen entgegenzuwirken. Mögliche Mietausfälle betreffen aus unserer Sicht vor allen Dingen die Gewerbefläche, von denen wir nur geringfügige Flächen im Eigenbestand halten.

Die Kursrisiken der als Liquiditätsreserve gehaltenen Wertpapiere sehen wir zum Ende der Laufzeit als

risikoarm an, da die Anleihen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Die von uns gehaltenen gemischten Fonds haben ein höheres Kursänderungsrisiko.

Operationelle Risiken sehen wir im Bereich der IT beispielsweise aufgrund der Gefahr von Cyberangriffen und deren möglichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb.

Zu den Haftungsverhältnissen im Zusammenhang mit den Tochtergesellschaften und deren Risiken weisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

Durch den Ukraine-Krieg, der mit dem Einmarsch russischer Streitkräfte am 24.02.2022 begonnen hat, ergeben sich Risiken in Bezug auf stark steigende Energiepreise (einschließlich damit ggf. verbundene Mietausfälle), Lieferengpässe bei Baumaterialien, die Kreditversorgung und Cyberangriffe.

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, Chancen und Risiken rechnen wir für das Geschäftsjahr 2022 mit Nettomietenerträgen (Nettokaltemiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 33,5 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 5,0 Mio. € und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 5,9 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 3,4 Mio. €.

In den oben genannten Werten sind die Unsicherheiten hinsichtlich der Sanierung der AROSA-Personalwohnungen in List auf Sylt mit eingepreist. Wir rechnen für 2022 mit einer Fortsetzung der Arbeiten allerdings marktbedingt zu erheblich gestiegenen Kosten.

Die Preissteigerungen stellen wir durchweg für alle unsere anstehenden Baumaßnahmen fest. In Flensburg im Rahmen der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude in der Duburger Straße gilt das ebenso, allerdings sind die daraus sich ergebenden finanziellen Mehrbelastungen aufgrund bestehender

Sanierungsvereinbarungen voraussichtlich nicht für die GEWOBA Nord, sondern vielmehr für die Stadt, das Land Schleswig-Holstein und für den Bund relevant.

In 2022 planen wir, eine weitere Tochtergesellschaft zu gründen. Hier wollen wir einen Teil der in Schleswig „Auf der Freiheit“ entwickelten Grundstücke im Rahmen eines Bauträgergeschäftes vermarkten. Allerdings werden wir bei den Projekten in Schleswig „Auf der Freiheit“ erst nach Vermarktung eines Gutteils der Wohnungen mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens beginnen.

In der Heideteich Owschlag GmbH, die zu 100% von der GEWOBA Nord gehalten wird, erstellen wir zurzeit 24 Wohnungen in Owschlag. Diese Wohnungen sollen in 2022/2023 am Markt abgesetzt werden. Für den Vertrieb bedienen wir uns der Immobilienabteilung der Nord-Ostsee-Sparkasse, ein versierter Vertriebspartner in unserer Region.

Zum weiteren Ausbau unserer Projektsteuerungs- und Bauträgermaßnahmen haben wir in 2022 vor, weitere Grundstücke zu erwerben. Teilweise ist uns dies schon Ende 2021 und Anfang 2022 in Friedrichstadt gelungen. Damit konnten wir attraktive, bebaubare Wasserlagen bereits in das Eigentum der GEWOBA Nord überführen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus Kostensteigerungen am Bau, der Corona-Pandemie und Nachhaltigkeitsthemen ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden, da sich Dinge, die wir heute nicht einschätzen können, spontan ändern und damit Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Wirtschaftlichkeit haben können. Die Dauer der Pandemie und die Maßnahmen, die die Bundesregierung und die Bundesländer zur Pandemiebekämpfung ergreifen, machen es dabei zusätzlich schwie-

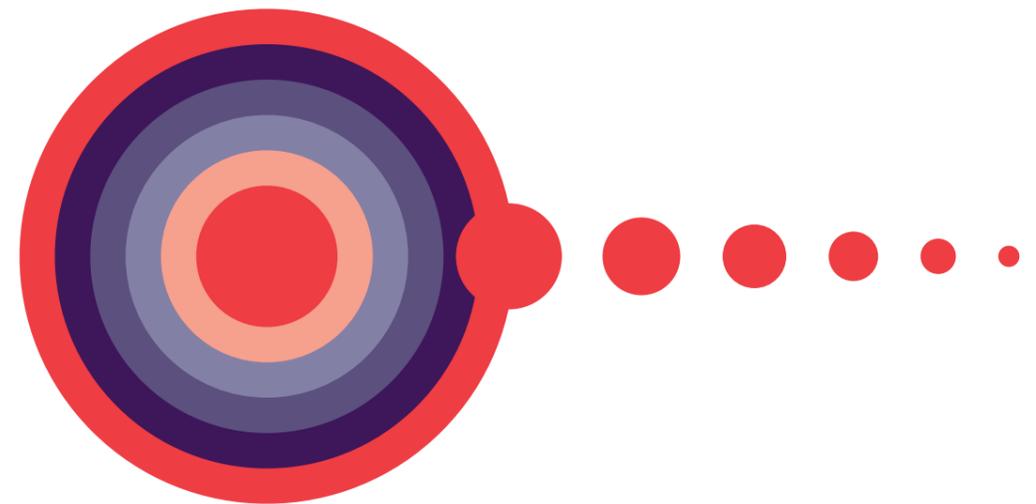
rig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können ebenfalls zu einer negativen Abweichung in den einzelnen Kennzahlen führen. Wir werden situationsgerecht diesen Anforderungen begegnen und versuchen, die negativen Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden.

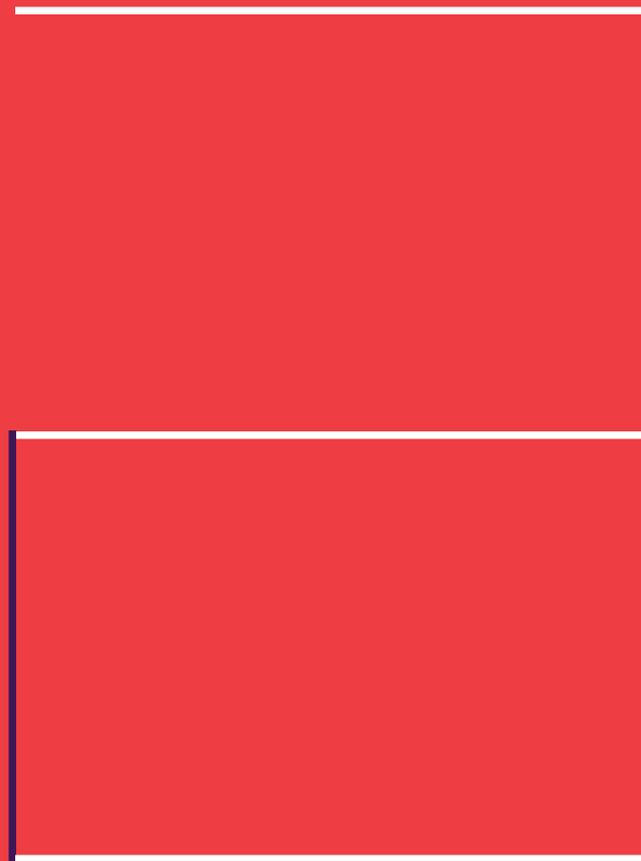
Aufgrund der aktuellen Entwicklung des Krieges in der Ukraine rechnen wir mit steigenden Energiekosten und erheblichen Baupreissteigerungen sowie weiteren Belastungen für die GEWOBA Nord sowie die Tochter- und Enkelgesellschaften, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Schleswig, den 11. März 2022
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

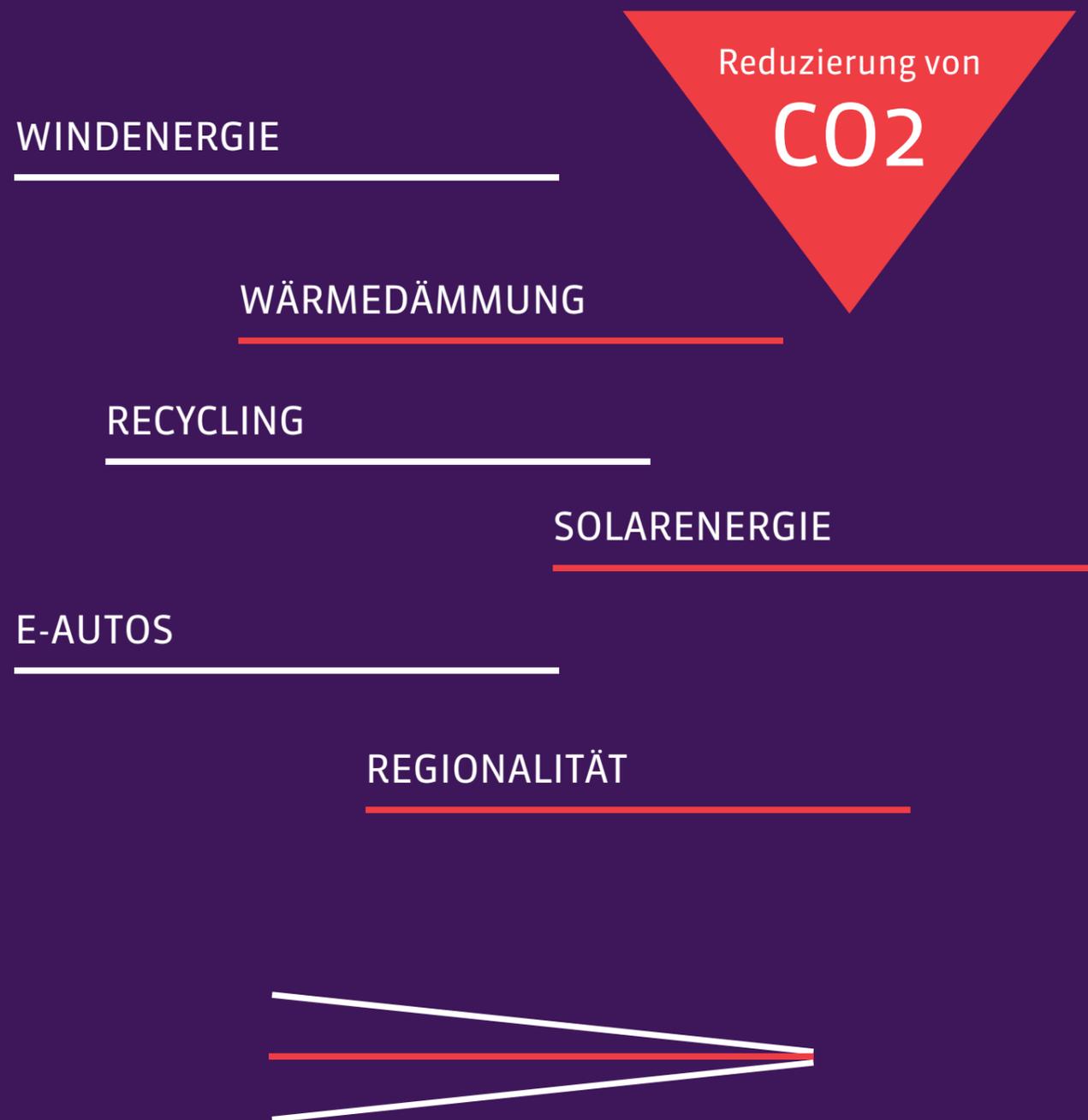
Steffan Liebscher





SCHRITTE

Viele Jahrzehnte Umweltschutz sind eine gute Basis für die Aufgabe, die vor uns liegt. Unsere Erfahrungen motivieren uns, aus einzelnen Schritten einen gemeinsamen Weg zu formen.



KLIMAPFAD



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Auch das Jahr 2021 war geprägt durch die Corona-Pandemie. Gleichwohl hat der Aufsichtsrat wie auch in den vergangenen Jahren seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem 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 reine digitale Sitzung und in Hybrid-Form abgehalten):

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

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

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.

Der Aufsichtsrat hat das umfangreiche Bauprogramm intensiv begleitet. Im Rahmen einer Bestandsbegehung in Kiel wurde u. a. das Baupro-

jekt in der Hopfenstraße fachkundig in Augenschein genommen. Es handelt sich hierbei um ein Projekt mit 98 Wohneinheiten im Zentrum von Kiel, für das ein neues Mobilitäts- und Nachbarschaftskonzept entwickelt wurden. Die Fertigstellung wird im Sommer 2022 erfolgen. Die Niederschriften der Vorstandssitzungen wurden, wie schon seit einigen Jahren, allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Verfügung gestellt. Fragen, die sich aus diesen Niederschriften ergaben, wurden

zeitnah vom Vorstand beantwortet. Dadurch konnte jederzeit ein reibungsloser Informationsfluss gewährleistet werden.

Die Vertreterversammlung musste erneut aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden und konnte erfreulicherweise am 06. November 2021 in Präsenzform in Schleswig stattfinden. Für die neu gewählte Vertreterversammlung war es die erste Zusammenkunft in dieser Form.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die Damen Marita Borjini, Nanette Kraft und Heike Susanne Lambrecht sowie die Herren Kay Abeling und Frank Jacobsen in ihren Ämtern von der Versammlung bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Frau Elin Bieda aus den Reußenkögen und Herr Peter Becker aus Husum. Wir heißen sie hier herzlich willkommen.

Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Horst Dieter Adler stand aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht mehr für eine Wahl zur Verfügung. Wir danken Herrn Adler ausdrücklich für sein langjähriges Engagement und seinen persönlichen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft.

Aus der Vertreterversammlung heraus wurden ebenfalls fünf Mitglieder für den Satzungsausschuss gewählt. Es handelt sich hierbei um Frau Maren Wichmann und die Herren Manfred Pimat, Michael Schlüter, Günter Zielke und Peter Zogs.

Die GEWOBA Nord ist dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) angeschlossen und wurde auch in diesem Jahr vom VNW geprüft. Der Bericht des Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2021. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand gebilligt und den Jahresabschluss festgestellt.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war aufgrund der Corona-Pandemie und den daraus folgenden Restriktionen für uns alle herausfordernd. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit, in diesen schwierigen Zeiten.

Schleswig, 11. März 2022
Kay Abeling,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2021 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	177.218,03	395.651,77
2. Geleistete Anzahlungen	20.387,02	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	328.877.461,05	328.828.265,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.122.035,56	10.483.412,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	692.244,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.096.972,05	1.230.080,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.795,16	730.127,24
6. Anlagen im Bau	20.194.876,72	11.089.925,63
7. Bauvorbereitungskosten	1.398.436,09	1.741.879,58
8. Geleistete Anzahlungen	213.531,80	10.063,81
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	825.000,00	425.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.912.250,00
3. Andere Finanzanlagen	6.420,00	5.120,00
Anlagevermögen	369.128.627,79	360.544.021,29
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.011.623,28	0,51
2. Unfertige Leistungen	12.537.213,53	12.184.213,85
3. Andere Vorräte	25.310,88	17.096,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	163.179,43	457.237,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	326.251,37	173.241,67
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	81.308,38	749.442,51
4. Sonstige Vermögensgegenstände	716.404,14	755.854,27
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	13.081.701,92	12.098.672,75
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.922.810,94	12.582.820,62
2. Bausparguthaben	8.629.915,57	7.964.684,29
Umlaufvermögen	57.495.719,44	46.983.264,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	280.692,97	287.748,04
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	255.881,24	78.638,08
Rechnungsabgrenzungsposten	536.574,21	366.386,12
Bilanzsumme	427.160.921,44	407.893.671,60

BILANZ ZUM 31.12.2021 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	701.740,00	570.752,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.845.076,00	25.015.276,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	492.492,00	247.884,00
	30.039.308,00	25.833.912,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	789.448,08	742.048,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	8.420.000,00	7.887.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(533.000,00)	(359.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	46.399.000,00	42.610.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(3.789.000,00)	(2.685.000,00)
	54.819.000,00	50.497.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	97.352,59	95.772,83
2. Jahresüberschuss	5.322.290,52	3.582.830,76
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.322.000,00	-3.044.000,00
	1.097.643,11	634.603,59
Eigenkapital	86.745.399,19	77.707.563,67
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	417.359,13	264.013,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.328.309,98	1.599.577,82
3. Sonstige Rückstellungen	3.978.694,92	3.795.517,48
Rückstellungen	5.724.364,03	5.659.108,30
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.602.797,49	176.677.474,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.835.231,21	12.729.106,29
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	102.089.032,25	94.456.685,60
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	27.386.803,22	26.405.813,87
5. Erhaltene Anzahlungen	12.435.473,33	12.297.100,73
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	203.127,84	151.837,09
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.077.771,86	818.339,70
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107.705,60	122.702,53
9. Sonstige Verbindlichkeiten	478.240,25	430.849,50
(davon aus Steuern)	(193.654,61)	(140.274,41)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten	334.216.183,05	324.089.910,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten	474.975,17	437.089,58
Bilanzsumme	427.160.921,44	407.893.671,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2021)

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.892.628,42	44.199.308,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	11.512,65
c) aus Betreuungstätigkeit	251.960,08	0,00
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.084.414,20	1.054.021,48
	47.229.002,70	45.264.842,49
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	352.999,68	548.540,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.015.014,18	721.989,58
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.063.591,22	2.275.092,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.524.891,93	19.919.825,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.190,00	36.408,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	194.358,74	188.603,04
6. Rohergebnis	30.940.167,11	28.665.628,89
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.859.838,70	4.832.101,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.046.785,15 (128.193,28)	1.026.923,27 (131.506,25)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.393.023,16	9.771.839,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.858.176,31	4.033.331,15
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111,09	72,90
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	155.817,62 (0,00)	127.076,43 (0,00)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	114.841,73	12.600,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	5.180.158,43 (16.224,31)	5.578.444,38 (25.679,55)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	309,413,22	-56.868,12
15. Ergebnis nach Steuern	5.333.859,12	3.594.406,85
16. Sonstige Steuern	11.568,60	11.576,09
17. Jahresüberschuss	5.322.290,52	3.582.830,76
18. Gewinnvortrag	97.352,59	95.772,83
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-4.322.000,00	-3.044.000,00
20. Bilanzgewinn	1.097.643,11	634.603,59

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2021

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 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetz-

buches (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 Herstellungskosten bewertet. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer bei den in Vorjahren erstellten Bauten von 80 Jahren linear und bei den ab 1992 fertig gestellten Neubauten gemäß § 7 Abs. 5 EStG von 40 Jahren degressiv abgeschrieben. Neubauten ab 2006 werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sind auf die Restlaufzeit verteilt worden. Die Abschreibung der Kosten für die Außenanlagen erfolgt auf die Dauer von 10 Jahren.

Zur Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken und Bauten erfolgte gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB eine Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit den jeweiligen Ertragswerten. Daraus ergab sich eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 608,5 T€. Den Geschäfts- und anderen Bauten

liegt für die lineare Abschreibung eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren zugrunde.

Die Herstellungskosten der Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten und eigene Architektenleitungen, die auf Grundlage der Verordnung über wirtschaftliche 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 2021 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 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 Niederstwertprinzip (§ 253 Abs. 4 HGB). Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unter unfertigen Leistungen ausgewiesenen in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Kosten der allgemeinen Verwaltung werden mit einbezogen. 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.

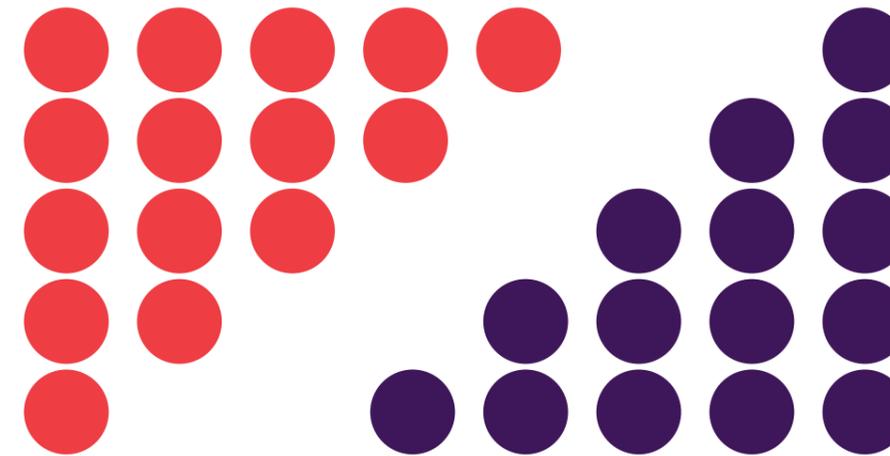
Die in Vorjahren gezahlten Disagien werden gem. § 250 Abs. 3 HGB bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

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 künf-

tige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt ein Jahr. Die Sicherung erfolgt durch ein Aval.

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 31.12.2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		einbezogene Fremdkapital- zinsen €	
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2021 €	01.01.2021 €	Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2021 €	01.01.2021 €		31.12.2021 €
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.374.719,03	50.524,29	164.969,21	0,00	3.260.274,11	2.979.067,26	212.536,79	108.547,97	0,00	3.083.056,08	395.651,77	177.218,03	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	20.387,02	0,00	0,00	20.387,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.387,02	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.374.719,03	70.911,31	164.969,21	0,00	3.280.661,13	2.979.067,26	212.536,79	108.547,97	0,00	3.083.056,08	395.651,77	197.605,05	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	476.203.036,81	2.832.030,94	1.928.863,02	6.016.568,42	483.122.773,15	147.374.771,59	8.769.477,42	1.898.936,91	0,00	154.245.312,10	328.828.265,22	328.877.461,05	22.011,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.208.731,58	685.584,22	0,00	2.480,53	16.896.796,33	5.725.318,62	1.049.442,15	0,00	0,00	6.774.760,77	10.483.412,96	10.122.035,56	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	1,00	1,00	0,00	692.244,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	692.244,31	692.244,31	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.573.592,03	44.182,60	951,00	0,00	3.616.823,63	2.343.511,26	177.291,32	951,00	0,00	2.519.851,58	1.230.080,77	1.096.972,05	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.905.515,79	48.636,54	35.489,08	0,00	2.918.663,25	2.175.388,55	184.275,48	32.795,94	0,00	2.326.868,09	730.127,24	591.795,16	0,00
Anlagen im Bau	11.089.925,63	14.312.661,94	0,00	-5.207.710,85	20.194.876,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.089.925,63	20.194.876,72	107.261,65
Bauvorbereitungskosten	1.760.863,36	469.337,62	11.506,82	-801.274,29	1.417.419,87	18.983,78	0,00	0,00	0,00	18.983,78	1.741.879,58	1.398.436,09	10.350,00
Geleistete Anzahlungen	10.063,81	213.531,80	0,00	-10.063,81	213.531,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.063,81	213.531,80	0,00
Sachanlagen	512.443.973,32	18.605.966,66	1.976.810,92	0,00	529.073.129,06	157.637.973,80	10.180.486,37	1.932.683,85	0,00	165.885.776,32	354.805.999,52	363.187.352,74	139.622,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	425.000,00	400.000,00	0,00	0,00	825.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	425.000,00	825.000,00	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	1.300,00	0,00	0,00	6.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.120,00	6.420,00	0,00
Finanzanlagen	5.342.370,00	401.300,00	0,00	0,00	5.743.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.342.370,00	5.743.670,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	521.161.062,35	19.078.177,97	2.141.780,13	0,00	538.097.460,19	160.617.041,06	10.393.023,16	2.041.231,82	0,00	168.968.832,40	360.544.021,29	369.128.627,79	139.622,68

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Tochtergesellschaften.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres in Höhe von 12.334,5 T€ (Vorjahr: 11.933,7 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 202,8 T€ (Vorjahr: 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 5.875,5 T€ sind zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung als Sicherheit verpfändet. Die unter den

flüssigen Mitteln ausgewiesenen Bausparguthaben unterliegen einer Sicherungsabtretung.

Ein in den Wertpapieren des Umlaufvermögens ausgewiesener Sparbrief hat eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (500,0 T€).

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 280,7 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2021	Einstellung 2021	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2021	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	742.048,08	47.400,00	0,00	789.448,08
Gesetzliche Rücklage	7.887.000,00	0,00	533.000,00	8.420.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	42.610.000,00	0,00	3.789.000,00	46.399.000,00
Gesamt	51.239.048,08	47.400,00	4.322.000,00	55.608.448,08

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	882.148,93	413.161,33	468.987,60	788.233,34	0,00	788.233,34
Schönheitsreparaturen	357.477,25	19.522,47	0,00	0,00	16.224,31	354.179,09
Grundleitungsschäden	1.027.243,28	2.796,03	0,00	0,00	0,00	1.024.447,25
Ausstehende Rechnungen Bauleistungen	0,00	0,00	0,00	174.610,00	0,00	174.610,00
Sonstige ausstehende Eingangsrechnungen	50.700,00	50.700,00	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	370.000,00	293.666,97	76.333,03	260.000,00	0,00	260.000,00
Berufsgenossenschaft	40.000,00	40.000,00	0,00	42.000,00	0,00	42.000,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	145.504,50	141.292,33	4.212,17	142.300,00	0,00	142.300,00
Beiratskosten	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00
Fortbildungskosten	4.950,00	4.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufbewahrung Unterlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	210.000,00	208.210,30	1.789,70	210.000,00	0,00	210.000,00
Rückvergütungsansprüche	0,00	0,00	0,00	56.012,00	0,00	56.012,00
Altersteilzeitverpflichtungen	133.409,34	78.346,56	0,00	73.039,65	0,00	128.102,43
Sonstige personenbezogene Rückstellungen	230.001,68	215.440,28	14.561,40	294.749,79	0,00	294.749,79
Sondersparformen	0,00	0,00	0,00	2.328,52	0,00	2.328,52
Risiken aus Prozessangelegenheiten	319.082,50	7.577,56	8.422,44	103.650,00	0,00	406.732,50
Gesamtsumme	3.795.517,48	1.475.663,83	579.306,34	2.221.923,30	16.224,31	3.978.694,92

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

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 271,3 T€ verbraucht. Zum 31.12.2021 sind noch 1.328,3 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

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 2021 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherheit €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.602.797,49	8.835.562,39	52.098.916,71	108.668.318,39	168.882.008,70	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.835.231,21	398.882,29	8.499.906,73	9.936.442,19	18.735.126,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.435.473,33	12.435.473,33	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	203.127,84	203.127,84	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.077.771,86	3.077.771,86	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	107.705,60	107.705,60	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	478.240,25	478.240,25	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	204.740.347,58	25.536.763,56	60.598.823,44	118.604.760,58	187.617.134,74	

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

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2021

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2021 €	2020 €
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	70.103.378,29	60.624.060,60
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	31.985.653,96	33.832.625,00
Gesamt	102.089.032,25	94.456.685,60
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	6.233.483,80	5.858.303,30
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	21.153.319,42	20.547.510,57
Gesamt	27.386.803,22	26.405.813,87

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 160.767.235,10 € (Vorjahr 167.719.147,98 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 18.436.348,92 € (Vorjahr 12.332.155,21 €).

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 gegen-

über Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Wesentlichen um laufende planmäßige Tilgungen um 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 45.892,6 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 12.195,2 T€ enthalten, sowie Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung aus einer Abstandszahlung wegen vorzeitiger Auflösung eines langfristigen Mietvertrags für eine Gewerbeimmobilie im Rahmen eines Vergleichs in Höhe von 1,6 Mio. €.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen von insgesamt 539,9 T€, sowie Erträge aus Photovoltaikanlagen. Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 875,4 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 139,6 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 222,3 T€ enthalten. Diese sind im Wesentlichen nachträgliche aktivierbare Herstellkosten aus Aufwendungen in den Vorjahren (120,4

T€). Eine weitere wesentliche Position in den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung von sonstigen Rückstellungen (insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wegen Verzögerung der Arbeiten) in Höhe von 579,3 T€. Weiterhin sind Versicherungsschädigungen in Höhe von 581,9 T€ und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 405,9 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 19.524,9 T€ beinhalten 5.109,8 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Darin enthalten sind Instandhaltungsaufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 119,9 T€. In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten die auf frühere Jahre entfallen in Höhe von 13,9 T€ enthalten, diese beinhalten im Wesentlichen die Endabrechnungen 2020 der Photovoltaikanlagen.

Unter den Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 608,5

T€ enthalten. Die außerplanmäßige Abschreibung erfolgte aufgrund einer dauernden Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB wegen vorzeitiger Auflösung eines langfristigen Mietvertrags für eine Gewerbeimmobilie gegen Abstandszahlung im Rahmen eines Vergleichs.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 3.291,7 T€. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenden Kosten aus früheren Jahren in Höhe von 69,1 T€ sind im Wesentlichen Nachberechnungen aus 2020. Des Weiteren werden Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 331,8 T€ ausgewiesen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2021. Demgegenüber sind Erträge aus der anteiligen Auflösung der Rückstellung für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 24,1 T€ enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2021:

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungsnominalwert Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap-geschäft 31.12.2021 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2021 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2021 T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-108,7	1.049,9	1.049,9
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,8	-156,2	1.545,4	1.545,4
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	-132,4	1.605,6	1.605,6
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8			
					11.427,0	-397,3	4.200,9	4.200,9

Die Derivate sind in keiner Bilanzposition erfasst. Die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Jedem dieser dargestellten Zinsswaps liegt ein fristenkongruentes Grundgeschäft zugrunde.

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo) sowie aus Grundstücksankäufen resultieren noch zu erwartende Kosten in Höhe von ca. 35.561,4 T€.

Dabei wird für die Beseitigung eines in 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie für die Jahre 2022 bis 2026 mit weiteren Kosten von bis zu 8 bis 10 Mio € abzüglich möglicher Versicherungserstattungen gerechnet. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus Eigenmitteln.

3. Haftungsverhältnisse

Durch Finanzierungen der Tochtergesellschaft BUD bei der Sydbank bestehen Bürgschaften, die auf 2.585,0 T€ begrenzt sind. Die Verbindlichkeiten der BUD belaufen sich zum 31.12.2021 auf 1.311,3 T€ gegenüber dem Kreditinstitut. Die wirtschaftliche Lage der BUD enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH haben in 2021 eine Kreditrahmenvereinbarung in Höhe von 5,0 Mio. € mit der Sydbank zur Finanzierung der Tochtergesellschaft abgeschlossen (Durchführung eines Bauträgergeschäfts). Die Genossenschaft haftet insoweit gesamtschuldnerisch für die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft. Des Weiteren hat die Genossenschaft Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einem Buchwert zum 31.12.2021 in Höhe von 5,9 Mio € als Sicherheit für die Kreditrahmenvereinbarung

verpfändet. Zum 31.12.2021 hat die Tochtergesellschaft den Kreditrahmen in Höhe von 1.182,2 T€ ausgeschöpft. Mit einer Inanspruchnahme der Genossenschaft wird wegen des in der Tochtergesellschaft vorhandenen Vermögenswerts (Grundstück mit unfertigen Bauten) derzeit nicht gerechnet.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebtrag beläuft sich zum 31.12.2021 auf 278,9 T€.

4. Beteiligungen / Kapitalanteile ≥ 20 %

Die Genossenschaft besitzt 100 % der Anteile der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH, Schleswig, mit 350,0 T€ Stammkapital, 400,0 T€ Kapitalrücklage und einem Eigenkapital zum 31.12.2021 in Höhe von 1.061,8 T€. Der Jahresfehlbetrag 2021 beträgt 344,9 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 31.12.2021 9.788,5 T€. Der Jahresfehlbetrag 2021 beträgt 82,1 T€.

Die Genossenschaft besitzt an der Heideteich Owschlag GmbH, Schleswig, 100 % der Anteile mit 25,0 T€ Stammkapital und 50,0 T€ Kapitalrücklage zum 31.12.2021. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 47,0 T€. Der Jahresfehlbetrag 2021 beträgt 25,2 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	56 (54)	19 (19)
Technische Mitarbeiter	8 (9)	3 (4)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	5 (4)	6 (7)
	69 (67)	28 (30)

Außerdem wurden durchschnittlich 11 (13) Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.829,8 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 5.839,2 T€ (Vorjahr: 5.690,0 T€).

	Anzahl Mitglieder
01.01.2021	15.216
Zugänge 2021	980
Abgänge 2021	817
31.12.2021	15.379

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)
Frank Jacobsen
(1. stellv. Vorsitzender)
Marita Borjini (2. stellv. Vorsitzende)
Horst Dieter Adler bis 06.11.2021
(stellv. Vorsitzender)
Nanette Kraft
Manfred Kruse
Heike Susanne Lambrecht
Jan Wiese
Elin Bieda ab 06.11.2021
Peter Becker ab 06.11.2021

10. Nachtragsbericht

Die Genossenschaft hat nach dem Bilanzstichtag zwei Grundstücke in Friedrichstadt zu einem Kaufpreis in Höhe von 13,9 Mio € erworben.

Der Ukraine-Krieg, der mit dem Einmarsch russischer Streitkräfte am 24.02.2022 begonnen hat, kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken (Verweis auf unsere Ausführungen in der Risiko- und Prognosebeurteilung im Lagebericht).

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 5.322.290,52 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 09.03.2022 wurden 533.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 3.789.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2020 verbleibende Bilanzgewinn von 1.097.643,11 € mit 624.800,80 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 472.842,31 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Schleswig, den 11. März 2022
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 Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren

satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 2022 bis 2031 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Auf die im Betriebsvergleich (Durchschnittskennzahlen der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung aus den alten Bundesländern) niedrigere Eigenkapitalausstattung und die begrenzte Innenfinanzierungskraft (Tilgungskraft) der Genossenschaft weisen wir hin. Nach der Planung ermöglicht der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug des planmäßigen Kapitaldienstes nur begrenzte Eigenmittel für die geplanten Investitionen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft wird nach der Planung maßgeblich durch die tilgungsbedingt hohe Kapitaldienstbelastung aus der Fremdfinanzierung der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Der Jahresüberschuss 2021 beinhaltet zudem einen außerordentlichen Ertrag aus einer Abstandsanzahlung aus der vorzeitigen Auflösung eines langfristigen Gewerbetmietvertrags.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2022 bis 2031 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 grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen sind, mit Ausnahme der Feststellung, dass für einen in 2021 von einer Tochtergesellschaft aufgenommenen Bankkredit, für den die Genossenschaft gesamtschuldnerisch haftet, noch kein Beschluss nach § 49 GenG gefasst wurde.

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 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 11.03.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsver-

merk 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und

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

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

stellt, 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 11.03.2022

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Jülich
Wirtschaftsprüfer“

HEUTE

Der Klimapfad ist beschriftet. Die GEWOBA Nord arbeitet kontinuierlich an ihrer Klimastrategie und deren Umsetzung. Meilensteine wie E-Mobilität und nachhaltige Geldanlagen befinden sich in der Realisierungsphase. Konzepte zu langfristig energieeffizienten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden bis zum Ende des Jahres 2022 als konkrete Vorgaben festgelegt.



