



FREI

HEIT

Was bedeutet Freiheit? Freiheit ist ein Menschenrecht. Freiheit schafft Kreativität. Freiheit ist ein Thema innerhalb unserer Gesellschaft. Sie entbindet nicht von Verantwortung und Rücksichtnahme und kann im Widerspruch zu den Rechten unserer Mitmenschen stehen. Wir sind nicht allein.

”

Frei zu sein bedeutet nicht nur, seine eigenen Fesseln zu lösen, sondern ein Leben zu führen, das auch die Freiheit anderer respektiert und fördert.

“

Nelson Mandela (1918 – 2013)

Gründung: 22.01.1949

Eintragung: Amtsgericht Flensburg GnR 0051 SL

Sitz: Schleswig

GEWOBA Nord

HAUPTVERWALTUNG

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



Unsere Nummer für alles:
04621 - 811-100

KUNDENCENTER

24837 Schleswig
Moltkestraße 32

25899 Niebüll
Hungerfennenweg 9

24939 Flensburg
Gartenstraße 1

25980 Sylt/OT Westerland
Friesische Straße 53

25813 Husum
Osterende 46

25938 Wyk/Föhr
Große Straße 39

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 2022

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	24
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	24
2.2 Geschäftsverlauf	26
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	29
3. Chancen- und Risikobericht	34
4. Prognosebericht	37

Bericht des Aufsichtsrates **42**

Jahresabschluss 2022

Bilanz zum 31.12.2022	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46

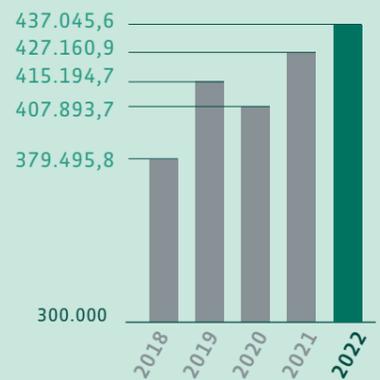
Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben	47
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	47
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	48
1 Bilanz	48
2 Gewinn- und Verlustrechnung	53
D. Sonstige Angaben	54

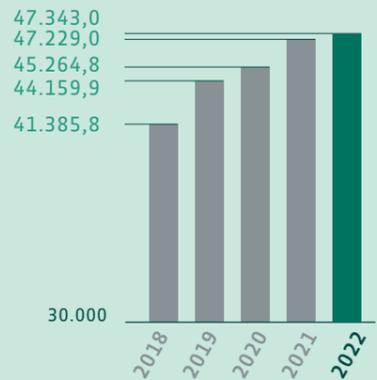
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung **58**

Kennzahlen der Genossenschaft

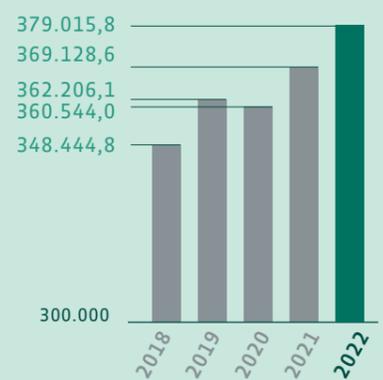
BILANZSUMME T€



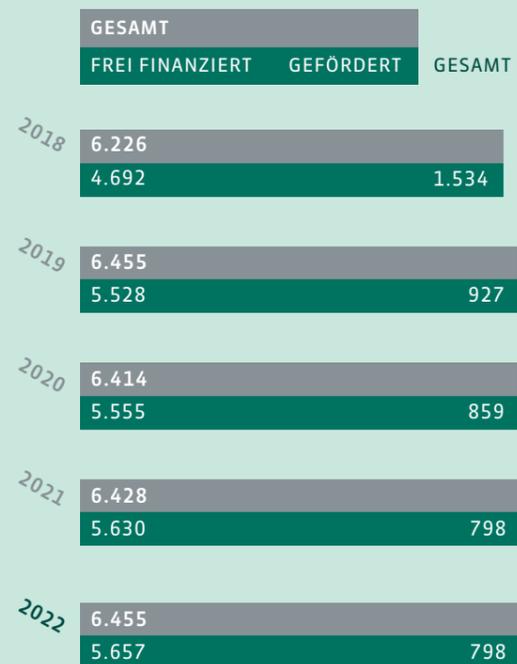
UMSATZERLÖSE T€



ANLAGEVERMÖGEN T€



WOHNUNGSBESTAND WE



EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



JAHRESÜBERSCHUSS T€



CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



ZAHL DER MITGLIEDER



ZAHL DER MITARBEITER



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



Stand 31.12.2022

VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

Katschke, Björn, **Husum**
 Kolwitz, Ute-Sabine, **Husum**
 Köppen, Heiko, **Husum**
 Langholz, Rüdiger, **Husum**
 Lappe-Lehmann, Detlef-Bernhard, **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, **Kisdorf**
 Daske, Thomas, **Ockholm**
 Jessen, Heiko, **Galmsbüll**
 Johannsen, Rolf, **Risum-Lindholm**
 Steiner, Katharina Anna, **Mittweida**

WAHLBEZIRK 10

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

WAHLBEZIRK 11

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

WAHLBEZIRK 12

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

WAHLBEZIRK 13

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

WAHLBEZIRK 14

Lützen, Jacob Lütje, **Schleswig**
 Röstel, Frank-Dietmar, **Schleswig**
 Schleiffer, Karin, **Schleswig**
 Schleiffer, Lennart, **Schleswig**
 Schlüter, Michael, **Schleswig**
 Sidlo, Thomas, **Schleswig**
 Wellhausen, Hans-Jürgen, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 15

Benz, Stefan, **Schuby**
 Binnen, Uwe, **Kappeln**
 Brodersen, Hauke, **Munkbrarup**
 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, **Schwentinental**
 Maschmann, Margrit, **Kiel**
 Oetken, Nicole, **Mönkeberg**
 Pimat, Manfred, **Kronshagen**
 Schmeling, Gunnar, **Kiel**

WAHLBEZIRK 18

Bauer, Patrick, **Hamburg**
 Beneke, Fabian, **Hamburg**
 Ketelsen, Nick, **Hamburg**
 Mathia, Jürgen, **Hamburg**
 Wichmann, Maren, **Hamburg**
 Zogs, Peter, **Kiel**

Stand 10.03.2023

AUFSICHTSRAT



Obere Reihe	Kay Abeling Frank Jacobsen Marita Borjini	Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender Verwaltungsfachwirt, Schleswig, stellvertretender Vorsitzender Dipl.-Kauffrau, Flensburg, Vorsitzende des Prüfungsausschusses
Mittlere Reihe	Peter Becker Elin Bieda Nanette Kraft	Rechtsanwalt Master of Science -Business Administration Verwaltungsangestellte, Sylt
Untere Reihe	Heike Susanne Lambrecht Jan Wiese	Architektin, Schaalby, Schriftführerin Diplom-Verwaltungswirt (FH), Schleswig

VORSTAND



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher
Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher
hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001

ICH
IHR



” Freiheit bedeutet, dass man nicht unbedingt
alles so machen muss wie andere Menschen. “

Astrid Lindgren (1907 – 2002)

FREIHEIT IST EIN LEBENSGEFÜHL BIN ICH FREI?

Das Bedürfnis nach Freiheit ist tief
in der menschlichen DNA verankert.

Was brauchen wir, um uns frei zu fühlen? Die Kontrolle über das **eigene Leben**, die Möglichkeit, über Beruf und Privatleben frei zu entscheiden. Zeit. Einen freien Kopf. Die Freiheit, Dinge tun, die man will und Dinge nicht tun, die man nicht will. Wählen zwischen verschiedenen Optionen.

” Ich bin frei, denn ich bin einer Wirklichkeit nicht ausgeliefert, “
ich kann sie gestalten.

Paul Watzlawick (1921 – 2007)

Ich und Du

Die individuelle Freiheit ist immer **relativ**. Wir leben in einem gesellschaftlichen Zusammenhang. Familie, Freunde, Beruf bilden ein schützendes und zugleich einschränkendes Umfeld. Wir bewegen uns zwischen Pflichten und Möglichkeiten.

Radikale persönliche Freiheit kann mit Rücksichtslosigkeit und Einsamkeit einhergehen. Freiheit in einer freien Gesellschaft bedarf der **Selbstreflexion** und des Respekts vor der Freiheit der Anderen. Wir suchen nach einem gesunden Maß. Wieviel Freiheit wir brauchen oder aushalten, hängt von unserer Persönlichkeit ab.

*Freies Denken führt zu freiem Handeln.
Kreativität und Energie nützen dem
Individuum und der Gesellschaft.*

” Die Gedankenfreiheit ist die einzig wahre und
die größte Freiheit, die der Mensch erreichen kann.

Maxim Gorki (1868 – 1936)



BERICHT DES VORSTANDES

Nach der Bundestagswahl im letzten Quartal 2021 und zu Beginn des Jahres 2022 standen ambitionierte Ziele der Bundesregierung für dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum im Vordergrund. Es sollten 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr erstellt, mit sehr anspruchsvollen Klimazielen verknüpft werden und dem demografischen Wandel sowie dem Ausbau der digitalen Infrastruktur sollte ebenfalls Rechnung getragen werden.

Deutschland stand und steht vor erheblichen Herausforderungen und weiteren großen Veränderungen bedingt durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Lock-Down speziell in China. Seit dem 24.02.2022 hat sich die Lage außerdem durch den Angriffskrieg Russlands gegenüber der Ukraine erheblich verändert und verschärft. Die Folgen des Angriffskrieges und der Embargos gegen Russland in Verbindung mit der Corona-Pandemie und den Herausforderungen der Klimaziele schafften eine angespannte und fragile Wirtschaftslage, die in ihrer Wirkung kaum zu unterschätzen und schon gar nicht zu planen war. Die Unterbrechung der Lieferketten drückt sich in erster Linie dadurch

aus, dass Material nicht beschafft werden kann und damit Engpässe hervorgerufen werden, die entweder echt sind, weil tatsächlich Lieferketten unterbrochen sind oder durch Profitorientierung bewusst hervorgerufen werden. Die Folgen sind für die Wohnungswirtschaft in beiden Fällen gleich. Umso wichtiger sind pragmatische Lösungen und die Einschätzung des Machbaren. Waren noch Anfang des Jahres 2022 die Erwartungen optimistisch, dass sich alles zum Guten wenden wird, blieb der Optimismus nach der Eskalation von Putin vollkommen hinter den Erwartungen zurück. Der Ukraine-Krieg führte dazu, dass die Beibehaltung der Schuldenbremse und des klimafreundlichen Umbaus

der Wirtschaft wie auch die Investitionen in öffentliche Infrastruktur (Gebäude, Bildung, Forschung etc.) der Unterstützung der Ukraine zum Opfer fielen. Gigantische Unterstützungsprogramme, die finanziell zu schultern sind, seien es die 100 Mrd. € für die Bundeswehr als Sondervermögen, wie auch die Summen, die als Unterstützung zur Finanzierung des Krieges der Ukraine zur Verfügung gestellt wurden, führen zu immer stärkeren Verwerfungen in der deutschen Wirtschaft.

War schon 2021 ein Jahr, das ungewöhnlich turbulent, herausfordernd und auch erschreckend war, stellt sich dieses 2022 umso schlimmer und umso stärker da.

Im Jahr 2022 beherrschten je nach Jahreszeit und Intensität die Corona-Krise, die Klimakrise und der Ukraine-Krieg die deutsche Wirtschaft und die Gemüter. Die Ungleichverteilung der verfügbaren Einkommen, des fehlenden Wohnraumes und die Auswirkungen der unterbrochenen Lieferketten stellten je nach Thema ein mehr oder weniger großes Problem dar, das in der Wirtschaft zu erheblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen führt. Ein erheblicher Zinsanstieg, der auch die deutsche Wohnungswirtschaft und damit die Situation der Möglichkeiten Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen bleiben auf der Strecke. Dieser Trend wird unterstützt durch die immer weiter steigenden Baupreise, durch Engpässe im Material und der Verfügbarkeit von bezahlbaren Arbeitskräften sowie der Notwendigkeit, die von den Energiepreisen getriebenen Erzeugerpreise zu deckeln. Die Inflation nimmt einen rasanten Anstieg, analog dem Zinsanstieg, der innerhalb weniger Monate in seit Jahren unbekannte Höhen schnellt. Die Inflation ist so hoch wie schon seit der Wiedervereinigung 1990 nicht mehr¹. Wie wird nun das Wirtschaften der Zukunft aussehen? Wie werden wir die Fragen Klima-, Coronakrise und Ukraine-Konflikt beantworten können. Wie gehen wir miteinander um?

Wie werden wir die immer größer werdende Kluft zwischen Arm und Reich sukzessive verändern können? Diese Zukunft ist nur schwer einzuschätzen, aber die Krise sollte nicht unbedingt dazu benutzt werden, alte Vorurteile weiter aufleben zu lassen, sondern die Chancen, die auch in der Krise stecken, für das Unternehmen zu nutzen und damit sowohl die Unternehmen in Deutschland als auch die GEWOBA Nord nach vorne zu bringen.

Hat die Corona-Pandemie in der GEWOBA die Digitalisierung deutlich nach vorne gebracht und auch die Flexibilität der Arbeitskräfte deutlich erhöht, so ist die Frage der Umsetzung der Klimaziele eine Herausforderung, der wir uns im Moment als GEWOBA Nord aktiv stellen. Neben einer Portfolio-Analyse und der Bewertung des Portfolios auch und gerade in klimatechnischen Fragestellungen, machen wir uns Gedanken über die Veränderung unseres Nutzungsverhaltens genauso wie über die Möglichkeiten, die Bestände klimaneutral bis 2045 aufzustellen. Die ersten Ansätze haben wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben, der als Anlage zu diesem Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus haben wir uns mit der Erstellung einer CO2-Bilanz für das Gesamtunternehmen beschäftigt

und diese auch verifizieren lassen durch unseren Prüfungsverband. Danach ist die Klimabilanz bis 2030 für uns dann in den vorgegebenen Zielen der Bundesregierung zu halten, wenn es uns gelingt, mit den Energieversorgern, die bei uns die Beheizung des Gebäudes und des Warmwassers ermöglichen, eine Vereinbarung zu schließen, die tatsächlich alternative Energien in den Vordergrund unseres Handelns stellt. Erste Ansätze und Ideen sind ausgetauscht. Jetzt gilt es als Nächstes an die Umsetzung der Maßnahmen zu gehen und diese einzusteuern, die sicherlich über Jahre dauern werden. Als Genossenschaft haben wir darüber hinaus die Notwendigkeit bei allen Schwierigkeiten und Herausforderungen, bei den Chancen und Risiken, die uns mit jedem Monat neu erreichen, unsere Mitglieder in den Vordergrund zu stellen und damit das Wohl unserer Mitglieder durch entsprechende Problemlösung bestmöglich sicherzustellen. Gern wollen wir die Zukunft gemeinsam mit unseren Mitgliedern gestalten und die Chancen stärker bewerten als die Risiken, um ein positives Bild für die Zukunft zu zeichnen. Damit halten wir uns auch stets den Blick frei für Innovationen und für weitere Veränderungen, die es uns ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen.

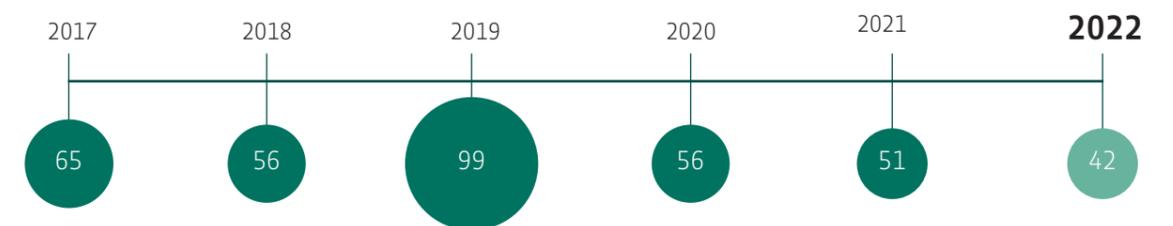
¹ Zeit Online: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-01/inflation-lag-2022-auf-hoehstem-wert-seit-der-wiedervereinigung> abgerufen am 09.01.2023

Bezahlbarer Wohnraum wird allerdings – und dies ist ein wichtiger Aspekt – nicht in einer gleichen Größenordnung wie in den letzten 30 Jahren von der Mietpreishöhe her zur Verfügung stehen. Die Veränderung der Preise, der Lieferketten und der Einschränkungen durch Profiteure dieser Engpässe werden dazu führen, dass die Mieten sich empfindlich nach oben entwickeln werden. Auch unsere Möglichkeiten über die Spareinrichtung preisgünstige Finanzierung aufzurufen, werden beschränkt durch die Veränderung des Zinsmarktes und der Geldanlagen, die für unsere Mitglieder seitens der externen Teilnehmer am Markt zur Verfügung gestellt werden. Damit beschränken wir auf der einen Seite unseren Handlungsspielraum für die Erstellung von Wohnraum, andererseits auch die Möglichkeiten,

die Mieten auf einem Niveau zu erhalten, wie es sich in den letzten 20 Jahren entwickelt hat. Wir gehen stark davon aus, dass die Mietentwicklung sich deutlich verändert und zwar in der Form, dass die Mieten nicht mehr in einer Größenordnung im Durchschnitt von vielleicht 20 Ct p.a. steigen, sondern dass diese Steigerungsraten sich mehr als verdoppeln werden. Um den Objektbestand auch nachhaltig am Markt halten zu können und den Klimazielen gerecht zu werden, neben den Möglichkeiten und Notwendigkeiten aus den externen Einflussfaktoren wie Pandemie oder Ukraine-Krise, müssen wir intelligente Lösungen finden, die es uns ermöglichen, die Bestände weiterhin ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Maßgeblich ist dabei neben der Zins-situation auch die Frage, welche Energieträger zukünftig nachhaltig für

die Warmwasserversorgung und die Heizung in unseren Beständen zur Verfügung stehen. Die grüne Energie ist zurzeit nur begrenzt verfügbar und die bisherigen fossilen Energieträger sind endlich. Also sind intelligente Lösungen gefragt, die wir auf unseren Objektbestand, der sich maßgeblich auf die Flächen zwischen Nord- und Ostsee, dänische Grenze und dem Nord- Ostseekanal sowie Hamburg und Kiel erstrecken, anwenden können. Der Objektbestand ist der nachstehenden Tabelle mit Stand 31.12.2022 zu entnehmen. Daneben haben wir die Leerstandkennzahlen und die Fluktuationsraten abgebildet und stellen die weiteren Fakten im Lagebericht dar, die dort auch entsprechend nachzulesen sind.

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	26	26	3
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	510	510	0
	Stellplätze	837	634	203
	Sonstige	25	22	0
	Summe KC	3.110	2.638	475
Schleswig (Kiel)	Wohnungen	355	254	101
	Gewerbe	4	4	1
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	230	186	44
	Sonstige	12	11	0
Summe KC	601	455	146	
Husum	Wohnungen	1.456	1.370	86
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	117	0
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	567	526	41
	Sonstige	0	0	0
Summe KC	2.164	2.037	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	
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.455	5.657	798
	Gewerbe	49	49	4
	Garagen	510	502	8
	Sammelgaragen	529	529	0
	Stellplätze	3.383	2.803	580
	Sonstige	56	52	0
	Gesamt	10.982	9.592	1.390



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

- | | | | |
|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| 1 Sylt | 3 Niebüll | 11 Wanderup | 19 Schuby |
| a List | 4 Leck | 12 Tarp | 20 Schleswig |
| b Kampen | 5 Harrislee | 13 Mittelangeln | 21 Kropp |
| c Wenningstedt | 6 Flensburg | 14 Stolk | 22 Büdelsdorf |
| d Westerland | 7 Glücksburg | 15 Böklund | 23 Kiel |
| e Tinnum | 8 Langballig | 16 Süderbrarup | a Mönkeberg |
| f Rantum | 9 Husby | 17 Kappeln | b Schwentinal |
| 2 Wyk | 10 Gelting | 18 Husum | 24 HH Langenhorn |

WIR
DU



” Ich möchte, dass man sich an mich als einen
Menschen erinnert, der frei sein wollte ...
damit auch andere frei wären. “

Rosa Louise Parks, amerikanische Bürgerrechtlerin (1913 – 2005).

GESELLSCHAFT UND GEMEINSCHAFT SIND WIR FREI?

Freiheit zwischen Utopie und Realität. Die persönliche Freiheit endet dort, wo sie die Freiheit anderer einschränkt.

Unsere Freiheit ist von Generationen vor uns **erstritten** worden. Weltweit kämpfen immer noch viele Menschen um ihr Recht auf ein freies Leben. Die äußere Freiheit in unserer westlichen Gesellschaft ist in realistischem Maß gegeben. Die innere Freiheit hängt von uns selbst ab. In diktatorischen Regimes bleibt den Menschen oft nur die innere Freiheit als Rettung.

Verantwortung

In unseren liberalen Gesellschaften ist das **Privileg**, in privaten Angelegenheiten frei zu entscheiden, unstrittig. Die Auswirkungen unserer Entscheidungen auf Gesellschaft und Umwelt wird stets neu verhandelt.

“ Freiheit und Gerechtigkeit bestehen darin, “
den anderen zurückzugeben, was ihnen gehört.

Olympe de Gouges (1748 – 1793)

Politische Freiheit braucht ökonomische Gleichheit. Unsere Chancen sind nicht gleich verteilt. Deswegen ist der solidarische Aspekt enorm wichtig. Ein sehr gutes Beispiel für Solidarität sind die **Genossenschaften**. Gemeinsames Handeln führt zu gegenseitiger Unterstützung und zu Vorteilen für alle.

Nur wenige Menschen können völlig auf sich alleine gestellt überleben. Wir sind soziale Wesen. Unsere Gesellschaft funktioniert durch das Zusammenspiel unserer individuellen Fähigkeiten.

Wir genießen die Vorteile unserer demokratischen Gesellschaft. Dafür schulden wir ihr einen Beitrag. Manchmal vergessen wir, unsere relativ freie Gesellschaft **wertzuschätzen**.



Unser Grundgesetz garantiert wesentliche Rechte der freiheitlichen Demokratie, z. B. Presse-, Meinungs- und Informationsfreiheit.

“ Freiheit ist ein Gut, dessen Dasein “
weniger Vergnügen bringt
als seine Abwesenheit Schmerzen.

Jean Paul (1763 – 1825)

LAGEBERICHT 2022

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 6.455 Wohnungen und 49 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 hat sich in 2022 im Saldo um 27 Wohnungen erhöht. Dies resultiert wesentlich aus dem Zugang des Neubauprojektes Kiel Lerchenstraße mit 24 Wohneinheiten, sowie durch den Ankauf von drei Wohneinheiten in Friedrichstadt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, jedoch an einzelnen Standorten unterschied-

lich 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. In unserem gesamten Geschäftsgebiet ist kaum nennenswerter Leerstand zu verzeichnen.

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 an-

gehalten, 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 und für unsere Mitglieder. Mietanpassungen im Bestand wurden im Jahr 2022 moderat vorgenommen bei Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechseln und bei Mietern, die schon über einen längeren Zeitraum keine Mieterhöhung erhalten hatten. Damit sind wir unserem satzungsmäßigen Auftrag zur Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung nachgekommen. Ein Auftrag, dem wir uns gerade in diesen schwierigen Zeiten umso mehr verpflichtet fühlen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Zu Beginn des Jahres 2022 stand noch die sozial-ökonomische Marktwirtschaft mit den innovativ gestalteten Transformationen für die neugewählte Bundesregierung im Vordergrund. Damit sollte seitens des Staates einerseits die ökolo-

gische Vision des Wirtschaftens in einer sozialen Marktwirtschaft, andererseits durch eine erweiterte Wohlstandsmessung mehr und bessere Gerechtigkeits- und Nachhaltigkeitsindikatoren entwickelt werden. Die Umsetzung dieser Vorstellungen

sollte der gesamten Bundesrepublik zugutekommen, um die Schere zwischen arm und reich zu reduzieren. Mit dem 24.02.2022 haben sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges verändert.

Die Lieferengpässe, die bereits durch die Pandemie bestanden, haben sich deutlich verschärft durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Neben Materialengpässen sind die Preise besonders im Bau- und Energiesektor erheblich gestiegen. Die Folgen für die Weltwirtschaft sind überall auf der Welt zu spüren.

Natürlich ist die Entwicklung auch in der Wirtschaft in Deutschland raumgreifend. Die fragile Wirtschaftslage ist auch in unserem Geschäftsgebiet mit erheblichen Auswirkungen verbunden, da sie vor allem die Bau- und Wohnungswirtschaft und hier vor allem die Versorgung mit Energie betreffen.

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein und damit unser Hauptmarkt stellen sich hinsichtlich Regionalität und Mieten für uns als Flächengenossenschaft weiterhin differenziert dar. Auch wenn sich unser Markt im nördlichen Schleswig-Holstein zurzeit noch relativ stabil darstellt, gehen wir davon aus, dass spätestens im kommenden Jahr die Mieten und Nebenkosten beträchtlich durch die bereits bestehenden Faktoren beeinflusst werden. Beeinflusst heißt in diesem Zusammen-

hang, dass es wesentliche Kostensteigerungen nach sich ziehen wird, insbesondere für Energie, die wir für Heizung und Warmwasser benötigen. Eine Umstellung auf regenerative oder grüne Energien ist innerhalb kürzester Zeit nicht möglich. Gerade vor dem Hintergrund eines durchschnittlichen Neubauvolumens von einem Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland sind die Möglichkeiten einer kurzfristigen Veränderung sehr beschränkt.

Durch die signifikante Steigerung der Inflationsrate auf 7,9 Prozent im Durchschnitt des Gesamtjahres 2022¹ ist das Risiko, dass die Inflationsrate längerfristig auf einem hohen Niveau verbleibt und die beschriebenen Auswirkungen sich längerfristig etablieren, aus unserer Sicht naheliegend. Das heißt, die Lieferengpässe werden in absehbarer Zeit nicht beseitigt sein und die steigenden Energiepreise werden ein Übriges tun, um das Jahr 2023 weiterhin spürbar negativ zu beeinflussen.

Aufgrund der hohen Inflation hat die EZB (Europäische Zentralbank) die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrere Male erhöht, zuletzt im Februar 2023. Für 2023 hat die EZB weitere Zinsschritte angekündigt.

Auch die Frage der zur Verfügung stehenden Erwerbstätigen innerhalb Deutschlands und das damit verbundene Arbeitskräftepotenzial kann sich maßgebend auf die Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik Deutschland, aber auch Schleswig-Holsteins und am Ende auch auf die Möglichkeiten der GEWOBA Nord niederschlagen. Wir versuchen den sehr schnell verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und Vorkehrungen zu treffen, die es uns ermöglichen, das Jahr 2023 zu bewältigen. Wir werden allerdings auch, bedingt durch die auslaufende Corona-Pandemie, die Klimafolgen und die damit verbundene Strategie zur Verminderung der Treibhausgasemission und nicht zuletzt durch den Ukraine-Krieg, merklich von den schnellen Veränderungen betroffen sein. Bei allen Maßnahmen, die wir versuchen zu ergreifen, steht das Wohle unserer Mitglieder im Vordergrund.

¹ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html

2.2 Geschäftsverlauf

Innerhalb der von uns beschriebenen Rahmenbedingungen setzen wir das operative Geschäft der Bewirtschaftung unseres Eigenbestandes, der Ersatzbeschaffung, der Modernisierungsinvestition, des Neubaus sowie

der Gestaltung von neuem Wohnraum fort. Ziel unseres wirtschaftlichen Handelns ist die Umsetzung des satzungsgemäßen Auftrages für unsere Mitglieder.

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2021 T€	Plan 2022 T€	IST 2022 T€
Nettomieteträge (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung)	32.917,16	33.551,07	33.619,90
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.109,81	5.910,00	5.226,10
Zinsaufwand	5.163,93	4.992,84	4.987,10
Jahresüberschuss	5.322,29	3.364,05	3.835,13

Auf der Grundlage vorläufiger betriebswirtschaftlicher Kennzahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Dabei ist der Jahresüberschuss für das Jahr 2022 davon geprägt, dass einerseits ein Übertreffen des geplanten Jahresüberschusses zu verzeichnen ist. Maßgebliche Auswirkungen auf den Jahresüberschuss hatte die Volatilität der Wertpapiere. Andererseits sind die Veränderungen aber nur von temporärer Natur, da die meisten unserer Geldanlagen eine 100%ige Kapitalrückzahlung zum Ende der Laufzeit der Wertpapieranlagen zu verzeichnen haben. Damit holen wir die Abschreibungen, die sich im Jahresergebnis 2022 niederschlagen, wieder auf. Eine Realisation des Buchverlustes durch Verkäufe ist derzeit nicht geplant.

Durch Sondereffekte, die sich aus Gerichtsprozessen, die in der Vergangenheit angestoßen wurden und hauptsächlich die Baumaßnahmen betreffen, konnten wir im Jahr 2022 einen außerordentlichen Erlös von 930 T€ aus erhaltenem Schadenersatz zusätzlich in den Jahresüberschuss erzielen.

Der Leerstand hat sich 2022 trotz Corona-Krise, Klima-Krise und Ukraine-Krieg durchschnittlich auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten. Insgesamt waren zum Ende des Jahres durchschnittlich 42 Wohnungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr 51 Wohnungen). Die Gesamtluktuationsrate, die auch interne Umzüge miteinschließt, konnte im Jahre 2022 auf einen Wert von 9,3% (im Vorjahr 9,9%) weiter

abgesenkt werden. Die Gesamtluktuationsrate lag damit wieder leicht über dem Branchenschnitt in Höhe von 7,0%.

Hatte 2021 die Corona-Pandemie für uns keine wesentlichen Auswirkungen, so stellt sich das Jahr 2022 bedingt durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieg (insbesondere Entwicklung der Energie- und Baukosten sowie Zinsen) ganz anders dar. Die Auswirkungen, die sicherlich langfristig stärker durchschlagen als im Jahr 2022 spürbar, haben wirtschaftlich bisher nur zu geringen Veränderungen geführt. Verwiesen sei hier beispielweise auf die schon erwähnte Abschreibung auf Wertpapiere. Für 2023 erwarten wir allerdings ganz maßgebliche Auswirkungen auf unser Unternehmensergebnis.

Auch die Auswirkungen auf unsere Baumaßnahmen werden erst im Jahr 2023 und den Folgejahren deutlich spürbar sein. Für 2022 sind durch die Baumaßnahmen keine großen Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2022 spürbar, denn die begonnenen Maßnahmen haben wir rechtzeitig und langfristig geplant, vertraglich gesichert und im Jahr 2022 weitergeführt. Daher ist insgesamt festzustellen, dass die Corona-Pandemie das Preisniveau in Verbindung mit dem Ukraine-Krieg abgesehen von der Energie-Krise noch kaum Auswirkungen auf die Genossenschaft haben. Wir erwarten allerdings erhebliche Einflüsse in den kommenden Jahren, denn die Aufwendungen für die Erstellung der Wohnungen, insbesondere die Aufwendungen für Materialien, sind deutlich gestiegen und waren zu Spitzenzeiten mit Aufschlägen von bis zum Zehnfachen des bisherigen Preises zu verzeichnen.

Instandhaltungsaufwendungen für das Jahr 2022 betragen durchschnittlich 1,10 €/m² im Monat und hatten im Vorjahr 1,08 €/m² im Monat betragen. Die Instandhaltungskosten betreffen die kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes unter Berücksichtigung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und der Beseitigung von Not- und Gefahrenzuständen. Gleichzeitig wurden die Instandhaltungsmaßnahmen durch die zur Verfügung stehenden Kapazitäten am Bau natürlich beeinflusst und der Arbeitskräftemangel tat ein Übriges dazu. Gerne hätten wir das eine oder andere mehr umgesetzt, lediglich die zur Verfügung stehenden Firmen mit dem Material und dem Personal fehlten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 4.987,10 € (Vorjahr 5.163,93 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 im Jahr 2022 nur leicht gewachsen. Die Sparmittel werden ausschließlich für die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen, Ankauf von Grundstücken im Anlage- und Umlaufvermögen sowie zur Prolongation der Finanzierungsmittel für die kommenden Jahre eingesetzt. Darüber hinaus dienen die Sparmittel dem Zinsmanagement. Die Zinskonditionen für Spareinlagen wurden zuletzt im März 2023 weiter nach oben angepasst. Somit kommt dem Sparbereich in der aktuellen Zinssituation eine erhebliche Bedeutung zu. Die Leitzinsen sind weiter erhöht worden und sollen noch weiter erhöht werden in 2023. Damit ist in 2023 von einem deutlichen Anstieg des Zinsaufwands auszugehen.

Aufgrund der gestiegenen Marktzinsen ist auch die Kreditfinanzierung durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber deutlich teurer geworden. Alle diese genannten Punkte schlagen sich alle auf die Frage nach bezahlbarem Wohnraum negativ nieder. Umso mehr ist das Zinsmanagement von entscheidender Bedeutung. Durch Sondertilgungen, Abschluss von zeitlich gestaffelten Verträgen und den eingesetzten Sparmitteln versuchen wir, den Zinsaufwand auf einem vernünftigen, für das Unternehmen tragbaren Niveau zu halten. Damit wollen wir auch Spielräume gewinnen, um weitere

Baumaßnahmen zu höheren Finanzierungskonditionen durchführen zu können. In der Spareinrichtung haben wir erstmals seit Jahren die Zinskonditionen zum Ende des Jahres 2022 wieder angehoben, um damit auf der einen Seite attraktive Konditionen für unsere Mitglieder sicherzustellen, auf der anderen Seite einen Abfluss von Sparmitteln zu verhindern, da wir diese Sparmittel für die Umsetzung unserer bereits begonnenen Maßnahmen nach wie vor benötigen. Für 2023 rechnen wir mit weiteren Zinssteigerungen für unsere Sparprodukte.

Der uns seit 2018 begleitende Grob-schaden von zehn Häusern in List auf Sylt ist nach wie vor vorhanden. Derzeit werden die Sanierungen ausgeführt, nachdem die Gewährleistungsbürgschaft gezogen wurde, Versicherungsentschädigungsansprüche geltend gemacht und Maßnahmen zur Kostenreduzierung umgesetzt als auch durchführende Firmen erfolgreich gewonnen werden konnten. Wir rechnen jetzt mit einer Umsetzung der Gesamtmaßnahme bis zum Ende des Jahres 2024 beziehungsweise bis zu Beginn des Jahres 2025. Insgesamt rechnen wir mit noch anstehenden Aufwendungen von rund 9 bis 10 Mio. € einschließlich Kosten aus dem GU-Vertrag, abzüglich möglicher Versicherungserstattungen. Nach wie vor ist es das Ziel, die Wohnungen der betroffenen zehn Häuser auf einen dem Neubau gleichen Zustand zu bringen nach der Sanierung und die Finanzierung so zu gestalten, dass sie ausschließlich aus Sparmitteln und Eigenmitteln im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung erwirtschaftet wird. Davon ist nach den bisherigen Planungen auch auszugehen.

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

	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Tochtergesellschaft			
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	227,9	-344,9	60,7
Tochtergesellschaft			
Heideteich Owschlag GmbH	-39,6	-25,2	-2,8
Tochtergesellschaft			
Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH (Neugründung in 2022 für ein Bauträgerprojekt)	-2,8		
Enkelgesellschaft			
PROWO West Objekt-Management GmbH (Tochtergesellschaft der BUD)	81,0	64,9	43,9

Die älteste Tochtergesellschaft der GEWOBA Nord, die BUD Bau- und Dienstleistungsgesellschaft, blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 227,9 T€ zurück. Der Jahresüberschuss ergibt sich maßgeblich aus einem Maklerumsatz aus dem Verkauf der Grundstücke der SGEG. Die weiteren Sparten Handwerkerservice, Fremdverwaltung und Energiemanagement haben im Jahr 2022 unter Einbeziehung der zugerechneten Overhead-Kosten jeweils Verluste zu verzeichnen. Restrukturierungsmaßnahmen mit Unterstützung einer Unternehmensberatung sind zur Zeit in der Umsetzung.

Die im Jahr 2020 gegründete Heideteich Owschlag GmbH, die derzeit

das Bauträgergeschäft in Owschlag abwickelt, wird planmäßig im Jahr 2023 den erstellten Gebäudebestand veräußern und danach zur weiteren Abwicklung zur Verfügung stehen. Nach der derzeitigen Unternehmensplanung gehen wir von einer positiven Entwicklung für die Heideteich Owschlag GmbH mit dem Verkauf des Wohnungsbestandes aus. Gleiches gilt für die Enkelgesellschaft PROWO West, die sich nach wie vor sehr positiv entwickelt und Ergebnisse über den Planungen erwirtschaftet.

Daneben ist die GEWOBA Nord nach wie vor zu 49% mit der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft (SGEG) zusammen mit der Stadt Schleswig beteiligt. Die SGEG hat im Jahr 2022 nahezu den gesam-

ten Grundstücksbestand mit Gewinn verkauft. Im Jahr 2023 werden diese Ergebnisse an die Gesellschafter planmäßig ausgeschüttet. In unserer Planung gehen wir für 2023 von einer Rückzahlung der Kapitalrücklage aus.

Insgesamt beurteilen wir die Lage unseres Unternehmens nach wie vor positiv, trotz aller Rahmenbedingungen und Schwierigkeiten, die seitens des Marktes und der externen Einflüsse auf uns einwirken. Der Wohnungsbestand konnte durch Neubau und Ankäufe erweitert werden. Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden fortgeführt. Die Ertragslage konnten wir trotz gestiegener Kosten stabil halten. Das geplante Jahresergebnis wurde übertroffen.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	379.289,40	86,8%	369.409,30	86,5%	9.880,10	
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzung)	57.756,20	13,2%	57.751,60	13,5%	4,60	
Bilanzsumme	437.045,60	100,00 %	427.160,90	100,0 %	9.884,70	
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	90.893,30	20,8%	86.745,40	20,3%	4.147,90	
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.109,00	0,3%	1.328,30	0,3%	-219,30	
langfristiges Fremdkapital						
Darlehen	193.774,70	44,3%	188.422,60	44,1%	5.352,10	
sonstige Rückstellungen	1.367,80	0,3%	1.378,60	0,3%	-10,80	
Sparmittel	95.919,70	21,9%	113.033,40	26,5%	-17.113,70	
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und Rechnungsabgrenzungen)	53.981,10	12,4%	36.252,60	8,5%	17.728,50	
Bilanzsumme	437.045,60	100,00 %	427.160,90	100,0 %	9.884,70	

Das Anlagevermögen beträgt 86,8% (Vorjahr 86,5%) 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. Dagegen stehen die planmäßigen Abschreibungen. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert insbesondere aus Grundstücksankäufen in Friedrichstadt. Dagegen haben sich die Wertpapiere des Umlaufvermögens durch außerplanmäßige Abschreibungen und die flüssigen Mittel durch die Investitionsstätigkeit vermindert.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 4.147,90 T€ zu. Davon entfallen 3.835,1 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 624,7 T€ und weitere 937,5 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote konnte bei einer Erhöhung der Bilanzsumme um 9.884,70T€ auf 20,8% (Vorjahr 20,3%) erhöht werden.

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

Die Verminderung der langfristigen Sparmittel um 17.113,70 T€ resultiert insbesondere aus im Jahr 2023 fällig werdenden Sparbriefen. In unseren Planungen gehen wir von einem Zuwachs der Sparmittel auf 136 Mio. € aus.

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.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements stellen wir sicher, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen werden kann. Dies gilt insbesondere für den laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Ban-

ken und den Sparern. Termintreue ist dabei für uns selbstverständlich. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und in der Satzung verankerten Dividende weitere

Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichend Geld für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, für Instandhaltungsmittel und für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Die laufenden Bauinvestitionen für das Jahr 2022 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
List, Alte Bahnhofstraße 18 a, b + 19 a, b Am Hermanns-Hain 1 a, b – 10 a, b (ohne 7 a, b)	Abriss / Neubau	07.2021	04.2023	39	2.414	11.650.000 €
	Teilsanierung	08.2022	03.2025	90	5.296	10.265.000 €
Kiel, Hopfenstraße 33–35 Lerchenstraße 15+17	Neubau	07.2020	04.2023	98	7.195	27.500.000 €
Flensburg, Duburger Straße 12–14	Vollmodernisierung	05.2022	01.2024	23	1.446	10.700.000 €
Gesamt				250	16.351	60.115.000

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 31.12.2022 beträgt

insgesamt 3.769.396 €. Der Zeitwert zum 31.12.2022 beträgt -60.410,39 €. 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 Finan-

zierung des Anlagevermögens über eingeworbene Sparmittel in Höhe von insgesamt 129.884.655,29 € (im Vorjahr 129.475.835,47 €) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,55% nach 1,64% im Vorjahr. Bedingt durch das in 2022 stark angestiegene Zinsniveau rechnen wir zukünftig auch mit einem steigenden Durchschnittszins.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 / T€	2021 / T€
Jahresüberschuss	3.835,1	5.322,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.784,6	10.393,0
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.886,9	114,8
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-230,1	-277,4
Sonstige zahlungsunwirksamen Erträge	0,0	-120,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,0	7,1
Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung	-930,0	-1.263,8
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	179,3	10,9
Cashflow nach DVFG / SG	14.532,8	14.186,5
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-1.083,9	430,4
Zunahme / Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-8.063,5	-6.011,6
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-26,8	533,1
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-310,3	189,4
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	4.796,4	5.001,00
Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung	930,0	1.263,8
Ertragssteueraufwand / -ertrag	325,4	309,4
Ertragssteuerzahlungen	-163,8	-156,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.936,3	15.745,90
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und Immateriellen Vermögensgegenständen	28,6	89,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-19,1	-70,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.299,9	-16.619,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-725,0	-401,3
Auszahlungen aufgrund von Finanzmitteln i. R. d. kurzfrist. Finanzdisposition	-723,3	-1.763,0
Erhaltene Zinsen	183,7	155,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.555,0	-18.609,2
Zu-/Abnahme von Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	937,5	4.252,8
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	15.365,0	15.139,3
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	408,9	8.613,3
planmäßige Tilgungen	-9.209,4	-9.330,6
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-192,2	-6.735,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-4.945,9	-5.199,2
Auszahlungen für Dividenden	-624,7	-537,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.739,2	6.203,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-8.879,5	3.340,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	15.922,8	12.582,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.043,3	15.922,8

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 / T€	2021 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	15.922,8	12.582,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.936,3	15.745,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.555,0	-18.609,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.739,2	6.203,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.043,3	15.922,8

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2022 / T€	2021 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	14.532,8	14.186,5
Planmäßige Tilgungen	-9.209,4	-9.330,6
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	5.323,4	4.855,9

Die Mittelabflüsse für Investitionen, planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen und Bausparguthaben wurden durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Zuzüge von Darlehen und Sparmitteln wie auch durch eine Zunahme der Geschäftsguthaben teilweise gedeckt. Der Finanzmittelbestand hat sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr investitionsbedingt deutlich vermindert. Die Finanzmittel sind im Wesentlichen für die künftige Investitionstätigkeit und als Liquiditätsreserve vorgesehen.

Der Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen erhöhte sich um 467,5 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt weiter, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit rechnerisch nicht vollständig zur Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes und der Dividende ausreicht. Das ist in 2022 insbesondere auf die zusätzlichen Geldmittelabflüsse aus dem Ankauf von Grundstücken im Umlaufvermögen (8.063,5 T€) zurückzuführen.

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. 15,0 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 01.01.2022	129.475.835,47 €
Veränderung in 2022	408.819,82 €
Summe Sparmittel per 31.12.2022	129.884.655,29 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	12.988.465,53 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	114.335.712,62 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	2.560.477,15 €

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 2022 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	6.454,6	5.746,1	708,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-603,9	-489,6	-114,3
Verwaltungs- und Baubetreuung	-569,7	-284,8	-284,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-670,7	-580,4	-90,3
Betriebsergebnis	4.610,3	4.391,3	219,0
Finanzergebnis	-1.851,6	-122,2	-1.729,4
Neutrales Ergebnis	1.374,4	1.386,7	-12,3
Ergebnis vor Steuern	4.133,1	5.655,8	-1.522,7
Steuern vom Einkommen	-298,0	-333,5	-35,5
Jahresüberschuss	3.835,1	5.322,3	-1.487,2

Das gestiegene Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Sollmieten, unter anderem bedingt durch den Neubau in Kiel, Lerchenstraße/Hopfenstraße, Mietanpassungen bei Mieterwechsel und BGB-Vergleichsmiete sowie der Vollausswirkung vergangener Mietanpassungen. Zudem konnte der Leerstand im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden und damit die Erlöschmälerungen gesenkt werden. Außerdem sind die Forderungsabschreibungen und Zinsaufwendungen weiter zurückgegangen.

Bei der Bautätigkeit wird das Ergebnis maßgeblich durch die verrechneten Personal- und Sachkosten bestimmt.

Das Ergebnis der Verwaltungs- und Baubetreuung wird hauptsächlich durch gesunkene Erträge aus Baubetreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgungsleistungen aufgrund einer

Anpassung des internen Geschäftsbesorgungsvertrages sowie durch die verrechneten Personal- und Sachkosten beeinflusst.

Der Rückgang des Ergebnisses des sonstigen Geschäftsbetriebes resultiert aus einem Sondereffekt im Jahr 2021 sowie den im Jahr 2022 gestiegenen verrechneten Personal- und Sachkosten.

Das Finanzergebnis enthält außerplanmäßige Abschreibungen auf Wertpapieren des Umlaufvermögens (Anleihen und Fonds) i.H.v. 1.886,9 T€. Obwohl sehr hohe Abschreibungen auf Wertpapiere das Finanzergebnis belasten, ist dies ein temporärer Effekt, soweit die Anleihen zum Ende der Laufzeit eine 100%-ige Kapitalrückzahlung aufweisen und bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Auch hinsichtlich der Fonds kann bei sich bei einer Erholung des Börsenkurses eine Zuschreibung in den Folgejahren ergeben.

Das Neutrale Ergebnis wird vornehmlich durch Erträge aus einem in 2022 geschlossenen Vergleich eines seit Jahren geführten Gerichtsprozesses (930,0 T€) beeinflusst. Darüber hinaus sind periodenfremde Erträge, einschließlich Auflösung von Rückstellungen (563,7 T€) 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 im Jahr 2022 durch das neutrale Ergebnis positiv und die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wertpapiere negativ 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 entsprechendes 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, Modernisierung. Weiterhin erwarten wir auch Mieterhöhungen im Bestand und steigende kalte wie warme Betriebskosten, insbesondere Heizkosten, aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise.

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 Fertigstellung im Jahr 2023, nachdem wir im Jahr 2021 die Verträge mit allen Beteiligten schließen und 2022 die Baumaßnahmen beginnen konnten. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen in List auf Sylt sind für das Jahr 2023 (= Neubau von 39 Wohnungen) und die Sanierungen der Personalwohnungen für 2023 – 2025 geplant. Für die Grundstücke, die wir projektbedingt weiterentwickeln, sehen wir auch gute Chancen, im Jahr 2023 zum Abschluss zu kommen, um dann für die Zukunft gerüstet zu sein. Unser geplantes Bauvolumen setzen wir für 2023 mit ca. 16 Mio. EUR und ab 2024 mit ca. 10 – 16 Mio. EUR p.a. an.

Für das Geschäftsfeld Baubetreuung sehen wir für die Zukunft weiteres Potenzial. Im Jahr 2023 soll eine Baubetreuungsleistung für einen Investor mit einem Bauvolumen von ca. 20 Mio. € begonnen werden. Das Geschäftsfeld Bauträgergeschäfte soll in der Genossenschaft und in Tochtergesellschaften weiter ausgebaut werden. Dafür wurde im Jahr 2022 zusätzlich zur bestehenden Heideteich Owschlag GmbH nun auch die Wasserhaus Schleswig-Schlei GmbH gegründet. Beide Geschäftsfelder sorgen dafür, freie Kapazitäten, die wir im eigenen Bestand nicht nutzen können, in diesen Geschäftsfeldern auszulasten. Die entsprechenden Grundstücke sind im Jahr 2021 und 2022 erworben worden.

Von diesen Entwicklungen profitiert nicht nur die GEWOBA Nord, sondern auch die Tochtergesellschaften BUD Bau und Dienstleistung GmbH und die Enkelgesellschaft PROWO West, die durch Vertriebsaktivitäten oder Hausverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung oder auch Handwer-

kerleistungen eingebunden sind. Das Bauträgergeschäft der Heideteich Owschlag GmbH soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Mit der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eG wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag ab 01.01.2023 mit der BUD als Geschäftsbesorgerin geschlossen.

Chancen sehen wir weiterhin in der Finanzierung durch Sparmittel, auch wenn durch die gestiegenen Marktzinsen für Sparprodukte auch für uns die Notwendigkeit zur Erhöhung der Zinskonditionen besteht. Wichtigster Indikator für diese Maßnahme ist die Höhe des Abflusses und die Abflussgeschwindigkeit von Sparmitteln im Vergleich zur Neuanlage. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer im Vergleich zu Finanzierungen über Kreditinstitute immer noch günstigeren Sparmitteln. Diese nutzen wir für Bau- und Ankaufsmaßnahmen, sowie die notwendigen Modernisierungen von Beständen im Rahmen von Klimaschutz, CO₂-Reduktion und Lebenszyklusanalyse.

Wesentliche Zinsänderungsrisiken haben wir vornehmlich bei den Sparmitteln zu verzeichnen, denen wir allerdings begegnen durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Anhebung der Konditionen für unsere Produktpalette. Auch die Umschuldung in langfristige Bankdarlehen sehen wir als Möglichkeit der Risikominimierung an. Nach dem GdW-Schema können 56,09% der Sparmittel durch Beleihungsreserven im 60%-igen Beleihungsrahmen bei einem Mietenvielfältiger von 12 auf lastenfreien Grundstücken abgebildet werden. Durch diese Maßnahmen ergibt sich ein gewisser Risikopuffer für die zuletzt sehr schnellen Zinsanstiege. Aufgrund der globalen Entwicklung der Märkte und der Inflationsraten in den USA und Europa erwarten wir aktuell weitere Zinserhöhungen der Notenbanken. 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 für wesentlich. Unsere aktuellen Zinskonditionen haben wir aufgrund des stark angestiegenen Marktzinsniveaus zuletzt im März 2023 deutlich erhöht. Der Zinsaufwand für Sparmittel steigt daher deutlich an.

Im Jahr 2022 konnten wir unseren durchschnittlichen Zinssatz von 1,64% um weitere 0,09% auf 1,55% senken. Durch die regelmäßige Betrachtung der Zinsbindungsfristen von Darlehen, die nicht von unseren Sparern stammen, und den abgeschlossenen Volltilgern, sind aus den zur Prolongation anstehenden Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch das geringe Prolongationsvolumen (ca. 10 Mio. € bis 2050) keine wesentlichen Belastungen aus Zinserhöhungen zu erwarten.

Aus möglichen Geldmittelabflüssen fällig werdender Sparmittel und einer möglichen Verschiebung des Einzahlungszeitpunkts des Beteiligungsertrages und der Kapitalrücklagen der SGEG können sich zusätzliche Liquiditätsbelastungen ergeben. Wir begegnen diesen möglichen Liquiditätsbelastungen mit den vorgenannten Anpassungen der Sparkonditionen, ggf. der Ausweitung der Kontokorrentlinien und ggf. den Einsatz von zur Verfügung stehenden Beleihungsreserven und bestehenden Liquiditätsreserven. Es ist festzustellen, dass sich in den letzten Jahren alle Standorte positiv entwickeln und auch pandemiebedingt die Stadtflucht für uns deutlich spürbar ist. Damit wird weiterhin die Vermietbarkeit an den Standorten, die etwas entfernt von den sogenannten Schwarmstädten oder den entsprechenden Oberzentren liegen, gestärkt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der Wohnungsbaugenossenschaft mit sich bringt, sind die sich regelmäßig ergebenden Nut-

zungsgebühren, sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an die Genossenschaft selbst. Somit ist auch bei den heutigen Marktverhältnissen von einem relativ stabilen Geschäftsmodell der Genossenschaft auszugehen.

Aufgrund der aktuellen Marktlage, insbesondere die steigenden Zinsen, die Inflation, die Energiepreisentwicklung und nicht zuletzt die Notwendigkeit zur CO₂-Reduktion haben Einfluss auf die Entwicklung unserer Bestände. Einerseits werden wir die gesetzlichen Vorgaben umsetzen, andererseits werden wir auch versuchen, unsere Bestände an unseren bisherigen Standorten in attraktiven Lagen auszubauen. Neue Standorte sind durch Grundstückkäufe im Jahr 2022 hinzugekommen.

Mit nennenswert steigendem Leerstand, der bisher auf niedrigem Niveau zu verzeichnen ist, rechnen wir für das Jahr 2023 in unserem Geschäftsgebiet noch nicht. Die staatlichen Entlastungspakete für unsere Mieter werden im Jahr 2023 nach unserer Einschätzung die größten Verwerfungen aus steigenden Energiepreisen abfangen. Wie dies dann im Winter 2023/2024 aussehen wird, vermögen wir nicht endgültig einzuschätzen, allerdings gehen wir hier von einer Verschlechterung der allgemeinen Lage aus und bereiten uns darauf vor.

Unsere langfristige Unternehmensplanung hat einen Planungshorizont von zehn Jahren. Die eingeworbenen Sparmittel sind vollständig 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 (einschließlich Zuschüsse) umsetzen. Anfänglich kann die Finanzierung durch Sparmittel deutlich höher sein und im Rahmen der Zwischenfinanzierung auch schon einmal vorübergehend 100% erreichen. Dies gilt insbesondere bei Grundstücksankäufen. 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 und in Ansehung der tatsächlichen Investition. Für 2023 gehen wir davon aus, dass die von uns angesetzten Wertgrenzen für die einzelnen Finanzierungsarten eingehalten werden können. Die sich daraus ergebenden Grundstücksentwicklungs- und Bauträgergeschäfte unterliegen einem Absatzrisiko.

Für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht nach wie vor ein sehr hohes Risiko des Baukostenanstieges bedingt durch geringe Verfügbarkeit von Baumaterial und Arbeitskräften, steigende Zinsen und einer weiter steigenden Inflationsrate. 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, die für 2023 angekündigt sind. Durch diese Förderungen und Mietanpassungen, die wir mitgliederverträglich im Rahmen unserer Satzung ausgestalten, können wir die Kostensteigerungen nur teilweise auffangen. Maßnahmen zur Kostenreduzierung werden ebenfalls ins Auge gefasst. Allerdings können die Risiken und deren tatsächliche Auswirkung dazu führen, dass geplante Maßnahmen nicht mehr zur Umsetzung gelangen.

Weitere Risiken sind die eigenen Lohn- und Arbeitskosten, die sich aus den allgemeinen Preissteigerungen aller Kostenarten ergeben und die sich über die Inflationsrate zeigen. Auch wir können uns diesen Risiken nicht entziehen und müssen uns insofern hinsichtlich dieser allgemeinen Preissteigerungen und dem bestehenden, sich stetig verstärkenden Arbeitskräftemangel stellen.

Erschwerend kommen die erheblichen Preissteigerungen für Energie durch den Ausfall der Energielieferungen aus Russland hinzu. Einerseits sind diese über die Abschläge für Heizung und Warmwasser bei den Mietern nicht risikolos einzufordern, andererseits müssen wir selbst für die Verwaltung erhebliche Mehraufwendungen in Kauf nehmen. Risiken des Totalausfalles von Mietzahlungen und damit erheblich steigende Erlösschmälerungen sind nicht von der Hand zu weisen. Für 2022 sehen wir noch keine Verwerfungen, allerdings gehen wir spätestens mit der Abrechnung und der Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2023 von steigenden Forderungsausfällen aus. Wir versuchen durch gezielte Ansprache der Mieter, die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten sowie durch Veränderungen im Mietenzugsverfahren diesen Risiken Rechnung zu tragen.

Die Objekte mit Flat-Mieten müssen nach vertraglichem Auslauf regelmäßig an die Kostensituation angepasst werden, da sonst das Risiko einer nicht kostendeckenden Miete besteht.

Die bestehenden Contracting-Verträge und die Verträge für Fernwärme sollen im Jahr 2023 aufgrund der geänderten wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Aus den vertraglichen Preisanpassungsklauseln können sich weitere Kostensteigerungen und damit Liquiditätsabflüsse ergeben. Wir versuchen auch hier durch Verhandlungen für unsere

Mitglieder eine erträgliche Gesamtsituation zu schaffen. Außerdem haben wir den bereits im Rahmen der Corona-Krise eingereichten Härtefonds weiterhin beibehalten, um unbilligen Härten einzelner Mieter Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Großschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir im Anhang und 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 einschließlich CO₂-Bilanz, dem Klimapfad, der Digitalisierung und der Änderung im Telekommunikationsgesetz zu.

Die Ermittlung der CO₂-Emissionen im Bestand wurde in Zusammenarbeit mit der ARGE-SH (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH) erarbeitet und in einer im Jahr 2022 erstellten CO₂-Bilanz mit den Werten für 2020 dargestellt. Von unserem Prüfungsverband dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) wurde die CO₂-Bilanz und Berechnungsgrundlage durchgesehen. 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 erheblichen Kostensteigerungen, die wir als Unternehmen auffangen müssen, da wir diese ab 01.07.2024 nicht mehr umlegen dürfen. Wir gehen allerdings im Moment davon aus, dass wir die fehlenden Einnahmen ohne Mehrbelastung der Mieter durch Verhandlungen mit den Telekommunikationsanbietern erreichen können.

Wie sich die Wohnungswirtschaft aufgrund der Pandemie, des Ukraine-Krieges, der Inflation, der Verfügbarkeit von Material und Menschen sowie den Energiefragen weiterentwickelt, ist mit Unsicherheiten behaftet. Nach den Erkenntnissen der letzten Jahre gehen wir davon aus, dass wir diese Einflüsse auch weiterhin in einem positiv gemeinten Sinne bewältigen. 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.

Das Kursänderungsrisiko der als Liquiditätsreserve gehaltenen Wertpapiere sehen wir zum Ende der Laufzeit als risikoarm an, da die Anleihen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Bei vorzeitiger Rückzahlung besteht das Risiko einer Rückzahlung unter Nennbetrag. Diese ist Moment nicht zu erwarten. Die von uns gehaltenen gemischten Fonds unterliegen ebenfalls einem Kursänderungsrisiko. Aufgrund des bilanziellen Niederstwert-Prinzips haben sich im Jahr 2022 außerplanmäßige Abschreibungen auf diese Wertpapiere ergeben.

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 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

4. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung von steigenden Nutzungsgebühren, dem sehr deutlich angestiegenen Zinsniveau und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes für bereits begonnene Baumaßnahmen sehen wir trotzdem optimistisch in die Zukunft. Zu den Chancen und Risiken rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit Nettomieteträgen (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 35,1 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 6,2 Mio. € und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 6,6 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 6,7 Mio. €.

Wir rechnen für 2023 mit Beteiligungserträgen i.H.v. 5,5 Mio. €, die sich aus dem Bauträgergeschäft der Heideteich Owschlag GmbH (0,5 Mio. €) und einer Gewinnausschüttung der SGEG (5,0 Mio. €) für den Verkauf von Grundstücken zusammensetzen.

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, sondern vielmehr für die Stadt, das Land Schleswig-Holstein und für den Bund relevant.

Im Jahr 2023 planen wir sowohl für den Eigenbestand als auch für fremde Dritte in Tochtergesellschaften zu bauen. Dies immer unter Berücksichtigung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit, des Vorhandenseins der finanziellen Mittel, seien diese aus Finanzierungen durch Kreditinstitute, durch die Spareinrichtung oder durch Eigenkapital. Daneben planen wir Grundstücksentwicklungen. Hierzu haben wir im Jahr 2022 erhebliche Ankäufe von Grundstücken, größtenteils mit direkter Wasserlage in Schleswig und in Friedrichstadt getätigt. Die dazu notwendigen Finanzierungsmittel sollen über Kreditinstitute und über Sparmittel eingeworben werden. Bei den Sparmitteln müssen wir auf das Risiko des Abflusses wegen deutlich gestiegener Zinsen anderer Marktteilnehmer rechtzeitig und angemessen reagieren. Eine kontinuierliche Beobachtung des Marktes ist dabei unerlässlich.

In der Heideteich Owschlag GmbH, die zu 100% von der GEWOBA Nord gehalten wird, erstellen wir zurzeit 24 Wohnungen in Owschlag. Diese Wohnungen sollen im Jahr 2023 am Markt abgesetzt werden. Anfang 2023 wurde ein Kaufvertrag geschlossen, dessen Abwicklung noch aussteht.

In der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, die zu 100% von der GEWOBA Nord gehalten wird, wollen wir hochwertige Eigentumswohnungen erstellen. Das entsprechende Grundstück hat die Tochtergesellschaft von der

SGEG in unmittelbarer Wasserlage erworben. Im Jahr 2023 werden jetzt neben der Erschließung des Grundstückes auch die Planungen für ein solches Bauvorhaben und dessen Vermarktung gestartet.

Den wesentlichen, und der aus unserer Sicht derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie, den Kostensteigerungen am Bau, den Nachhaltigkeitsthemen und den Zins- sowie Inflationsentwicklungen haben wir in der aktuellen Unternehmensplanung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit vielen Unsicherheiten verbunden, da sich Dinge, die wir heute nicht einschätzen können, spontan ändern und damit Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Wirtschaftlichkeit haben können. Wir werden situationsgerecht diesen Anforderungen begegnen und versuchen, die negativen Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden.

Weitere Unsicherheiten und daraus resultierende Auswirkungen bestehen durch den Krieg in der Ukraine. Neben den steigenden Energiekosten, den erheblichen Baupreissteigerungen haben wir auch mit Verfügbarkeitseinschränkungen und steigenden Zinsen sowie weiteren Belastungen für die GEWOBA Nord sowie die Tochter- und Enkelgesellschaften zu rechnen.

Schleswig, den 10. März 2023
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

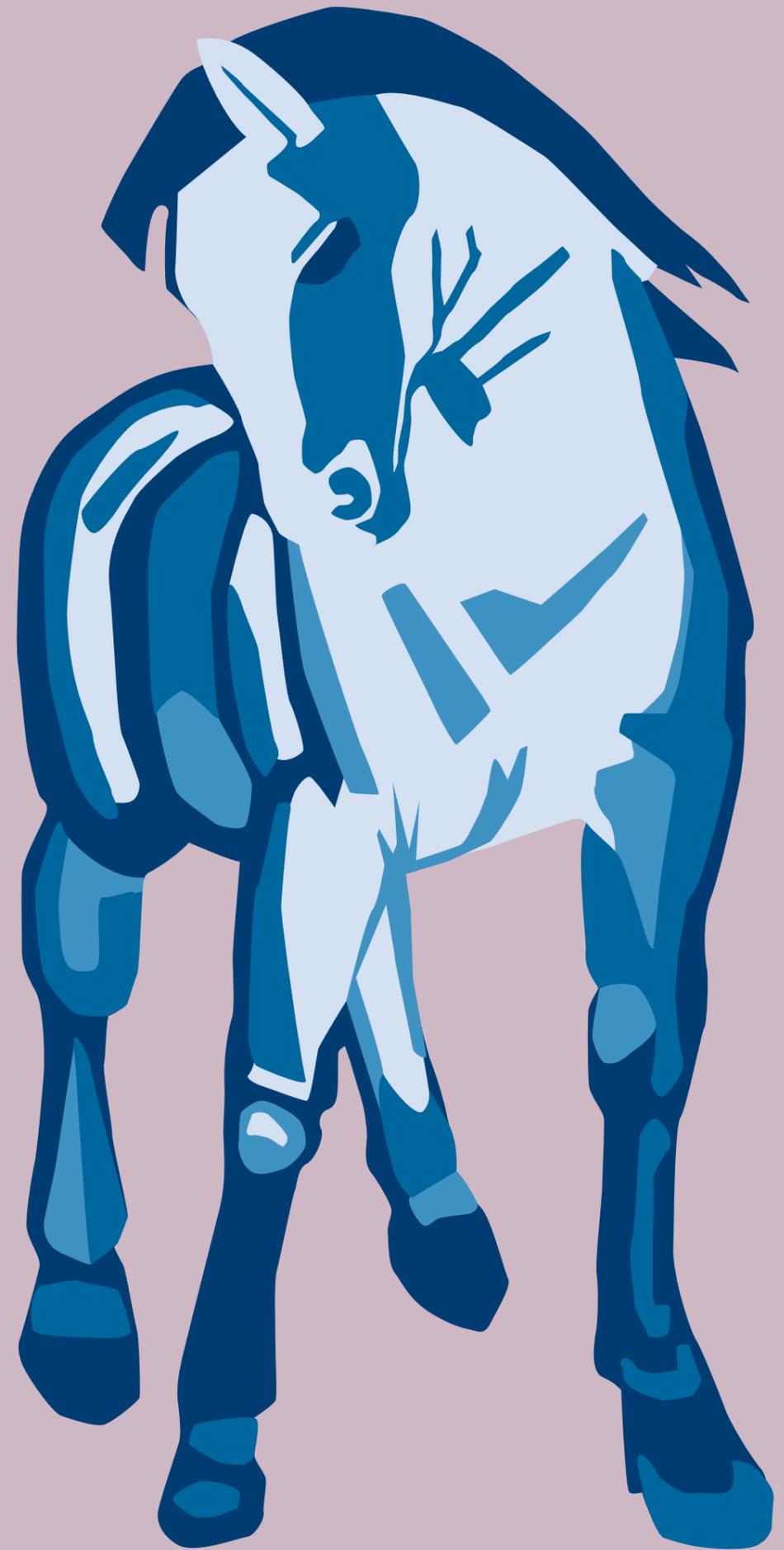


Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

KUNST



” Die Kunst ist eine Tochter der Freiheit. “

Friedrich Schiller (1759 – 1805)

DIE FREIHEIT DER KUNST IST EIN GRUNDRECHT

Kunst und Wissenschaft, Forschung und Lehre sind frei. Die Freiheit der Lehre entbindet nicht von der Treue zur Verfassung.

Artikel 5 Absatz 3 des Grundgesetzes

Kunst braucht freies Denken und Handeln. Kunst ist an das Individuum geknüpft. Jegliche geistige Einschränkung hemmt die Kreativität. Die Freiheit der Kunst ist ein **Indikator** für den Freiheitsgrad der Gesellschaft.

Kunst und Gesellschaft

Nicht nur in lange vergangenen Zeiten stießen künstlerische Entwicklungen auf **Unverständnis** und vehemente Ablehnung. Nach wie vor werden in vielen Staaten Kunstschaffende unterdrückt, zensiert und eingesperrt.

Die Freiheit der Kunst ist dort eingeschränkt, wo sie an andere Grundrechte stößt, etwa diskriminierende Inhalte transportiert.



Der Freiheitsbegriff in der Kunst bezieht sich auch auf den kreativen Umgang mit Natur, Farben, Formen, Bildaussage. Darstellung und Interpretation des Kunstgegenstandes liegen in der Hand der Künstler*Innen. Der Kunstbetrachter darf sich frei fühlen in seiner Art und Weise, das Kunstwerk zu begreifen. Kunst nährt unsere Seelen und kann uns helfen, zu **innerer Freiheit** zu finden.

“ Des Künstlers Gefühl ist sein Gesetz. “

Caspar David Friedrich (1774– 1840)



Quellen:
Pablo Picasso
Niki Saint Phalle
Hilma av Klint
Banksy
Yayoi Kusama

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde, wie das Genossenschaftsgesetz es vorschreibt, pflichtgemäß überwacht.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

- | | |
|--|--|
| 9 Sitzungen des Aufsichtsrates
gemeinsam mit dem Vorstand | 4 Sitzung des Prüfungsausschusses |
| 3 Sitzungen des Aufsichtsrates | 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 Baugenossenschaft eG gefasst.

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.

Ein Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit lag bei der langfristigen Unternehmensplanung. Diese bildet das Fundament für sichere und bezahlbare Wohnraumversorgung unserer Mitglieder. Die zukünftige Wirtschafts- und Finanzplanung wurde durch den Vorstand, wie auch in den Vorjahren, ausführlich dargelegt. Zu erwähnen sind hier unter anderem der Ankauf von Grundstücksflächen in Flensburg (Schwarzenbachtal) und Schleswig (Auf der Freiheit) sowie in Friedrichstadt für eine zukünftige Wohnbebauung.

Im Rahmen seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat sowohl Besichtigungen von Bauprojekten als auch Begehungen von Bestandsimmobilien durchgeführt.

Ein besonderer Meilenstein war das „Dichtfest“ des Bauvorhabens in der Hopfen- und Lerchenstraße in Kiel. Es handelt sich hierbei um ein Projekt mit 98 Wohneinheiten im Zentrum von Kiel, für das ein neues Mobilitäts- und Nachbarschaftskonzept entwickelt wurde.

Zur Vertiefung des Fachwissens der Aufsichtsratsmitglieder wurde eine zweitägige Weiterbildung mit spezifischen Inhalten für die Aufsichtsratsarbeit in Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtungen besucht. Die Weiterbildung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt. Daneben hat der Aufsichtsrat die zweitägige Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) besucht.

Am 11. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Manfred Kruse und Jan Wiese. Herr Wiese stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Kruse konnte aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder nicht wieder in den Aufsichtsrat gewählt werden. Ihm gebührt für seine jahrelange Mitarbeit in unserem Gremium Dank und Anerkennung.

Des Weiteren wurde in der Vertreterversammlung eine Änderung der Satzung und Wahlordnung der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG beschlossen. Die Änderungen ergeben sich aus einer Veränderung der Mustersatzung, die uns der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung und Änderung der gesetzlichen Grundlagen zur Verfügung gestellt hat. Daneben wurden die Satzung und die Wahlordnung auf eine anstehende Digitalisierung vorbereitet. Die umfangreichen Änderungen wurden zuvor in zwei Sitzungen des Satzungsausschusses beraten. Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitgliedern des Ausschusses für ihre Arbeit.

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG 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 2022. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand angenommen.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2022 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war nicht zuletzt aufgrund der Energiekrise und der Preisentwicklung insgesamt für uns alle herausfordernd. Gleichwohl ist es dem Unternehmen gelungen, erneut ein sehr gutes Jahresergebnis zu erwirtschaften. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Schleswig, den 10. März 2023
Kay Abeling
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2022 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	132.698,40	177.218,03
2. Geleistete Anzahlungen	2.055,13	20.387,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	319.829.133,62	328.877.461,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.687.870,91	10.122.035,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	692.244,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	924.164,59	1.096.972,05
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	895.633,58	591.795,16
6. Anlagen im Bau	40.034.253,62	20.194.876,72
7. Bauvorbereitungskosten	337.058,44	1.398.436,09
8. Geleistete Anzahlungen	12.000,00	213.531,80
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.550.000,00	825.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.912.250,00
3. Andere Finanzanlagen	6.420,00	6.420,00
Anlagevermögen	379.015.782,60	369.128.627,79
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	14.075.136,70	6.011.623,28
2. Unfertige Leistungen	13.499.631,36	12.537.213,53
3. Andere Vorräte	27.470,10	25.310,88
4. Geleistete Anzahlungen	38.486,55	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	237.381,01	163.179,43
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	287.795,12	326.251,37
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	96.459,44	81.308,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.688.592,14	716.404,14
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	11.310.340,65	13.081.701,92
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.043.346,53	15.922.810,94
2. Bausparguthaben	9.237.730,55	8.629.915,57
Umlaufvermögen	57.542.370,15	57.495.719,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	273.637,90	280.692,97
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	213.823,23	255.881,24
Rechnungsabgrenzungsposten	487.461,13	536.574,21
Bilanzsumme	437.045.613,88	427.160.921,44

BILANZ ZUM 31.12.2022 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	687.440,00	701.740,00
2. der verbleibenden Mitglieder	29.726.788,00	28.845.076,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	515.996,00	492.492,00
	30.930.224,00	30.039.308,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	836.103,08	789.448,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	8.804.000,00	8.420.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(384.000,00)	(533.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	49.099.000,00	46.399.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(2.700.000,00)	(3.789.000,00)
	57.903.000,00	54.819.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	472.878,71	97.352,59
2. Jahresüberschuss	3.835.126,01	5.322.290,52
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.084.000,00	-4.322.000,00
	1.224.004,72	1.097.643,11
Eigenkapital	90.893.331,80	86.745.399,19
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	579.000,00	417.359,13
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.108.961,23	1.328.309,98
3. Sonstige Rückstellungen	3.657.628,36	3.978.694,92
Rückstellungen	5.345.589,59	5.724.364,03
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.419.552,39	169.602.797,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.421.348,92	18.835.231,21
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	104.434.668,06	102.089.032,25
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	25.449.987,23	27.386.803,22
5. Erhaltene Anzahlungen	13.383.701,75	12.435.473,33
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.385,44	203.127,84
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.539.475,17	3.077.771,86
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.593,35	107.705,60
9. Sonstige Verbindlichkeiten	429.280,00	478.240,25
(davon aus Steuern)	(154.115,86)	(193.654,61)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(522,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten	340.383.992,31	334.216.183,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten	422.700,18	474.975,17
Bilanzsumme	437.045.613,88	427.160.921,44

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2022)

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.377.796,17	45.892.628,42
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	251.960,08
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	965.189,09	1.084.414,20
	47.342.985,26	47.229.002,70
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.006.490,75	352.999,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	991.209,87	1.015.014,18
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.687.931,83	2.063.591,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.897.423,71	19.524.891,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	44.747,60	1.190,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	286.319,66	194.358,74
	30.800.126,74	30.940.167,11
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.940.128,27	4.859.838,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.061.344,61 (122.077,35)	1.046.785,15 (128.193,28)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.784.553,07	10.393.023,16
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.151.060,76	3.858.176,31
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	83,45	111,09
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	183.698,29 (0,00)	155.817,62 (0,00)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.886.888,87	114.841,73
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	4.989.783,96 (2.684,61)	5.180.158,43 (16.224,31)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	325.352,23	309,413,22
	3.844.796,71	5.333.859,12
15. Ergebnis nach Steuern		
16. Sonstige Steuern	9.670,70	11.568,60
	3.835.126,01	5.322.290,52
17. Jahresüberschuss		
18. Gewinnvortrag	472.878,71	97.352,59
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-3.084.000,00	-4.322.000,00
	1.224.004,72	1.097.643,11
20. Bilanzgewinn		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2022

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 2022 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:

Den Geschäfts- und anderen Bauten liegt für die lineare Abschreibung eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren zugrunde.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung auf die angenommene Nutzungsdauer.

Die Herstellungskosten der Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten und eigene Architektenleitungen, die auf Grundlage der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und der HOAI ermittelt wurden. Bei der Berechnung wurde die interne Kostenrechnung als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

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).

Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bauzeitzinsen wurden im Jahr 2022 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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.

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.

Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

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.

Zur Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken und Bauten erfolgte gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB eine Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit den jeweiligen Ertragswerten. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergab sich daraus nicht.

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.

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden

durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Für ältere Beschäftigte wurden Altersteilzeitverträge auf der Grundlage des Altersteilzeitgesetzes nach dem sog. Blockmodell abgeschlossen. Die Bewertung der Rückstellung erfolgt

gemäß § 253 HGB. Feststehende künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt ein Jahr. 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 31.12.2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		einbezogene Fremdkapitalzinsen	
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2022 €	01.01.2022 €	Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2022 €	31.01.2021 €		31.12.2022 €
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.260.274,11	19.055,96	7.402,17	18.331,89	3.290.259,79	3.083.056,08	81.907,48	7.402,17	0,00	3.157.561,39	177.218,03	132.698,40	0,00
Geleistete Anzahlungen	20.387,02	0,00	0,00	-18.331,89	2.055,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.387,02	2.055,13	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.280.661,13	19.055,96	7.402,17	0,00	3.292.314,92	3.083.056,08	81.907,48	7.402,17	0,00	3.157.561,39	197.605,05	134.753,53	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	483.122.773,15	1.529.520,27	1.811.880,53	0,00	482.840.412,89	154.245.312,10	8.901.352,45	135.385,28	0,00	163.011.279,27	328.877.461,05	319.829.133,62	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.896.796,33	6.100,22	0,00	0,00	16.902.896,55	6.774.760,77	440.264,87	0,00	0,00	7.215.025,64	10.122.035,56	9.687.870,91	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	0,00	0,00	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	3.616.823,63	28.662,00	19.200,00	0,00	3.626.285,63	2.519.851,58	183.083,30	813,84	0,00	2.702.121,04	1.096.972,05	924.164,59	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.918.663,25	53.566,89	8.934,79	428.216,50	3.391.511,85	2.326.868,09	177.944,97	8.934,79	0,00	2.495.878,27	591.795,16	895.633,58	0,00
Anlagen im Bau	20.194.876,72	18.281.599,23	0,00	1.557.777,67	40.034.253,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.194.876,72	40.034.253,62	278.015,77
Bauvorbereitungskosten	1.417.419,87	500.175,02	3.775,00	-1.557.777,67	356.042,22	18.983,78	0,00	0,00	0,00	18.983,78	1.398.436,09	337.058,44	0,00
Geleistete Anzahlungen	213.531,80	230.835,70	4.151,00	-428.216,50	12.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.531,80	12.000,00	0,00
Sachanlagen	529.073.129,06	20.630.459,33	1.847.941,32	0,00	547.855.647,07	165.885.776,32	9.70.645,59	145.133,91	0,00	175.443.288,00	363.187.352,74	372.412.359,07	278.015,77
Anteile an verbundenen Unternehmen	825.000,00	725.000,00	0,00	0,00	1.550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	825.000,00	1.550.000,00	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	6.420,00	0,00	0,00	0,00	6.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.420,00	6.420,00	0,00
Finanzanlagen	5.743.670,00	725.000,00	0,00	0,00	6.468.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.743.670,00	6.468.670,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	538.097.460,19	21.374.515,29	1.855.343,49	0,00	557.616.631,99	168.968.832,40	9.784.553,07	152.536,08	0,00	178.600.849,39	369.128.627,79	379.015.782,60	278.015,77

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen das Stammkapital (25,0 T€) und Einzahlungen in die Kapitalrücklage (700,0 T€) der in 2022 neu gegründeten Tochtergesellschaft Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH.

Die Zugänge der Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen resultieren aus Grundstückankäufen. Die Anschaffungskosten für zwei Grundstücke mit Besitzübergang in 2022 ergeben sich als bedingter Kaufpreis aus der gezahlten ersten Hälfte des Kaufpreises und den Anschaffungsnebenkosten. Die Entstehung der zweiten Hälfte des Kaufpreises steht vertraglich unter einer aufschiebenden Bedingung. Bei einem weiteren in 2022 erworbenen Grundstück erfolgt der Zugang mit Besitzüber-

gang nach Kaufpreiszahlung erst in 2023. Die noch nicht bezahlten Kaufpreise sind unter sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgeführt.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres in Höhe von 13.170,0 T€ (Vorjahr: 12.334,5 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 329,7 T€ (Vorjahr: 202,8 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. Die sonstigen Vermögensge-

genstände enthalten Ansprüche auf Tilgungszuschüsse (900,0 T€), die vertragsgemäß in 2023 gutgeschrieben werden.

Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 4.843,9 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 273,6 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2022	Einstellung 2022	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2022	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	789.448,08	46.655,00	0,00	836.103,08
Gesetzliche Rücklage	8.420.000,00	0,00	384.000,00	8.804.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	46.399.000,00	0,00	2.700.000,00	49.099.000,00
Gesamt	55.608.448,08	46.655,00	3.084.000,00	58.739.103,08

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	788.233,34	494.507,85	293.725,49	745.073,79	0,00	745.073,79
Schönheitsreparaturen	354.179,09	13.144,09	0,00	0,00	2.684,61	343.719,61
Grundleitungsschäden	1.024.447,252	383,55	0,00	0,00	0,00	1.024.063,700
Ausstehende Rechnungen Bauleistungen	174.610,00	174.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige ausstehende Eingangrechnungen	75.000,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen Miete Rauchwarnmelder 2022	0,00	0,00	0,00	70.000,00	0,00	70.000,00
Aufwendungen für Verwaltungskosten WEG	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	260.000,00	230.654,60	29.345,40	365.000,00	0,00	365.000,00
Berufgenossenschaft	42.000,00	0,00	42.000,00	0,00	0,00	0,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	142.300,00	131.847,96	10.452,04	135.500,00	0,00	135.500,00
Aufbewahrung Unterlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	210.000,00	169.879,08	40.120,92	180.000,00	0,00	180.000,00
Rückvergütungsansprüche	56.012,00	56.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altersteilzeitverpflichtungen	128.102,43	23.189,77	0,00	10.688,47	0,00	115.601,13
Sonstige personenbezogene Rückstellungen	294.749,79	262.154,93	21.011,26	213.927,25	0,00	225.510,85
Sondersparformen	2.328,52	319,86	0,00	13.050,62	0,00	15.059,28
Risiken aus Prozessangelegenheiten	406.732,50	2.650,00	127.082,50	91.100,00	0,00	368.100,00
Gesamtsumme	3.978.694,92	1.634.353,69	563.737,61	1.874.340,13	2.684,61	3.657.628,36

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

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 219,3 T€ verbraucht. Zum 31.12.2022 sind noch 1.109,0 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 2022 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.419.552,39	13.794.801,68	47.924.274,65	102.700.476,06	163.749.730,55	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.421.348,92	631.647,63	14.463.155,01	14.326.546,28	29.325.857,26	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.383.701,75	13.383.701,75	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.385,44	226.385,44	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.539.475,17	2.539.475,17	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	79.593,35	79.593,35	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	429.280,00	429.280,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	210.499.337,02	31.084.885,02	62.387.429,66	117.027.022,34	193.075.587,81	

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

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2022

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2022 €	2021 €	Veränderung
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	74.939.669,76	70.103.378,29	4.836.291,47
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	29.494.998,30	31.985.653,	-2.490.655,66
Gesamt	104.434.668,06	102.089.032,25	2.345.635,81
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen			
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	23.521.475,97	6.233.483,80	17.287.992,17
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	1.928.511,26	21.153.319,42	-19.224.808,16
Gesamt	25.449.987,23	27.386.803,22	-1.936.815,99

In den Verbindlichkeiten aus Spareinlagen sind Verträge mit einer Fälligkeit von unter einem Jahr in Höhe von 14,7 Mio. € enthalten, die auslaufen würden, soweit keine Anschlussvereinbarung getroffen wird.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 150.624.750,71 € (Vorjahr 160.767.235,10 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ha-

ben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 28.789.701,29 € (Vorjahr 18.436.348,92 €).

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 gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Wesentlichen um laufende planmäßige Tilgungen und geplante Sondertilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 46.377,8 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 13.057,8 T€ enthalten.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen von insgesamt 366,5 T€, sowie Erträge aus Photovoltaikanlagen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 713,2 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 278,0 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen folgende Erträge enthalten:

- Erträge aus früheren Jahren, insbesondere Erstattungen aus Einspeisevergütungen (105,1 T€)
- Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wegen Verzögerung der Arbeiten (563,7 T€)

- Vergleichszahlung als Schadensersatz aus einem Klageverfahren, außergewöhnliche Größenordnung § 285 Nr. 31 HGB (930,0 T€)

- Erträge aus Versicherungsschädigungen (491,5 T€)

- Erträge aus abgeschriebenen Forderungen (191,1 T€)

- Erträge aus Anlagenabgängen (56,8 T€)

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 21.067,6 T€ beinhalten 5.146,3 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Darin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten aus Nachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 541,2 T€ und Instandhaltungsaufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 5,8 T€.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten, die auf frühere Jahre entfallen in Höhe von 15,1 T€ enthalten, diese beinhalten im Wesentlichen die Endabrechnungen 2021 der Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 3.652,2 T€. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenden Kosten aus früheren Jahren in Höhe von 15,5 T€ sind im Wesentlichen Nachberechnungen aus 2021. Des Weiteren werden Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 130,3 T€ und Abbruchkosten (Teilabgang) im Zusammenhang mit einer Großreparatur (232,3 T€) ausgewiesen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (1,9 Mio €) resultieren aus Kursverlusten, insbesondere bei Anleihen, wegen des gestiegenen Marktzinsniveaus (außergewöhnliche Größenordnung gemäß § 285 Nr. 31 HGB).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2022 (297,9 T€) und Steuern für frühere Jahre (27,4 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2022:

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2022 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2022 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2022 T€
Zinssatzswap Nord LB (931496)	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-20.711,38	968.814,00	968.813,68
Zinssatzswap Nospa (310740) LBBW (73878)*	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,8	-19.685,69	1.390.836,90	1.390.836,90
Zinssatzswap Nospa (368090) LBBW (75312)*	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4	-20.013,32	1.409.745,42	1.409.709,26
	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5			
	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1			
	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3			
	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8			
					11.427,0	-60.410,39	3.769.396,32	3.769.359,84

* Novation 09/2021

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) resultieren noch zu erwartende Kosten für 2023 bis 2024 in Höhe von ca. 24,6 Mio €.

Darin enthalten sind für die Beseitigung eines in 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten

Bestandsimmobilie Kosten aus dem Generalunternehmervertrag in Höhe von 7,2 Mio € für die Jahre 2023 bis Anfang 2025. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus Eigen- und Fremdmitteln.

Für zwei in 2022 erworbene Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen der Genossenschaft bestehen aufschiebende Bedingungen zur Kaufpreiszahlung in Höhe von 50%. Die zweite Hälfte des Kaufpreises beträgt 6,9 Mio € und wird fällig, wenn die Verkäuferin die Bedingungen aus dem Kaufvertrag bis spätestens 31.12.2023 erfüllt.

Die Genossenschaft hat zwei Grundstücke von der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH mit notariellem Kaufvertrag vom 13.09.2022 zu einem Kaufpreis von insgesamt 4,7 Mio € erworben. Diese Kaufpreise werden planmäßig in 2023 fällig (Besitzübergang in 2023). Darin enthalten ist ein Grundstück, dass für den Eigenbestand vorgesehen ist (1,3 Mio €). Das weitere Grundstück ist zum Weiterverkauf im unbebauten Zustand bestimmt (3,4 Mio €). Weitere Erläuterungen hierzu erfolgen im Nachtragsbericht.

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 31.12.2022 auf 1.105,6 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 Verbindlich-

keiten der Tochtergesellschaft. Des Weiteren hat die Genossenschaft Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einem Buchwert zum 31.12.2022 in Höhe von 4,8 Mio € als Sicherheit für die Kreditrahmenvereinbarung verpfändet. Zum 31.12.2022 hat die Tochtergesellschaft den Kreditrahmen in Höhe von 3.590,7 T€ ausgeschöpft. Mit einer Inanspruchnahme der Genossenschaft wird wegen des in der Tochtergesellschaft vorhandenen Vermögenswerts (Grundstück mit unfertigen Bauten) derzeit nicht gerechnet.

Die Genossenschaft hat im notariellen Kaufvertrag vom 13.09.2023 gegenüber der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft (Verkäuferin) eine Patronatserklärung abgegeben. Die Genossenschaft hat sich verpflichtet, die in 2022 neu gegründete Tochtergesellschaft Wasserhäu-

ser Schleswig Schlei GmbH, finanziell so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre Verpflichtungen in Höhe von 5,1 Mio € aus dem notariellen Kaufvertrag als Käuferin fristgerecht und vollständig zu erfüllen. Die Tochtergesellschaft Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH ist zurzeit noch in Verhandlungen mit der Bank für die Finanzierung des Grundstücks. Die Genossenschaft wird entsprechende Bürgschaften als Sicherheit stellen. Mit einer Inanspruchnahme der Genossenschaft wird wegen des durch die Tochtergesellschaft erworbenen Vermögenswerts (Grundstück ohne Bauten) derzeit nicht gerechnet.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2022 auf 278,9 T€.

4. Kapitalanteile von mindestens 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 31.12.2022 in Höhe von 1.289,8 T€. Der Jahresüberschuss 2022 beträgt 227,9 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 31.12.2022 9.645,2 T€. Der Jahresfehlbetrag 2022 beträgt 143,4 T€.

Die Genossenschaft besitzt an der Heideteich Owschlag GmbH, Schleswig, 100% der Anteile mit 25,0 T€ Stammkapital und 50,0 T€ Kapitalrücklage zum 31.12.2022. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022 7,4 T€. Der Jahresfehlbetrag 2022 beträgt 39,6 T€.

Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft eine weitere Tochtergesellschaft gegründet und besitzt an der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, Schleswig, 100% der Anteile mit 25,0 T€ Stammkapital und einer Kapitalrücklage von 700,0 T€ zum 31.12.2022. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022 722,2 T€. Der Jahresfehlbetrag 2022 beträgt 2,8 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 10 (11) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	52 (56)	24 (19)
Technische Mitarbeiter	8 (8)	3 (3)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	6 (5)	4 (6)
	66 (69)	31 (28)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 881,7 T€ erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen nach § 19 (Nachschusspflicht) der Satzung (alte Fassung) beläuft sich auf 5.942,9 T€ (Vorjahr: 5.839,2 T€). Die Satzung wurde am 11.06.2022 geändert (eingetragen in das Genossenschaftsregister am 19.10.2022). Nach § 19 (Ausschluss der Nachschusspflicht) der Satzung (neue Fassung) ist geregelt, dass die Mitglieder keine Nachschüsse zu leisten haben.

7. Verbandszugehörigkeit

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
Steffan Liebscher (hauptamtlich)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kay Abeling (Vorsitzender) Geschäftsführer
Frank Jacobsen (stellv. Vorsitzender) Verwaltungsfachwirt
Marita Borjini (2. stellv. Vorsitzende*) Dipl. Kauffrau
Nanette Kraft Verwaltungsangestellte
Manfred Kruse (bis 11.06.2022) Diplom-Handelslehrer
Heike Susanne Lambrecht Architektin
Jan Wiese Diplom-Verwaltungswirt (FH)
Elin Bieda Master of Science –
Business Administration
Peter Becker Rechtsanwalt

*2) 2. stellv. Vorsitzende bis 11.06.2022, Vorsitzende des Prüfungsausschusses seit 11.06.2022

10. Nachtragsbericht

Die Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH hat im Februar 2023 den Kaufvertrag für das im Umlaufvermögen gehaltene Grundstück mit unfertigen Bauten geschlossen. Eine Fertigstellung ist für April 2023 geplant. Nach Fertigstellung ist die Kaufpreissumme fällig. Aus dem vereinnahmten Kaufpreis soll die Tochtergesellschaft den in Anspruch genommenen Kreditrahmen an die Bank zurückzahlen. Anschließend soll die Aufhebung der Verpfändung des Wertpapierdepots der Genossenschaft als Sicherheit beantragt werden.

Für das in 2022 für 3,4 Mio. € erworbene Grundstück, das im unbebauten Zustand weiterverkauft werden soll (vgl. sonstige finanzielle Verpflichtungen), laufen derzeit Verhandlungen mit einem Hotelinvestor als Kaufinteressent.

Die Genossenschaft hat nach dem Bilanzstichtag ein Grundstück in Flensburg zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,4 Mio € erworben.

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt 3.835.126,01 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 08.03.2023 wurden 384.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 2.700.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2021 verbleibende Bilanzgewinn von 1.224.004,72 € mit 1.013.355,98 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 210.648,74 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Schleswig, den 10. März 2023
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

WO STEHT DIE FREIHEIT

HEUTE

Unser Alltag ist geprägt von Klimawandel und bedrohlichen Konflikten wie der Ukrainekrieg.

Die **Pandemie** sitzt uns noch in den Knochen. Die mehr oder weniger freiwillige Einschränkung unserer persönlichen Freiheit zum Schutz der Gesundheit aller können wir als positive Erfahrung mitnehmen.

Der **Angriff Russlands** auf die Ukraine erinnert uns daran, wie fragil unsere Existenz ist.

Künstliche Intelligenz: Freund oder Feind?

Es gibt keine einfache Antwort auf diese Frage. Kontrollverlust, Datenschutz, Verletzung von Urheberrechten, Diskriminierung, Kriminalität, Verlust von Arbeitsplätzen sind nur einige Beispiele für die problematische Seite der KI-Systeme. Auf der anderen Seite steht ein enormes Potential.

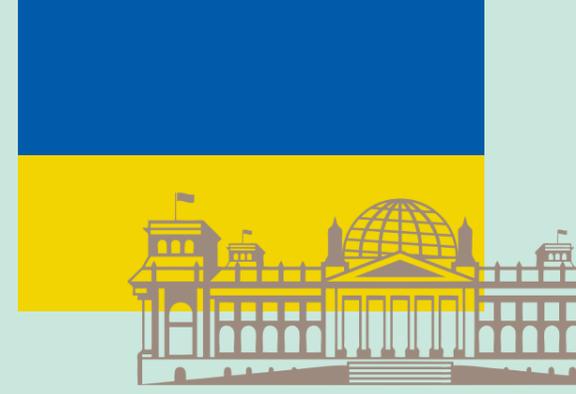
“ Die freie Welt ist vernetzt – und Netze begrenzen immer die Freiheit! “

Klaus Ender (1939 - 2021), Autor und Fotokünstler

Frage an ChatGPT: Ist künstliche Intelligenz eine Gefahr für die Menschen?

Antwort von ChatGPT: Nein, künstliche Intelligenz an sich ist keine direkte Gefahr für Menschen. Allerdings ist es wichtig, verantwortungsvoll mit KI umzugehen.

Innerhalb der europäischen Union knirscht es. Das Gespenst des **Nationalismus** geht um. Der Umgang der Menschen miteinander wird rücksichtsloser und aggressiver. Soll das unsere Freiheit sein? Wo bleibt das Miteinander? Verspielen wir unsere Demokratie?



Social Media: wenig sozial.

Gedacht war Social Media als Möglichkeit, einander digital zu begegnen und sich auszutauschen. Der aktuelle Eindruck ist, dass ein Hass-Monster entfesselt wurde. Zudem verliert das Wort Wahrheit an Bedeutung bzw. Überprüfbarkeit. Fake-News richten immensen Schaden an, etwa im Vorfeld von demokratischen Wahlen. Der schöne Gedanke des Miteinander über Kontinente hinweg wurde konterkariert – die Redefreiheit wird missbraucht.

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 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 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 Unternehmensplanung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Auf die begrenzte Innenfinanzierungskraft bei einer im Betriebsvergleich (Durchschnittskennzahlen der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung aus den alten Bundesländern) höheren Kapitaldienstbelastung und das bestehende Zinsänderungsrisiko bei den Sparmitteln weisen wir hin. Nach der Unternehmensplanung ermöglicht der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug des planmäßigen Kapitaldienstes anfänglich nur einen begrenzten Einsatz von Eigenmitteln für das geplante Investitionsprogramm 2023 bis 2032.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Der Jahresüberschuss 2022 berücksichtigt einen außerordentlichen Ertrag aus erhaltenem Schadensersatz in Höhe von T€ 930 und eine außerplanmäßige Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 1.886,9.

Die Angabe der nicht bilanzwirksamen Geschäfte erfolgt im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 un-

ter den Gliederungspunkten Finanzinstrumente, sonstige finanzielle Verpflichtungen, Haftungsverhältnisse und Nachtragsbericht.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 31.03.2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 Satz 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 ent-

sprechendes 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 dar-

gestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

zu 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 31.03.2023

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Jülich
Wirtschaftsprüfer“

FREIHEIT IST MEHR ALS EIN WORT

EXKURS

Die sprach- und medienkritische Initiative „Floskelwolke“ (Journalisten und Sprachkritiker Udo Stiehl und Sebastian Pertsch) hat den Begriff „Freiheit“ zur Floskel des Jahres 2022 gekürt.

*„Ich, ich, ich! Der Freiheitsbegriff wird entwürdigt von Egoman*innen, die rücksichtslos demokratische Gesellschaftsstrukturen unterwandern. Im Namen der Freiheit verkehren sie selbstgerecht und unsolidarisch die essenziellen Werte eines Sozialstaates ins Gegenteil – alles für den eigenen Vorteil.“*

Dabei ist „Freiheit“ nicht Gegenstand der Kritik und keine hohle Phrase, „sondern nur deren egoistische Fehldeutungen lassen sie zur Floskel verkommen“.



“ Nieder mit den Plastiktüten –
Freiheit für die Gummibärchen!

Spontispruch aus den 80ern

Als ich aus der Zelle durch die Tür **“**
in Richtung Freiheit ging,
wusste ich, dass ich meine Verbitterung
und meinen Hass zurücklassen musste,
oder ich würde mein Leben
” lang gefangen bleiben.

Nelson Mandela (1918 – 2013)