

GESCHÄFTSBERICHT
2023

UNSERE
ENTSPRECHENS-
ERKLÄRUNG 2023
FINDEN SIE BEI UNS
ONLINE UNTER
GEWOBA-NORD.DE



2023

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2023

19
49

SUBSTANZ SEIT 75 JAHREN

Ein Unternehmen ist immer auch ein Chronist seiner Zeit – das gilt in besonderem Maß für die GEWOBA Nord, die bereits seit 1949 besteht und als eine der größten Baugenossenschaften in Norddeutschland die Entwicklung der Region entscheidend mitgeprägt hat. In diesem Geschäftsbericht laden wir Sie zu einer Zeitreise ein, die vor dem Hintergrund bedeutender Weltereignisse diese Erfolgsgeschichte nachzeichnet.

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern eine spannende und abwechslungsreiche Lektüre!

20
24

1949

GRÜNDEN

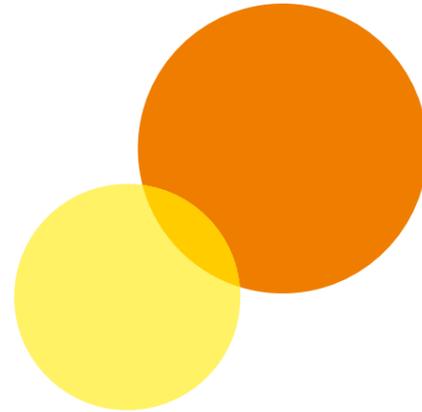
Die Stunde Null, die das Ende des Zweiten Weltkriegs markiert, liegt erst vier Jahre zurück, als die GEWOBA Nord ins Leben gerufen wird.

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 Telefon-Nummer für alles:
04621 - 811-100

KUNDENCENTER

24837 Schleswig
Moltkestraße 32

24939 Flensburg
Gartenstraße 1

25813 Husum
Osterende 46

25899 Niebüll
Hungerfennenweg 9

25980 Sylt/OT Westerland
Friesische Straße 53

25938 Wyk/Föhr
Große Straße 39

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel

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

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

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

IW.2050 Initiative Wohnen.2050

DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.

dena Deutsche Energie-Agentur

Haus & Grund e.V.

ADS Grenzfriedensbund e.V.

INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft **4**

Organe der Genossenschaft **8**

Bericht des Vorstandes **14**

Lagebericht 2023

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 2023

Bilanz zum 31.12.2023	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

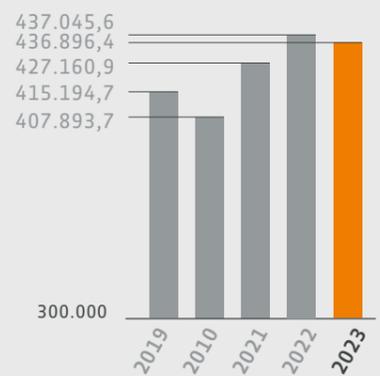
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung **62**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung.

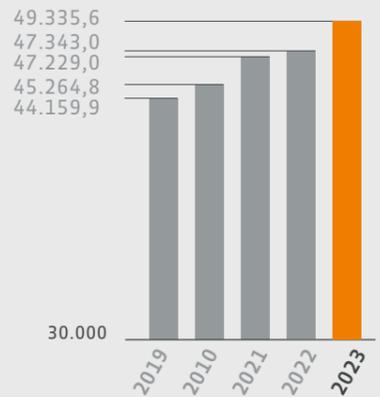
Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung der jeweils anderen Geschlechter.

Kennzahlen der Genossenschaft

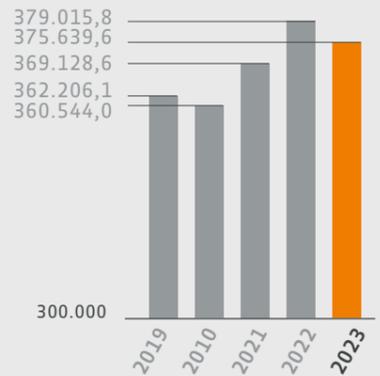
BILANZSUMME T€



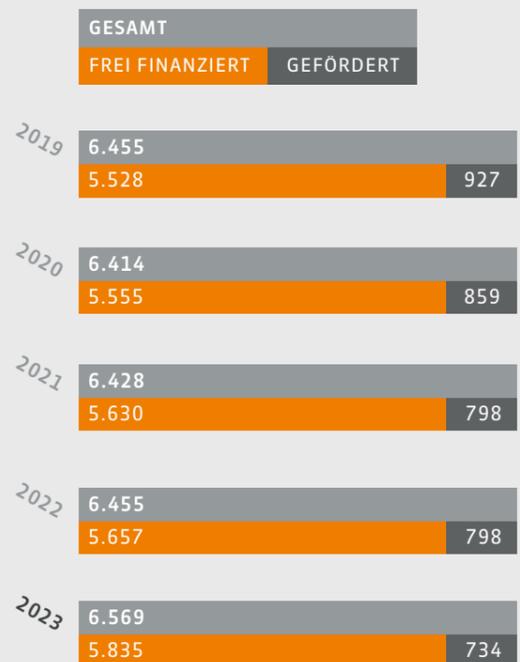
UMSATZERLÖSE T€



ANLAGEVERMÖGEN T€



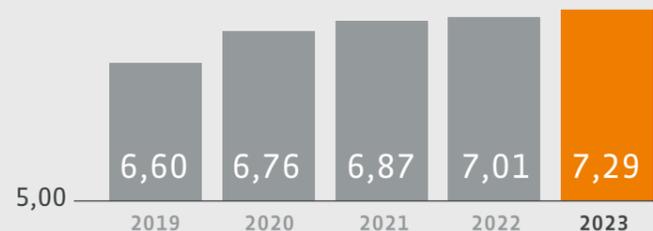
WOHNUNGSBESTAND WE



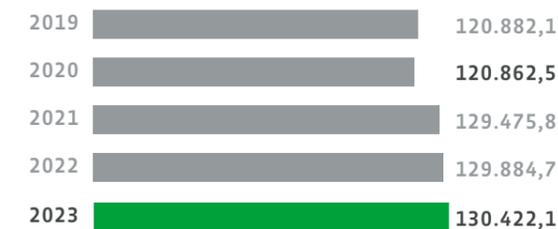
EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



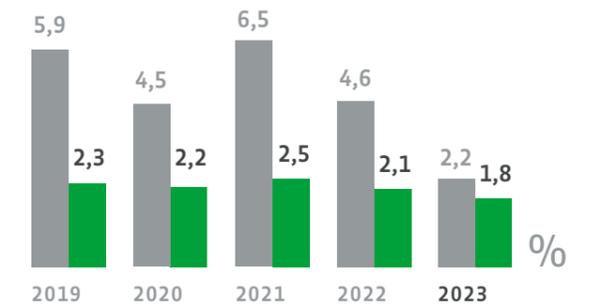
DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



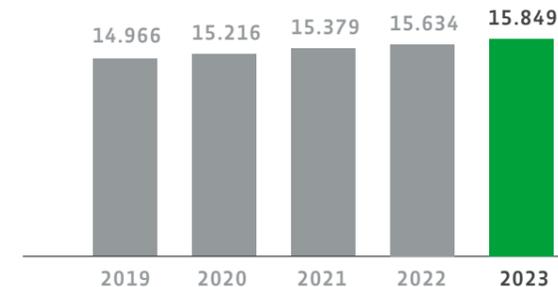
JAHRESÜBERSCHUSS T€



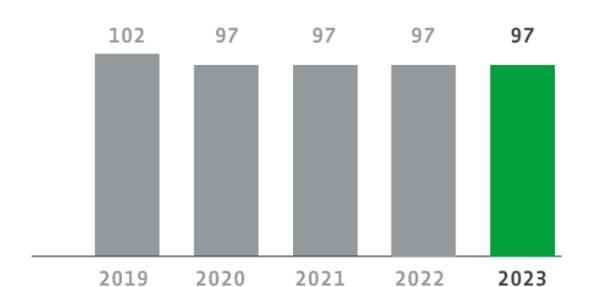
CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



ZAHL DER MITGLIEDER



ZAHL DER MITARBEITER



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



Stand 31.12.2023

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

Mikkelsen, Inke, **Niebüll**
 Naumann, Ute, **Niebüll**
 Schmidt, Daniela, **Niebüll**
 Stadt Niebüll, **Niebüll**
 Vogt Bau GmbH, **Niebüll**
 Wichmann, Michael, **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, **Schwentimental**
 Maschmann, Margrit, **Kiel**
 Oetken, Nicole, **Mönkeberg**
 Pimat, Manfred, **Kronshagen**
 Schmelting, Gunnar, **Kiel**

WAHLBEZIRK 18

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

Stand 31.12.2023

AUFSICHTSRAT



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

VORSTAND



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

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher
hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001

50er

Die 50er | Zeitzeichen

- Wirtschaftswunder
- Friedensbewegung gegen Wieder- und Atombewaffnung
- Beginn Kalter Krieg
- Beat-Generation
- Sputnik, erster künstlicher Erdsatellit
- Tolkien schreibt Herr der Ringe
- Film Noir
- Watson / Crick entschlüsseln DNA



1963

EINZAHLEN

Erhöhung der Einlage auf zwei Geschäftsanteile zu je 300 DM.

1950

WIEDERAUFBAUEN

„Wohnraum ist Lebensraum.“
Zu keinem späteren Zeitpunkt besitzen diese Worte so viel Gewicht wie zur Zeit des Wiederaufbaus. Allein in den Jahren 1949/1950 entstehen 400 Wohneinheiten.

1959

EINTRETEN

Die Idee einer Gemeinschaft mit dem Ziel, Menschen ein bezahlbares Zuhause zu geben, überzeugt:
Die GEWOBA Nord zählt bereits 900 Mitglieder.

60er

Die 60er | Zeitzeichen

- Bau der Berliner Mauer
- Kubakrise
- Bürgerrechtsbewegung USA
- Frauenbewegung
- Vietnamkrieg
- Beatles, Rolling Stones
- Ermordung John F. Kennedys und Martin Luther Kings
- Gründung Nasa
- Erste Mondlandung Apollo 11
- Prager Frühling
- Studentenbewegung
- Raumschiff Enterprise



70er

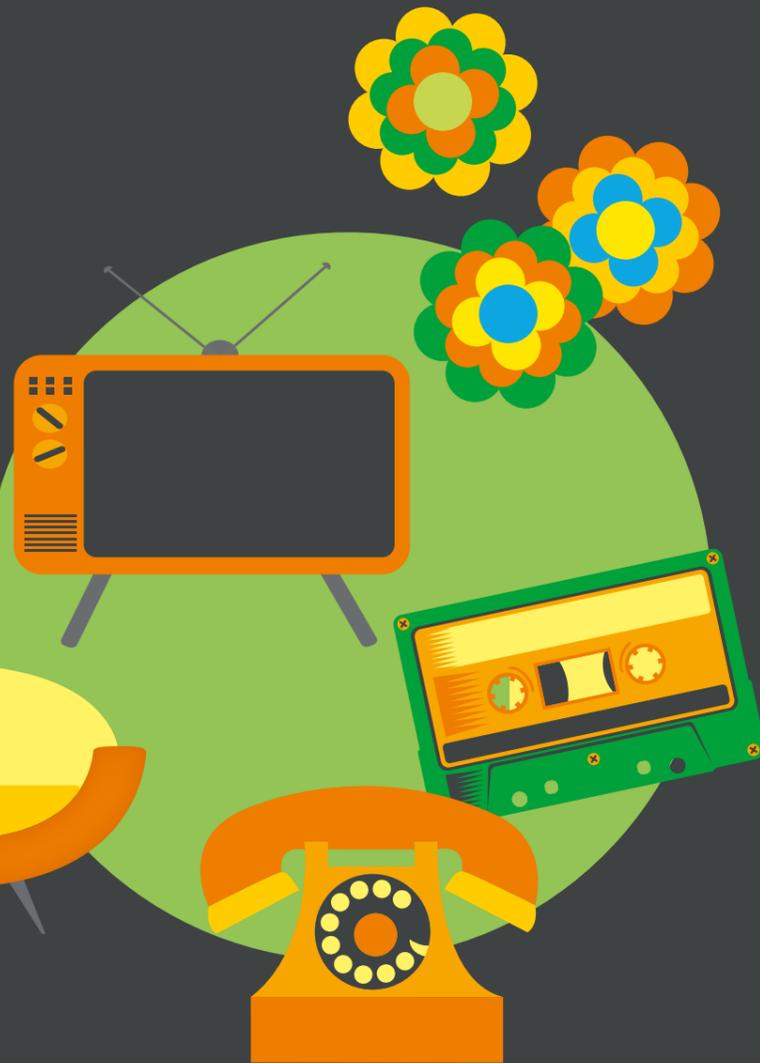
Die 70er | Zeitzeichen

- Friedensnobelpreis für Bundeskanzler Willy Brandt
- Attentat bei den Olympischen Sommerspielen, München
- Ölkrise – autofreie (Sonn-)Tage
- Erste Fußballweltmeisterschaft in Deutschland
- Ende des Vietnamkriegs
- Israelisch-ägyptischer Friedensvertrag
- Star Wars setzt neue Maßstäbe für Special Effects
- Literaturnobelpreis für Heinrich Böll

1972

UMZIEHEN

Die GEWOBA Nord zieht innerhalb Schleswigs um: in die neue Zentrale, Berliner Straße 43.



1974

ZUSAMMENTUN

Die GEWOBA Nord feiert 25-jähriges Jubiläum und schließt sich mit dem Husumer Arbeiterverein zusammen.

1975

FUSIONIEREN

Die GEWOBA Nord fusioniert mit der Wohnungsbaugenossenschaft Flensburg-Land eG.

1982

BETREUEN

Die GEWOBA-Tochtergesellschaft „Verwaltungs-Betreuungsgesellschaft Nord mbH“ wird gegründet.

1989

FEIERN

Die GEWOBA Nord wird 40 Jahre alt. Die Bilanzsumme beträgt 146 Mio DM.

1980

UMBENENNEN

Die Vertreterversammlung verkürzt den Namen auf „GEWOBA Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Nord eG“.



80er

Die 80er | Zeitzeichen

- Gründung der Grünen in der BRD
- Immunschwächesyndrom AIDS
- Erster Apple Macintosh
- Hungerkatastrophe in Äthiopien: weltweite Hilfen wie Band Aid
- Reaktorkatastrophe Tschernobyl
- Entdeckung der ersten Ozonlöcher
- Fall der Berliner Mauer



BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2023 stand im Zeichen weiterer globaler Herausforderungen und bedeutender Fortschritte. Trotz anhaltender Auswirkungen der Coronapandemie und geopolitischer Spannungen, insbesondere des anhaltenden Konflikts in der Ukraine, hat Deutschland beachtliche Resilienz und Anpassungsfähigkeit bewiesen. Der Fokus des Vorstandes lag auf der Bewältigung der Herausforderungen und der Nutzung sich bietender, daraus ergebender Chancen. Dabei standen Maßnahmen im Vordergrund, die eine nachhaltige und resiliente Zukunft der GEWOBA Nord ermöglichen sollen.

Die deutsche Wirtschaft zeigte 2023 nach den Turbulenzen der COVID-19-Pandemie Anzeichen einer Erholung, obwohl die globalen Unsicherheiten und die volatilen Energiemärkte weiterhin eine Herausforderung darstellten. Dieses moderate Wachstum reflektiert eine Kombination aus widerstandsfähigem Konsum, staatlichen Investitionsprogrammen und einer allmählichen Normalisierung des nationalen und des internationalen Handels. Die Inflationsrate, angetrieben durch steigende Energiepreise und Lieferkettenprobleme, erreichte in der ersten Jahreshälfte einen Höhepunkt, begann sich aber im Laufe des Jahres zu stabilisieren, um zum Ende des Jahres 2023 auf rund 3,4% zu fallen. Um diese Herausforderungen anzugehen, führte

die Bundesregierung Maßnahmen zur Förderung wirtschaftlicher Stabilität und zur Unterstützung von Unternehmen und Haushalten ein.

Der Arbeitsmarkt bleibt robust mit einer relativ niedrigen Arbeitslosenquote. Dies ist ein positives Zeichen für die Binnennachfrage und das Konsumentenvertrauen. Allerdings gibt es auch Herausforderungen in Bezug auf Fachkräftemangel in bestimmten Sektoren, was langfristige Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum haben könnte. Dies stellt die GEWOBA Nord vor allem im Baubereich und bei den benötigten Handwerkern für die Instandhaltung ihrer Wohnungen vor große Herausforderungen. Durch unsere Tochtergesellschaft, die BUD, konnten und können wir diesen Herausforderungen noch gut begegnen.

Angesichts der anhaltenden Energiekrise und des Drucks, die Klimaziele zu erreichen, intensivierte Deutschland seine Bemühungen um eine grüne Transformation. Die Regierung kündigte bedeutende Investitionen in erneuerbare Energien und Energieeffizienzmaßnahmen an. Die Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien und die Förderung der Elektromobilität waren zentrale Elemente dieser Strategie. Diese Maßnahmen zielten darauf ab, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und die Klimaziele bis 2030 zu erreichen. Investitionen in erneuerbare Energien und Energieeffizienzmaßnahmen bleiben sowohl für die öffentliche Hand als auch für private Unternehmen von Bedeutung. Für die Wohnungsbaubranche ergeben sich daraus Chancen im Bereich der Gebäu-

desanierung und -modernisierung, allerdings bei stark ansteigenden Baukosten, die die Mieten in die Höhe treiben und bezahlbaren Wohnraum ohne staatliche Förderung nicht mehr wirtschaftlich möglich machen.

Auch die Digitalisierung blieb ein Schwerpunktthema im Jahr 2023. Die Bundesregierung setzte ihre Initiativen zur Förderung digitaler Infrastruktur und Technologien fort. Besondere Aufmerksamkeit galt der digitalen Bildung, der Cybersicherheit und der Unterstützung von Start-ups und KMU bei der digitalen Transformation. Dies bietet Potenzial für Effizienzsteigerungen und neue Geschäftsmodelle, auch in der Wohnungswirtschaft.

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums blieb eine Priorität. Trotz der Herausforderungen in der Lieferkette, dem Fachkräftemangel und steigender Baukosten setzte die Regierung ihre Bemühungen fort, den Wohnungsbau zu fördern, insbesondere in städtischen Gebieten. Es wurden Maßnahmen ergriffen, um die Mietpreise zu regulieren und die Rechte der Mieter zu stärken. Diese Initiativen waren Teil eines breiteren Ansatzes, soziale Gerechtigkeit zu fördern und die Kluft zwischen Arm und Reich zu verringern. Im Bereich der Wohnungspolitik, Steuervergüns-

tigungen und Förderprogramme spielen diese Regierungsinitiativen eine wichtige Rolle für unsere Branche. Es ist entscheidend, diese Entwicklungen im Blick zu behalten und entsprechend darauf zu reagieren. Leider ist nicht alles, was gut gedacht ist, auch gut gemacht bzw. wird sich auch mit den erwarteten Effekten einstellen.

Schlussfolgernd lässt sich sagen, dass das Jahr 2023 ein Jahr des Wandels und der Anpassung war. Trotz zahlreicher Herausforderungen hat Deutschland wichtige Fortschritte bei der Bewältigung dringender Probleme gemacht und wichtige Weichen für eine nachhaltige und resiliente Zukunft gestellt. Die Regierung und der private Sektor haben gemeinsam daran gearbeitet, diese Ziele zu erreichen, und dabei Innovation, Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit in den Mittelpunkt gestellt.

Die wirtschaftliche Lage insbesondere in Schleswig-Holstein präsentiert ein komplexes Umfeld für die GEWOBA Nord. Schleswig-Holstein, insbesondere in städtischen Gebieten wie Kiel oder Flensburg, erlebt einen anhaltenden Wohnungsmangel, der die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigert, ohne dass dem ein adäquates Angebot seitens der GEWOBA Nord entgegengestellt werden kann.

Dies erhöht den Druck auf Baugenossenschaften, ihr Wohnungsangebot auszubauen, während sie gleichzeitig mit steigenden Baukosten und Grundstückspreisen konfrontiert sind. Auch die geänderte Bevölkerungsstruktur in Schleswig-Holstein erfordert ein Umdenken in der Wohnraumgestaltung, um altersgerechte und barrierefreie Wohnungen anzubieten. Insgesamt erfordert die aktuelle Lage eine strategische und adaptive Herangehensweise, der wir uns stellen müssen und mit guten Ideen verfolgen.

Um diese Herausforderungen zu bewältigen, muss die GEWOBA Nord auch in Zukunft strategisch vorgehen, indem sie sich auf nachhaltiges Wachstum, Anpassungsfähigkeit und Innovation konzentriert. Durch die Kombination von Maßnahmen zur Kostensenkung, Nachhaltigkeit, Mitarbeiterbindung und Innovation wird die Genossenschaft sowohl die Herausforderungen des Marktes bewältigen als auch langfristiges Wachstum und Stabilität sichern. Diese Strategien ermöglichen es der Baugenossenschaft, ihre Rolle als verantwortungsbewusster Akteur im Wohnungsmarkt zu festigen und gleichzeitig auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft und ihrer Mitglieder einzugehen.

So stellt die Gewinnung und Bindung qualifizierter Fachkräfte branchenübergreifend eine zentrale Herausforderung dar. Durch attraktive Arbeitsbedingungen, Weiterbildungsmöglichkeiten, eine starke Unternehmenskultur und gezielte Rekrutierungskampagnen kann die Genossenschaft ihr Team stärken und tut dies auch. Zusatzleistungen und flexible Karrieremodelle tragen zur Mitarbeiterzufriedenheit bei und verbessern das Arbeitgeberimage.

Die wohl weitreichendsten Herausforderungen stellen in den nächsten Jahren die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes dar. Schon seit 2011 setzen wir uns intensiv mit dem Thema auseinander und haben seit 2015 regelmäßig einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Bis heute ist es uns auch gelungen, unseren Gebäudebestand so weit zu verjüngen, dass die Gebäude ein jüngeres Baujahr als das Jahr 2000 haben. Damit verursacht ein großer Teil des Bestandes der GEWOBA Nord bereits deutlich geringere Belastungen als der Bestand im Durchschnitt an anderer Stelle nach sich zieht.

Durch die Nutzung von Fernwärme und Contracting-Maßnahmen gehen wir nach heutigem Erkenntnisstand davon aus, die geforderten Einsparungen von 65% des CO₂-Ausstoßes,

bezogen auf die Basis 1990 bis 2033 zu erreichen. Durch die jährlich neu erstellte CO₂-Bilanz erhalten wir darüber hinaus regelmäßig Kenntnis, wie weit unsere Bemühungen zur Dekarbonisierung des Bestandes von Erfolg gekrönt sind. Wir sind damit in der Lage, sinnvolle Maßnahmen umzusetzen und die Ressourcenallokation zu optimieren.

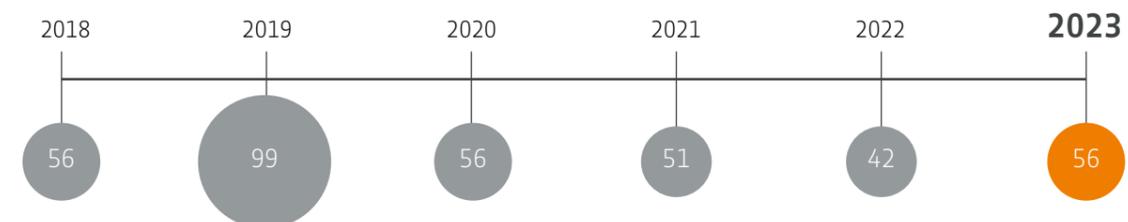
Auch unsere Mieter und Mitglieder tragen ihren Teil zur Einsparung der CO₂-Emission bei. Einerseits direkt durch den geringeren Verbrauch in den Wohneinheiten durch Einsparung von Energie für Heizung und Warmwasser, andererseits durch die Anlage von Geldern in unserer Spareinrichtung. Mit diesen Geldern werden wir in die Lage versetzt, Maßnahmen zu finanzieren und umzusetzen, die die Einsparung von CO₂ weiter vorantreiben. Seien es Ersatzmaßnahme von Gebäuden durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle, den Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs für Wohnflächen oder durch direkte Investitionen in innovative, neue Heiztechniken, wie z.B. neue Wärmepumpen, Pelletheizungen, Erdwärmennutzung etc.

Die aktuellen Anforderungen haben auch zur Folge, dass wir uns viel mehr als bisher mit ökologischen Gesichtspunkten in der Modernisierung und im Neubau befassen und wir nicht

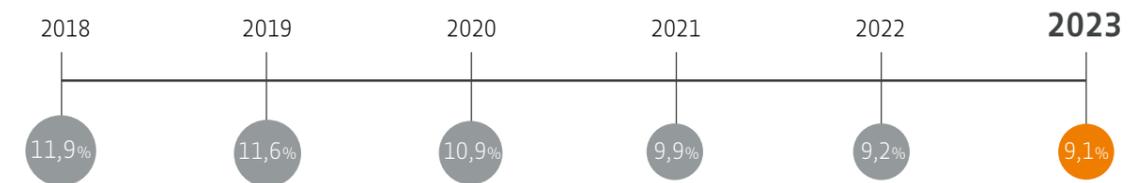
nur die CO₂-Emissionen im Betrieb der Gebäude bewerten müssen, sondern wir uns auch mit der sogenannten grauen Energie, d.h. mit den Lieferketten und den dafür notwendigen Energien auseinanderzusetzen haben. Die Betrachtung der ökologischen Bauweisen bedeutet auch, dass wir uns verstärkt mit der Kreislaufwirtschaft zu befassen haben und uns überlegen müssen, welche ökologischen Gesichtspunkte wir bei der Wahl der Materialien oder der Sanierung oder des Neubaus in den Vordergrund zu stellen haben. Hierzu führen wir ein Forschungsprojekt in Zusammenarbeit mit der ARGE (ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH) und dem Innenministerium in Kiel durch. Wir erstellen für ein Projekt unterschiedliche Arten von ökologischen Bilanzen, um so nicht nur die Wirtschaftlichkeit entsprechend zu bewerten, sondern auch den ökologischen Stellenwert und den Effekt, den diese Baumaßnahmen für die Umwelt und für unsere Bewirtschaftung haben.

Der Objektbestand ist der nachstehenden Tabelle mit Stand 31.12.2023 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



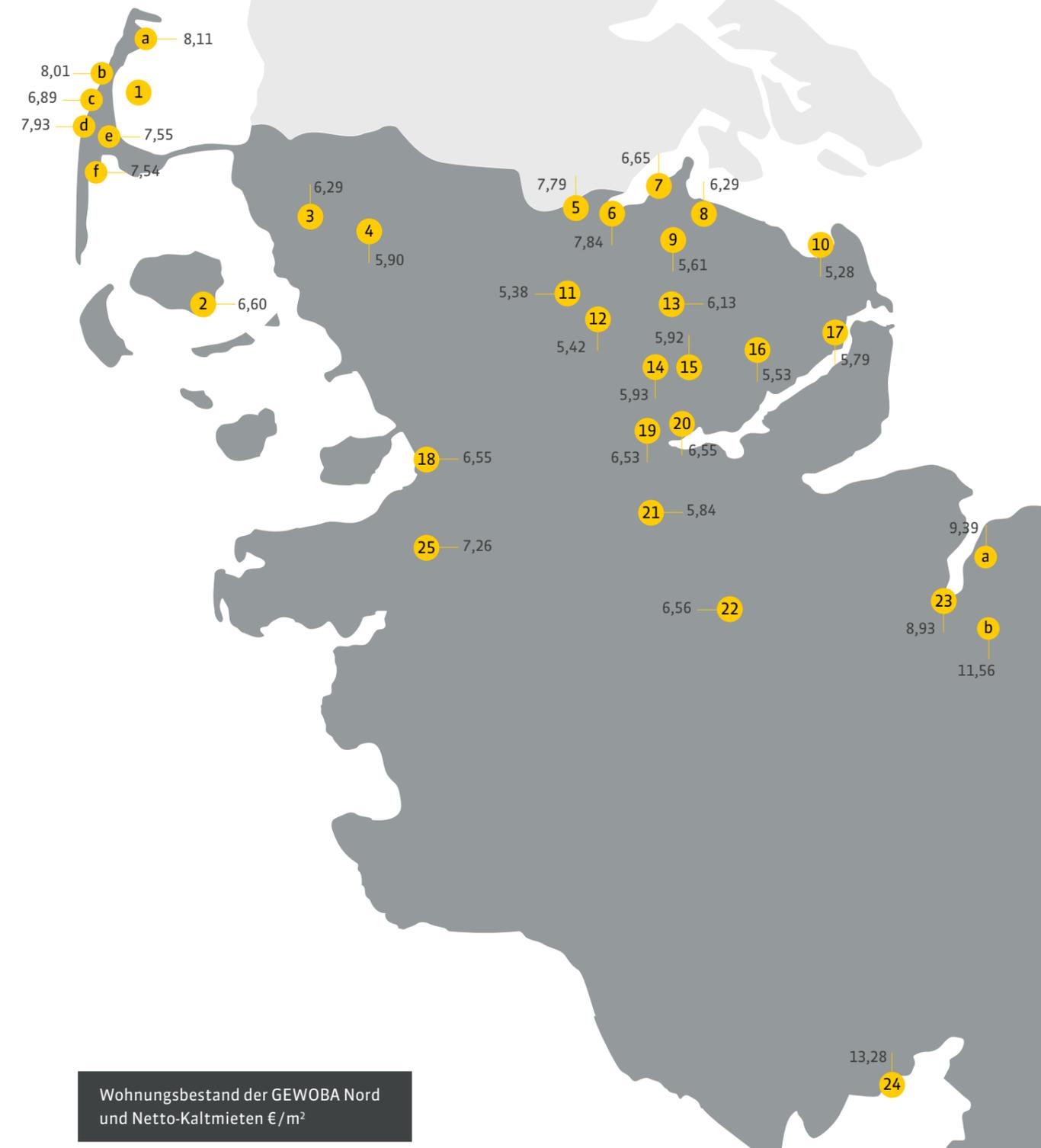
DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



**OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2023
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART**

	Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	3.112	2.711	401
Wohnungen	1.621	1.385	236
Gewerbe	24	24	0
Garagen	95	95	0
Sammelgaragen	510	510	0
Stellplätze	837	675	162
Sonstige	25	22	3
Schleswig (Kiel)	723	577	146
Wohnungen	429	328	101
Gewerbe	5	5	0
Garagen	0	0	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	277	233	44
Sonstige	12	11	1
Husum	2.164	2.037	127
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
Harrislee	2.122	1.988	134
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
Niebüll	1.022	974	48
Wohnungen	667	629	38
Gewerbe	3	3	0
Garagen	128	128	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	220	210	10
Sonstige	4	4	0
Westerland	1.747	1.388	359
Wohnungen	946	785	161
Gewerbe	3	3	0
Garagen	19	11	8
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	775	585	190
Sonstige	4	4	0
Wyk/Föhr	252	213	39
Wohnungen	167	144	23
Gewerbe	1	1	0
Garagen	8	8	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	75	59	16
Sonstige	1	1	0
Gesamt	11.142	9.888	1.254
Wohnungen	6.569	5.835	734
Gewerbe	48	48	0
Garagen	510	502	8
Sammelgaragen	529	529	0
Stellplätze*	3.430	2.922	508
Sonstige	56	52	4

* Zuordnung Stellplätze zur Finanzierungsart aufgrund Hauptfinanzierungsart der Wohnungen



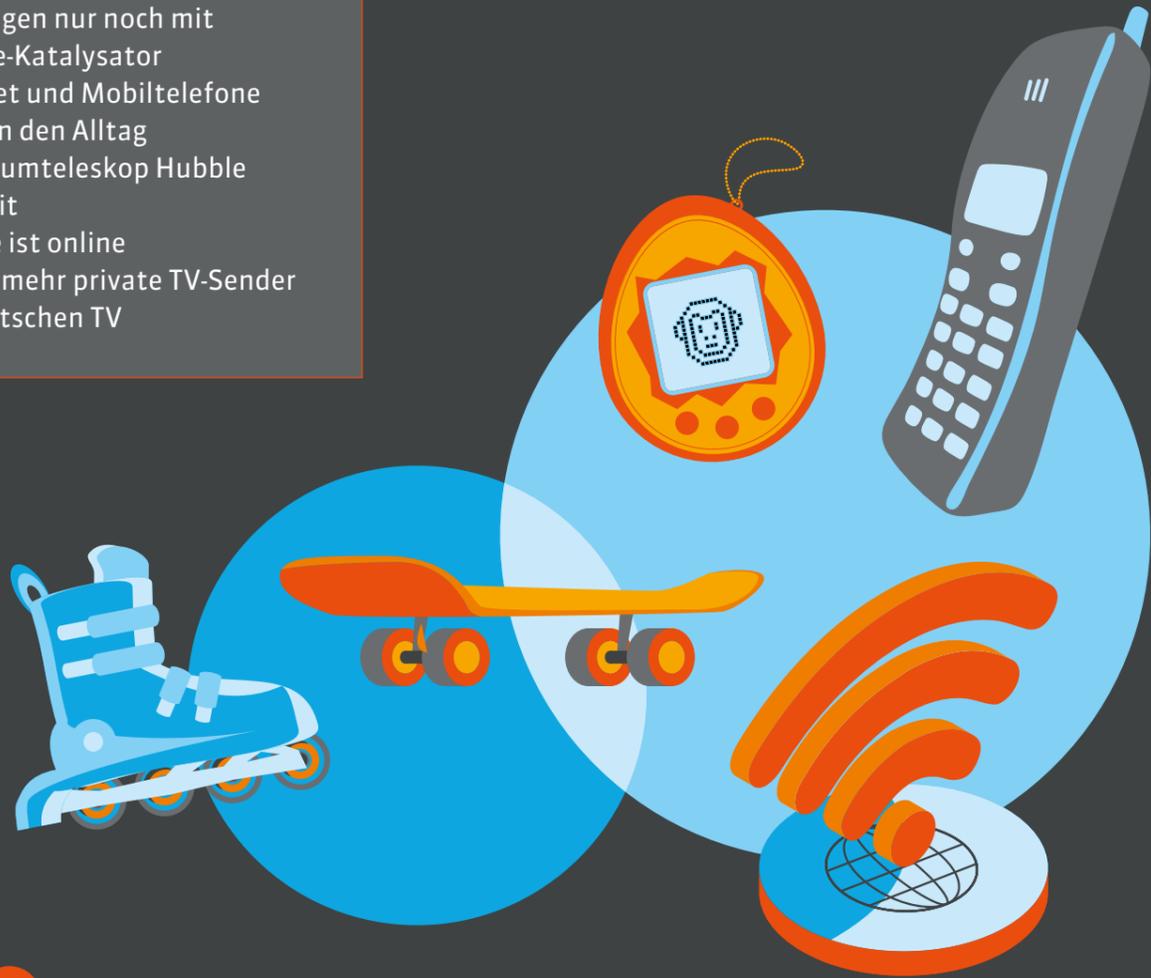
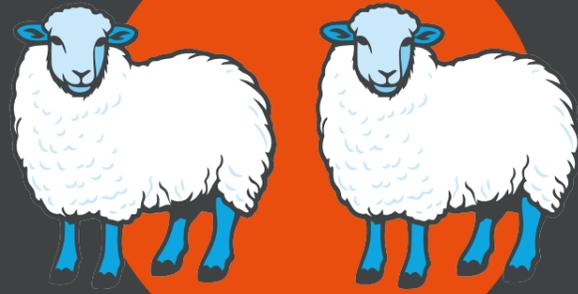
Wohnungsbestand der GEWOBA Nord und Netto-Kaltmieten €/m²

- | | | | | |
|----------------|--------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1 Sylt | 3 Niebüll | 11 Wanderup | 19 Schuby | 25 Friedrichstadt |
| 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 | |

90er

Die 90er | Zeitzeichen

- Wiedervereinigung Deutschlands
- Zerfall der Sowjetunion
- Jugoslawienkriege
- Nelson Mandela wird Präsident Südafrikas
- Neuwagen nur noch mit 3-Wege-Katalysator
- Internet und Mobiltelefone erobern den Alltag
- Weltraumteleskop Hubble im Orbit
- Google ist online
- immer mehr private TV-Sender im deutschen TV



1992

VEREINIGEN

Die GEWOBA Nord vereinigt sich mit der Baugenossenschaft Nordfriesland.

1994

AUSGLIEDERN

Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes entfällt die Basis für die Ausgliederung nichtmitgliederbezogener Dienstleistungszweige.

1995

VORANGEHEN

Die GEWOBA Nord verzeichnet mit 111 eigenen und bezogenen Mietwohnungen im Bereich der Neubautätigkeit eine hohe Aktivität.

1999

ÜBERZEUGEN

Die GEWOBA Nord verwaltet 7.000 Wohneinheiten und hat ca. 8.200 Mitglieder.





2000er

Die 2000er | Zeitzeichen

- Euroeinführung
- Terrorangriff auf World Trade Center NY
- Wikipedia, Facebook und Youtube gehen an den Start
- Internet- und Finanzkrisen
- Vulkanausbruch auf Island beeinträchtigt weltweit Flugverkehr
- Erstes Smartphone: Iphone
- Beginn der Digitalfotografie
- 3D-Kino: Avatar
- Natur-Defizit-Syndrom verbreitet sich

2000

ORGANISIEREN

Die GEWOBA Nord beginnt ihre umfassende Neuorganisation als modernes Dienstleistungsunternehmen.

2005

GRÜNDEN I

Gründung der ersten Tochtergesellschaft PROWO Nord.

2007

GRÜNDEN II

Gründung der Dachgesellschaft BUD, PROWO Nord wird Einzelgesellschaft der GEWOBA Nord.

2009

GRÜNDEN III

Gründung weiterer Einzelgesellschaften und Erwerb der PROWO West.



LAGEBERICHT 2023

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 6569 Wohnungen und 48 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 2023 im Saldo um 114 Wohnungen erhöht. Dies resultiert wesentlich aus dem Zugang des Neubauprojektes Kiel Hopfenstraße mit 74 Wohneinheiten, dem Zugang des Neubauprojektes List, Alte Bahnhofstraße mit 39 Wohneinheiten sowie durch die Umwandlung einer Gewerbeeinheit in Kappeln, Breslauer Straße zu einer Wohneinheit.

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

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

Erhöhte Nachfrage herrscht in den Bereichen des Kundencenters Niebüll, den Inseln Föhr und Sylt sowie in Kiel, Flensburg und Hamburg. 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 angehalten, die Wohnungen pfleglich zu nutzen und für eine gute Nachbarschaft zu sorgen. Daraus ergibt sich gerade in der heutigen Situation ein Mehrwert für die Mieter und für unsere Mitglieder. Mietanpassungen im Bestand wurden im Jahr 2023 moderat in Form von einvernehmlichen Mieterhöhungen sowie bei Mieterwechseln vorgenommen. Damit sind wir weiterhin unserem satzungsmäßigen Auftrag zur Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung nachgekommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 stand im Zeichen einer vorsichtigen wirtschaftlichen Erholung in Deutschland, trotz anhaltender globaler Herausforderungen. Nach den Turbulenzen der Vorjahre, geprägt durch die COVID-19-Pandemie und den daraus resultierenden

wirtschaftlichen Verwerfungen sowie den Krieg in der Ukraine, zeigte sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähig und anpassungsfähig.

Zu Beginn des Jahres prognostizierte die Bundesregierung ein leichtes

Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für 2023, welches sich gegen Ende des Jahres als realistisch erwies. Diese Entwicklung war eine bemerkenswerte Verbesserung gegenüber früheren Prognosen, die von einem Rückgang des Bruttoinlandspro-

dukts ausgingen. Die positive Entwicklung kann teilweise auf die umfassenden staatlichen Interventionen und Entlastungspakete zurückgeführt werden, die darauf abzielten, die Auswirkungen der hohen Energie- und Verbraucherpreise zu mildern und das Einkommen der Bürger zu stärken.

Ein wesentliches Merkmal des Jahres 2023 war der Rückgang der Inflation. Nachdem die Inflationsrate 2022 einen historischen Höhepunkt von durchschnittlich 7,9 Prozent erreicht hatte, begann sie 2023 langsam zurückzugehen und erreichte einen Wert von etwa 6,0 Prozent. Dieser Rückgang war ein positives Zeichen, obwohl die Inflation immer noch auf einem hohen Niveau blieb.

Die Bundesregierung setzte ihre Bemühungen fort, die Herausforderungen des Kriegs in der Ukraine, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise zu bewältigen. Ein Fokus lag auf der Fortführung der Transformation zu einer ökologisch und sozial nachhaltigen, innovationsgetriebenen Volkswirtschaft. Dazu gehörte auch eine stärkere Konzentration auf erneuerbare Energien und der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Industrie.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Jahr 2023 für die deutsche Wirtschaft ein Jahr der Erholung und des vorsichtigen Optimismus war. Trotz anhaltender globaler Herausforderungen und Unsicherheiten gelang es, positive

Wachstumsraten zu erzielen und die Grundlagen für zukünftige wirtschaftliche Stabilität und Wohlstand zu stärken.

Aufgrund der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 im Mai eine weitere Erhöhung des Leitzinses vorgenommen, wobei der Leitzins auf 4,50 Prozent angehoben wurde.

Das Jahr 2023 war geprägt von einer Reihe von Herausforderungen und Veränderungen, die sich deutlich auf die Erwerbstätigenzahl, das Arbeitskräftepotenzial und letztlich auf die Wirtschaftsleistung in Deutschland, speziell in Schleswig-Holstein, und auf die Aktivitäten der GEWOBA Nord ausgewirkt haben. Das Jahr stand im Zeichen der Erholung von der Corona-Pandemie, der zunehmenden Auseinandersetzung mit Klimafolgen und der Bewältigung der Auswirkungen des Ukraine-Krieges.

Die Arbeitsmarktlandschaft in Deutschland zeigte eine vorsichtige Erholung mit einer leichten Zunahme der Erwerbstätigkeit. Die Bundesregierung prognostizierte für 2023 einen Anstieg der Erwerbstätigenzahl auf etwa 45,7 Millionen. Diese Entwicklung trug dazu bei, das Arbeitskräftepotenzial zu stärken und half, den wirtschaftlichen Aufschwung zu unterstützen.

Die GEWOBA Nord musste sich den schnell verändernden Rahmenbedingungen anpassen und Strategien entwickeln, um das Jahr 2023 erfolgreich zu bewältigen. Die auslaufen-

de Corona-Pandemie führte zu einer neuen Normalität im Arbeitsumfeld, wobei flexible Arbeitsmodelle und digitalisierte Prozesse an Bedeutung gewannen.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Klimafolgen und zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen hatten ebenfalls einen signifikanten Einfluss. Die Notwendigkeit, nachhaltigere und energieeffiziente Lösungen im Wohnungsbau und in der Immobilienverwaltung zu implementieren, wurde immer drängender. Dies führte zu einer verstärkten Fokussierung auf grüne Technologien und nachhaltige Entwicklungsprojekte.

Darüber hinaus hatte der fortgesetzte Konflikt in der Ukraine weitreichende Auswirkungen auf die Energieversorgung und die wirtschaftliche Stabilität. Die steigenden Energiepreise und die Unsicherheiten in den Lieferketten beeinflussten maßgeblich die Betriebskosten und die Planung von Projekten.

Trotz dieser Herausforderungen blieb das Wohl der Mitglieder von GEWOBA Nord im Vordergrund. Die GEWOBA Nord bemühte sich, auf die veränderten Bedürfnisse ihrer Mitglieder einzugehen und Lösungen zu bieten, die sowohl ökonomisch tragfähig als auch sozial verantwortlich sind. Die Erfahrungen des Jahres 2023 verdeutlichten die Bedeutung von Anpassungsfähigkeit und innovativen Ansätzen in einem sich schnell wandelnden Umfeld.

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 2022 T€	Plan 2023 T€	IST 2023 T€
Nettomieteträge (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung)	33.619,9	35.100,0	35.471,9
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.226,1	6.600,0	6.574,4
Zinsaufwand	4.987,1	6.200,0	6.319,2
Jahresüberschuss	3.835,1	6.700,0	2.029,7

Auf der Grundlage vorläufiger betriebswirtschaftlicher Kennzahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Maßgebliche Auswirkungen auf den Jahresüberschuss hatte die Volatilität der Wertpapiere. Die Nettomieteträge, Zinsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen haben sich planmäßig entwickelt. Das Jahresergebnis liegt insbesondere wegen noch ausstehender Beteiligungserträge der SGEG (5 Mio. EUR) unter Plan.

Der Leerstand hat sich 2023 durchschnittlich auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten. Insgesamt waren durchschnittlich 56 Wohnungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr 42 Wohnungen).

Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge miteinschließt, konnte im Jahre 2023 auf einen Wert von 9,1% (im Vorjahr 9,3%) weiter abgesenkt werden.

Auch die Auswirkungen auf unsere Baumaßnahmen werden erst im Jahr 2024 und den Folgejahren deutlich spürbar sein. Für 2023 sind durch die Baumaßnahmen keine großen Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2023 spürbar, denn die begonnenen Maßnahmen haben wir rechtzeitig und langfristig geplant, vertraglich gesichert und im Jahr 2023 weitergeführt. Wir erwarten allerdings erhebliche Einflüsse in den kommenden Jahren.

Instandhaltungsaufwendungen für das Jahr 2023 betragen durchschnittlich 1,37 EUR/m² im Monat und hatten im Vorjahr 1,10 EUR/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 6.319,3 T€ (Vorjahr 4.987,1 T€) sind gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. 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 2023 nur leicht gewachsen. Aber die Zinserhöhungen der EZB haben dazu beigetragen, dass auch die GEWOBA Nord die Zinsen für Ihre Spareinlagen erhöhen musste. 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 Oktober 2023 bzw. Januar 2024 weiter nach oben angepasst. Somit kommt dem Sparbereich in der aktuellen Zinssituation eine erhebliche Bedeutung zu. Im Jahr 2024 ist von dem hohen Zinsniveau weiter auszugehen. Damit ist im Jahr 2024 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 Finanzierungsbedingungen durchführen zu können. In der Spareinrichtung haben wir im Jahr 2023 die Zinskonditionen weiter 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.

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 2025 beziehungsweise bis zu Beginn des Jahres 2026. Insgesamt rechnen wir mit noch anstehenden Aufwendungen von rund 9 bis 10 Mio. EUR einschließlich Kosten aus dem GÜ-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

	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Tochtergesellschaft			
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-596,2	227,9	-344,9
Tochtergesellschaft			
Heideteich Owschlag GmbH	547,5	-39,6	-25,2
Tochtergesellschaft			
Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH (Neugründung in 2022 für ein Bauträgerprojekt)	-74,6	-2,8	-,-
Enkelgesellschaft			
PROWO West Objekt-Management GmbH (Tochtergesellschaft der BUD)	-109,1	81,0	64,9

Die älteste Tochtergesellschaft der GEWOBA Nord, die BUD Bau- und Dienstleistungsgesellschaft, weist für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von -596,2 T€ aus. Der Jahresfehlbetrag ergibt sich maßgeblich aus einer Forderungsabschreibung in der Sparte Maler in Höhe von 568 T€.

Die im Jahr 2020 gegründete Heideteich Owschlag GmbH hat das Bauträgersgeschäft in Owschlag abgewickelt und hat planmäßig im Jahr 2023 den erstellten Gebäudebestand veräußert. Mit einem Jahresüberschuss von 547,5 T€ schließt die Heideteich Owschlag GmbH das Geschäftsjahr 2023 ab und hat somit den der Planung entsprechenden Unternehmenszweck erfüllt. Die Firma wird bis auf Weiteres ruhend gestellt.

Die Enkelgesellschaft PROWO West schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von 109,1 T€ ab. Die gegenüber der Planung negative Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenem Personalaufwand i. H. v. rd. 100 T€.

Daneben ist die GEWOBA Nord nach wie vor zu 49% an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft (SGEG) zusammen mit der Stadt Schleswig beteiligt. Die SGEG hat im Jahr 2022 nahezu den gesamten Grundstücksbestand mit Gewinn verkauft. Die Ausschüttung der Ergebnisse an die Gesellschafter soll nach derzeitigem Planungsstand in 2024 erfolgen.

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 gesteigener Kosten stabil halten. Das geplante Jahresergebnis wurde aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen und fehlendem Beteiligungsergebnis nicht erreicht.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	375.914,30	86,04%	379.289,40	86,78%	-3.375,10	
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzung)	60.982,10	13,96%	57.756,20	13,22%	3.225,90	
Bilanzsumme	436.896,40	100,00%	437.045,60	100,00%	-149,2	
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	91.827,40	21,02%	90.893,30	20,80%	934,10	
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	848,80	0,19%	1.109,00	0,25%	-260,20	
langfristiges Fremdkapital						
Darlehen	185.357,10	42,43%	193.774,70	44,34%	-8.417,60	
sonstige Rückstellungen	792,40	0,18%	1.367,80	0,31%	-575,40	
Sparmittel	113.399,60	25,96%	95.919,70	21,95%	17.479,90	
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und Rechnungsabgrenzungen)	44.671,10	10,22%	53.981,10	12,35%	-9.310,00	
Bilanzsumme	436.896,40	100,00%	437.045,60	100,00%	-149,2	

Das Anlagevermögen beträgt 86,0% (Vorjahr 86,8%) 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 einerseits aus dem Ankauf eines Grundstückes aus dem Bestand der SGEG, der Zwischenfinanzierung des Grundstücksankaufs durch die Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH und andererseits aus

außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücksankäufe und einer Abnahme der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 934,1 T€ zu. Davon entfallen 2.029,7 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr und des leichten Rückganges der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Die Eigenkapitalquote konnte bei einer stabilen Bilanzsumme auf 21,0% (Vorjahr 20,8%) erhöht werden.

Die Veränderung der langfristigen Darlehen resultiert aus Valutierungen, Tilgungen und Umschuldungen.

Durch Umschuldung der Sparbriefe in Spareinlagen erhöhten sich die langfristigen Sparmittel um 17.479,9 T€ bei nahezu gleichgebliebenem Sparvolumen.

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 2023 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	Abriss / Neubau	07.2021	11.2023	39	2.414	11.650.000 €
Am Hermanns-Hain 1 a, b – 10 a, b (ohne 7 a, b)	Teilsanierung	08.2022	12.2025	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	Vollmodernisierung	05.2022	05.2024	8	580	4.180.000
Duburger Straße 14	Vollmodernisierung	05.2022	05.2024	10 (+1 GE)	680 (+186)	4.885.000
Gesamt				235	15.485	58.480.000

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 Zins-swaps zum 31.12.2023 beträgt insgesamt 2.120,1 T€. Der Zeitwert zum

31.12.2023 beträgt -9,1 T€. Für die GEWOBA Nord ist dieser Zeitwert ohne liquiditäts- und ertragswirksame Auswirkungen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 30 Jahren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über eingeworbene Sparmittel in Höhe

von insgesamt 130.422,1 T€ (im Vorjahr 129.884,7 T€) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,96% nach 1,55% im Vorjahr. Bedingt durch das in 2023 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

	2023 / T€	2022 / T€
Jahresüberschuss	2.029,7	3.835,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.296,4	9.784,6
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-628,7	1.886,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-835,6	-230,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,3	7,0
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens	2.205,7	0,0
Aufwendungen (+) und Erträge (-) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	-930,0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	34,9	179,3
Cashflow nach DVFA/SG	13.109,7	14.532,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	730,5	-310,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne außerplanmäßige Abschreibungen)	-46,3	-8.063,5
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.248,0	-1.083,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	3.908,0	-26,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	6.007,4	4.796,4
Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	-450,0	0,0
Auszahlung aus der Gewährung eines kurzfristigen Zwischenfinanzierungsdarlehens mit Rangrücktritt an eine Tochtergesellschaft	-5.102,0	0,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-47,0	325,4
Ertragsteuerzahlungen	-704,9	-163,8
Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	930,0
Geleistete Anzahlung für Grundstück von SGEG (Umlaufvermögen)	-3.421,9	0,0
Finanzierung Grundstück von SGEG (Umlaufvermögen) durch Bankdarlehen (kurzfristig)	3.421,9	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.157,4	10.936,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,5	-19,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	64,2	28,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.036,7	-20.299,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	50,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-725,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Auflösung von Bausparguthaben)	1.496,2	0,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Bausparguthaben und Wertpapiere)	-703,6	-723,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	1.615,9	0,0
erhaltene Zinsen	311,9	183,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.202,6	-21.555,0
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	-82,1	937,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldung)	8.387,5	15.365,0
planmäßige Tilgungen	-9.199,6	-9.209,4
außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umschuldung)	-4.353,5	-192,2
Veränderung der Spareinlagen und Sparbriefe	537,4	408,9
gezahlte Zinsen	-6.319,3	-4.945,9
gezahlte Dividenden	-1.013,4	-624,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.043,0	1.739,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-4.088,2	-8.879,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.043,3	15.922,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.955,1	7.043,3

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2023 / T€	2022 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.043,3	15.922,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.157,4	10.936,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.202,6	-21.555,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.043,0	1.739,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.955,1	7.043,3

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2023 / T€	2022 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	13.109,7	14.532,8
Planmäßige Tilgungen	-9.199,6	-9.209,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	3.910,1	5.323,4

Die Mittelabflüsse für Investitionen und Tilgungen wurden durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, den Valutierungen von Darlehen und den Abbau des Finanzmittelbestandes finanziert. 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 verminderte sich um 1.413,3 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.

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

Es bestehen bei 7 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 18,0 Mio. EUR, 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 01.01.2023	129.884.655,29 €
Veränderung in 2023	537.406,67 €
Summe Sparmittel per 31.12.2023	130.422.061,96 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	13.042.206,20 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	114.515.730,31 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	2.864.125,45 €

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 2023 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.490,6	6.454,6	- 1.964,0
Bautätigkeit/Modernisierung	- 1.111,1	- 603,9	- 507,2
Verwaltungs- und Baubetreuung	- 613,9	- 569,7	- 44,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 932,4	- 670,7	- 261,7
Betriebsergebnis	1.833,2	4.610,3	- 2.777,1
Finanzergebnis	1.076,2	- 1.851,6	2.927,8
Neutrales Ergebnis	- 758,8	1.374,4	- 2.133,2
Ergebnis vor Steuern	2.150,6	4.133,1	- 1.982,5
Steuern vom Einkommen	121,0	297,9	- 176,9
Jahresüberschuss	2.029,6	3.835,2	- 1.805,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Sollmieten (+1,5 Mio. EUR), unter anderem bedingt durch den Neubau in Kiel, Lerchenstraße/Hopfenstraße, Mietanpassungen bei Mieterwechsel und BGB-Vergleichsmiete sowie der Vollausschüttung vergangener Mietanpassungen. Dem stehen im Wesentlichen Instandhaltungskosten (-1,4 Mio. EUR), Zinsaufwendungen (-1,2 Mio. EUR) und durch den Neubau gestiegene Abschreibungen (-0,4 Mio. EUR) gegenüber.

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

Das Ergebnis der Verwaltungs- und Baubetreuung wird hauptsächlich durch Erträge aus Baubetreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgungsleistungen sowie durch die verrechneten Personal- und Sachkosten beeinflusst.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes resultiert aus verrechneten Personal- und Sachkosten der Mitgliederbetreuung, der An- und Verkaufstätigkeit und dem Quartier 36.

Das Finanzergebnis wird maßgeblich beeinflusst durch die Gewinnausschüttung der Heideteich Owschlag GmbH (+0,5 Mio. EUR) sowie die Zuschreibung (+0,6 Mio. EUR) der Wertpapiere des Umlaufvermögens. Im Vorjahr ergab sich eine außerplanmäßige Abschreibung i. H. v. 1,9 Mio. EUR auf die Wertpapiere.

Das Neutrale Ergebnis wird durch Auflösung von Rückstellungen (+1,2 Mio. EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen (-2,2 Mio. EUR) auf ein Grundstück im Umlaufvermögen bestimmt.

Die Spareinrichtung ist nicht als gesonderte Funktion aufgeführt, sondern der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Dies gilt auch in Teil-

len 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. Die Sondereffekte im Finanzergebnis und im neutralen Ergebnis heben sich weitgehend gegeneinander auf.

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.

Unsere Bauvorhaben in Flensburg und in List auf Sylt werden weiterhin planmäßig umgesetzt. An dem Bauprogramm für die Jahre 2025 ff. halten wir nach wie vor fest.

Für das Geschäftsfeld Baubetreuung sehen wir für die Zukunft weiteres Potenzial. Das Geschäftsfeld Bauträgergeschäfte soll in der Genossenschaft und in Tochtergesellschaften weiter ausgebaut werden.

Für die Grundstücke in Friedrichstadt ergibt sich ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf. Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte sind aktuell niedriger als die vereinbarten Kaufpreise. Unter der Annahme, dass der Eintritt der aufschiebenden Bedingung (schwebendes Beschaffungsgeschäft) für die zweite Kaufpreisrate laut Kaufvertrag im Jahr 2024 nicht wahrscheinlich ist, ergibt sich ein Abschreibungsbedarf von 2,2 Mio. EUR.

Wenn die zweite Kaufpreishälfte wider Erwarten durch Eintritt der Bedingungen in 2024 dennoch entstehen würde, wären nachträgliche Anschaffungskosten auf die Grundstücke zu aktivieren. Diese sind nach heutigem Stand nicht vom derzeitigen Verkehrswert laut aktuellem Gutachten gedeckt. In dem Fall wäre eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 7 Mio. € im Folgejahr erforderlich, sofern sich der Grundstückswert nicht verändert.

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 und CO₂-Reduktion unter zunehmender Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

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 60,61% 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 weiterhin ein gleichbleibendes hohes Zinsniveau. 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 Januar 2024 erhöht. Der Zinsaufwand für Sparmittel steigt daher deutlich an.

Im Jahr 2023 konnten wir aufgrund des hohen Zinsniveaus unseren durchschnittlichen Zinssatz nicht weiter reduzieren und müssen eine Erhöhung auf 1,96% hinnehmen. 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. 15 Mio. € bis 2053) keine wesentlichen Belastungen aus Zinserhöhungen zu erwarten.

Es besteht das Risiko folgender zusätzlicher Liquiditätsbelastungen:

- mögliche Geldmittelabflüssen fallig werdender Sparmittel
- eine Verschiebung des für 2024 erwarteten Einzahlungszeitpunkts des Beteiligungsertrages und der Kapitalrücklagen der SGEG (rd. 10 Mio. EUR)
- Mittelbindung konzerninternes Darlehen mit Rangrücktritt an die Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, dessen Rückzahlung vom Zeitpunkt der Auszahlung des zugesagten Bankdarlehens abhängt (rd. 5,1 Mio. EUR).
- mögliche Kapitalerhöhung zum Verlustausgleich bei der BUD
- mögliches Liquiditätsrisiko bei Entstehung zweite Kaufpreishälfte für Grundstücke Friedrichstadt (rd. 7 Mio. EUR). Wir gehen allerdings nicht davon aus, dass der Verkäufer mit seiner Forderung erfolgreich ist, da nach unserer Prüfung und Einschätzung die Bedingung für die Zahlung der zweiten Kaufpreisrate nicht eintreten werden. Die vom Gutachter veranschlagten Kosten für die Bodendekontamination und den Hochwasserschutz halten wir für angemessen bewertet, allerdings ist nicht auszuschließen, dass aufgrund von Unvorhersehbarem künftige Kostensteigerungen möglich sind.

Wir begegnen diesen möglichen Liquiditätsbelastungen mit den vorgenannten Anpassungen der Sparbedingungen, ggf. der Ausweitung der Kontokorrentlinien und ggf. dem 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 entfernter von den sogenannten Schwarmstädten oder den entsprechenden Oberzentren liegen, gestärkt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der Wohnungsbau-genossenschaft mit sich bringt, sind die sich regelmäßig ergebenden Nutzungsgebühren, sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an die Genossenschaft selbst. Somit ist auch bei den heutigen Marktverhältnissen von einem relativ stabilen Geschäftsmodell der Genossenschaft auszugehen.

Die aktuelle 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 Grundstückskäufe hinzugekommen.

Mit nennenswert steigendem Leerstand, der bisher auf niedrigem Niveau zu verzeichnen ist, rechnen wir für das Jahr 2024 in unserem Geschäftsgebiet nicht.

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 2024 gehen wir davon aus, dass die von uns angesetzten Wertgrenzen für die einzelnen Finanzierungsarten eingehalten werden können.

Die Grundstücksentwicklungs- und Bauträgergeschäfte unterliegen einem Absatz- und Bewertungsrisiko. Dazu gehören derzeit insbesondere die unbebauten Grundstücke im Umlaufvermögen der Genossenschaft und das Bauträgerprojekt in der Tochtergesellschaft Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH.

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 erhöhten Inflationsrate. Die Wirtschaftlichkeit der Investition kann dadurch an eine kritische Grenze geführt werden. Gleiches gilt für die neuen Förderbedingungen. 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 verstärkendem Arbeitskräftemangel stellen.

Erschwerend kommen unverändert die erheblichen Preissteigerungen für Energie hinzu, die in 2023 das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG). 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. Zusätzlich ist das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz eine nicht zu unterschätzende Belastung. Risiken des Totalausfalles von Mietzahlungen und damit erheblich steigende Erlösschmälerungen sind nicht von der Hand zu weisen. Wir versuchen durch gezielte Ansprache der Mieter die Vorauszahlungen für die Betriebs-

und Heizkosten sowie durch Veränderungen im Mietinzugsverfahren 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 2024 aufgrund der geänderten wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen erneut 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 2024 erstellten CO₂-Bilanz mit den Werten für 2022 dargestellt. Aus den Ist-Er-

gebnissen der CO₂-Bilanz entwickeln wir unter Berücksichtigung unseres Klimakonzeptes einen unternehmensspezifischen Klimapfad. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu berücksichtigen.

Wie sich die Wohnungswirtschaft aufgrund geopolitischer Konflikte, 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.

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 2024 mit Nettomietträgen (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 37,1 Mio. EUR, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 6,7 Mio. EUR und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 6,2 Mio. EUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 8,6 Mio. EUR inklusive eines Beteiligungsergebnisses i.H.v. 5 Mio. EUR aus einer Gewinnausschüttung der SGEG für den Verkauf von Grundstücken.

Im Jahr 2024 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 und 2023 erhebliche Ankäufe von Grundstücken, größtenteils mit direkter Wasserlage in Schleswig und in Friedrichstadt getätigt. Die dazu notwendigen Finanzierungsmittel wurden über Kreditinstitute und Sparmittel eingeworben. 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 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.

Den wesentlichen, und der aus unserer Sicht derzeit bestehenden Risiken aus geopolitischen Konflikten, 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 2024 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.

Schleswig, 08. März 2024
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

2010er

Die 2010er | Zeitzeichen

- Verstärkte KI-Forschung
- IT: Cloudlösungen
- Das Smartphone erobert den Alltag
- UN-Klimakonferenz in Paris
- Fridays for Future
- Flüchtlingskrise
- Gendering im Sprachgebrauch
- Digitale Sprachassistenten
- Militärische und zivile Drohennutzung
- Artensterben bedroht Biodiversität

2010

WACHSEN

Wachstumskurs der GEWOBA Nord in allen Geschäftsbereichen von 2010 – 2015.

2011

ANSAMMELN

Die GEWOBA Nord führt die Spareinrichtung ein.

2012

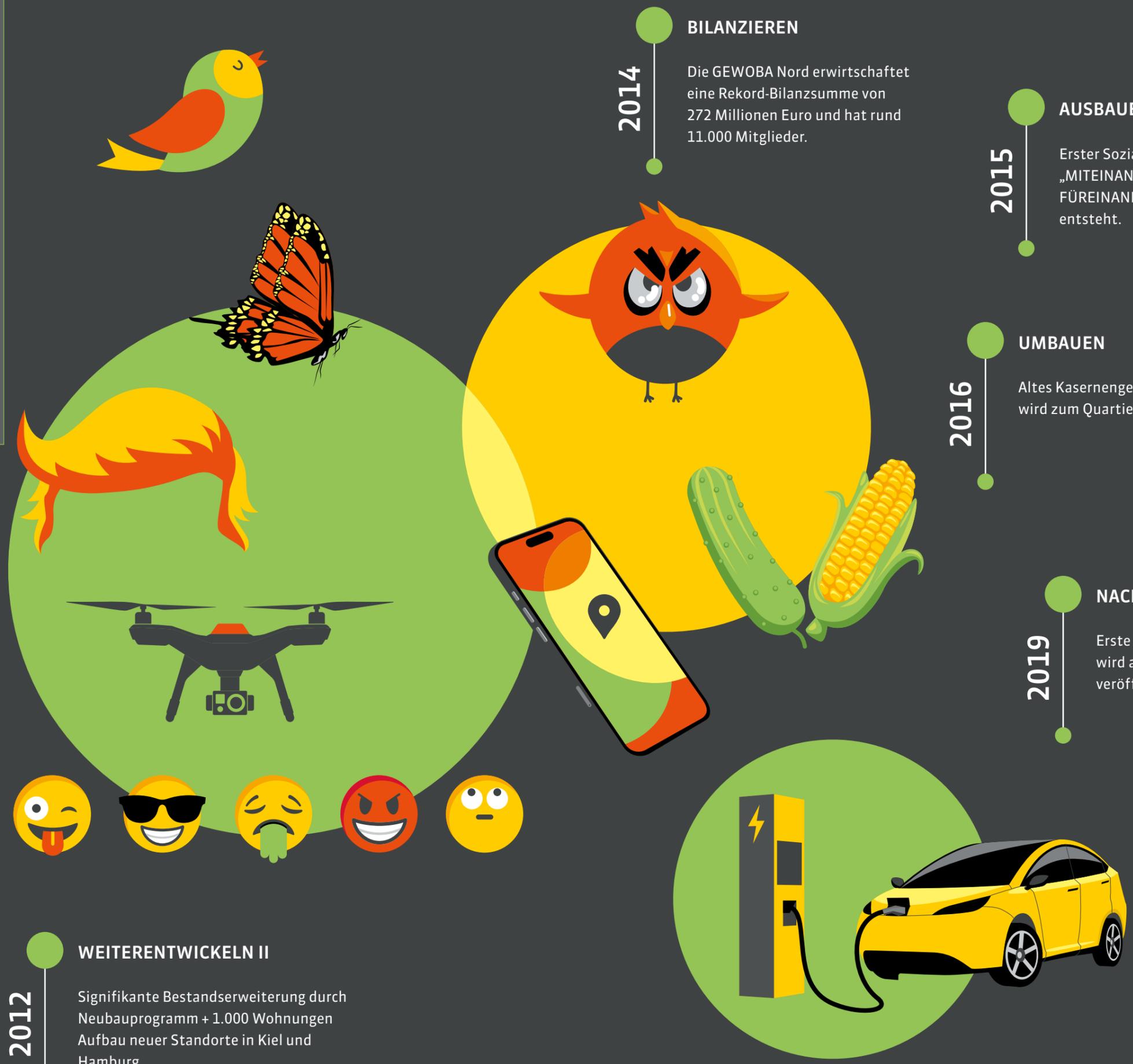
WEITERENTWICKELN I

Übernahme der WEG Verwaltungsgesellschaft PROWO West in Düsseldorf | Strategie-Vision 2015++ | Zusammenschluss der BUD Gruppe in eine Gesellschaft

2012

WEITERENTWICKELN II

Signifikante Bestandserweiterung durch Neubauprogramm + 1.000 Wohnungen
Aufbau neuer Standorte in Kiel und Hamburg



2014

BILANZIEREN

Die GEWOBA Nord erwirtschaftet eine Rekord-Bilanzsumme von 272 Millionen Euro und hat rund 11.000 Mitglieder.

2015

AUSBAUEN

Erster Sozialbericht „MITEINANDER. FÜREINANDER.“ entsteht.

2016

UMBAUEN

Altes Kasernengebäude wird zum Quartier36.

2019

NACHHALTIG

Erste DNK-Erklärung wird anerkannt und veröffentlicht.

2020er

Die 2020er | Zeitzeichen

- Corona-Pandemie
- Erste mRNA-Impfstoffe
- Der Brexit tritt in Kraft
- Russlands Angriffskrieg auf Ukraine
- Verfassungsrichter in Karlsruhe machen Klimaneutralität verbindlich
- Umbau zur klimaneutralen Wirtschaft
- ChatGPT verfügbar
- Entwicklung neuer Arbeitswelten
- EU-weit müssen Firmen ESG-ready werden
- Die Erderwärmung nimmt weiter zu

2020

UMDENKEN

Nachhaltigkeitsthemen rücken in den Vordergrund der Unternehmensplanung

2021

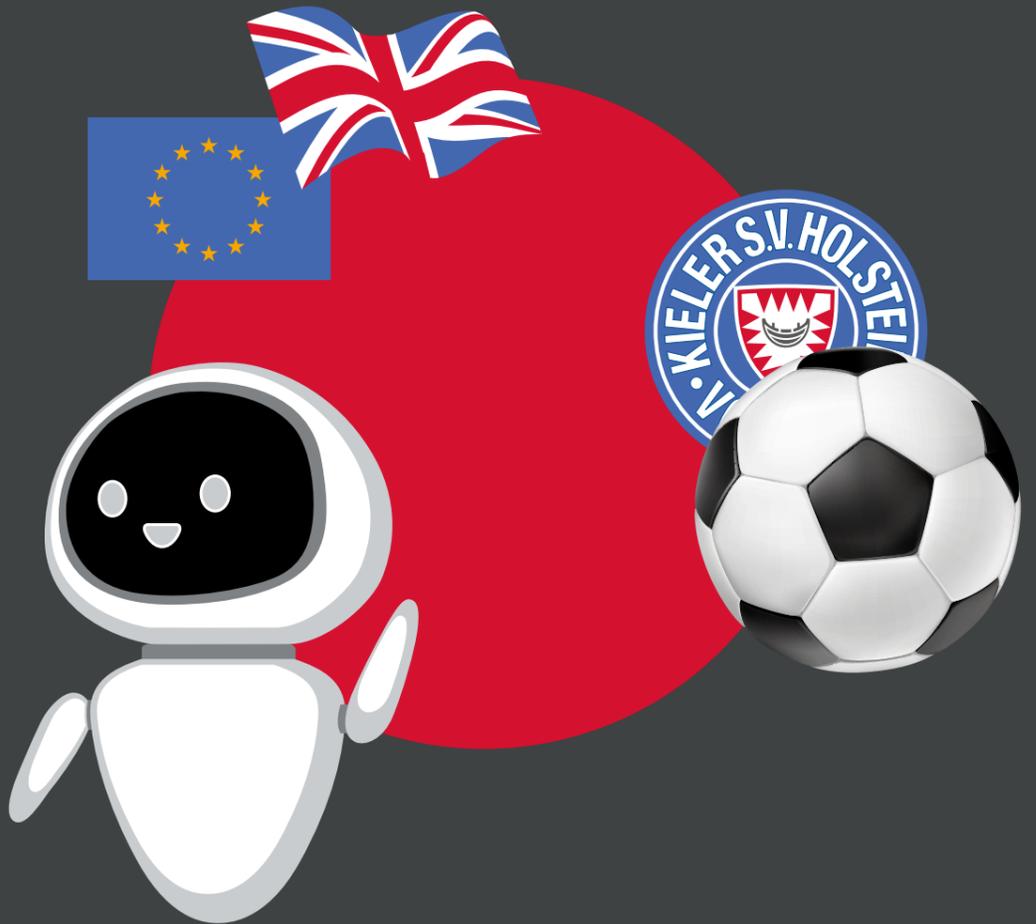
UMSETZEN

Gründung der Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH.

2022

PLANEN

Strategische Überlegungen zu neuen Geschäftsfeldern außerhalb des Standardgeschäfts.



2024

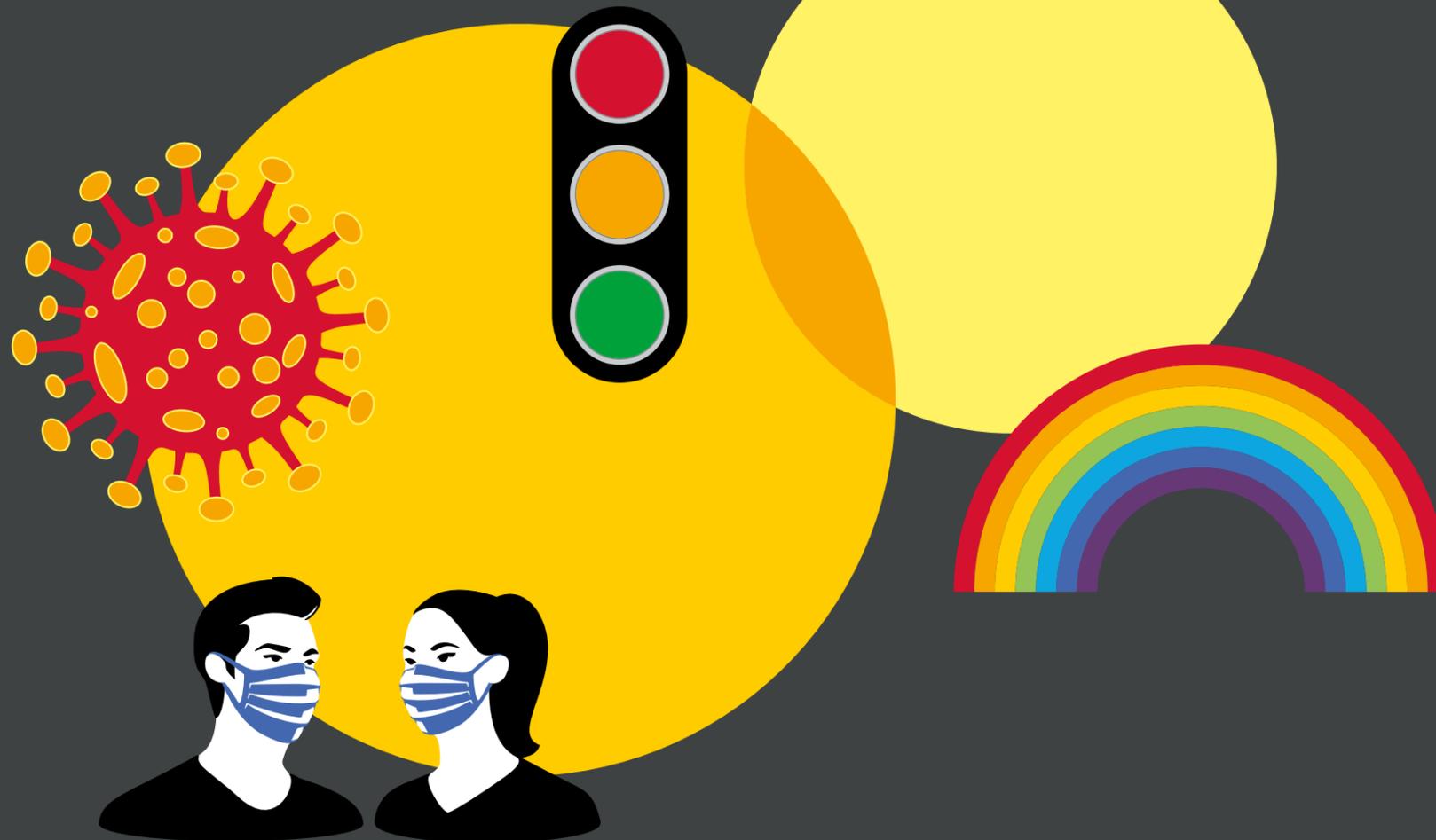
JUBILÄUM

Die GEWOBA Nord feiert mit vielen verschiedenen Events und Aktionen ihr 75-jähriges Jubiläum.

2023

STÄRKEN

Neu bestellte Geschäftsführer läuten den Umorganisations- und Restrukturierungsprozess ein.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

für das Geschäftsjahr 2023

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:

- | | |
|--|---|
| 7 Sitzungen des Aufsichtsrates
gemeinsam mit dem Vorstand | 4 Sitzung des Prüfungsausschusses |
| 3 Sitzungen des Aufsichtsrates | 7 Sitzungen des Personalfindungsausschusses |
| | 8 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 allen Mitgliedern des Aufsichtsrates 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 Überwachung der laufenden Geschäftstätigkeit und der langfristigen Unternehmensplanung. Diese bilden 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 ist hier unter anderem die weitere Entwicklung der Flächen „Auf der Freiheit“ in Schleswig.

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

Ein besonderer Meilenstein war die Fertigstellung und Übergabe des Neubaus in der Alten Bahnhofstraße in List auf Sylt mit insgesamt 39 Wohneinheiten und 44 offenen Stellplätzen.

Aufgrund des bevorstehenden Generationswechsels innerhalb des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Nachbesetzung eines Vorstandsmitglieds befasst. In diesem Zusammenhang hat sich ein Personalfindungsausschuss unter Einbindung des Vorstands konstituiert. Aufgrund des Betriebs der Spareinrichtung sind besondere Anforderungen des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bei der Besetzung zu beachten.

Am 17. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Neben den zwingend zu fassenden Beschlüssen hat die Vertreterversammlung eine Änderung der Satzung der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG beschlossen. Unter anderem erfolgte eine Anpassung der Wahlen zum Aufsichtsrat, damit künftig wieder eine ausgewogene Rotation erfolgt, die während der Corona-Pandemie nicht umgesetzt werden konnte. Die Änderungen wurden zuvor in mehreren 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 2023. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2023 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

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

Schleswig, den 06. März 2024
Kay Abeling
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2023 | AKTIVSEITE

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	71.651,97	132.698,40
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.055,13
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.160.286,26	319.829.133,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.155.749,73	9.687.870,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	692.244,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	768.559,40	924.164,59
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.359.056,76	895.633,58
6. Anlagen im Bau	7.624.737,96	40.034.253,62
7. Bauvorbereitungskosten	424.296,11	337.058,44
8. Geleistete Anzahlungen	1.964.379,04	12.000,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.500.000,00	1.550.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.912.250,00
3. Andere Finanzanlagen	6.420,00	6.420,00
Anlagevermögen	375.639.631,54	379.015.782,60
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	11.915.734,52	14.075.136,70
2. Unfertige Leistungen	14.462.330,55	13.499.631,36
3. Andere Vorräte	28.373,24	27.470,10
4. Geleistete Anzahlungen	3.424.736,13	38.486,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	797.896,68	237.381,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.380,43	287.795,12
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.323.074,83	96.459,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.382.256,64	1.688.592,14
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	12.059.074,66	11.310.340,65
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.995.062,78	7.043.346,53
2. Bausparguthaben	8.325.041,16	9.237.730,55
Umlaufvermögen	60.759.961,62	57.542.370,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	274.666,77	273.637,90
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	222.174,86	213.823,23
Rechnungsabgrenzungsposten	496.841,63	487.461,13
Bilanzsumme	436.896.434,79	437.045.613,88

BILANZ ZUM 31.12.2023 | PASSIVSEITE

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.116.596,00	687.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	29.224.416,00	29.726.788,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	457.652,00	515.996,00
	30.798.664,00	30.930.224,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	885.453,08	836.103,08
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	9.007.000,00	8.804.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(203.000,00)	(384.000,00)
2. Andere Ergebnismrücklagen	49.699.000,00	49.099.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(600.000,00)	(2.700.000,00)
	58.706.000,00	57.903.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	210.648,74	472.878,71
2. Jahresüberschuss	2.029.684,00	3.835.126,01
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-803.000,00	-3.084.000,00
	1.437.332,74	1.224.004,72
Eigenkapital	91.827.449,82	90.893.331,80
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	151.000,00	579.000,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	848.815,92	1.108.961,23
3. Sonstige Rückstellungen	3.812.673,44	3.657.628,36
Rückstellungen	4.812.489,36	5.345.589,59
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.300.976,74	164.419.552,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.705.911,12	29.421.348,92
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	125.354.400,26	104.434.668,06
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.067.661,70	25.449.987,23
5. Erhaltene Anzahlungen	16.629.981,22	13.383.701,75
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164.976,49	226.385,44
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.590.707,68	2.539.475,17
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	390.716,52	79.593,35
9. Sonstige Verbindlichkeiten	604.124,26	429.280,00
(davon aus Steuern)	(166.147,51)	(154.115,86)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(583,28)	(522,00)
Verbindlichkeiten	339.809.455,99	340.383.992,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	447.039,62	422.700,18
Rechnungsabgrenzungsposten	447.039,62	422.700,18
Bilanzsumme	436.896.434,79	437.045.613,88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2023)

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.065.405,49	46.377.796,17
c) aus Betreuungstätigkeit	125.017,31	0,00
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.145.184,14	965.189,09
	49.335.606,94	47.342.985,26
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	986.732,02	1.006.490,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	643.731,30	991.209,87
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.859.329,51	2.687.931,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.112.521,47	20.897.423,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.937,61	44.747,60
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	132.040,09	286.319,66
	30.556.900,60	30.800.126,74
Rohergebnis		
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.216.202,10	4.940.128,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.069.937,44 (117.057,54)	1.061.344,61 (122.077,35)
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.296.370,27	9.784.553,07
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	2.205.734,46	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.216.328,51	4.151.060,76
9. Erträge Beteiligungen	450.000,00	0,00
(davon von verbundenen Unternehmen)	(450.000,00)	0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	130,77	83,45
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	311.926,25	183.698,29
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	(33.866,80)	0,00
(davon von verbundenen Unternehmen)	(7.086,00)	0,00
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	1.886.888,87
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.319.302,70	4.989.783,96
(davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	0,00	(2.684,61)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(-47.017,14)	(325.352,23)
	2.042.099,28	3.844.796,71
15. Ergebnis nach Steuern		
16. Sonstige Steuern	12.415,28	9.670,70
	2.029.684,00	3.835.126,01
17. Jahresüberschuss		
18. Gewinnvortrag	210.648,74	472.878,71
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	-803.000,00	-3.084.000,00
	1.437.332,74	1.224.004,72
20. Bilanzgewinn		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2023

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 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die

Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erga-

ben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Zu den Besonderheiten im Zusammenhang mit der Bewertung von zwei Grundstücken ohne Bauten im Umlaufvermögen, deren 2. Kaufpreishälfte noch unter aufschiebenden Bedingungen stehen, wird auf die Erläuterungen unter sonstige finanzielle Verpflichtungen verwiesen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

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

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

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

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

Bauzeitzinsen wurden im Jahr 2023 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

Die Position „Technische Anlagen und Maschinen“ beinhaltet im Wesentlichen Photovoltaikanlagen; für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 2 und 10 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips (§ 253 Abs. 4 HGB).

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

Die unter anderen Vorräten ausgewiesenen Brennstoffbestände werden

nach dem FiFo-Verfahren bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt; mögliche Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die in Vorjahren gezahlten Disagien werden gem. § 250 Abs. 3 HGB bewert-

et 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 31.12.2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		einbezogene Fremdkapitalzinsen
	01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2023 €	01.01.2023 €	Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres €	Abgänge €	31.12.2023 €	31.01.2022 €	31.12.2023 €	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.290.259,79	474,10	0,00	2.055,13	3.292.789,02	3.157.561,39	63.575,66	0,00	3.221.137,05	132.689,40	71.651,97	0,00
Geleistete Anzahlungen	2.055,13	0,00	0,00	2.055,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.055,13	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.292.314,92	474,10	0,00	0,00	3.292.789,02	3.157.561,39	63.575,66	0,00	3.221.137,05	134.753,53	71.651,97	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	482.840.412,89	1.847.355,59	3.142.567,61	37.124.525,34	518.669.726,21	163.011.279,27	9.316.168,29	818.007,61	171.509.439,95	319.829.133,62	347.160.286,26	98.239,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.902.896,55	5.656,83	177.752,11	0,00	16.730.801,27	7.215.025,64	437.855,20	77.829,30	7.575.051,54	9.687.870,91	9.155.749,73	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	692.244,31	692.244,31	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.626.285,63	38.263,16	7.310,00	0,00	3.657.238,79	2.702.121,04	187.271,91	713,56	2.888.679,39	924.164,59	768.559,40	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.391.511,85	447.503,54	43.683,45	327.430,85	4.122.762,79	2.495.878,27	291.499,21	23.671,45	2.763.706,03	895.633,58	1.359.056,76	0,00
Anlagen im Bau	40.034.253,62	6.330.870,00	1.615.860,32	-37.124.525,34	7.624.737,96	0,00	0,00	0,00	0,00	40.034.253,62	7.624.737,96	60.935,78
Bauvorbereitungskosten	356.042,22	87.237,67	0,00	0,00	443.279,89	18.983,78	0,00	0,00	18.983,78	337.058,44	424.296,11	0,00
Geleistete Anzahlungen	12.000,00	2.279.809,89	0,00	-327.430,85	1.964.379,04	0,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00	1.964.379,04	0,00
Sachanlagen	547.855.647,07	11.036.696,68	4.987.173,49	0,00	553.905.170,26	175.443.288,00	10.232.794,61	920.221,92	184.755.860,69	372.412.359,07	369.149.309,57	159.175,72
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.550.000,00	0,00	50.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.550.000,00	1.500.000,00	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	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	6.420,00	6.420,00	0,00
Finanzanlagen	6.468.670,00	0,00	50.000,00	0,00	6.418.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.468.670,00	6.418.670,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	557.616.631,99	11.037.170,78	5.037.173,49	0,00	563.616.629,28	178.600.849,39	10.296.370,27	920.221,92	187.976.997,74	379.015.782,60	375.639.631,54	159.175,72

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Die Abgänge der Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Rückzahlung der Kapitalrücklage (50,0 T€) der Tochtergesellschaft Heideich Owschlag GmbH.

Die Zugänge der Grundstücke mit Wohnbauten im Anlagevermögen und die Umbuchung aus den Anlagen im Bau basieren insbesondere auf der Fertigstellung der Baumaßnahmen Neubau Kiel, Hopfenstraße und List, Alte Bahnhofstraße. Die Abgänge betreffen vornehmlich erhaltene Zuschüsse.

Die geleisteten Anzahlungen im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich den gezahlten Kaufpreis für ein Grundstück, bei dem zum 31.12.2023 die vertraglichen Voraussetzungen des Besitzübergangs noch nicht erfüllt waren.

Die Anschaffungskosten für zwei Grundstücke (Posten Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen) mit Anschaffung und Besitzübergang, Eigentumsverschaffung und Eintragung in das Grundbuch in 2022 ergeben sich als bedingter Kaufpreis aus der gezahlten ersten Hälfte des Kaufpreises und den Anschaffungs-

nebenkosten. Die Entstehung der zweiten Hälfte des Kaufpreises steht vertraglich unter einer aufschiebenden Bedingung, von deren künftigem Eintritt aus Sicht des Vorstands nicht auszugehen ist. Die noch nicht bezahlten Kaufpreise sind unter sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgeführt. Eines der beiden Grundstücke wurde auf der Grundlage eines aktuellen Gutachtens unter Berücksichtigung noch erwarteter Kosten in 2023 in Höhe von 2,2 Mio. € außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres in Höhe von 14.185,5 T€ (Vorjahr: 13.170,0 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 276,9 T€ (Vorjahr: 329,7 T€).

Die geleisteten Anzahlungen im Umlaufvermögen betreffen insbesondere den gezahlten Kaufpreis für ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück, bei dem zum 31.12.2023 die vertraglichen Voraussetzungen des Besitzübergangs noch nicht erfüllt waren.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten eine konzerninterne Darlehensforderung mit einer Restlaufzeit kleiner ein Jahr (5,1 Mio. €).

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, mit Ausnahme der bilanzierten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 323,9 T€.

Die unter den flüssigen Mitteln ausgewiesenen Bausparguthaben unterliegen einer Sicherungsabtretung.

Ein in den Wertpapieren des Umlaufvermögens ausgewiesener Sparbrief wird in 2024 fällig (500,0 T€).

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 2.747 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2023	Einstellung 2023	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2023	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	836.103,08	49.350,00	0,00	885.453,08
Gesetzliche Rücklage	8.804.000,00	0,00	203.000,00	9.007.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	49.099.000,00	0,00	600.000,00	49.699.000,00
Gesamt	58.739.103,08	49.350,00	803.000,00	59.591.453,08

Die Steuerrückstellungen betreffen die Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr und das Vorjahr.

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 260,1 T€ verbraucht. Zum 31.12.2023 sind noch 848,0 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	745.073,79	298.382,42	446.691,37	1.253.655,47	0,00	1.253.655,47
Schönheitsreparaturen	343.719,61	14.961,27	0,00	0,00	33.866,80	294.891,54
Grundleitungsschäden	1.024.063,70	10.217,45	516.380,00	0,00	0,00	497.466,25
Sonstige ausstehende Eingangsrechnungen	0,00	0,00	0,00	89.831,81	0,00	89.831,81
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	365.000,00	173.755,72	191.244,28	445.000,00	0,00	445.000,00
Aufwendungen für Verwaltungskosten WEG	50.000,00	44.611,83	5.388,17	50.000,00	0,00	50.000,00
Aufwendungen für Miete RWM 2023	70.000,00	66.569,87	3.430,13	75.000,00	0,00	75.000,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	135.500,00	131.364,19	4.135,81	132.000,00	0,00	132.000,00
Aufbewahrung Unterlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	180.000,00	180.000,00	0,00	190.000,00	0,00	190.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	115.601,13	11.997,49	0,00	29.643,83	0,00	133.247,47
Sonstige personenbezogene Rückstellungen	225.510,85	191.263,47	34.247,38	186.401,70	0,00	186.401,70
Sondersparformen	15.059,28	3.893,39	0,00	15.627,74	0,00	26.793,63
Risiken aus Prozessangelegenheiten	368.100,00	32.298,26	28.166,17	110.750,00	0,00	418.385,57
Gesamtsumme	3.657.628,36	1.159.315,36	1.229.683,31	2.577.910,55	33.866,80	3.812.673,4

Rückstellungen für Grundleitungsschäden wurden zur Anpassung die Vorjahre betreffender Verbräuche in Höhe von 516,4 T€ aufgelöst.

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 2023 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.300.976,75	23.909.533,48	37.298.374,56	99.093.068,71	159.556.196,66	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.705.911,12	10.058.614,71	2.770.562,14	15.876.734,27	28.615.034,91	GPR
Erhaltene Anzahlungen	16.629.981,22	16.629.981,22	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164.976,49	1.164.976,49	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.590.707,68	1.590.707,68	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	390.716,52	390.716,52	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	604.124,26	604.124,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	209.387.394,04	54.348.654,36	40.068.936,7	114.969.802,98	188.171.231,57	

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 136.391.443,27 € (VJ 150.624.750,71 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 18.647.296,41 € (VJ 28.789.701,29 €).

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2023 Spareinrichtung

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2023 €	2022 €	Veränderung
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	73.248.244,66	74.939.669,76	-1.691.425,10
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	52.106.155,60	29.494.998,30	22.611.157,30
Gesamt	125.354.400,26	104.434.668,06	20.919.732,20
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen			
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	4.487.028,97	23.521.475,97	-19.034.447,00
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	580.632,73	1.928.511,26	-1.347.878,53
Gesamt	5.067.661,70	25.449.987,23	-20.382.325,53

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 aus Spareinlagen mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten sind Verträge mit einer Fälligkeit von unter einem Jahr in Höhe von 11,8 Mio. € enthalten, die auslaufen würden, soweit keine Anschlussvereinbarung getroffen wird.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten auch die zum 15.01.2024 fälligen Erstattungen aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2022. 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 48.065,4 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 13.216,5 T€ enthalten.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen, sowie Erträge aus Photovoltaikanlagen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 484,6 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 159,2 T€.

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

- Erträge aus früheren Jahren (105,2 T€), insbesondere Erstattungen aus Einspeise-Vergütungen

- Erträge außergewöhnlicher Größenordnung aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (1.229,7 T€), insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen auf Grund Verzögerung der Arbeiten (446,7 T€) und Rückstellung für Grundleitungsschäden wegen Bereinigung Vorjahre (516,4 T€)

- Erträge aus Versicherungsschädigungen (438,9 T€)

- Erträge außergewöhnlicher Größenordnung aus den Zuschreibungen von Wertpapieren im Umlaufvermögen wegen Werterholung (628,7 T€)

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 23.112,5 T€ beinhalten 6.574,4 T€ Instandhaltungsaufwendungen sowie periodenfremde Aufwendungen für Heizkosten aus Nachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 361,4 T€.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens in Höhe von 2,2 Mio. € betreffen ein wertgemindertes Grundstück (Erläuterung siehe oben).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 450,0 T€ resultieren aus einer Gewinnausschüttung einer Tochtergesellschaft für 2023.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2023 (121,0 T€) und Steuererstattungen für frühere Jahre (168,0 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es bestehen folgende derivative Finanzinstrumente in 2023:

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2023 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2023 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2023 T€
Zinssatzswap Nord LB (931496)	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,10	-657,49	883.873,90	883.873,92
Zinssatzswap Nospa (310740) LBBW (73878)*	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,80	-8.394,98	1.236.255,18	1.236.255,18
Zinssatzswap Nospa (368090) LBBW (75312)*	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,40	-	-	-
	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,05			
	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,10			
	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,30			
	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,80			
					11.427,0	-9.052,47	2.120.129,08	2.120.129,10

* 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 in Höhe von ca. 16,9 Mio €.

Darin enthalten sind für die Beseitigung eines im Jahr 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie Kosten aus dem Generalunternehmervertrag in Höhe von 8,4 Mio € bis Ende 2025. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus Eigen- und Fremdmitteln.

Für zwei im Jahr 2022 erworbene Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen der Genossenschaft bestehen aufschiebende Bedingungen zur Kaufpreiszahlung in Höhe von 50%. Die Genossenschaft ist entsprechend dem Kaufvertrag bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreishälfte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden. Die zweite Hälfte des Kaufpreises beträgt 6,9 Mio € und würde fällig werden, wenn die Verkäuferin die Bedingungen aus dem Kaufvertrag bis 31.12.2023 bzw. 31.12.2024 erfüllen sollte. Nach Beurteilung des Vorstands ist davon auszugehen, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht eintreten werden, weil die Verkäuferin die Bedingungen aus technischer Sicht voraussichtlich nicht erfüllen kann. Derzeit ist von weiteren Kosten der Baureifmachung von 2,1 Mio. auszugehen.

Wenn die zweite Kaufpreishälfte wider Erwarten durch Eintritt der Bedingungen in 2024 dennoch entstehen würde, wären nachträgliche Anschaffungskosten auf die Grundstücke zu aktivieren. Diese sind nach heutigem Stand nicht vom derzeitigen Verkehrswert laut aktuellem Gutachten gedeckt. In dem Fall wäre eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 7 Mio. € im Folgejahr erforderlich, sofern sich der Grundstückswert nicht verändert.

Die Genossenschaft hat Anfang 2023 ein Grundstück in Flensburg zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,4 Mio € und weitere Grundstücke (Kaufpreis 0,3 Mio. €) erworben. Der Kaufpreis war in 2023 noch nicht fällig.

3. Haftungsverhältnisse

Durch Finanzierungen der Tochtergesellschaft BUD bei der Sydbank bestehen Bürgschaften, die auf 2.120,0 T€ begrenzt sind. Die Verbindlichkeiten der BUD belaufen sich zum 31.12.2023 auf 0,9 Mio.€ gegenüber dem Kreditinstitut. Für die BUD besteht eine Kontokorrentlinie von 1,0 Mio. €, für die die GEWOBA Nord Sicherheiten stellt. Die wirtschaftliche Lage der BUD enthält trotz des Jahresfehlbetrages in 2023 derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Die Genossenschaft hat im notariellen Kaufvertrag vom 13.09.2022 gegenüber der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft (Verkäuferin) eine Patronatserklärung abgegeben. Die Genossenschaft hat sich verpflichtet, die in 2022 neu gegründete Tochtergesellschaft, Wasserhäuser 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. Mit einer Inanspruchnahme der Genossenschaft wird wegen des durch die Tochtergesellschaft erworbenen Vermögenswerts (Grundstück ohne Bauten) und der 2023 erfolgten Kaufpreiszahlung derzeit nicht gerechnet.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrags beläuft sich zum 31.12.2023 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 31.12.2023 in Höhe von 693,6 T€. Der Jahresfehlbetrag 2023 beträgt 596,2 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 31.12.2023 9.517,6 T€. Der Jahresfehlbetrag 2023 beträgt 127,5 T€.

An der Heideteich Owschlag GmbH, Schleswig, besitzt die Genossenschaft 100% der Anteile. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25 T€.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 54,8 T€. Der Jahresüberschuss 2023 beträgt 547,5 T€.

An der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, Schleswig, besitzt die Genossenschaft 100% der Anteile mit 25,0 T€ Stammkapital und einer Kapitalrücklage von 700,0 T€ zum 31.12.2023. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 647,6 T€. Der Jahresfehlbetrag 2023 beträgt 74,6 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 12 (10) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	45 (50)	29 (27)
Technische Mitarbeiter	8 (8)	2 (2)
Hausmeister	3 (3)	0 (0)
Reinigungskräfte	1 (1)	4 (2)
Gastronomie	4 (4)	1 (0)
61 (66)	36 (31)	

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 502,4 T€ vermindert.

Zur Haftsumme ist in § 19 (Ausschluss der Nachschusspflicht) der Satzung geregelt, dass die Mitglieder keine Nachschüsse zu leisten haben.

	Anzahl Mitglieder
01.01.2023	15.634
Zugänge 2023	1.022
Abgänge 2023	807
31.12.2023	15.849

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)
Frank Jacobsen (stellv. Vorsitzender)
Marita Borjini (Vorsitzende Prüfungsausschuss)
Nanette Kraft
Heike Susanne Lambrecht (Schriftführerin)
Jan Wiese

Elin Bieda

Peter Becker

Geschäftsführer
Verwaltungsfachwirt
Dipl. Kauffrau
Verwaltungsangestellte
Architektin
Diplom-Verwaltungswirt (FH)
Master of Science –
Business Administration
Rechtsanwalt

10. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2023 beträgt 2.029.684,00 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 06.03.2024 wurden 203.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 600.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages verbleibende Bilanzgewinn von 1.437.332,74 € mit 1.039.371,06 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 397.961,68 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Schleswig, den 08. März 2024
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

WIR SAGEN DANKE

Für die Mitglieder, mit den Mitgliedern – unter diesem Motto haben bereits zur Halbzeit des Jubiläumsjahrs zahlreiche Aktionen im GEWOBA-Land stattgefunden. Zwei davon stellen wir Ihnen hier vor.

Reichlich zu naschen gab es bei unserem „Eiswagen-Treff“. Zwischen Ende April und 21. Juni war unser sprichwörtlich süßes Mobil in Niebüll, Harrislee, Husum, Schleswig und Sylt unterwegs und spendierte den Mieter*innen vor Ort drei leckere Kugeln in der Waffel. Eine persönliche Einladung kündigte den Termin frühzeitig an – und die Nachfrage war entsprechend groß.



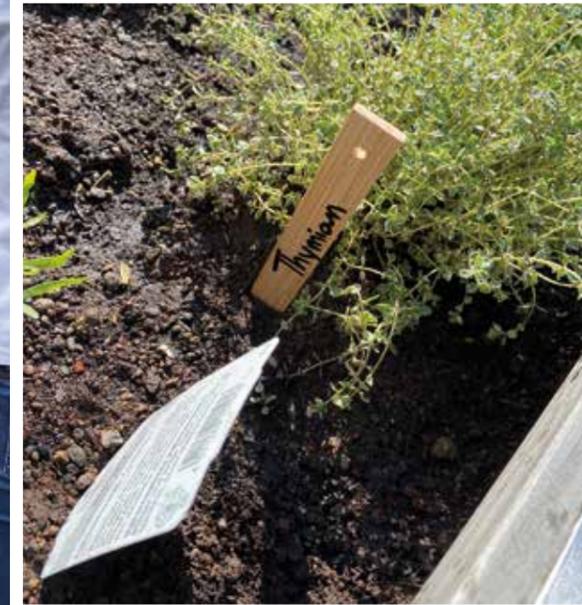
Noch eine Kugel, bitte!



Es grünt so grün ...

Urbanes Leben mit Anspruch auf Nachhaltigkeit: dafür steht das alternative Wohnkonzept in der Kieler Hopfenstraße. Am 29. April konnten interessierte Mieter*innen im Rahmen einer großen Pflanzaktion diesem Motto ihre ganz persönliche Handschrift verleihen.

Wer sich im Vorweg für eines der 18 Hochbeete im Innenhof angemeldet hatte, durfte bei strahlendem Sonnenschein zur Schaufel greifen und die Rabatte nach seinen Vorlieben begrünen. Ratsuchende wurden von (VORNAME) Coehrt tatkräftig unterstützt. Als gelernte Gärtnerin und Mitglied der GEWOBA Nord half sie bei der Pflanzenauswahl und der Bepflanzung.



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 Satz 1 und 2, § 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 Wohnungsver-sorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

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

ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsge-

mäß 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 machen auf die Ausführungen des Vorstands im Anhang (Abschnitt Allgemeine Angaben, Erläuterungen zur Bilanz und Sonstige finanzielle

Verpflichtungen) aufmerksam, mit denen die Hintergründe für die unterlassene Bildung einer Wertberichtigung für zwei Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen beschrieben werden. Der Vorstand der Genossenschaft verweist hierbei auf die nicht hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintritts von aufschiebenden Bedingungen laut notariellem Kaufvertrag für die Grundstücke, die bei Eintritt in 2024 zu nachträglichen Anschaffungskosten auf die Grundstücke führen würden, die nach heutigem Stand nicht vom derzeitigen Verkehrswert der Grundstücke laut aktuellem Gutachten gedeckt sind.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 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 Wohnungs-genossenschaften 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 2024 bis 2033.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Das Jahresergebnis 2023 beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen auf ein unbebautes Grundstück im Umlaufvermögen (€2,2 Mio) sowie gegenläufig Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung aus der Auflösung von Rückstellungen (€1,2 Mio) und Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (€0,6 Mio).

Die Angabe der nicht bilanzwirksamen Geschäfte erfolgt im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 unter den Gliederungspunkten Finanzinstrumente, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Wir weisen auf folgenden Sachverhalt hin:

Für ein in 2022 angekauftes unbebautes Grundstück hat sich in 2023 eine verlustbringende außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert, die für die Vermögens- und Ertragslage in 2023 von Bedeutung war, ergeben (€2,2 Mio). Für dieses Grundstück und ein weiteres in 2022 angekauftes unbebautes Grundstück im Umlaufvermögen besteht nach den Ausführungen des Vorstands im Anhang und der Risikoberichterstattung im Lagebericht das Risiko, dass sich in 2024 mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit eine weitere außerplanmäßige

Abschreibung (ca. €7 Mio) ergeben könnte.

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 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 08.03.2024 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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen des Vorstands im Anhang (Abschnitt Allgemeine Angaben, Erläuterungen zur Bilanz und Sonstige finanzielle Verpflichtungen) aufmerksam, in welchem die Hintergründe für die Nichtbildung einer Wertberichtigung für zwei Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen beschrieben werden. Der Vorstand der Genossenschaft verweist hierbei auf die nicht hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintritts der aufschiebenden Bedingungen zur Kaufpreiszahlung laut notariellem Kaufvertrag für die Grundstücke. Wenn die aufschiebenden Bedingungen entgegen der Einschät-

zung des Vorstands in 2024 eintreten sollten, wären nachträgliche Anschaffungskosten auf die Grundstücke zu aktivieren, die nach heutigem Stand nicht vom derzeitigen Verkehrswert der Grundstücke laut aktuellem Gutachten gedeckt sind. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

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

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

naus 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ge-

wonnenen 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen

nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches

unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 08.03.2024

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Jülich
Wirtschaftsprüfer“

1949-2024



GEWOBA NORD
Baugenossenschaft