



GEWOBA NORD
Baugenossenschaft



GESCHÄFTSBERICHT 2024



Pippi Langstrumpf



Mark Twain



Mr. Ed



Alexander von Humboldt

Wie steht es um die Demokratie im Jahr 2025?

Demokratie – ein hohes Gut, oft umkämpft, manchmal unbequem, aber unverzichtbar. Sie ist ein Versprechen auf Mitbestimmung, ein fragiles Geschenk, das Aufmerksamkeit und Pflege braucht. Denn selbstverständlich ist sie nicht. Und gerade heute scheint ihr die nötige Wertschätzung oft zu fehlen. Doch wie spricht man über Demokratie, ohne nur zu mahnen? Wie gelingt es, neue Perspektiven zu eröffnen und Neugier zu wecken?

Diskurs als Lebensader

In dieser Ausgabe unseres Geschäftsberichts gehen wir neue Wege: Mit fiktiven Dialogen zwischen historischen und popkulturellen Persönlichkeiten nähern wir uns humorvoll den großen Fragen rund um Teilhabe, Verantwortung und den Wert demokratischer Prinzipien – damals wie heute. Wenn Napoleon mit Marie Curie über Gewaltenteilung diskutiert oder Lassie und der Böse Wolf sich über Meinungsfreiheit streiten, entstehen Denkanstöße – manchmal schräg, manchmal tiefgründig, aber immer mit einem Augenzwinkern.

Viel Vergnügen mit unserem kleinen Gedankenexperiment!

DEMOKRATIE DIALOG



Gründung: 22.01.1949
Eintragung: Amtsgericht Flensburg GnR 0051 SL
Sitz: Schleswig

GEWOBA Nord

HAUPTVERWALTUNG

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

 Unsere Nummer für alles:
04621 - 811-100

KUNDENCENTER

24837 Schleswig
Moltkestraße 32

25899 Niebüll
Hungerfennenweg 9

24939 Flensburg
Gartenstraße 1

25980 Sylt/OT Westerland
Friesische Straße 53

25813 Husum
Osterende 46

25938 Wyk/Föhr
Große Straße 39

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

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

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.

Verein **Initiative Wohnen.2050** e.V.

DigiWoh Kompetenzzentrum
Digitalisierung Wohnungs-
wirtschaft e.V.

dena Deutsche Energie-Agentur

Haus & Grund e.V.

**Arbeitsgemeinschaft für
zeitgemäßes Bauen** e.V.

Stand 31.12.2024

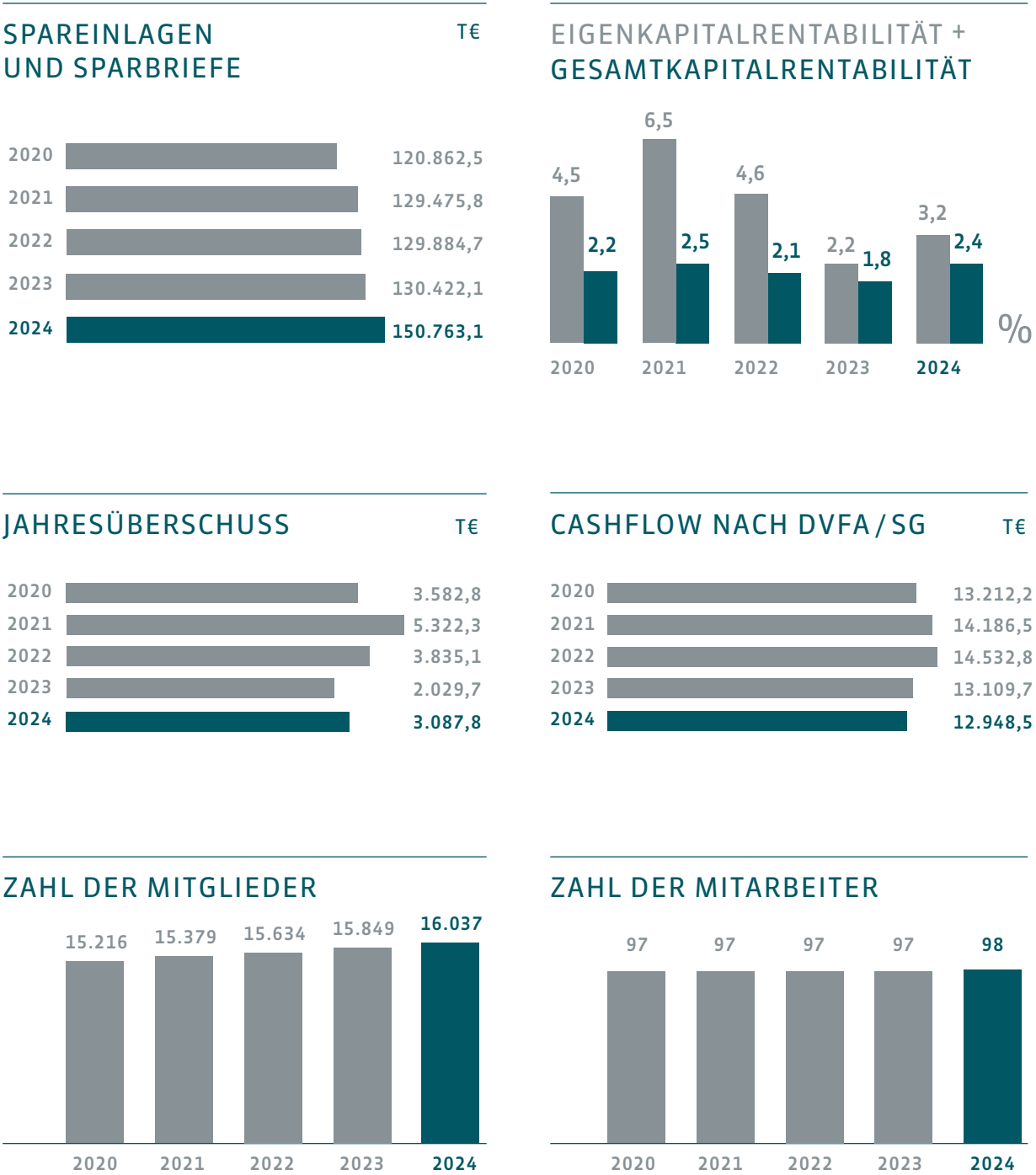
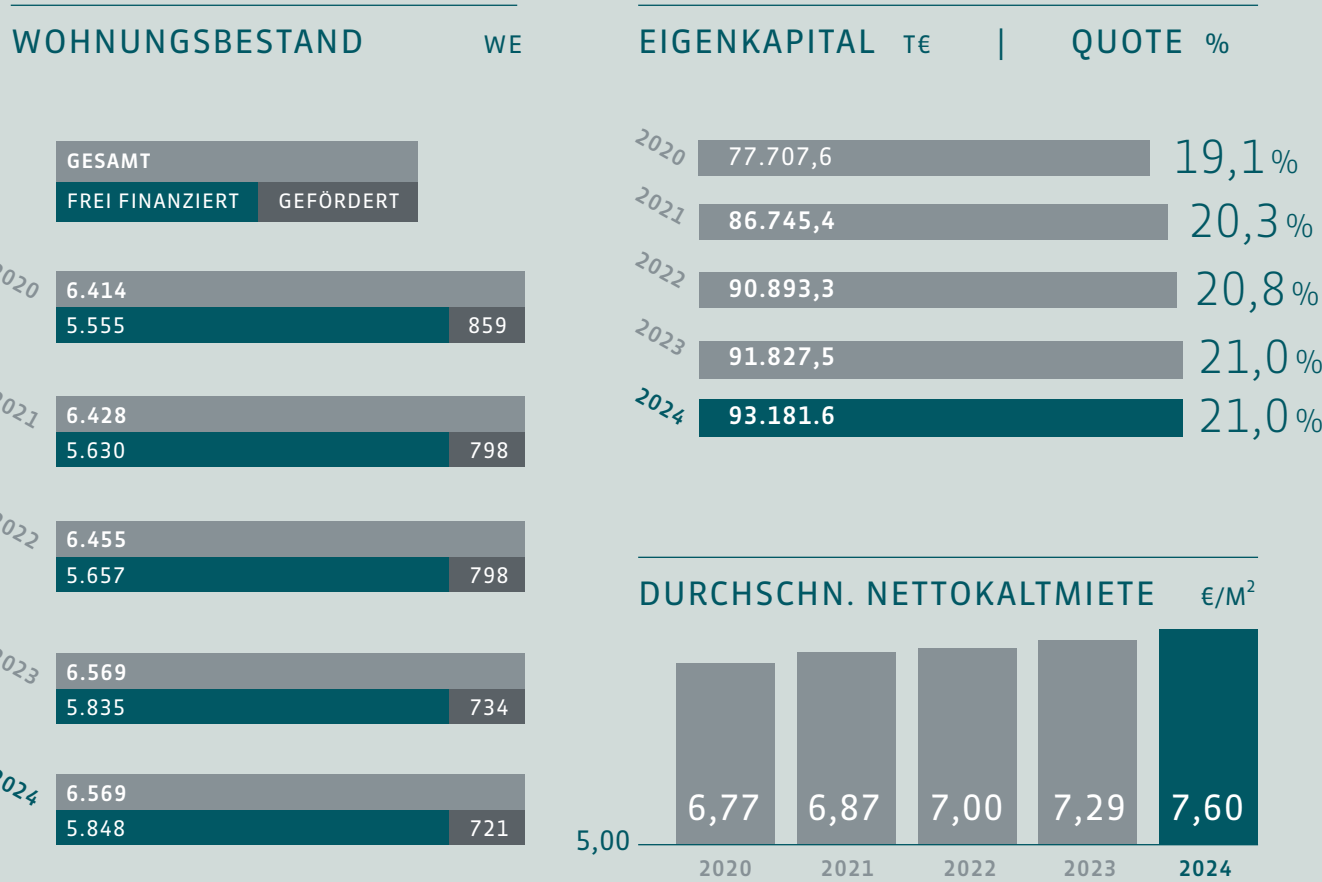
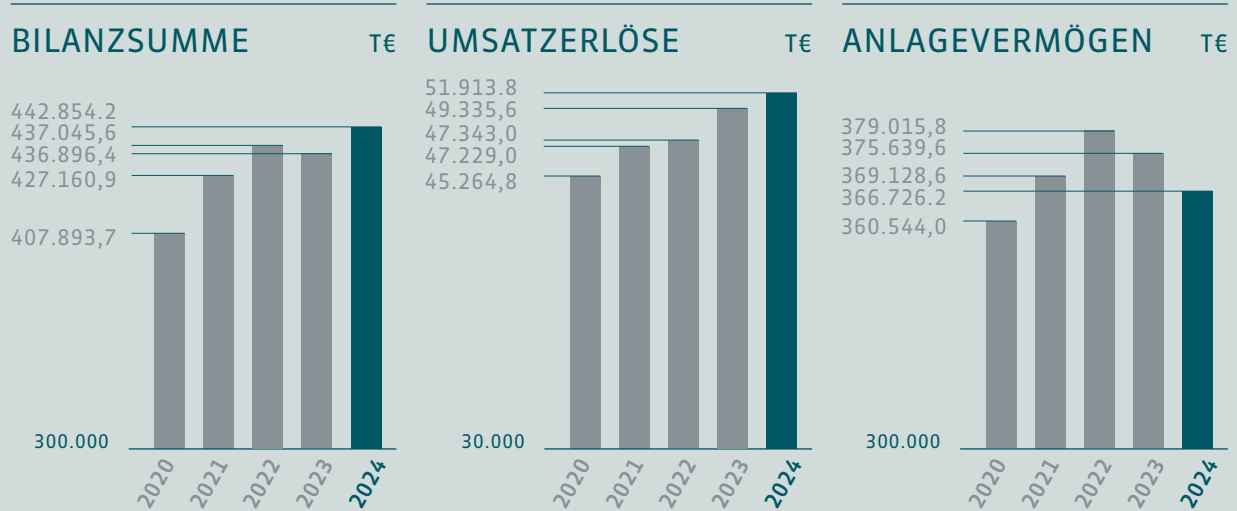
INHALT

Kennzahlen der Genossenschaft	4
Organe der Genossenschaft	6
Bericht des Vorstandes	14
Lagebericht 2024	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	24
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	25
2.2 Geschäftsverlauf	26
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	29
3. Chancen- und Risikobericht	35
4. Prognosebericht	39
Bericht des Aufsichtsrates	44
Jahresabschluss 2024	
Bilanz zum 31.12.2024	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	51
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	52
1 Bilanz	52
2 Gewinn- und Verlustrechnung	57
D. Sonstige Angaben	58
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	66

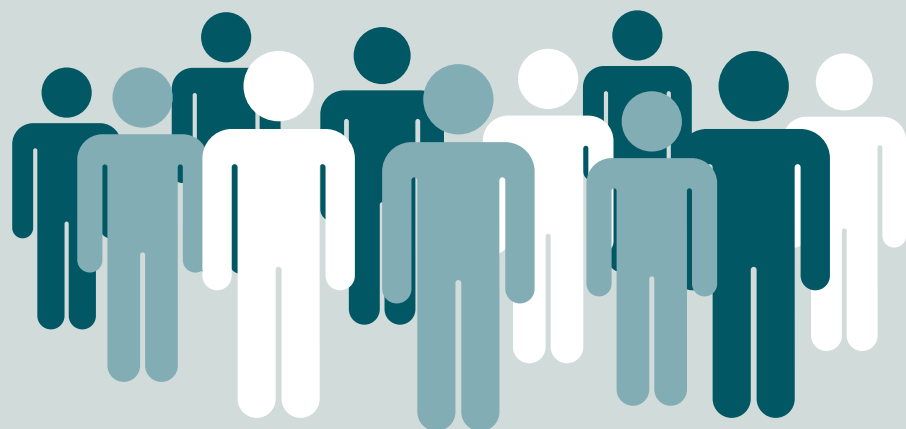
Gendering
Aus Gründen der besseren
Lesbarkeit verzichten wir auf
eine geschlechtsspezifische
Differenzierung.

Dies impliziert keinesfalls
eine Benachteiligung der
jeweils anderen Geschlechter.

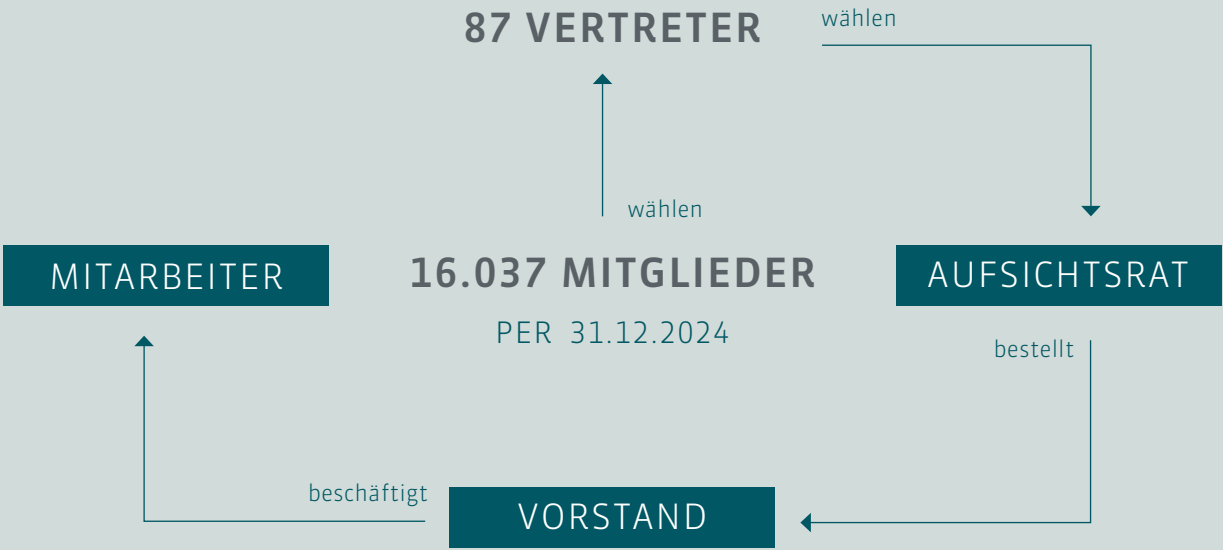
Kennzahlen der Genossenschaft



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

Baumgart, Frauke, **Güby**
Feddersen, Holger, **Husum**
Gläß, Manuel, **Husum**
Hamkens, Nico, **Husum**
Hinze, Mark, **Husum**

WAHLBEZIRK 3

Jebe, Ellen, **Husum**
Kahrmann, Tim, **Husum**
Kruse, Manfred, **Husum**
Langholz, Rüdiger, **Husum**
Loof, Julia, **Husum**

WAHLBEZIRK 4

Cizek, Beate, **Kosel**
Schellin-Küter, Manuela, **Husum**
Schmidt, Horst, **Husum**
Sethe, Holger, **Husum**

WAHLBEZIRK 5

Blenckner, Kai, **Gemeinde Sylt**
Brodersen, Sönke, **Kampen**
Flessau, Holger, **Gemeinde Sylt**
Franck, Jörg, **Gemeinde Sylt**
Giesen, Gertrud, **Gemeinde Sylt**

WAHLBEZIRK 6

Eckert, Karen, **Gemeinde Sylt**
Eitner, Falk, **Kampen**
Lappoehn, Sven, **Kampen**
Lorenzen, Susanne, **Gemeinde Sylt**
Meister, Klaus, **Gemeinde Sylt**
Modrzinski, Rainer, **Gemeinde Sylt**

WAHLBEZIRK 7

Hagendorn, Anne, **Neumünster**
Herrmann, Gerald, **Norderstedt**
Hohlbein, Sabine, **List**
Peschel, Benjamin, **List**
Pophal, Rainer, **Wenningstedt**
Schulist, Thomas, **Gemeinde Sylt**

WAHLBEZIRK 8

Endrikat, Susanne, **Wyk auf Föhr**
Wennholz, Maja, **Oevernum auf Föhr**
Wolf, Monika, **Wyk auf Föhr**

WAHLBEZIRK 9

Daske, Thomas, **Ockholm**
Jessen, Heiko, **Galmsbüll**
Nissen, Torge, **Viöl**
Zander, Ursula, **Galmsbüll**

WAHLBEZIRK 10

Eckert, Hilke, **Niebüll**
Ehlers, Andreas, **Niebüll**
Mikkelsen, Inke, **Niebüll**
Stadt Niebüll*, **Niebüll**
Wichmann, Michael, **Niebüll**
Wichmann, Petra, **Niebüll**

WAHLBEZIRK 11

Aßmann, Jan, **Flensburg**
Borjini, Athar, **Flensburg**
Kubon, Martin, **Flensburg**
Petersen, Lisa, **Flensburg**
Rippa, Anke, **Flensburg**
Wollmann, Frank, **Flensburg**

WAHLBEZIRK 12

Christiansen, Carsten, **Harrislee**
Döhler, Bärbel, **Harrislee**
Pahl, Wilfried, **Nübbel**
Petersen, Timo, **Harrislee**
Schmunz, Maike, **Harrislee**
Wippich, Svend, **Harrislee**

WAHLBEZIRK 13

Haack, Marina, **Schleswig**
Havenstein, Manja, **Schleswig**
Karstens, Dieter, **Schleswig**
Korban, Maren, **Schleswig**
Kuhn-Schepp, Ulrike, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 14

Moll, Claudia, **Schleswig**
Mutsch, Elke, **Schleswig**
Neumann, Wolfgang, **Schleswig**
Schmidt, Roland, **Schleswig**
Weber, Sonja, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 15

Bahrenfuß, Meike, **Kropp**
Benz, Stefan, **Schuby**
Felgenhauer, Maike, **Nübel**
Grewe, Kerstin, **Hüsby**

WAHLBEZIRK 16

Jacobsen, Elke, **Lindewitt**
Krüger, Claudia, **Busdorf**
Padberg, Leon Alexander, **Handewitt**
Rust, Udo, **Kappeln**
Waack, Kai, **Lürschau**
Weich, Bruno, **Kappeln**

WAHLBEZIRK 17

Altmann, Dieter, **Mönkeberg**
Franke, Thomas, **Kiel**
Hirsch, Sascha, **Kiel**
Pimat, Manfred, **Kronshagen**
Schöber, Christian, **Kiel**
Wiegand, Karsten, **Kiel**

WAHLBEZIRK 18

Bauer, Patrick, **Hamburg**
Mathia, Jürgen, **Hamburg**
Peter, Torsten, **Hamburg**
Pfaff, Anna, **Geltorf**
Schulz, Reinhart, **Hamburg**

* Die Stadt Niebüll wird durch den Bürgermeister Thomas Uerschels vertreten.

AUFSICHTSRAT



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

Stand 31.12.2024

VORSTAND



- | | |
|--|---|
| Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

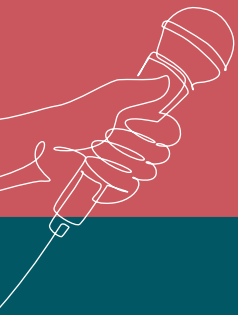
Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000 | Dipl.- Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001 |
| Dipl.- Ing.(FH) Marko Pabst

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.10.2024 | Bankkaufmann Axel Vogt

nebenamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.10.2024 |

Stand 31.12.2024



MARIE CURIE & NAPOLEON BONAPARTE

THEMA: GEWALTENTEILUNG

Willkommen zu einem besonderen Schlagabtausch! In der einen Ecke: Marie Curie, zweifache Nobelpreisträgerin und Physik-Genie. Statt mit Säbel oder Kanone kämpft sie mit Radioaktivität – rein wissenschaftlich natürlich!

Ihr Gegenüber: Napoleon Bonaparte, Kaiser, Feldherr und Meister der Machtstrategie. Einst Herrscher über halb Europa, heute bereit, sich einem ganz neuen Gegner zu stellen – der Gewaltenteilung!

Was passiert, wenn ein Wissenschafts-Idol auf einen Machtmenschen trifft? Wird Napoleon das Prinzip der geteilten Macht akzeptieren oder doch versuchen, das Zepter an sich zu reißen?



Marie Curie: Napoleon, ein Staat ohne Gewaltenteilung ist wie radioaktives Material ohne Schutzschild – extrem instabil und gefährlich.

Napoleon: Unsinn! Ein entschlossener Führer braucht keine Teilung der Macht. Je weniger Köche in der Küche, desto klarer das Menü.

Marie Curie: Aber genau das ist das Problem! Wenn eine einzige Person zu viel Macht hat, kommt es zur Strahlenvergiftung der Demokratie.

Napoleon: Ich würde es eher effiziente Führung nennen. Ich habe mir meine Krone selbst aufgesetzt – warum sollte ich Macht teilen?

Marie Curie: Weil Konzentration nicht nur in der Wissenschaft, sondern auch in der Politik zum Zerfall führen kann.

Napoleon: Doch nicht uninteressant, der Gedanke. Und wie bleibt die Balance erhalten?

Marie Curie: Indem Legislative, Exekutive und Judikative sich gegenseitig überprüfen – wie eine präzise chemische Reaktion, die nur stabil bleibt, wenn die Verhältnisse stimmen.

Napoleon: Hm. Vielleicht wäre mir einiges erspart geblieben, wenn man mir weniger Macht gegeben hätte ...



Marie Curie
* 07.11.1867 | Polen
† 04.07.1934 | Frankreich



Napoleon Bonaparte
* 15.08.1769 | Korsika
† 05.05.1821 | St. Helena

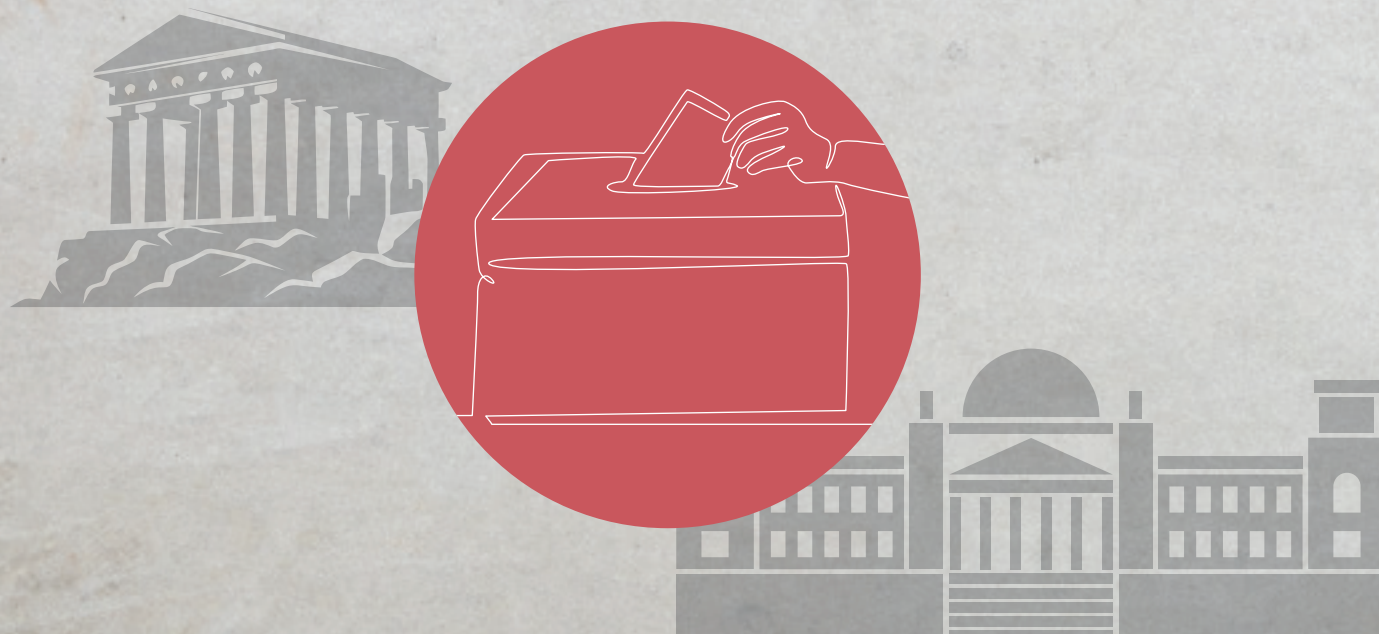
DEMOKRATIE DIALOG

LEBEN IN EINEM DEMOKRATISCHEN STAAT

DER WEG

Der Weg zur heutigen Demokratie war lang und voller Wendungen. Bereits im 5. Jahrhundert v. Chr. legte die attische Polis den Grundstein, doch erst Meilensteine wie die Magna Carta, die Französische Revolution und die Weimarer Republik brachten unsere moderne Form der Volksherrschaft weiter voran. Immer wieder standen mutige Menschen auf, setzten

sich mit persönlichem Einsatz – und oft unter Risiko – für ihre Vorstellung einer gerechten und freien Gesellschaft ein. Heute profitieren wir von ihrem Mut und ihrer Entschlossenheit, denn Ihr beharrliches Engagement hat sich ausgezahlt: bis heute bleibt die Demokratie die **verlässlichste Staatsform**, die wir kennen.



MITBESTIMMUNG

Mitbestimmung heißt: **Wir alle gestalten gemeinsam**, wie unser Staat funktioniert. Jeder Mensch besitzt die gleichen Rechte, und wichtige Entscheidungen fallen im gemeinsamen Abstimmungsprozess. Wir wählen unsere

Vertreterinnen und Vertreter, die in unserem Sinne handeln sollen. Soweit die Theorie – in der Praxis kommt es darauf an, aktiv am Diskurs teilzunehmen und die gewählten Stimmen immer wieder an ihren Aufgaben zu messen.

VERANTWORTUNG RECHTSSTAATLICHKEIT

KOMPROMISS MEINUNGSFREIHEIT

PRESSEFREIHEIT

PLURALISMUS

TRANSPARENZ

SOLIDARITÄT

BÜRGERDIALOG

DEMOKRATIE? LEBT VON BETEILIGUNG!

Über die Wahlurne hinaus sind politisches und gesellschaftliches Engagement unverzichtbar für ihr Fortbestehen. **Denn der Staat sind wir alle** – auch wenn direkte Abstimmungen in einer großen Gesellschaft nicht flächendeckend möglich sind. Wir bleiben in der Mitverantwor-

tung: Wir können mitarbeiten, demonstrieren, diskutieren und uns in Vereinen oder Initiativen für unsere Werte einsetzen.

Und ohne das Ehrenamt stünde unsere Demokratie auf ganz wackeligen Füßen.

BERICHT DES VORSTANDES

Das Jahr 2024 war für die deutsche Wirtschaft ein Jahr der Stagnation, das von strukturellen Herausforderungen und externen Unsicherheiten geprägt war. Strukturelle Anpassungsprozesse, insbesondere infolge der Dekarbonisierung, der digitalen Transformation und des demografischen Wandels, verlangsamten die wirtschaftliche Dynamik. Nach einer Phase der Erholung in den Vorjahren blieb das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahezu unverändert und wies im dritten Quartal ein leichtes Minus von 0,1 % auf. Hauptursachen für diese Entwicklung waren die hohen Energiepreise, die anhaltenden Folgen des Ukraine-Krieges und die globale Abschwächung des Handels. Besonders die Bau- und Immobilienwirtschaft litten unter den gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund hoher Zinsen.

Die Inflationsrate von 2,2 % im November 2024 und die nach wie vor hohen Baukosten belasteten besonders die Bauwirtschaft. Während die allgemeinen Bauinvestitionen um 2,7 % zurückgingen, waren die Wohnungsbauinvestitionen mit einem Minus von 3,4 % überproportional betroffen. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten, begleitet von Stornierungen und Planungsunsicherheiten bei Bauprojekten.

Darüber hinaus führte der Fachkräftemangel in zahlreichen Branchen, einschließlich der Bau- und Wohnungswirtschaft, zu erheblichen Verzögerungen bei Bauprojekten und der Modernisierung von Beständen.

Die Wohnungswirtschaft leistete dennoch einen zentralen Beitrag zur Wertschöpfung, mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro, was 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland entspricht.

Ein weiteres zentrales Thema ist die Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel. Mit einer wachsenden Anzahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner ist die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen und altersgerechter Infrastruktur gestiegen.

Die Bundesregierung reagierte auf diese Herausforderungen mit einer Reihe von Maßnahmen: Dazu gehörten Investitionsprogramme zur Förderung von klimafreundlichem Bauen, die Schaffung zusätzlicher Anreize für die Digitalisierung und gezielte Unterstützungspakete für kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Dennoch blieb die Wirkung dieser Programme begrenzt, da die Realisierung oft durch langwierige Genehmigungsverfahren und regulatorische Hürden verzögert wurde.

Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein spiegeln sich die nationalen Entwicklungen wider, jedoch mit regionalen Besonderheiten. Die Wirtschaft des Bundeslandes war 2024 ebenfalls von der allgemeinen Konjunkturschwäche betroffen, zeigte aber in einigen Bereichen eine überdurchschnittliche Stabilität. Insbesondere der maritime Sektor, erneuerbare Energien und die Tourismusbranche konnten trotz der schwierigen Rahmenbedingungen moderate Zuwächse verzeichnen. Diese Sektoren profitierten von den spezifischen Standortvorteilen Schleswig-Holsteins, wie der geografischen Lage und der Ausrichtung auf nachhaltige Technologien.

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein stand hingegen unter enormem Druck. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb insbesondere in urbanen Zentren wie Kiel, Lübeck und Flensburg hoch, während das Angebot durch hohe Baukosten, Fachkräftemangel und langwierige Planungsverfahren stark eingeschränkt wurde. Die im Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen meldeten einen Rückgang der Investitionen um 17 %, begleitet von einer Reduktion

der Neubautätigkeit. In ländlichen Regionen des Bundeslandes zeigte sich hingegen eine leicht verbesserte Situation: Hier ist ein moderater Anstieg der Vermietungsaktivität zu verzeichnen, gestützt durch staatliche Förderprogramme und den Wunsch vieler Familien nach einer naturnahen Lebensweise.

Allerdings belegen die „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2024/2025“ des GdW, dass die deutsche Wohnungswirtschaft in einer der schwierigsten Phasen der letzten Jahrzehnte steckt. Die Neubauquote liegt deutlich unter den politischen Zielvorgaben. Im Jahr 2023 wurden lediglich 23 % der angestrebten 100.000 Sozialwohnungen fertiggestellt. Dies spiegelt sich auch in Schleswig-Holstein wider, wo soziale Wohnungsbauprojekte aufgrund der Finanzierungs- und Kostenlage häufig auf Eis gelegt wurden.

Hinzu kommt, dass drei Viertel aller Wohnungen in Deutschland weiterhin mit fossilen Energieträgern wie Gas und Öl beheizt werden. Obwohl der Anteil erneuerbarer Energien bei Neubauten zunimmt, bleibt der Bestand weitgehend ineffizient. Dies stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele.

Diese Entwicklungen fordern von Unternehmen wie der GEWOBA Nord ein hohes Maß an Flexibilität und Innovationsfähigkeit. Die GEWOBA Nord wird ihre Bemühungen verstärken, um diesen Herausforderungen mit innovativen Lösungen zu begegnen. Geplante Investitionen in energetische Sanierungen, neue Finanzierungskonzepte und digitale Technologien sollen nicht nur zur Stabilisierung der Genossenschaft beitragen, sondern auch das Angebot an bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum sichern.

Schwerpunkte und Maßnahmen der GEWOBA Nord

Dekarbonisierung und Klimaschutz:
Die GEWOBA Nord hat auch 2024 erhebliche Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit erzielt.

So haben wir wieder erfolgreich die Entsprechungserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im Geschäftsjahr 2024 erarbeitet und für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben und auch unsere Aktivitäten in einem umfassenden Nachhaltigkeitsbericht festgehalten.

Erstmalig haben wir im Geschäftsjahr 2024 die CO₂-Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 in unserem Haus selbst erstellt und die Werte verbessert. Wir entwickeln unsere Klima-Portfolio-Strategie kontinuierlich weiter, um zielgerichtet den Gebäudebestand unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten zu optimieren. Unsere enge Zusammenarbeit mit den Versorgungsunternehmen stellt dabei ein wichtiges Element dar.

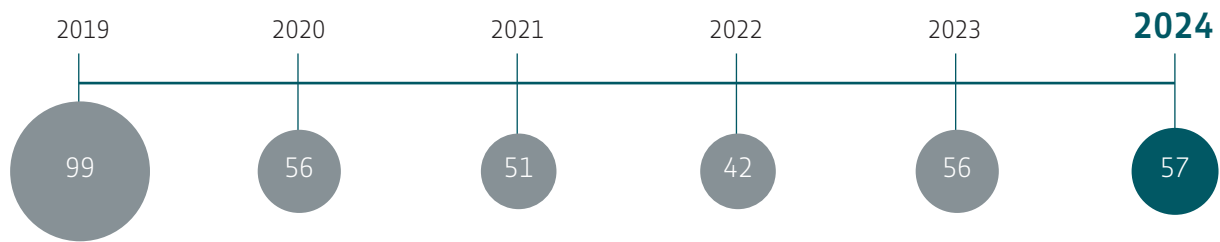
Wir setzen bei der Dekarbonisierung unserer Gebäudebestände unter anderem auf den Einsatz innovativer Heiztechnologien wie Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen und die stärkere Nutzung regenerativer Energiequellen. Ziel bleibt es, unseren gesamten Bestand bis 2045 klimaneutral aufzustellen.

Digitalisierung:
Die fortschreitende Digitalisierung ist ein Schlüsselfaktor für unsere Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit. 2024 haben wir die internen Verwaltungsprozesse weiter automatisiert und die digitale Mieterkommunikation ausgebaut. Mit neuen Plattformen und Tools können unsere Mitglieder nun zahlreiche Anliegen online regeln, was sowohl Komfort als auch Transparenz erhöht.

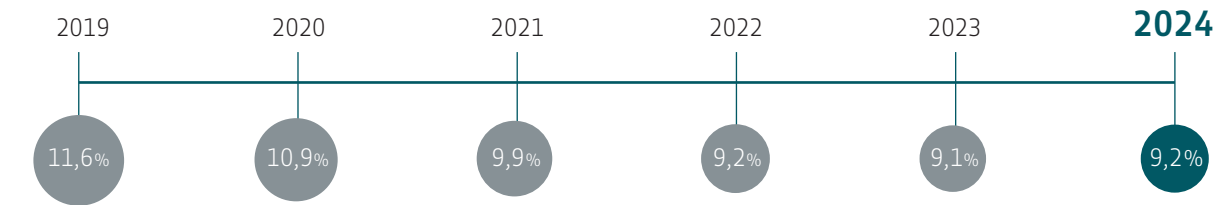
Bezahlbarer Wohnraum:
Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen blieb die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ein zentrales Anliegen. Der Fokus liegt auch auf energieeffizienten Bauweisen, die sowohl ökologische als auch soziale Ziele unterstützen. Das Jahr 2024 diente vor allem in enger Zusammenarbeit mit der Landesregierung und der Nutzung staatlicher Fördermittel die Baumaßnahmen für 2025 vorzubereiten, ohne den Kostendruck und den Herausforderungen des Marktes nachzugeben. In 2025 werden wir beginnen mehrere Projekte zu realisieren, die erschwingliche und nachhaltige Wohnlösungen bieten.

Abschließend danken wir unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung im Jahr 2024. Gemeinsam blicken wir optimistisch in die Zukunft und freuen uns darauf, die kommenden Herausforderungen mit Innovationskraft und Entschlossenheit anzugehen.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHN EINHEITEN



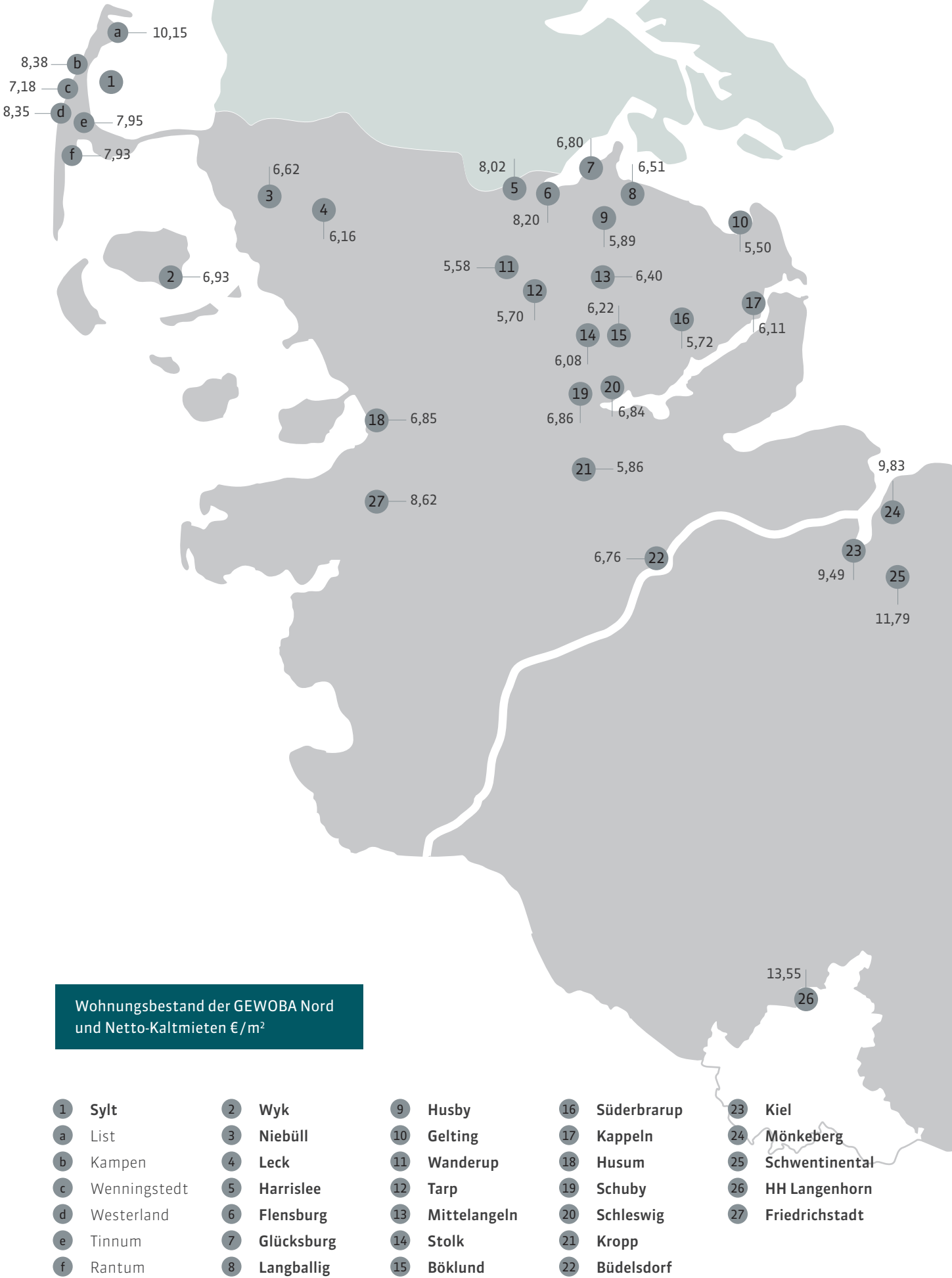
DURCHSCHNITTliche FLUKTUATIONSQUOTE



OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2024
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART

	Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	3.099	2.696	403
Wohnungen	1.610	1.373	237
Gewerbe	22	22	0
Garagen	95	95	0
Sammelgaragen	510	510	0
Stellplätze	839	676	163
Sonstige	23	20	3
Schleswig (Kiel)	736	590	146
Wohnungen	440	339	101
Gewerbe	6	6	0
Garagen	0	0	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	277	233	44
Sonstige	13	12	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	2.121	1.987	134
Wohnungen	1.283	1.194	89
Gewerbe	7	7	0
Garagen	143	143	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	678	633	45
Sonstige	10	10	0
Niebüll	1.022	993	29
Wohnungen	667	643	24
Gewerbe	3	3	0
Garagen	128	128	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	220	215	5
Sonstige	4	4	0
Westerland	1.787	1.428	359
Wohnungen	946	785	161
Gewerbe	3	3	0
Garagen	19	11	8
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	814	624	190
Sonstige	5	5	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	11.181	9.944	1.237
Wohnungen	6.569	5.848	721
Gewerbe	47	47	0
Garagen	510	502	8
Sammelgaragen	529	529	0
Stellplätze*	3.470	2.966	504
Sonstige	56	52	4

* Zuordnung Stellplätze zur Finanzierungsart aufgrund Hauptfinanzierungsart der Wohnungen





PIPPI LANGSTRUMPF & MARK TWAIN THEMA: BÜRGERBETEILIGUNG

Auf der einen Seite der scharfzüngige Beobachter des menschlichen Alltags, Mark Twain. Er ist bekannt für seine spitzfindigen Kommentare über Politik und Gesellschaft.

Auf der anderen Seite: Pippi Langstrumpf – selbst ernannte Sachensucherin, Anarcho-Ikone und lebender Beweis dafür, dass man sich Regeln auch einfach selbst machen kann. Ihre Frage: Warum sollen eigentlich nur Erwachsene bestimmen, wo's langgeht?

Zwei starke Persönlichkeiten, eine brennende Frage: Wie viel Mitbestimmung braucht eine Demokratie – und ab wann wird's chaotisch? Bühne frei für eine ungewöhnliche Debatte!



Pippi Langstrumpf: Demokratie ist ja ein bisschen wie Villa Kunterbunt, oder? Alle dürfen mitreden, aber manchmal wird's auch ein ziemliches Durcheinander.

Mark Twain: In der Tat! Demokratie ist das schlimmste Regierungssystem – abgesehen von allen anderen, die wir ausprobiert haben.

Pippi Langstrumpf: Hihi, das klingt ja lustig! Aber warum beschwerten sich dann so viele Leute?

Mark Twain: Weil Mitbestimmung bedeutet, dass man auch Verantwortung übernehmen muss. Das schmeckt nicht jedem.

Pippi Langstrumpf: Ach was! Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt!

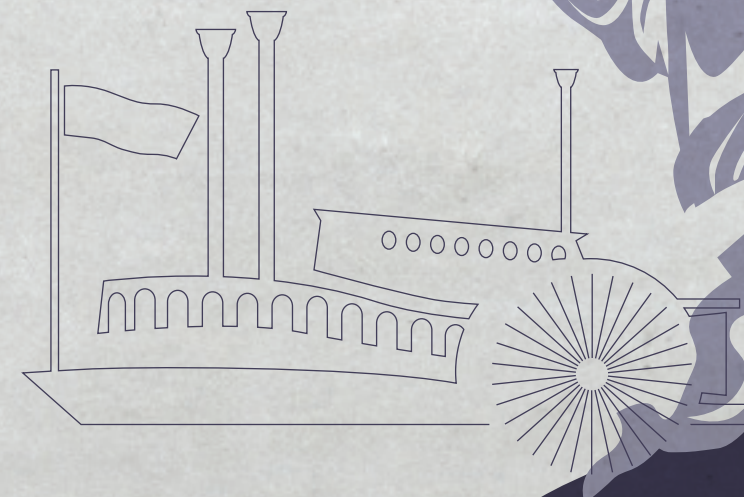
Mark Twain: Sehen Sie, Fräulein Langstrumpf, genau das ist das Problem. Demokratie funktioniert nur, wenn wir nicht nur an uns selbst denken.

Pippi Langstrumpf: Hm. Aber wenn jeder ein bisschen Verantwortung übernimmt, könnte es klappen, oder?

Mark Twain: Genau! Demokratie ist nichts für Unbeteiligte – sie funktioniert nur, wenn wir nicht nur an uns selbst denken.



Mark Twain
* 30.11.1835 | Florida, Missouri
† 21.04.1910 | Redding, Connecticut



Pippi Langstrumpf
Als „Pippi Långstrump“ von
Astrid Lindgren 1945
erdachte Kinderbuchfigur.



WIE WIR UNS EINBRINGEN KÖNNEN

GEMEINSCHAFT BEGINNT IM KLEINEN

Schon zu zweit legen wir den Grundstein für ein Miteinander. Mit jedem weiteren Mitglied wächst der Gesprächsbedarf, und wir brauchen verbindliche Regeln, die unseren

Zusammenhalt stärken. Indem wir die Themen des Zusammenlebens offen verhandeln – im Idealfall stets fair und demokratisch – gestalten wir aktiv unseren gemeinsamen Alltag.



EIN LIED FÜR DIE DEMOKRATIE

„We shall overcome“

Kaum ein Lied bringt die Werte der Demokratie so berührend auf den Punkt. Was mit einer alten Gospelmelodie begann, wurde zur Hymne für Freiheit und Gerechtigkeit. In den 1960er Jahren wurde der Song zur Stimme der US-Bürgerrechtsbewegung, getragen von Martin Luther King und Millionen Mitstreitenden. Bis heute steht es für die Kraft der Gemeinschaft, das Aushalten von Rück-

schlägen – und für den Glauben daran, dass Wandel möglich ist, wenn viele sich friedlich dafür einsetzen. Denn Demokratie lebt davon, dass Bürgerinnen und Bürger **für ihre Rechte eintreten und sich engagieren.** Demokratische Gesellschaften erlauben – ja ermutigen – friedliche Protestformen, um Missstände anzuprangern und Wandel zu bewirken. Veränderung ist möglich, wenn wir uns nicht entmutigen lassen und gemeinsam an Lösungen arbeiten.

ZWEISAMKEIT FAMILIE FREUNDE SCHULE KOLLEGEN

DEMOKRATIE IM KLEINFORMAT

Unser Alltag ist ein **Miteinander** aus Zweisamkeit und Gemeinschaft: In der Familie lernen wir erste Regeln des Zusammenlebens, in der Schule erproben wir Diskussion und Kompromiss. Freundschaften lehren uns Respekt und Solidarität; bei Kollegen und Kolleginnen schärfen wir unser Verständnis für Teamwork

und Verantwortung. Wer in allen diesen Bereichen demokratische Werte wie Zuhören, Fairness und Mitbestimmung lebt, schafft ein Umfeld, in dem sich jeder wohlfühlen und entfalten kann – und legt so den Grundstein für eine starke Gesellschaft.

LAGEBERICHT 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft verfügt neben dem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten, Husum, Niebüll, Flensburg, Westerland/ Sylt und Wyk auf Föhr über weitere Kundencenter, um den eigenen Bestand von insgesamt 6.569 Wohnungen und 47 Gewerbeeinheiten zu verwalten. Unser Geschäftsgebiet umfasst in Schleswig-Holstein, den Bereich nördlich des Nord-Ostsee-Kanals, die Inseln Föhr und Sylt, sowie die Stadt Kiel und den Stadtbereich von Hamburg. Die Summe, der von uns im Eigenbestand gehaltenen Objekte, hat sich im Jahr 2024 nicht erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage 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 Bestandshalter 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 2024 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 Wohnungsverorgung nachgekommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft blieb 2024 weiterhin in einem krisengeprägten Umfeld und schrumpfte laut Statistischem Bundesamt beim preisbereinigten BIP um 0,2% (Vorjahr -0,3%). Damit gab es erstmals seit 2002/2003 zwei Rezessionsjahre in Folge. Strukturelle und konjunkturelle Belastungen bremsen die Entwicklung, und Deutschland verliert im internationalen Vergleich weiter an Boden. Während das deutsche BIP nur 0,3% über dem Vorkrisenniveau von 2019 liegt, verzeichnete die EU mit +5,3% eine deutlich höhere Wachstumsrate.

Die Inflationsrate im Jahr 2024 laut statistischem Bundesamt lag bei 2,2% (2023 5,9%). Da das verfügbare Einkommen real um 4,5% wuchs, aber die Konsumausgaben nur um 3,0% zunahmen, stieg die Sparquote auf 11,6%. Dennoch variiert die individuelle finanzielle Lage je nach Haushalt deutlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die deutsche Wirtschaft sich 2024 weiterhin in einer Rezession befand, geprägt von strukturellen Problemen, schwacher Binnennachfrage und internationaler Konkurrenz, während staatliche Maßnahmen wie Investitionen in Infrastruktur und soziale Unterstützungen nur begrenzte Wirkung zeigten. Besonders der Wohnungs-

bau und das produzierende Gewerbe litten unter hohen Kosten, regulatorischen Hürden und sinkende Investitionsvolumen, während der Arbeitsmarkt trotz steigender Arbeitslosigkeit noch relativ stabil blieb. Die wirtschaftlichen Aussichten für 2025 bleiben gedämpft, mit Hoffnungen auf ein moderates Wachstum.

Die Inflation hat sich zwar abgeschwächt, doch steigende Preise ab Ende 2024 könnten die EZB veranlassen, ihre Politik erneut anzupassen. Eine deutliche wirtschaftliche Erholung bleibt ungewiss, und die Zentralbank dürfte weiterhin zwischen Inflationskontrolle und Wachstumsförderung abwägen.

Der deutsche Arbeitsmarkt blieb 2024 trotz wirtschaftlicher Stagnation relativ stabil, mit einem neuen Höchststand von 46,1 Millionen Erwerbstätigen, während die Arbeitslosigkeit auf 6,0% stieg (+0,3%).

Das Jahr 2024 war geprägt von anhaltenden wirtschaftlichen Herausforderungen und strukturellen Veränderungen, die sich auf die Erwerbstätigenzahl, das Arbeitskräftepotenzial und letztlich auf die Wirtschaftsleistung in Deutschland, insbesondere in Schleswig-Holstein, sowie auf die Aktivitäten der GEWOBA Nord ausgewirkt haben. Im Fokus

standen die wirtschaftliche Stagnation, die fortschreitende Anpassung an Klimaschutzanforderungen und die Bewältigung der geopolitischen und wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges.

Energetische Sanierungen und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis spätestens 2045 sind zentrale Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen, allerdings erschweren hohe Kosten und regulatorische Hürden Investitionen. Während der Tiefbau von staatlichen Modernisierungsprogrammen für Straßen und Schienen profitiert, bleibt der Wohnungsbau durch steigende Baukosten und Klimaschutzauflagen unter Druck. In Schleswig-Holstein wurde mit einem „Erleichterten Bauen“-Standard versucht, wirtschaftliche Anreize zu schaffen, um trotz strenger Klimaziele Investitionen zu fördern.

Trotz dieser Herausforderungen ist es das Ziel, das Wohl der Mitglieder der GEWOBA Nord bei unserem Handeln stets in den Mittelpunkt zu stellen. Die Erfahrungen des Jahres 2024 unterstreichen erneut die Notwendigkeit von Anpassungsfähigkeit und innovativen Ansätzen in einem dynamischen Umfeld einer Genossenschaft.

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 Handels ist die Umsetzung des satzungsgemäßen Auftrages für unsere Mitglieder.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, sind dabei der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

MIETERLÖSE /
INSTANDHALTUNG /
ZINSAUFWAND /
JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2023	Plan 2024	IST 2024
	T€	T€	T€
Nettomieteträge (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung)	35.471,9	37.080,6	37.364,6
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	6.574,4	6.170,0	6.243,3
Zinsaufwand	6.319,2	6.680,5	7.900,0
Jahresüberschuss	2.029,7	8.562,5*	3.087,8

(* einschließlich eines geplanten Beteiligungsertrags i. H. v. 5,0 Mio. EUR)

Auf der Grundlage vorläufiger betriebswirtschaftlicher Kennzahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Die Nettomieteträge und Instandhaltungsaufwendungen haben sich weitgehend plangemäß entwickelt. Die Zinsaufwendungen liegen deutlich über dem für 2024 geplanten Zinsaufwand, da der Sparmittelbestand durch eine Sparaktion im Jahr 2024 um ca. 20 Mio. gestiegen ist (vornehmlich Festzinssparen zu 4,5% über vier Jahre). Das Jahresergebnis liegt insbesondere wegen noch nicht plangemäß im Jahr 2024 vereinnahmter Beteiligungserträge (5 Mio. EUR) deutlich unter Plan. Der Leerstand hat sich 2024 durchschnittlich auf einem niedrigen Niveau gehalten. Insgesamt waren

durchschnittlich 57 Wohnungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr 56 Wohnungen). Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge miteinschließt, lag im Jahr 2024 bei 9,2% (im Vorjahr 9,1%). Die Investitionen sind mit 6,4 Mio. EUR im Jahr 2024 gegenüber dem geplanten Wert für 2024 von 14,7 Mio. EUR deutlich niedrigerer ausgefallen. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen konnten aufgrund des nicht vereinnahmten Beteiligungsertrags und der insgesamt ungünstigen Rahmenbedingungen (z.B. Fördermittel) nicht wie geplant durchgeführt werden.

Instandhaltungsaufwendungen für das Jahr 2024 betrugen durchschnittlich 1,29 EUR/m² im Monat und hatten im Vorjahr 1,37 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 7.900,0 T€ (Vorjahr 6.319,3 T€) sind gegenüber dem Vorjahr weiter 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 2024 deutlich gewachsen. Die Sparmittel werden ausschließlich für die Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen, Ankauf von Grundstücken im Anlage- und Umlaufvermögen sowie zur Prolongation der Finanzierungsmittel für die kommenden Jahre eingesetzt. Darüber hinaus dienen die Sparmittel dem Zinsmanagement. Die Zinskonditionen für

Spareinlagen wurden zuletzt im Februar des Jahres 2025 angepasst. Weitere Zinssenkungen sind angedacht. Aufgrund der gestiegenen Marktzinsen sind auch Kreditfinanzierungen durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber deutlich teurer geworden. Die Marktveränderungen stellen somit eine erhebliche Herausforderung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dar. Umso mehr ist das Zinsmanagement von entscheidender Bedeutung. Durch Sondertilgungen, Abschluss von zeitlich gestaffelten Verträgen und den eingesetzten Sparmitteln versuchen wir den Zinsaufwand auf einem vernünftigen, für das Unternehmen tragbaren Niveau zu halten. Damit wollen wir auch Spielräume gewinnen,

um weitere Baumaßnahmen zu höheren Finanzierungskonditionen durchführen zu können. Die Sanierung des seit 2018 bestehenden Großschadens von zehn Häusern in List auf Sylt ist noch nicht abgeschlossen. Wir verweisen dazu auf die Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen im Anhang. Für den anstehenden Generationswechsel im Vorstand und die Notwendigkeit der Erfüllung aufsichtsrrechtlicher Anforderung wurde temporär die Anzahl der Vorstandsmitglieder aufgestockt.

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

ERGEBNISSE DER TOCHTER- UND ENKELGESELLSCHAFTEN	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Tochtergesellschaft BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-164,2	-596,2	227,9
Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH	-10,3	547,5	-39,6
Tochtergesellschaft Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH (Neugründung in 2022 für ein Bauträgerprojekt)	-261,8	-74,6	-2,8
Enkelgesellschaft PROWO West Objekt-Management GmbH (Tochtergesellschaft der BUD)	-30,3	-109,1	81,0

Die älteste Tochtergesellschaft der GEWOBA Nord, die BUD Bau- und Dienstleistungsgesellschaft, weist für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag von -164,2 T€ aus. Der Jahresfehlbetrag ergibt sich maßgeblich aus den negativen Ergebnisbeiträgen der Kernsparten Handwerkerservice und Energiemanagement.

Die als Zweckgesellschaft gegründete Heideteich Owschlag GmbH hat das Bauträgergeschäft in Owschlag planmäßig im Jahr 2023 abgewickelt. Derzeit ruht der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft.

In der als Zweckgesellschaft gegründeten Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH wird derzeit ein Grundstücksentwicklungsprojekt durchgeführt. Da die Veräußerung des Grundstücks für 2026 geplant ist, werden derzeit noch keine Umsatzerlöse erzielt.

Die Enkelgesellschaft PROWO West schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von -30,3 T€, aufgrund noch nicht vollständig abgeschlossener Restrukturierungsmaßnahmen, ab.

Daneben ist die GEWOBA Nord nach wie vor zu 49% mit der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft (SGEG) zusammen mit der Stadt Schleswig beteiligt. Die SGEG hat im Jahr 2022 nahezu den gesamten Grundstücksbestand mit Gewinn verkauft. Die Ausschüttung der Ergebnisse an die Gesellschafter soll nachzeitigem Planungsstand im Jahr 2025 erfolgen.

Insgesamt beurteilen wir den Geschäftsverlauf und die Lage unseres Unternehmens nach wie vor positiv, trotz aller Rahmenbedingungen und Herausforderungen, die seitens des

Marktes und der externen Einflüsse auf uns einwirken. Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen konnten im Jahr 2024 aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht im geplanten Umfang fortgeführt werden. Die Ertragslage konnten wir trotz gestiegener Kosten stabil halten. Das geplante Jahresergebnis konnte wegen des nicht plangemäß im Jahr 2024 vereinnahmten Beteiligungsertrags nicht erreicht werden. Der Beteiligungsertrag wird in 2025 erwartet.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	366.995,6	82,9 %	375.914,3	86,0 %	-8.318,7
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzung)	75.858,6	71,1 %	60.982,1	14,0 %	14.876,5
Bilanzsumme	442.854,2	100,0 %	436.896,4	100,0 %	5.957,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	93.181,6	21,0 %	91.827,4	21,0 %	1.354,2
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	611,7	0,1 %	848,8	0,2 %	-237,1
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	170.577,4	38,5 %	185.357,1	42,4 %	-14.779,7
sonstige Rückstellungen	464,8	0,1 %	792,4	0,2 %	-327,6
Sparmittel	134.252,8	30,3 %	113.399,6	26,0 %	20.853,3
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und Rechnungsabgrenzungen)	43.765,8	9,9 %	44.671,1	10,2 %	-905,3
Bilanzsumme	442.854,2	100,0 %	436.896,4	100,0 %	5.957,8

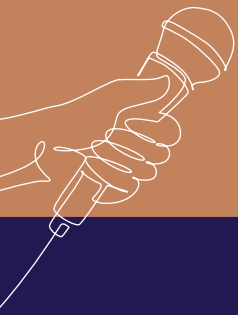
Das Anlagevermögen beträgt 82,9% (Vorjahr 86,0%) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in laufende Bauprojekte. Dagegen stehen die planmäßigen Abschreibungen und die vereinnahmten Investitionszuschüsse. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert maßgeblich aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten und dem Anstieg der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 1.354,2 T€ zu. Davon entfallen 3.087,8 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr und des leichten Rückganges der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Die Eigenkapitalquote konnte bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme mit 21,0% stabil gehalten werden.

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

Die Erhöhung der langfristigen Sparmittel ergibt sich aus der starken Zunahme des Sparvolumens im Jahr 2024.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Für die Zukunft rechnen wir weiterhin mit einer stabilen bzw. moderat steigenden Eigenkapitalquote.



DER BÖSE WOLF & LASSIE

THEMA: SOCIAL MEDIA & MEINUNGSFREIHEIT

Wer hat hier das Sagen? Auf der einen Seite: Lassie, die wohl berühmteste Collie-Dame der Welt, treu und zuverlässig. Würde sie twittern, wäre sie eine Influencerin für Gerechtigkeit und Zusammenhalt.

Auf der anderen Seite: Der Böse Wolf – gefürchtet in Märchen und Fabeln, Meister der Täuschung und Fake News-Pionier seit dem „Rotkäppchen“-Vorfall. Sein Motto? „Glaubt nicht alles, was ihr hört!“

Heute geht's um soziale Medien und Meinungsfreiheit. Sind sie ein Ort des offenen Dialogs oder doch eher ein Tummelplatz für Täuschung und Manipulation? Eine haarige Debatte – oder doch ein Happy End?



Böser Wolf: Huhuuu! Na, wen haben wir denn hier? Die berühmte Lassie! Ich bin der böse Wolf. Meine Mutter kenne ich nicht, aber mein Vater hieß Grimm.

Lassie: Wuff! (Übersetzung: Angenehm. Ich rette regelmäßig Menschen aus Brunnen, Scheunen und demokratischen Krisen.)

Böser Wolf: Ach, wie rührend. Ich dagegen – na ja, ich bin in den sozialen Medien unterwegs. Ein kleines Gerücht hier, eine Fake-News dort, und schon rennen alle panisch herum. Macht echt Spaß!

Lassie: Knurrt. (Übersetzung: Demokratie lebt von Wahrheit und Vertrauen!)

Böser Wolf: Pff, Wahrheit ist so... anstrengend. Und Vertrauen? Wer braucht das, wenn man mit einem reißerischen Post mehr Klicks bekommt als mit einer langweiligen Nachricht über, sagen wir mal, sauberes Trinkwasser?

Lassie: Wuff, wuff! (Übersetzung: Wenn Menschen keine verlässlichen Informationen mehr haben, können sie keine guten Entscheidungen treffen! Stell dir vor, Rotkäppchen hätte deine Fake-News gelesen: „Großmutter gewinnt Armdrück-WM! Keine Hilfe nötig!“)

Böser Wolf: Denkt nach. Hmm... also du meinst, wenn jeder einfach irgendwas teilt, ohne zu prüfen, ob es stimmt, dann ...

Lassie: Bellt enthusiastisch. (Übersetzung: Genau! Demokratie braucht mündige Bürger, die selbst nachdenken!)



Der Wolf hat spätestens seit „Der Wolf und die sieben Geisslein“ der Gebrüder Grimm bei uns einen miesen Ruf. Im realen Leben oft zu Unrecht.



Langhaarcollie-Hündin Lassie ist Hauptfigur von Büchern, Filmen und TV-Serien. Karrierestart war 1938.



Finanzlage

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

ist dabei für uns selbstverständlich. Darüber hinaus gilt es, die 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 Moderni-

sierung des Wohnungsbestandes, für Instandhaltungsmittel und für Neubauinvestitionen zur Verfügung steht.

Die laufenden Bauinvestitionen für die Jahre 2023 und 2024 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die laufenden Bauinvestitionen für das Jahr 2024 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m²	Bauvolumen €
List, Alte Bahnhofstraße 18 a,b+19 a, b Am Hermanns-Hain 1 a, b – 10 a, b (ohne 7 a, b)	Abriss / Neubau	07.2021	11.2023	39	2.414	11.650.000 €
	Teilsanierung	08.2022	12.2027	90	5.296	10.265.000 €
Kiel, Hopfenstraße 33 – 35 Lerchenstraße 15+17	Neubau	07.2020	04.2023	98	7.195	27.939.499 €
Flensburg, Duburger Straße 12 Duburger Straße 14	Vollmodernisierung	05.2022	10.2025	8	580	5.335.000
	Vollmodernisierung	05.2022	06.2025	9 (+1 GE)	680 (+186)	6.420.000
Gesamt				244 (+ 1 GE)	16.165 (+186)	61.609.499

Unsere Verbindlichkeiten halten wir ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. An weiteren Finanzierungsinstrumenten nutzten wir 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 Ende 2024 liegt. Die Zinsswaps sind zum 31.12.2024 ausgelaufen und in Annuitätendarlehen umfinanziert worden.

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 150,8 Mio. EUR (im Vorjahr 130,4 Mio. EUR) sichergestellt. Der durchschnittliche Zinssatz für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäfts-

jahr 2,46% (Vorjahr 1,96%). Bedingt durch das stark angestiegene Zinsniveau rechnen wir im Jahr 2025 auch mit einem steigenden Durchschnittszins.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024 / T€	2023 / T€
Jahresüberschuss	3.087,8	2.029,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.649,1	10.296,4
Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-476,5	-628,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-564,6	-835,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,4	7,3
Zuschreibung (-)/ außerplanmäßige Abschreibungen (+) auf Grundstücke des Umlaufvermögens	-141,0	2.205,7
Aufwendungen (+) und Erträge (-) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	0,0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	386,3	34,9
Cashflow nach DVFA/SG	12.948,5	13.109,7
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.087,2	730,5
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Zuschreibungen und ohne außerplanmäßige Abschreibungen)	-1.560,5	-46,3
Zunahme sonstiger Aktiva	-2.125,8	-1.248,0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-1.364,4	3.908,0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	7.179,1	6.007,4
Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	0,0	-450,0
Auszahlung aus der Gewährung eines kurzfristigen Zwischenfinanzierungsdarlehens mit Rangrücktritt an eine Tochtergesellschaft	-350,0	-5.102,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-96,4	-47,0
Ertragsteuerzahlungen	-81,1	-704,9
Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	0,0
Geleistete Anzahlung für Grundstück von SGEG (Umlaufvermögen)	0,0	-3.421,9
Finanzierung Grundstück von SGEG(Umlaufvermögen) durch Bankdarlehen (kurzfristig)	0,0	3.421,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.636,6	16.157,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	38,9	64,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschließlich immaterielles Anlagevermögen)	-6.356,2	-11.036,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	50,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2,3	0,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Bausparguthaben und Wertpapieren)	6.381,1	1.496,2
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Bausparguthaben und Wertpapiere)	-604,9	-703,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	4.124,6	1.615,9
erhaltene Zinsen	675,0	311,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.256,2	-8.202,6
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	-694,4	-82,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldung)	22.338,7	8.387,5
planmäßige Tilgungen	-9.147,9	-9.199,6
außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umschuldung)	-27.970,5	-4.353,5
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	-2,2	0,0
Veränderung der Spareinlagen und Sparbriefe	20.341,1	537,4
gezahlte Zinsen	-7.854,1	-6.319,3
gezahlte Dividenden	-1.039,3	-1.013,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.028,6	-12.043,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	15.864,2	-4.088,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.955,1	7.043,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.819,3	2.955,1

Die Mittelabflüsse für Investitionen, planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen und Bausparguthaben wurden durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionszuschüsse, die Auflösung von Bausparguthaben und Zugänge von Darlehen sowie Sparmitteln finanziert. Die Finanzmittel sind im Wesentlichen für die künftige Investitionstätigkeit und als Liquiditätsreserve vorgesehen.

Der Cashflow nach DVFA/ SG nach planmäßigen Tilgungen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil geblieben.

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. 16,0 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 01.01.2024	130.422.061,96 €
Veränderung in 2024	20.341.078,09 €
Summe Sparmittel per 31.12.2024	150.763.140,05 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	15.076.314,00 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	119.677.750,37 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	16.009.075,68 €

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 2024 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE			
Funktion	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.315,3	4.490,6	824,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.403,5	- 1.111,1	-292,4
Verwaltungs- und Baubetreuung	-508,8	- 613,9	105,1
Grundstücksgeschäfte im Umlaufvermögen einschließlich An- und Verkaufstätigkeiten	-1.107,7	0,0	-1.107,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-502,3	-932,4	430,1
Betriebsergebnis	1.793,1	1.833,2	-40,1
Finanzergebnis	701,5	1.076,2	-374,7
Neutrales Ergebnis	631,8	- 758,8	1.390,6
Ergebnis vor Steuern	3.126,4	2.150,6	975,7
Steuern vom Einkommen	-38,6	-121,0	82,4
Jahresüberschuss	3.087,8	2.029,6	1.058,1

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich wesentlich aufgrund durchgeführter Mieterhöhungen, weiterhin haben sich im Jahr 2024 die Vollausswirkungen der Neubezüge Kiel, Hopfenstraße sowie List, Alte Bahnhofstraße positiv ausgewirkt. Demgegenüber sind die Zinsaufwendungen, insbesondere wegen der Verzinsung der Sparmittel, gestiegen.

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.

Die Sparte Grundstücksgeschäfte im Umlaufvermögen wird ab 2024 aufgrund der zunehmenden Bedeutung dieses Geschäftsfelds als separate Sparte ausgewiesen (bis zum Jahr 2023 in der Sparte sonstiger Geschäftsbetrieb enthalten). Die

Vorjahreswerte sind insoweit nicht vergleichbar. Das Ergebnis der Sparte ergibt sich aus der Bestandsveränderung, den Fremdkosten und den Zinsaufwendungen der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, sowie den auf die Sparte verrechneten Personal- und Sachkosten.

Das verbleibende Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes resultiert insbesondere aus verrechneten Personal- und Sachkosten der Mitgliederbetreuung und dem Quartier 36.

Das Finanzergebnis wird positiv durch gestiegene Zinsen unter anderem auf Tagesgelder beeinflusst. Weiterhin sind Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens i. H. v. 0,5 Mio. EUR enthalten. Gegenläufig entwickeln sich die Zinsaufwendungen für die Liquiditätsvorhaltung. Der Anstieg des Zinsaufwandes erklärt sich durch die Ausweitung des Sparvolumens.

Das Neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+0,9 Mio. EUR) und aus Schadenersatzansprüchen (+0,4 Mio. EUR) bestimmt. Die gegenläufigen

außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens im Jahr 2024 haben sich per Saldo i. H. v. 0,1 Mio. EUR ausgewirkt. Aufwandsseitig sind im Neutralen Ergebnis vor allem der Teilabgang aus einer Sanierung (0,4 Mio. EUR) und die Zuführung zur Rückstellung für einen möglichen Rechtsstreit (0,5 Mio. EUR) enthalten.

Die Spareinrichtung ist nicht als gesonderte Funktion aufgeführt, sondern der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Dies gilt auch in Teilen für den Zinsaufwand. Die Zinsaufwendungen des Sparverkehrs werden zu 90% der Sparte Hausbewirtschaftung zugeordnet. Der restliche Teil der Zinsaufwendungen des Sparverkehrs wird als Kosten der Liquiditätsvorhaltung in der Sparte Finanzergebnis erfasst.

Der Jahresüberschuss ergibt sich in erster Linie aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und aus den dargestellten außerordentlichen Erträgen im Finanzergebnis und Neutralen Ergebnis.

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 der Compliance Beauftragten sowie der zentralen Stelle 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 zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Weiterhin erwarten wir neben Mieterhöhungen im Bestand auch 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 im Jahr 2025 weiterhin umgesetzt. In unserem Bauprogramm für die Jahre 2025 ff. sind die weiteren Investitionen geplant.

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 zwei im Jahr 2022 erworbene zum Verkauf bestimmte Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen der Genossenschaft bestehen aufschiebende Bedingungen zur Kaufpreiszahlung in Höhe von 50%. Die Genossenschaft ist entsprechend dem jeweiligen Kaufvertrag bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreishälfte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden. Die zweite Kaufpreishälfte beträgt 6,9 Mio. EUR. Für ein Grundstück wurde in 2024 ein Vorschuss in Höhe von 400,0 T€ auf die zweite Kaufpreishälfte geleistet. Die zweite Hälfte des Kaufpreises in Höhe von 6,9 Mio. EUR wäre fällig geworden, wenn die aufschiebenden Bedingungen aus dem Kaufvertrag

bis 31.12.2024 eingetreten wären. Nach Beurteilung des Vorstands ist davon auszugehen, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht mehr eintreten können, weil unter anderem die für den Bedingungseintritt im jeweiligen Kaufvertrag vereinbarten Ausschlussfristen am 31.12.2024 abgelaufen sind. Aufgrund der nicht gegebenen Tatbestandsvoraussetzungen aus dem Kaufvertrag ist nach Beurteilung des Vorstands zum 31.12.2024 keine Verpflichtung zur Zahlung der zweiten Kaufpreishälfte als Anschaffungskosten zu bilanzieren.

Wenn die Verpflichtung zur Zahlung der zweiten Kaufpreishälfte, trotz der nach Beurteilung des Vorstands nicht mehr erfüllbaren aufschiebenden Bedingungen aus einem aktuell nicht erkennbaren Grund in Zukunft doch noch eintreten sollte, wären nachträgliche Anschaffungskosten auf die Grundstücke zu aktivieren. Diese sind nach heutigem Stand nicht vom derzeitigen Verkehrswert laut aktuellem Gutachten gedeckt. Sofern wider Erwarten die zweite Kaufpreishälfte zu zahlen wäre und sich der Verkehrswert des Grundstücks nicht erhöhen würde, könnte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von bis zu 7,0 Mio. EUR erforderlich werden.

Chancen sehen wir weiterhin in der Finanzierung durch Sparmittel, auch wenn die Zinsaufwendungen für die Sparmittel aktuell sehr hoch sind. Wichtigster Indikator zur Liquiditätssteuerung 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 in der Regel immer noch günstigeren Sparmittel hinsichtlich Zinssatz, Sicherheiten und als Ersatz für die ansonsten teureren

Nachrangmittel. Diese nutzen wir für Bau- und Ankaufsmaßnahmen, sowie die notwendigen Modernisierungen von Beständen im Rahmen von Klimaschutz, CO₂-Reduktion und Lebenszyklusanalyse.

Wesentliche Zinsänderungsrisiken haben wir vornehmlich bei den Sparmitteln zu verzeichnen, denen wir allerdings begegnen durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Anpassungen der Konditionen für unsere Produktpalette. Auch die Umschuldung in langfristige Bankdarlehen sehen wir als Möglichkeit der Risikominimierung an. Nach dem GdW-Schema können 55,86% der Sparmittel durch Beleihungsreserven im 60%-igen Beleihungsrahmen bei einem Mietenvervielfältiger von 12 auf lastenfreien Grundstücken abgebildet werden. Durch diese Maßnahmen ergibt sich ein gewisser Risikopuffer für die zuletzt sehr schnellen Zinsanstiege. 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 der Entwicklung des Leitzinses zuletzt im Februar 2025 angepasst.

Im Jahr 2024 ist unser durchschnittlicher Zinssatz von 1,96% auf 2,46% angestiegen. Die Hauptursache liegt in den gestiegenen Zinsaufwendungen für die Spareinlagen.

Durch die regelmäßige Betrachtung der Zinsbindungsfristen von Darlehen, sind aus den zur Prolongation anstehenden Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch das geringe Prolongationsvolumen (ca. 15 Mio. EUR bis 2053) keine wesentlichen Belastungen aus Zinserhöhungen bei

Darlehen von Kreditinstituten und anderem Kreditgebern zu erwarten.

Zusammenfassend bestehen insbesondere folgende Risiken zusätzlicher Liquiditätsbelastungen:

- mögliche Geldabflüsse fällig werdender Sparmittel
- eine Verschiebung des für 2025 erwarteten Einzahlungszeitpunkts des Beteiligungsertrages (5,0 Mio. EUR abzüglich bereits erfolgter Vorabausschüttung im Februar 2025 i. H. v. 1,6 Mio. EUR)
- Eine Verschiebung des für 2026 erwarteten Rückzahlungszeitpunkts der Kapitalrücklage (5,5 Mio. EUR) aus einer Beteiligung
- Mittelbindung konzerninternes Darlehen mit Rangrücktritt an die Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, dessen Rückzahlung vom Zeitpunkt der Auszahlung des zugesagten Bankdarlehens abhängt (6,5 Mio. EUR)
- mögliche Kapitalerhöhung zum Verlustausgleich bei der BUD
- Mögliches Liquiditätsrisiko bei Entstehung zweiter Kaufpreishälfte für zwei Grundstücke (rd. 7 Mio. EUR). Wir verweisen dazu auf die oben genannten Erläuterungen.
- Eine mögliche Verschiebung der geplanten Einzahlungszeitpunkte (2026 bis 2028) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen

Wir begegnen diesen möglichen Liquiditätsbelastungen mit den vorgenannten Anpassungen der Spar-konditionen, ggf. der Ausweitung der Kontokorrentlinien und ggf. den Einsatz von zur Verfügung stehenden Beleihungsreserven und bestehenden Liquiditätsreserven.

Es ist festzustellen, dass sich in den letzten Jahren alle Standorte positiv entwickeln und auch pandemiebedingt die Stadtflucht für uns deut-

lich spürbar ist. Damit wird weiterhin die Vermietbarkeit an den Standorten, die etwas entfernt von den sogenannten Schwarmstädten oder den entsprechenden Oberzentren liegen, gestärkt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der 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.

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

Mit nennenswert steigendem Leerstand, der bisher auf niedrigem Niveau zu verzeichnen ist, rechnen wir für das Jahr 2025 in unserem Geschäftsgebiet nicht.

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 Grundstücksankäu-

fen. 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. Weiterhin nutzen wir die Sparmittel neben den Baumaßnahmen und zur Zwischenfinanzierung auch zur Sondertilgung. Für 2025 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 zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen der Genossenschaft und das Grundstücksentwicklungsprojekt 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 als Risiken hinzu. Nur bis Ende 2023 wurden die Energiepreissteigerungen durch staatliche Entlastungen abgemildert. 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.

Adressausfallrisiken bei den Mietforderungen und damit Erlösschmälerungen sind vorhanden. Durch gezielte Ansprache der Mieter, die regelmäßige Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie unser Mahnwesen wirken wir dem Risiko entgegen.

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 bis Ende 2024 bestehenden Flat-Vereinbarungen haben wir aus diesem Grund nicht verlängert. Mit Wirkung ab 2025 wurden die betreffenden Verträge auf Betriebs- und Heizkostenabrechnung umgestellt.

Die bestehenden Contracting-Verträge und die Verträge für Fernwärme wurden im Jahr 2024 aufgrund der geänderten wirtschaftlichen und recht-

lichen Rahmenbedingungen erneut überprüft und teilweise angepasst. 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 unbillige Härten einzelner Mieter Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Großschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir im Anhang unter sonstige finanzielle Verpflichtungen 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 2024 zu.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen auch unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. 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. Eine CO₂-Bilanz mit den Werten für 2023 haben wir im Jahr 2025 selbst erstellt. Aus den Ist-Ergebnissen der CO₂-Bilanz entwickeln wir derzeit unser Klimakonzept. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sowie die Sozialverträglichkeit der Miethöhen 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, da wir beispielsweise bei einer Erhöhung der Bau-, Instandhaltungs-, oder Modernisierungskosten oder Kostenerhöhungen anderer Dienstleistungen, so aufgestellt sind, 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 rechnen wir für das Geschäftsjahr 2025 mit Nettomieteträgen (Nettokaltmiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 36,8 Mio. EUR, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 7,9 Mio. EUR und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 6,4 Mio. EUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 2,1 Mio. EUR. Die ursprünglich für 2024 geplante Gewinnausschüttung von 5,0 Mio. EUR aus einer Beteiligung wird im Jahr 2025 erwartet (davon als Vorausschüttung im Februar 2025 bereits vereinnahmt 1,6 Mio. EUR nach Kapitalertragssteuerabzug). Unter Berücksichtigung dieser Gewinnausschüttung rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 7,1 Mio. EUR. Die für das Jahr 2025 geplanten Nettomieteträge sind aufgrund der geplanten Mieterhöhungen und der zum Ende 2024 ausgelaufenen

Flat-Mietvereinbarungen, deren Betriebs- und Heizkostenanteil ab 2025 nicht mehr pauschal über die Mieterträge abgegolten sind, saldiert ca. 0,5 Mio. EUR niedriger als im Jahr 2024.

Auch im Jahr 2025 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.

Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen ergeben sich aus unserem langfristigen Investitionsplan für die Jahre 2025 ff..

In der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, die zu 100% von der GEWOBA Nord gehalten wird, wollen wir ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück in unmittelbarer Wasserlage in Schleswig entwickeln.

Mit den gegenwärtig bestehenden geopolitischen Auseinandersetzungen und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Wir werden situationsgerecht diesen Anforderungen begegnen und versuchen, die negativen Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden. Den wesentlichen weiteren Herausforderungen, vor allem den Kostensteigerungen am Bau, den Nachhaltigkeitsthemen und den Zins- sowie Inflationsentwicklungen haben wir -soweit absehbar- in der aktuellen Unternehmensplanung Rechnung getragen.

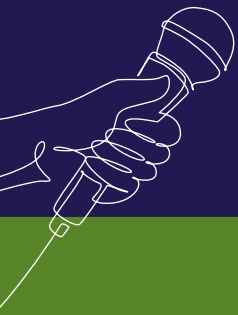
Schleswig, 14. März 2025
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

Steffan Liebscher

Marko Pabst

Axel Vogt

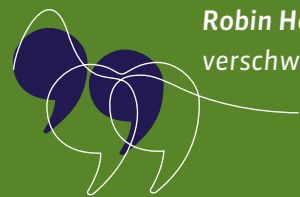


ROBIN HOOD & MARIE ANTOINETTE THEMA: FREIHEIT & GLEICHHEIT

Hier treffen Welten aufeinander! Auf der einen Seite: Robin Hood, Gesetzloser mit Ehrenkodex, nimmt von den Reichen und gibt den Armen. Sein Verständnis von Gerechtigkeit? Handfest und umverteilend.

Auf der anderen Seite: Königin und Mode-Ikone Marie Antoinette, berühmt für einen Satz, den sie vielleicht nie gesagt hat: „Dann sollen sie doch Kuchen essen!“ Ob sie wirklich so ahnungslos war?

Heute geht es um soziale Gerechtigkeit: Wie viel Umverteilung braucht eine Demokratie? Und wie schafft man Fairness, ohne dass es (im wahren Sinne des Wortes) Köpfe kostet?



Robin Hood: Ah, Eure Majestät! Welch seltene Gelegenheit, sich mit der Königin der verschwenderischen Kuchen-Philosophie zu unterhalten!

Marie Antoinette: Monsieur Hood, ich nehme an, Ihr seid der Mann, der meint, Reichtum umzuverteilen, sei eine noble Tat?

Robin Hood: In der Tat! Ich bin meiner Zeit eben voraus: Von den Reichen zu nehmen um es den Armen zu geben ist eine frühe Form der sozialen Gerechtigkeit.

Marie Antoinette: Barbarisch! Ihr beraubt jene, die sich ihren Wohlstand durch – sagen wir mal – geschickt geerbte Positionen hart erarbeitet haben.

Robin Hood: Verzeiht, Madame, aber das Volk hungert, während Ihr in Seide badet. Eine gerechte Gesellschaft muss allen eine Stimme und einen fairen Anteil geben.

Marie Antoinette: Zu viele Stimmen bringen Chaos. Wer entscheidet dann, was gerecht ist?

Robin Hood: Das Volk, Madame! Die Menschen wissen sehr wohl, was sie brauchen. Eine Gesellschaft, in der alle mitbestimmen können, ist weitaus stabiler als eine, die nur auf Prunk und Privilegien setzt.

Marie Antoinette: Stabil? Nun, mein Kopf hat das anders erlebt ...

Robin Hood: Vielleicht wäre Euch das erspart geblieben, hättet Ihr dem Volk ein bisschen mehr Aufmerksamkeit geschenkt. Demokratische Teilhabe schmeckt jedem.



Robin Hood, Sagenheld
unklare zeitliche Zuordnung
Erwähnung ab 15. Jahrhundert

Marie Antoinette
* 02.11.1755 | Wien
† 16.10.1793 | Paris

DIE GENOSSENSCHAFT ALS DEMOKRATISCHE EINHEIT

VON PIONIERGEIST UND EHRUNG

Die erste deutsche Genossenschaft gründete Hermann Schulze-Delitzsch 1849 in Sachsen – die Idee der Selbsthilfe und gemeinsamen Verantwortung brachte ihm 2020 sogar einen Platz auf der UNESCO-Liste des immateriellen Kulturerbes ein.

Kurz darauf entstanden im 19. Jahrhundert die ersten Wohnungsgenossenschaften. Ihr Anliegen: Mitgliedern bezahlbaren, gesunden und gut ausgestatteten Wohnraum zu bieten.

GEMEINWOHL
MITVERANTWORTUNG
TREUEPRINZIP
BASISDEMOKRATIE
SOLIDARITÄT
NACHHALTIGKEIT



MITBESTIMMUNG AUF AUGENHÖHE

In einer Baugenossenschaft gilt das Prinzip „**ein Mitglied – eine Stimme**“. Unabhängig von der Größe der Anteile entscheidet jedes Mitglied gleichberechtigt. So wird sichergestellt, dass nicht Einzelne, sondern die Gemeinschaft das Sagen hat.

Vertreterversammlung als zentrales Organ
Mindestens einmal jährlich treffen sich die Mitglieder in der Vertreterversammlung. Dort wird über Satzungsänderungen, Jahresabschlüsse oder große Investitionen abgestimmt. Beschlüsse entstehen im offenen Dialog – und jeder kann seine Stimme einbringen oder Ideen vorschlagen.

Transparenz und Rechenschaft
Vorstand und Aufsichtsrat legen ihre Arbeit offen dar: Finanzzahlen, Projekte und strategische Entscheidungen werden verständlich aufbereitet. Protokolle und Berichte stehen allen Mitgliedern zur Einsicht zur Verfügung, sodass jeder den Umgang mit den Genossenschaftsressourcen nachvollziehen kann.

Solidarität und Gemeinwohlorientierung
Anders als in renditeorientierten Unternehmen steht hier das Gemeinwohl im Vordergrund. Überschüsse fließen nicht in Einzelinteressen, sondern werden reinvestiert – zum Beispiel in Instandhaltung, Modernisierung oder soziale Projekte innerhalb der Gemeinschaft.

Langfristige Bindung und Vertrauen
Die demokratischen Strukturen schaffen Verlässlichkeit: Wer Mitglied wird, investiert in einen sicheren und fair organisierten Wohnraum. Gleichzeitig fördert die enge Einbindung in Entscheidungsprozesse das Vertrauen und die Identifikation mit der Genossenschaft.

Engagement und Ehrenamt
Zahlreiche Gremien und Arbeitsgruppen bieten Mitgliedern die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen. Vom Bauausschuss bis zum Seniorenbeirat – wer Ideen hat, findet Gelegenheiten, Verantwortung zu übernehmen und das Zusammenleben vor Ort mitzugestalten.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

für das Geschäftsjahr 2024

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:

- | | |
|---|--|
| 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand | 10 Vorstandssitzung mit Teilnahme des Aufsichtsrates |
| 6 Sitzungen des Aufsichtsrates | 1 Fortbildung des Aufsichtsrates |
| 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses | 1 VNW-Arbeitstagung |
| 4 Sitzungen des Personalfindungsausschusses | |

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.

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

Ein besonderer Meilenstein im Jahr 2024 war das 75-jährige Jubiläum der GEWOBA Nord. Dieses Jubiläum wurde sowohl mit einem Festakt am 22. Januar 2024 unter Teilnahme von Gästen aus Politik und Verwaltung sowie aktueller und ehemaliger Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder als auch mit vielen Veranstaltungen für die Mitglieder (Mieterfeste, Fotowettbewerb, Oldtimer-Rallye) gebührend gefeiert.

Ein weiterer Schwerpunkt im Jahr 2024 war die Nachbesetzung im Vorstand der GEWOBA Nord vor dem Hintergrund, dass Herr Dietmar Jon-scher Ende 2025 in seinen wohlver-dienten Ruhestand treten wird.

Der Aufsichtsrat hat als Nachfolger Herrn Marko Pabst gewinnen können, der am 1.10.2024 zum Vorstand bestellt wurde.

Aufgrund des Betriebs der Spareinrichtung sind besondere Anforderungen des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu beachten, so dass für einen 3-jährigen Zeitraum ein weiteres nebenamtliches Vorstandsmitglied mit Bankleiterbefähigung erforderlich ist. Hier konnte Herr Axel Vogt zum 1.10.2024 als nebenamtliches Vorstandsmitglied gewonnen werden.

Weiterhin wurde neben dem bestehenden Prüfungsausschuss (Vorsitzende Marita Borjini) im Jahr 2024 ein Bau- und Wohnungsausschuss (Vorsitzende Heike Susanne Lambrecht) eingerichtet und konstituiert, der die weitere Entwicklung der Neubauprojekte und Bestandsimmobilien der GEWOBA Nord vertiefend begleiten wird.

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2024 kontinuierlich fortgebildet sowohl durch die Teilnahme an der Arbeitstagung des VNW (Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen) in Lübeck als auch durch eine Schulung für Aufsichtsräte in Hannover.

Am 8. Juni 2024 fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt.

Die 56. Vertreterversammlung war gleichzeitig auch die letzte in dieser Zusammensetzung, da im Frühjahr 2024 turnusmäßig Vertreterwahlen stattgefunden haben. An dieser Stelle danken wir ausdrücklich den auscheidenden Vertretern für ihren Einsatz zum Wohle der Genossenschaft und begrüßen die neuen Vertreter.

Durch einen neuen Zuschnitt der Wahlbezirke besteht die ab 2024 für 5 Jahre im Amt befindliche Vertreterversammlung zukünftig / aktuell aus 87 Mitgliedern.

Neben den zwingend zu fassenden Beschlüssen waren Wahlen zum Aufsichtsrat durchzuführen, aufgrund der wiederherzustellenden Rotation im Gremium für unterschiedliche Amtsdauern. Alle 7 kandidierenden Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

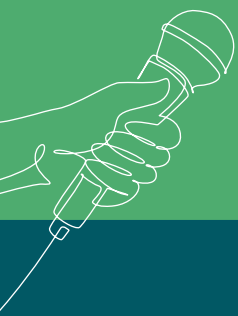
Neu in das Gremium wurde Herr Marco Adler aus Flensburg gewählt. Die im Anschluss an die Wahl erfolgte Auslosung ergab folgende Amtsdauern:

Nanette Kraft,	
Heike Susanne Lambrecht:	1 Jahr
Kay Abeling, Frank Jacobsen,	
Marita Borjini:	2 Jahre
Marco Adler, Peter Becker,	
Elin Bieda:	3 Jahre

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 2024. Der Aufsichtsrat hat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2024 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

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

Schleswig, den 05. März 2025
Kay Abeling
Vorsitzender des Aufsichtsrates



MR. ED & ALEXANDER VON HUMBOLDT THEMA: NACHHALTIGKEIT

Ein sprechendes Pferd und ein revolutionärer Naturforscher – eine Kombination, die nur in unserer Dialogreihe möglich ist!

Mr. Alexander, einer der ersten Denker, der Natur als vernetztes System begriff, trifft auf Mr. Ed, das wohl klügste Pferd der Fernsehgeschichte.

Zusammen philosophieren sie über den Einfluss des Menschen auf die Umwelt – kann Demokratie auch für die Natur eine Lösung sein?

Mr. Ed: Also, Herr Humboldt, das mit dem Klimawandel... ich weiß nicht, ob die Menschen das mitbekommen haben, aber die Weiden werden echt trockener. Wenn ihr hedonistischen Zweibeiner so weitermacht, gibt's bald keine grünen Wiesen mehr!

Humboldt: Hm, in der Tat ein besorgniserregender Trend. Der Mensch neigt leider dazu, nicht so sehr auf seine Umwelt zu achten.

Mr. Ed: Aber hallo! - Genau! Und dann wundern sie sich, wenn sie kein Gras mehr haben!

Humboldt: Da hast Du leider Recht, mein Lieber. Wissenschaft kann das Problem zwar erklären, doch Demokratie ist entscheidend, um Lösungen umzusetzen.

Mr. Ed: Aha? Also wenn ich ein Pferde-Parlament gründen würde, dann ...

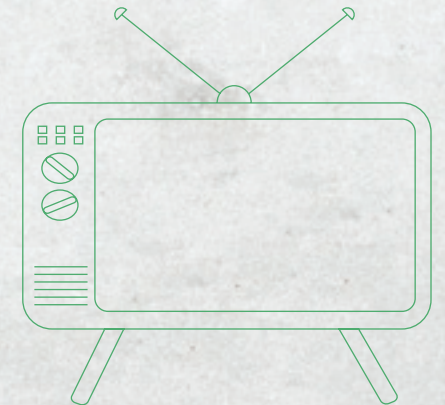
Humboldt: Dann würde ich dir raten auf Vielfalt zu setzen und Vertreter aller Weideformen einzubeziehen – Wiesen, Steppe, Regenwald ...

Mr. Ed: Verstanden! Und wir erlassen ein Gesetz: Mehr saftige Wiesen für alle!

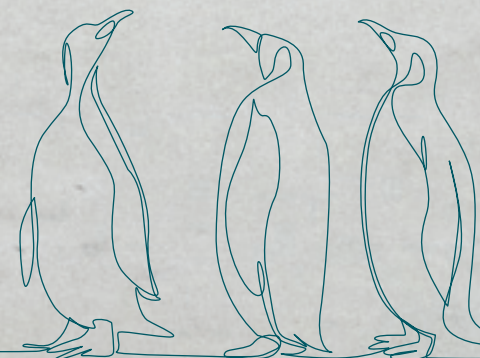
Humboldt: Wenn das so einfach wäre ... aber weiter so mein Freund, weiter so!



Mister Ed
sprechendes Pferd
Comedystar im US-Fernsehen
seit 05.01.1961



Friedrich Wilhelm Heinrich Alexander von Humboldt
* 14.09.1769 | Berlin
† 06.05.1859 | Berlin



BILANZ ZUM 31.12.2024 AKTIVSEITE		
A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	110.735,68	71.651,97
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.081.376,42	347.160.286,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.726.080,28	9.155.749,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.377.617,34	692.244,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	579.303,31	768.559,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.206.699,17	1.359.056,76
6. Anlagen im Bau	4.489.238,05	7.624.737,96
7. Bauvorbereitungskosten	494.617,26	424.296,11
8. Geleistete Anzahlungen	1.239.450,75	1.964.379,04
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.500.000,00	1.500.000,00
2. Beteiligungen	4.914.626,20	4.912.250,00
3. Andere Finanzanlagen	6.420,00	6.420,00
Anlagevermögen	366.726.164,46	375.639.631,54
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	17.039.098,36	11.915.734,52
2. Unfertige Leistungen	16.957.132,18	14.462.330,55
3. Andere Vorräte	32.363,18	28.373,24
4. Geleistete Anzahlungen	18.618,81	3.424.736,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	204.841,54	797.896,68
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.690,32	86.380,43
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.662.102,15	5.323.074,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.630.144,83	1.382.256,64
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	12.176.815,32	12.059.074,66
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.819.295,87	2.995.062,78
2. Bausparguthaben	2.907.617,00	8.325.041,16
Umlaufvermögen	75.664.719,56	60.759.961,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	269.454,47	274.666,77
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	193.881,57	222.174,86
Rechnungsabgrenzungsposten	463.336,04	496.841,63
Bilanzsumme	442.854.220,06	436.896.434,79

BILANZ ZUM 31.12.2024 PASSIVSEITE		
A. Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	812.708,00	1.116.596,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.797.496,00	29.224.416,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	449.124,00	.652,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	30.059.328,00 (0,00)	30.798.664,00 (0,00)
II. Kapitalrücklage	930.503,08	885.453,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	9.317.000,00 (310.000,00)	9.007.000,00 (203.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	51.599.000,00 (1.900.000,00)	49.699.000,00 (600.000,00)
	60.916.000,00	
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	397.961,68	210.648,74
2. Jahresüberschuss	3.087.836,04	2.029.684,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.210.000,00	-803.000,00
	1.275.797,72	1.437.332,74
Eigenkapital	93.181.628,80	91.827.449,82
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	35.000,00	151.000,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	611.681,52	848.815,92
3. Sonstige Rückstellungen	4.572.360,87	3.812.673,44
Rückstellungen	5.219.042,39	4.812.489,36
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.806.006,20	160.300.976,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.368.881,79	28.705.911,12
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	148.584.029,23	125.354.400,26
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.179.110,82	5.067.661,70
5. Erhaltene Anzahlungen	16.746.140,11	16.629.981,22
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	408.509,37	1.164.976,49
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	651.234,55	1.590.707,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	178.232,03	390.716,52
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	999.840,00 (182.824,33)	604.124,26 (166.147,51)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(917,35)	(583,28)
Verbindlichkeiten	343.921.984,10	339.809.455,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	531.564,77	447.039,62
Rechnungsabgrenzungsposten	531.564,77	447.039,62
Bilanzsumme	442.854.220,06	436.896.434,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2024)

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.866.311,37	48.065.405,49
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	125.017,31
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.047.440,01	1.145.184,14
	51.913.751,38	49.335.606,94
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	3.978.438,84	986.732,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	432.183,60	643.731,30
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.541.197,91	2.859.329,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.367.058,11	23.112.521,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.528.820,07	23.937,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	130.460,63	132.040,09
Rohergebnis	32.839.232,92	30.556.900,60
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.768.294,24	5.216.202,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.185.100,33 (129.303,11)	1.069.937,44 (117.057,54)
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.649.149,16	10.296.370,27
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	340.269,30	2.205.734,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.667.817,24	4.216.328,51
9. Erträge Beteiligungen (davon von verbundenen Unternehmen)	0,00 (0,00)	450.000,00 (450.000,00)
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	165,52	130,77
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen) (davon von verbundenen Unternehmen)	674.781,36 0,00 125.922,27	311.926,25 (33.866,80) (7.086,00)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	7.899.959,01 0,00	6.319.302,70
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(38.492,53)	(-47.017,14)
15. Ergebnis nach Steuern	3.099.973,24	2.042.099,28
16. Sonstige Steuern	12.137,20	12.415,28
17. Jahresüberschuss	3.087.836,04	2.029.684,00
18. Gewinnvortrag	397.961,68	210.648,74
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	-2.210.000,00	-803.000,00
20. Bilanzgewinn	1.275.797,72	1.437.332,74

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2024

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 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetz-

buches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich neben der geänderten JAb-schlWUV keine Veränderungen zum Vorjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Immobilien im Anlagevermögen erfolgte gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB eine Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit dem jeweils beizule-

genden Wert auf der Grundlage der berechneten Mietenmultiplikatoren und Ertragswerte. 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 enthalten eigene Architektenleitungen und die anteiligen Kosten der allgemeinen Verwaltung, die auf Grundlage der HOAI und der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) ermittelt wurden. Bei der Berechnung wurde die interne Kostenrechnung als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

Kalkulatorische Kosten für noch nicht hinreichend konkretisierte Baumaßnahmen in der Vorplanungsphase werden nicht aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Jahr 2024 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.

Erhaltene Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgezogen. Die Darstellung im Anlagenspiegel erfolgt als Abgang.

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. Das Wahlrecht nach § 253 Abs. 3 S. 6 HGB wird nicht ausgeübt.

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

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen werden zu Anschaffungskosten und die Erschließungsleistungen zu Herstellungskosten bilanziert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht aktiviert, da derzeit kein Herstellungsvorgang für ein aufstehendes Gebäude gegeben ist.	Die unter unfertigen Leistungen ausgewiesenen in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Kosten der allgemeinen Verwaltung werden mit einbezogen.	Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt; mögliche Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.	Aktive latente Steuern werden entsprechend § 274 Abs. 1 S. 2 HGB stetig zu den Vorjahren nicht in der Bilanz angesetzt.	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.	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.
	Die unter anderen Vorräten ausgewiesenen Brennstoffbestände werden nach dem FiFo-Verfahren bewertet.	Die in Vorjahren gezahlten Disagien werden gern. § 250 Abs. 3 HGB bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.	Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.	Für ältere Beschäftigte wurden Altersteilzeitverträge auf der Grundlage des Altersteilzeitgesetzes nach dem sog. Blockmodell abgeschlossen. Die	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 31.12.2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		einbezogene Fremdkapital- zinsen		
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2024 €	01.01.2024 €	Abschrei- bungen des laufenden Geschäfts- jahres	Abgänge €	31.12.2024	€	01.01.2024 €		31.12.2024 €	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.292.789,02	97.598,38	1.422.666,07	0,00	1.967.721,33	3.221.137,05	58.502,15	1.422.653,55	1.856.985,65		71.651,97	110.735,68	0,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.292.789,02	97.598,38	1.422.666,07	0,00	1.967.721,33	3.221.137,05	58.502,15	1.422.653,55	1.856.985,65		71.651,97	110.735,68	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	518.669.726,21	952.334,29	600.246,75	3.017.841,79	522.039.655,54	171.509.439,95	9.623.993,02	175.153,85	180.958.279,12		347.160.286,26	341.081.376,42	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.730.801,27	6.611,43	0,00	0,00	16.737.412,70	7.575.051,54	436.280,88	0,00	8.011.332,42		9.155.749,73	8.726.080,28	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	692.244,31	3.259,20	0,00	1.682.113,83	2.377.617,34	0,00	0,00	0,00	0,00		692.244,31	2.377.617,34	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	3.657.238,79	1.209,67	0,00	0,00	3.658.448,46	2.888.679,39	190.465,76	0,00	3.079.145,15		768.559,40	579.303,31	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.122.762,79	105.468,34	677.405,18	82.095,43	3.632.921,38	2.763.706,03	339.907,35	677.391,17	2.426.222,21		1.359.056,76	1.206.699,17	0,00	
Anlagen im Bau	7.624.737,96	4.006.975,73	4.124.633,85	3.017.841,79	4.489.238,05	0,00	0,00	0,00	0,00		7.624.737,96	4.489.238,05	85.454,16	
Bauvorbereitungskosten	443.279,89	546.072,41	73.044,14	402.707,12	513.601,04	18.983,78	0,00	0,00	18.983,78		424.296,11	0,00	0,00	
Geleistete Anzahlungen	1.964.379,04	636.573,85	0,00	1.361.502,14	1.239.450,75	0,00	0,00	0,00	0,00		1.964.379,04	1.239.450,75	0,00	
Sachanlagen	553.905.170,26	6.258.504,92	5.475.329,92	0,00	554.688.345,26	184.755.860,69	10.590.647,01	852.545,02	194.493.962,68		369.149.309,57	360.194.382,58	85.454,16	
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	
Beteiligungen	4.912.250,00	2.376,20	0,00	0,00	4.914.626,20	0,00	0,00	0,00	0,00		4.912.250,00	4.914.626,20	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	6.418.670,00	2.376,20	0,00	0,00	6.421.046,20	0,00	0,00	0,00	0,00		6.418.670,00	6.421.046,20	0,00	
Anlagevermögen gesamt	563.616.629,28	6.358.479,50	6.897.995,99	0,00	563.077.112,79	187.976.997,74	10.649.149,16	2.275.198,57	196.350.948,33		375.639.631,54	366.726.164,46	85.454,16	

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Die Zugänge im Sachanlagevermögen resultieren insbesondere aus der Bautätigkeit. Die Abgänge betreffen vornehmlich erhaltene Investitionszuschüsse und den Teilabgang im Zusammenhang mit der komplexen Sanierung einer Immobilie.

Die Anschaffungskosten für zwei zum Verkauf bestimmte 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 Anschaffungsnebenkosten. Auf die zweite Hälfte des Kaufpreises wurde 2024 ein Vorschuss in Höhe von 400 T€ gezahlt. Die noch nicht bezahlten Kaufpreise, die unter aufschiebenden Bedingungen stehen, sind unter sonstige finanzielle Verpflichtungen erläutert. Die noch in Klärung befindlichen Forderungen des Verkäufers für Dekontamination und Hochwasserschutz wurden mit 1,2 Mio € als Anschaffungskosten und Rückstellung eingebucht. Auf der Grundlage eines aktuellen Gutachtens wurde unter Berücksichtigung einer Schätzung der aktuell noch zu

erwartenden Kosten in 2024 für ein Grundstück eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 340,3 T€ und für das Grundstück, welches im Jahr 2023 außerplanmäßig abgeschrieben wurde, eine Zuschreibung in Höhe von 481,3 T€ vorgenommen.

Die Anteile an der Tochtergesellschaft BUD wurden nicht außerplanmäßig abgeschrieben, da nach der langfristigen Unternehmensplanung der BUD trotz der aktuellen Verlustsituation nach der Beurteilung des Vorstands nur von einer vorübergehenden Wertminderung auszugehen ist. Bei den Anteilen an der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH ist ebenfalls von einer nur vorübergehenden Wertminderung auszugehen, da das Grundstücksentwicklungsprojekt der Gesellschaft nach der derzeitigen Planung in 2026 verlustfrei verkauft werden soll.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres in Höhe von 16.553,6 T€ (Vorjahr: 14.185,5 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 403,5 T€ (Vorjahr: 276,9 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten eine konzerninterne Darlehensforderung mit einer Restlaufzeit kleiner ein Jahr (5,5 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 385,4 T€.

Die unter den flüssigen Mitteln ausgewiesenen Bausparguthaben unterliegen einer Sicherungsabtretung.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 269,4 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2024	Einstellung 2024	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2024	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	885.453,08	45.050,00	0,00	930.503,08
Gesetzliche Rücklage	9.007.000,00	0,00	310.000,00	9.317.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	49.699.000,00	0,00	1.900.000,00	51.599.000,00
Gesamt	59.591.453,08	45.050,00	2.210.000,00	61.846.503,08

Die Steuerrückstellungen betreffen die Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 237,1 T€ verbraucht. Zum 31.12.2024 sind noch 611,7 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Stand 31.12.2024 €
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	1.253.655,47	1.242.971,75	10.683,72	783.392,87	0,00	783.392,87
Schönheitsreparaturen	294.891,54	0,00	333.384,07	0,00	38.492,53	0,00
Grundleitungsschäden	497.466,25	32.627,23	0,00	0,00	0,00	464.839,02
Sonstige ausstehende Eingangsrechnungen	89.831,81	75.603,34	14.228,47	86.500,00	0,00	86.500,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	445.000,00	168.356,89	276.643,11	445.000,00	0,00	445.000,00
Aufwendungen für Verwaltungskosten WEG	50.000,00	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
Aufwendungen für Miete RWM 2024	75.000,00	75.000,00	0,00	77.000,00	0,00	77.000,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	132.000,00	131.361,30	638,70	139.500,00	0,00	139.500,00
Aufbewahrung Unterlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	190.000,00	190.000,00	0,00	210.000,00	0,00	210.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	133.247,47	69.185,73	0,00	0,00	0,00	64.061,74
Sonstige personenbezogene Rückstellungen	186.401,70	164.809,28	21.592,42	172.110,74	0,00	172.110,74
Sondersparformen	26.793,63	2.929,77	0,00	71.092,64	0,00	94.956,50
Erschließungskosten Grundstücke	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	1.200.000,00
Rechts- und Prozesskosten	418.385,57	4.187,08	227.198,49	578.000,00	0,00	765.000,00
Gesamtsumme	3.812.673,44	2.207.032,37	884.368,98	3.812.596,25	38.492,53	4.572.360,87

Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen für Altverträge wurden nach Inventur wegen fehlender Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme im Außenverhältnis vollständig 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 2024 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	Über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.806.006,20	17.232.897,40	33.661.244,15	101.911.864,65	152.201.820,23	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.368.881,79	643.651,64	2.640.886,95	18.084.343,20	21.282.622,99	GPR
Erhaltene Anzahlungen	16.746.140,11	16.746.140,11	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	408.509,37	408.509,37	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	651.234,55	651.234,55	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	178.232,03	178.232,03	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	999.840,00	999.840,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	193.158.844,05	36.860.505,10	36.302.131,10	119.996.207,85	173.484.443,22	

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 135.573.108,81 € (Vorjahr 136.391.443,27 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 20.725.230,15 € (Vorjahr 18.647.296,41 €).

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.

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31. Dezember 2024

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2024 €	2023 €	Veränderung
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	72.495.650,92	73.248.244,66	- 752.593,74
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	76.088.378,31	52.106.155,60	23.982.222,71
Gesamt	148.584.029,23	125.354.400,26	23.229.628,97
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen			
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	1.655.639,73	4.487.028,97	-2.831.389,24
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	523.471,09	580.632,73	-57.161,64
Gesamt	2.179.110,82	5.067.661,70	-2.888.550,88

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 9,5 Mio. € enthalten, die auslaufen würden, soweit keine Anschlussvereinbarung getroffen wird.
In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 50.866,3 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 14.050,0 T€ enthalten.	– Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (884,4 T€), zur Zusammensetzung, siehe Rückstellungsspiegel	des Umlaufvermögens in Höhe von 340,3 T € betreffen ein wertgemindertes Grundstück (siehe Erläuterungen zur Bilanz).
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen, sowie Erträge aus Photovoltaikanlagen.	– Erträge aus Versicherungsentschädigungen (752,6 T€) – Erträge aus den Zuschreibungen von Wertpapieren im Umlaufvermögen wegen Werterholung (476,5 T€)	Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen und die folgenden bedeutsamen Geschäftsvorfälle:
Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 346,7 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 85,4 T€.	– Erträge aus Zuschreibungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens wegen aktualisierter Kostenschätzung (481,3 T€) – Erträge aus Schadenersatzforderungen nach abgeschlossenem Vergleich (360,0 T€)	– Zuführung zur Rückstellung für Rechts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit einem Grundstücksgeschäft (500,0 T€) – Teilabgang im Anlagevermögen im Zusammenhang mit der komplexen Sanierung einer Immobilie (418,4 T€)
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen folgende Erträge enthalten:	Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von insgesamt 25.367,1 T€ beinhalten 6.243,3 T€ Instandhaltungsaufwendungen.	– Periodenfremde Aufwendungen (43,1 T€)
– Erträge aus früheren Jahren (48,9 T€), insbesondere Erstattungen aus Einspeisevergütungen	Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände	Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten Erträge aus Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von 135,0 T€.

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es bestanden folgende derivative Finanzinstrumente in 2024:

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- nominalwert Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2024 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2024 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2024 T€
Zinssatzswap Nord LB (-931496)	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,10	–	–	umgeschuldet
Zinssatzswap Nospa (310740) LBBW (73878)*	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,80	–	–	umgeschuldet

* Novation 09/2021

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken (EURIBOR) aus langfristigen Immobilienkrediten waren bis 2024 vereinzelt noch betrags- und fristenidentische Sicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen.

Grund- und Sicherungsgeschäft bildeten eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB (Einfrierungsmethode). Das letzte Sicherungsgeschäft ist am 30.12.2024 ausgelaufen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2024 bestehen daher insoweit keine Bewertungseinheiten mehr.

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. 13,1 Mio €.

Darin enthalten sind für die Beseitigung eines im Jahr 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie Kosten aus dem Generalunternehmervertrag in Höhe von 8,3 Mio € bis Ende 2027. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus Eigen- und Fremdmitteln. Für zwei im Jahr 2022 erworbene zum Verkauf bestimmte Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen der Genossenschaft bestehen aufschiebende Bedingungen

zur Kaufpreiszahlung in Höhe von 50 %. Die Genossenschaft ist entsprechend dem jeweiligen Kaufvertrag bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreishälfte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden. Die zweite Kaufpreishälfte beträgt 6,9 Mio €. Für ein Grundstück wurde in 2024 ein Vorschuss in Höhe von 400,0 T€ auf die zweite Kaufpreishälfte geleistet. Die zweite Hälfte des Kaufpreises in Höhe von 6,9 Mio € wäre fällig geworden, wenn die

aufschiebenden Bedingungen aus dem Kaufvertrag bis 31.12.2024 eingetreten wären. Nach Beurteilung des Vorstands ist davon auszugehen, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht mehr eintreten können, weil die für den Bedingungseintritt im jeweiligen Kaufvertrag vereinbarten Ausschlussfristen am 31.12.2024 abgelaufen sind. Aufgrund der nicht gegebenen Tatbestandsvoraussetzungen aus dem Kaufvertrag ist nach Beurteilung des Vorstands zum 31.12.2024 keine Verpflichtung zur Zahlung der zweiten Kaufpreishälfte als Anschaffungskosten zu bilanzieren.

Wenn die Verpflichtung zur Zahlung der zweiten Kaufpreishälfte, trotz der nach Beurteilung des Vorstands nicht mehr erfüllbaren aufschiebenden Bedingungen aus einem aktuell nicht erkennbaren Grund in Zukunft doch noch eintreten sollte, 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 € erworben. Der Kaufpreis war in 2023 und 2024 noch nicht fällig, da die im Kaufvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen noch nicht eingetreten sind.

3. Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat Bürgschaften als Sicherheiten für Finanzierungen der Tochtergesellschaft BUD gestellt. Die Bürgschaften sind auf 2,37 Mio € begrenzt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (einschließlich der Inanspruchnahme der Kontokorrentlinie) der BUD belaufen sich zum 31.12.2024 auf 1,8 Mio €. Die wirtschaftliche Lage der BUD enthält trotz des erneuten Jahresfehlbetrages in 2024 derzeit nach Beurteilung des Vorstands aufgrund der langfristigen Unternehmensplanung keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Die Genossenschaft hatte 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 bereits in 2023 erfolgten Kaufpreiszahlung nicht mehr gerechnet.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrags beläuft sich zum 31.12.2024 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 31.12.2024 in Höhe von 529,3 T€. Der Jahresfehlbetrag 2024 beträgt 164,2 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 31.12.2024 14.564,8 T€. Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 5.047,1 T€.

An der Heideteich Owschlag GmbH, Schleswig, besitzt die Genossenschaft 100 % der Anteile. Das Stamm-

kapital der GmbH beträgt 25 T€. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2024 44,5 T€. Der Jahresfehlbetrag 2024 beträgt 10,3 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 31.12.2024. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2024 385,8 T€. Der Jahresfehlbetrag 2024 beträgt 261,8 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 14 (12) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (45)	31 (29)
Technische Mitarbeiter	8 (8)	2 (2)
Mitarbeiter, Hausmeister Reinigungskräfte etc.	7 (8)	6 (5)
	59 (61)	39 (36)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 426,9 T€ vermindert.

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

	Anzahl Mitglieder
01.01.2024	15.849
Zugänge 2024	921
Abgänge 2024	733
31.12.2024	16.037

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)
Dipl.-Ing. und Architekt

Steffan Liebscher (hauptamtlich)
Dipl. Kaufmann

Marko Pabst (ab 01.10.2024)
(hauptamtlich)
Dipl.-Ingenieur (FH)

Axel Vogt (ab 01.10.2024)
(nebenamtlich)
Bankkaufmann

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
Marco Adler (ab 08.06.2024)

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

10. Nachtragsbericht

Im Februar 2025 hat die Genossenschaft eine Vorabausschüttung (nach Einbehalt der Kapitalertragsteuer) in Höhe von 1,6 Mio € aus der Beteiligung an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH verinnahmt.

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 3.087.836,04 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 05.03.2025 wurden 310.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 1.900.000,00 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Es wird vorgeschlagen, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages verbleibende Bilanzgewinn von 1.275.797,72 € mit 802.926,41 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 472.871,31 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.

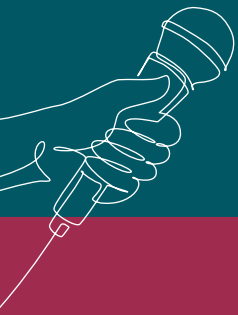
Schleswig, 14. März 2025
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Dietmar Jonscher

Steffan Liebscher

Marko Pabst

Axel Vogt

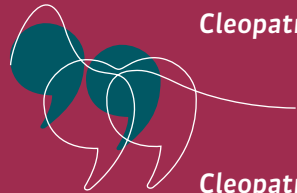


CLEOPATRA & EINSTEIN THEMA: GLEICHBERECHTIGUNG

Zwei Genies treffen aufeinander.
Auf der einen Seite: die brillante Strategin und Ikone der Antike, Kleopatra. Sie wickelte Cäsar und Marcus Antonius um den Finger – und vielleicht gleich auch ihren Gesprächspartner?

Ihr Gegenüber: der Mann, der die Zeit relativ machte, und dessen wilde Frisur fast so legendär ist wie seine Formel $E = mc^2$.

Was passiert, wenn unbändiger Charme auf unermüdlichen Forschergeist trifft? Vielleicht sind sie, wie Energie und Materie, nur zwei Seiten derselben Münze.



Cleopatra: Einstein, sag mir: Warum denken Männer, sie seien den Frauen überlegen?

Einstein: Relativität, meine Liebe! Sie sind es nur aus ihrer eigenen Perspektive.

Cleopatra: Ha! Endlich ein kluger Kopf! Siehst du, in einer Demokratie müssen alle gleichgestellt sein.

Einstein: Natürlich. Demokratie ohne Gleichberechtigung ist wie eine Formel mit einer fehlenden Variablen – sie ergibt keinen Sinn.

Cleopatra: Und trotzdem musste ich mich damals gegen römische Männer durchsetzen, die dachten, sie könnten über Ägypten bestimmen.

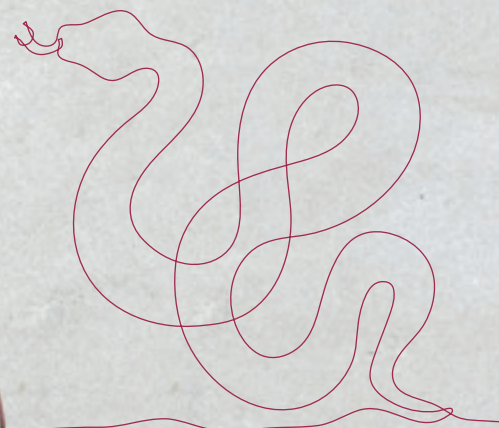
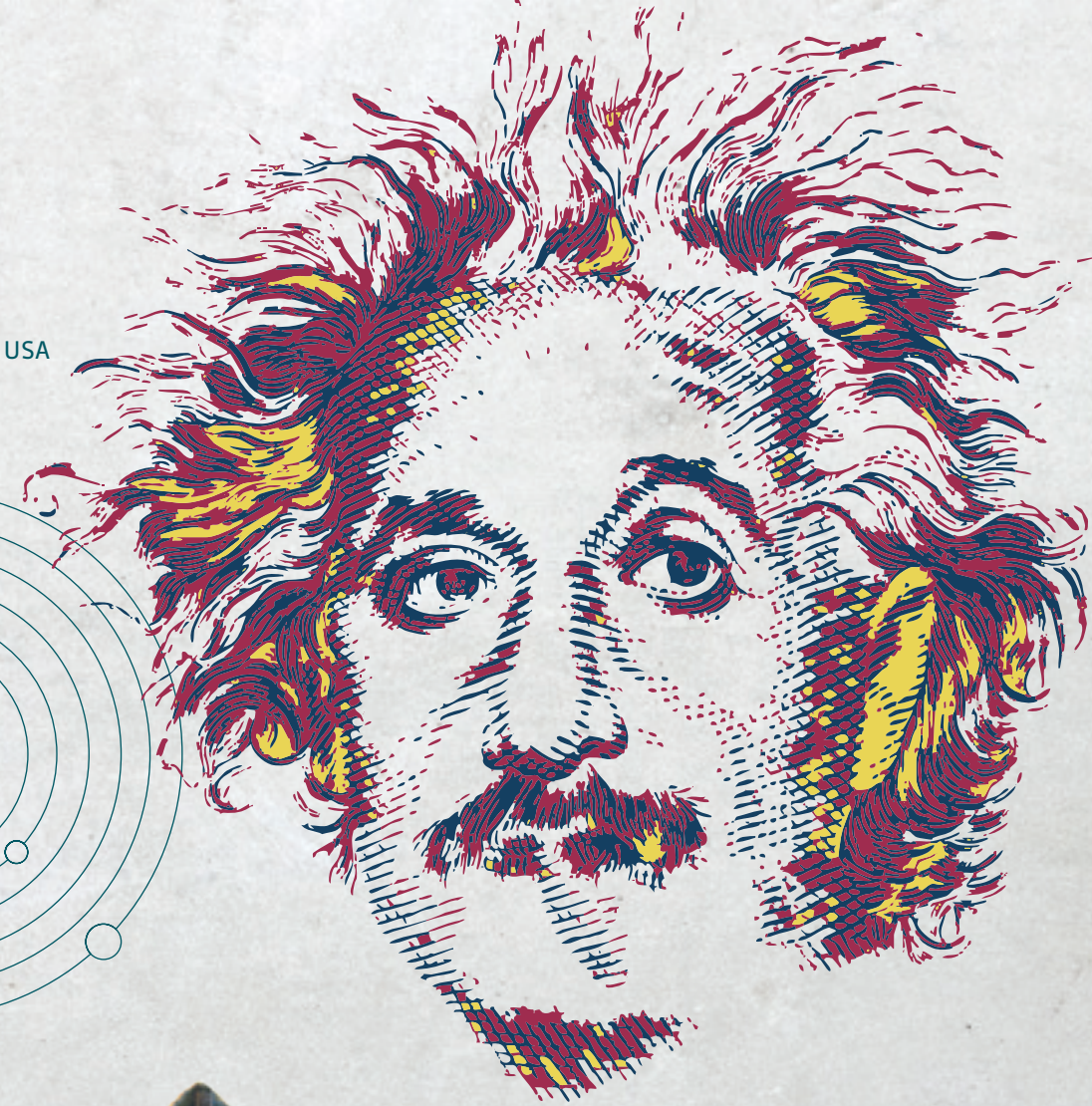
Einstein: Nun, Macht neigt dazu, sich in wenigen Händen zu konzentrieren. Ein universelles Prinzip fürchte ich. Wie Lichtgeschwindigkeit.

Cleopatra: Dann müssen wir eben immer wieder beweisen, dass wir genauso hell leuchten können.

Einstein: Exakt! Gleichberechtigung ist nicht relativ. Sie ist absolut notwendig.



Albert Einstein
* 14.03.1879 | Ulm
† 18.04.1955 | Princeton, USA



Cleopatra
* Januar 69 v. Chr. | Alexandria, Ägypten
† 10. August 30 v. Chr. | Alexandria, Ägypten

DEMOKRATIE LIEBT DAS PRINZIP GLEICHWERTIGKEIT

Jeder Mensch zählt – mit seiner Stimme, seinen Rechten, seinen Bedürfnissen. Gleichberechtigung bedeutet dabei mehr als juristische Gleichstellung. Sie beginnt im Alltag: Wenn alle dieselben Chancen bekommen, gehört zu werden. Wenn niemand wegen

Herkunft, Geschlecht oder Einschränkung ausgeschlossen wird. Ob in der Schule, im Beruf oder im öffentlichen Raum – dort, wo Menschen sich auf Augenhöhe begegnen, entsteht Vertrauen. Eine demokratische Gesellschaft braucht diese Offenheit, um gerecht zu bleiben.

GENDERGERECHTIGKEIT

Gendergerechtigkeit heißt, Menschen nicht auf ihr Geschlecht zu reduzieren – und ihre Lebensrealitäten ernst zu nehmen. Sie bedeutet, dass alle unabhängig von Geschlechtsidentität oder Rollenbildern dieselben Chancen haben, sich zu entfalten, mitzbestimmen und Verantwortung zu übernehmen.

In einer demokratischen Gesellschaft ist das keine Randfrage, sondern ein zentrales Gerechtigkeitsthema. Wenn Sprache sichtbar macht, dass alle gemeint sind – und wenn Strukturen nicht mehr benachteiligen, sondern ermutigen – gewinnen wir an Vielfalt, Perspektiven und Miteinander.

FRAUENBILD IM WANDEL

Das Bild der Frau in unserer Gesellschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten Selbstbestimmung, stark verändert. Frauen gestalten Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur heute aktiv mit. Doch bei aller Entwicklung: von echter Gleichstellung sind wir noch entfernt. Frauen sind in Führungspositionen weiterhin unterrepräsentiert, übernehmen einen Großteil der Sorgearbeit und verdienen im Schnitt weniger als Männer – der

Gender-Pay-Gap besteht hartnäckig. Auch in der öffentlichen Wahrnehmung werden weibliche Stimmen oft kritischer bewertet oder seltener gehört. Fortschritt ist da – aber er braucht stetiges Nachjustieren, mutige Entscheidungen und einen kritischen Blick auf eingefahrene Strukturen.

Gleichberechtigung ist kein Zustand, sondern ein fortwährender Auftrag – an uns alle.

CHANCENGLEICHHEIT REPRÄSENTATION EMPOWERMENT INKLUSION SCHUTZ ANTIDISKRIMINIERUNG PARTIZIPATION



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 Wohnungsversorgung.

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

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

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung nach Maßgabe der Unternehmensplanung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Auf die begrenzte Innenfinanzierungskraft bei einer im Betriebsvergleich (Durchschnittskennzahlen der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung aus den alten Bundesländern) höheren Kapitaldienstbelastung und das bestehende Zinsänderungsrisiko bei den Sparmitteln weisen wir hin.

Nach der Unternehmensplanung ermöglicht der operative Cashflow nach DVFA/SG nach Abzug des planmäßigen Kapitaldienstes anfänglich nur einen begrenzten Einsatz von Eigenmitteln für das geplante Investitionsprogramm 2025 bis 2034.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Das Jahresergebnis 2024 in Höhe von 3,1 Mio wird neben dem Kerngeschäft durch einmalige positive Ergebnisbeiträge aus außerordentlichen und periodenfremden Effekten, insbesondere aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Zuschreibungen auf Wertpapiere, in Höhe von per Saldo 1,1 Mio beeinflusst.

Die Angabe der nicht bilanzwirksamen Geschäfte erfolgt im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter den Gliederungspunkten D. 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und D. 3. Haftungsverhältnisse.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und

die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen und wirksam.

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 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 14.03.2025 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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanzund 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 hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 14.03.2025

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Jülich
Wirtschaftsprüfer“



James Bond: Wahlfreiheit ist mehr, als sich zwischen Martini – geschüttelt oder gerührt – zu entscheiden.

Freiheitsstatue: Stimmt. Es geht darum, die Stimme zu erheben – nicht nur das Glas.

Bildquellen:

Titel	AdobeStock, Mario Breda	S. 22	AdobeStock, adamsyukur	S. 63	AdobeStock, de Art
	AdobeStock, Farzaneh		AdobeStock, GAllexS		AdobeStock, Ангелина
	AdobeStock, fogbird	S. 31	AdobeStock, aksol		iStock, PictureLake
	istockphoto, Thomas Lydell		AdobeStock, pervector	S. 64	AdobeStock, OneLineStock
S. 11	AdobeStock, fogbird	S. 41	AdobeStock, Christian Horz	S. 71	AdobeStock, FoxyImage
	AdobeStock, Bruno Delacotte		AdobeStock, matiasdelcarmine		AdobeStock, sashazerg
S. 12	AdobeStock, BABBAN		AdobeStock, pict rider	RS	iStock, rodrigofoca
	AdobeStock, Line addict		AdobeStock, Satria		
	AdobeStock, Piktoworld	S. 43	AdobeStock, VecTerrain		
S. 21	AdobeStock, Mario Breda	S. 47	AdobeStock, Farzaneh		
	istockphoto, Thomas Lydell		AdobeStock, fogbird		
	AdobeStock, Simple Line		AdobeStock, Simple Line		
	AdobeStock, Waqas				

Darth Vader: Die Presse – eine störende Kraft.
Wäre es nicht einfacher, wenn wir die
Berichterstattung unter Kontrolle hätten?

Kermit: Seufz. Pressefreiheit ist wie die
Muppet Show. Manchmal Chaos,
manchmal laut, aber immer ehrlich.

