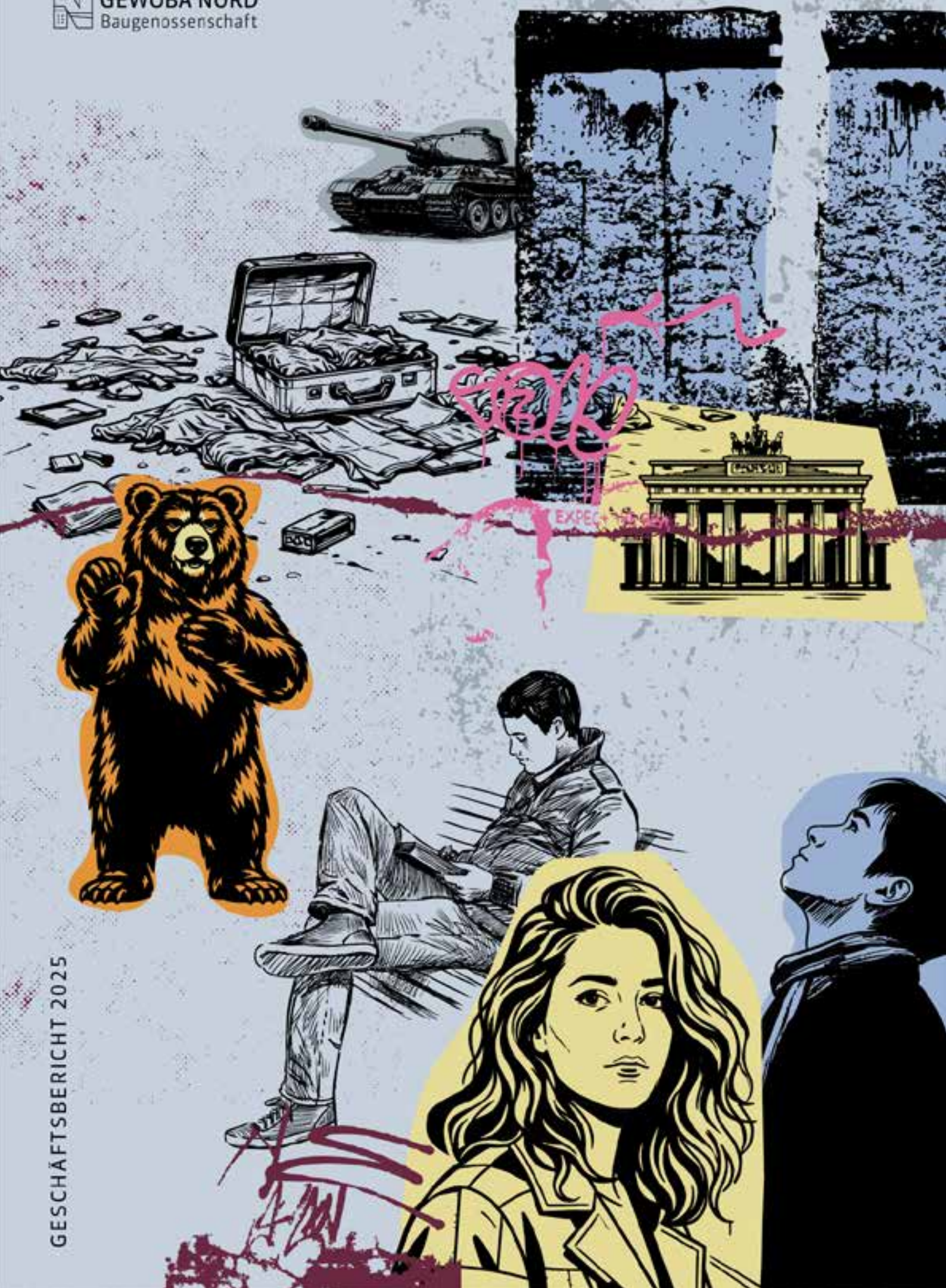




Demokratie fordert uns täglich.



Wie sich Demokratie praktisch erleben lässt, zeigt die GEWOBA Nord unter dem Motto „**Demokratie verstehen – Freiheit erleben**“. Dafür haben wir unsere **Auszubildenden** auf eine **Bildungsreise nach Berlin** geschickt, bei der sie sich mit deutscher Geschichte, gesellschaftlicher Verantwortung und demokratischen Werten auseinandersetzen. Die Eindrücke und Gespräche dieser Reise begleiten Sie in diesem Geschäftsbericht als **Graphic Novel**.

Als **Genossenschaft** ist demokratisches Handeln seit jeher Teil unseres **Selbstverständnisses** – ein Mitglied, eine Stimme. Deshalb unterstützen wir in diesem Jahr erstmals das Festival „Democracy Rocks!“ als **Sponsor** – ein Festival, das Demokratie nicht nur diskutiert, sondern Gemeinschaft, Kultur und neue Perspektiven erlebbar macht.



Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

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 31.12.2025

INHALT

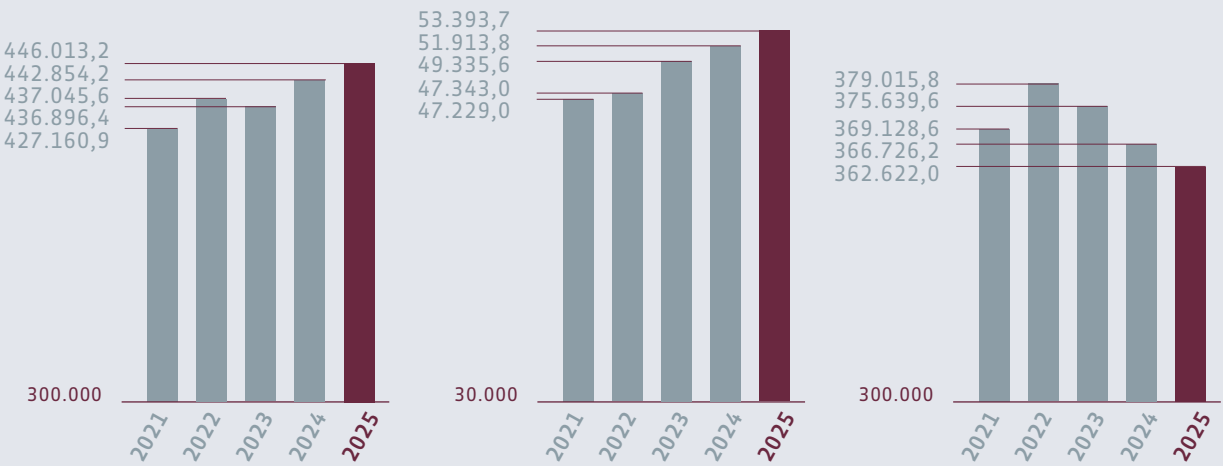
Kennzahlen der Genossenschaft	6
Organe der Genossenschaft	10
Graphic Novel: Bildungsreise Berlin	12
Bericht des Vorstandes	30
Lagebericht 2025	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	36
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	37
2.2 Geschäftsverlauf	38
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	41
3. Chancen- und Risikobericht	45
4. Prognosebericht	49
Bericht des Aufsichtsrates	50
Jahresabschluss 2025	
Bilanz zum 31.12.2025	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	55
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	55
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	56
1 Bilanz	56
2. Gewinn- und Verlustrechnung	61
D. Sonstige Angaben	62
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	66

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

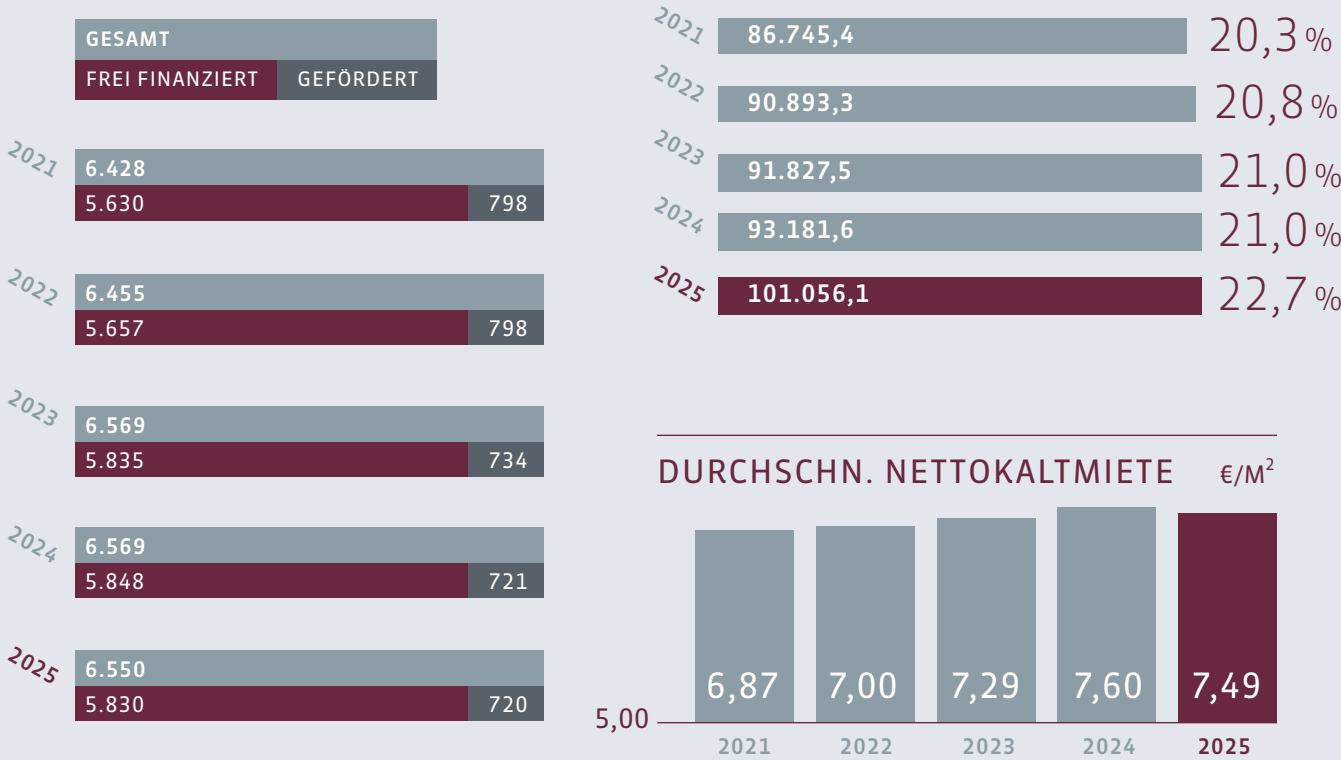
Dies impliziert keinesfalls
eine Benachteiligung der
jeweils anderen Geschlechter.

Kennzahlen der Genossenschaft

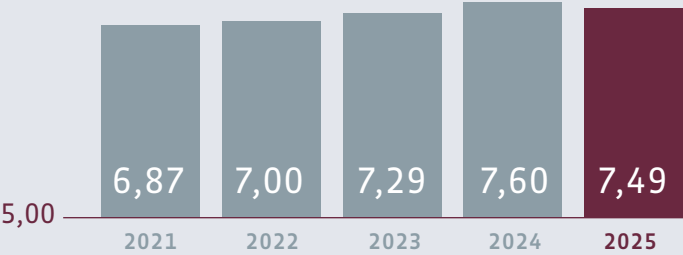
BILANZSUMME T€ UMSATZERLÖSE T€ ANLAGEVERMÖGEN T€



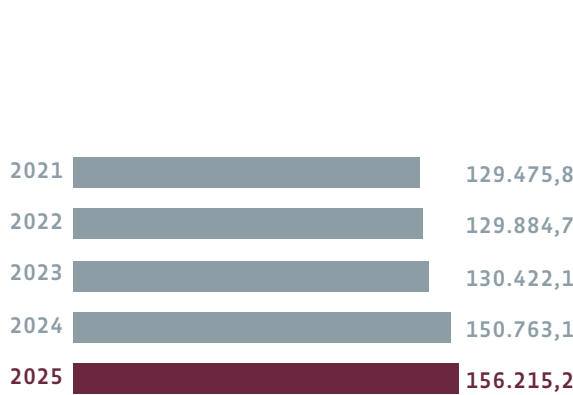
WOHNUNGSBESTAND WE EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



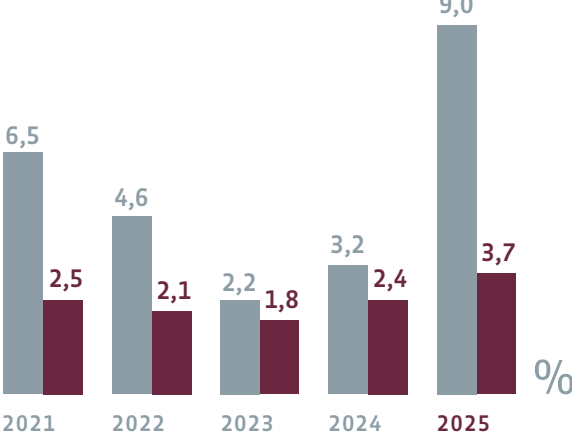
DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



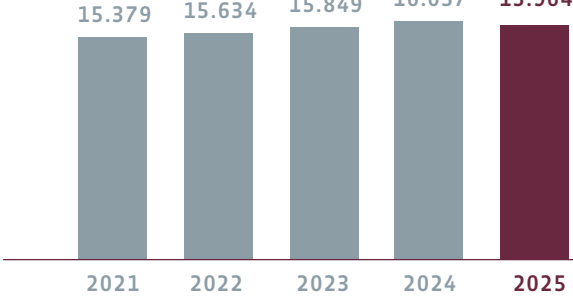
JAHRESÜBERSCHUSS T€



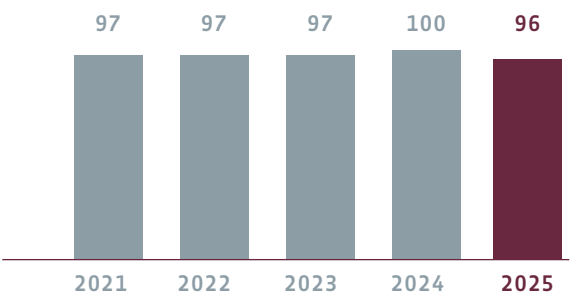
CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



ZAHL DER MITGLIEDER



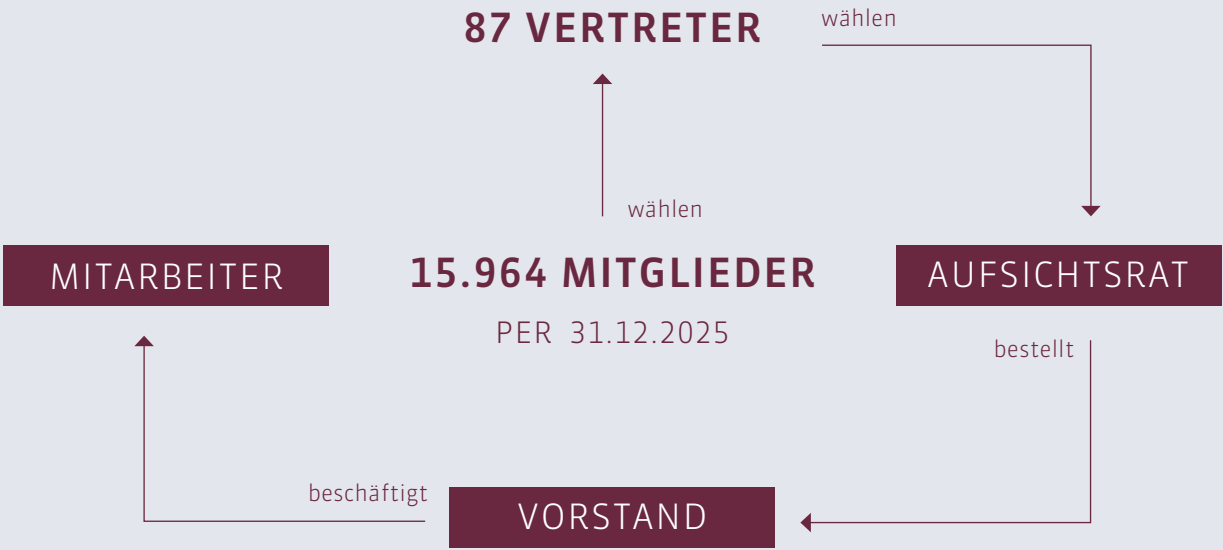
ZAHL DER MITARBEITER



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

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, **Herten**
Mutsch, Elke, **Schleswig**
Neumann, Wolfgang, **Schleswig**
Schmidt, Roland, **Schleswig**
Weber, Sonja, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 15

Bahrenfuß, Meike, **Kropp**
Benz, Stefan, **Schuby**
Franke, Roger, **Kappeln**
Grewe, Kerstin, **Hüsby**

WAHLBEZIRK 16

Jacobsen, Elke, **Lindewitt**
Krüger, Claudia, **Busdorf**
Padberg, Leon Alexander, **Handewitt**
vogt, Udo, **Nübel**
Waack, Kai, **Lürschau**
Witte, Gunnar, **Nübel**

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**

AUFSICHTSRAT



Obere Reihe	Frank Jacobsen Marita Borjini Kay Abeling	Vorsitzender des Aufsichtsrates, Verwaltungsfachwirt, Schleswig 1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates, Diplom-Kauffrau, Flensburg 2. stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Geschäftsführer, Westerland
Mittlere Reihe	Marco Adler Peter Becker Elin Bieda	Diplom-Kaufmann, Flensburg Rechtsanwalt, Husum Master of Science -Business Administration, Reußenköge
Untere Reihe	Nanette Kraft Heike Susanne Lambrecht Jan Wiese	Verwaltungsangestellte, Sylt; ausgeschieden zum 14.06.2025 Schriftführerin, Vorsitzende des Bau- und Wohnungsausschusses, Architektin, Schaalby Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Diplom-Verwaltungswirt (FH), Schleswig

Stand 31.12.2025

VORSTAND



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher Architekt, hauptamtliches Vorstandsmitglied seit 01.10.2000 ausgeschieden zum 31.12.2025	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 31.12.2025

19 Azubis, 3 Tage Berlin: Unterwegs zwischen Geschichte und Gegenwart.

**Weil Demokratie eine Aufgabe
für jede Generation ist**



Demokratie passiert nicht einfach – sie wird gemacht.

Bei uns als Genossenschaft gehört das zum **Grundprinzip**: mitbestimmen, mittragen, Verantwortung teilen. Aber wie fühlt sich das eigentlich an, wenn man es nicht nur hört, sondern erlebt? Um genau das herauszufinden, haben wir unsere Auszubildenden nach Berlin geschickt.

Drei Tage, viele Orte, viele Eindrücke – und plötzlich werden Fragen konkret, die vorher eher theoretisch waren:

Wie konnte Demokratie entstehen – und wieder verschwinden?
Was unterscheidet damals von heute?
Und welche Rolle spielen wir selbst dabei?

Die Antworten darauf sind nicht in einem Lehrbuch entstanden, sondern unterwegs – und genau diese Perspektive erzählen wir in dieser Graphic Novel.



Drei Tage. Drei Perspektiven. Eine Frage:
**Was bedeutet Demokratie
für mich?**

Tag 1

**Demokratie entsteht.
Demokratie scheitert.
Demokratie wird neu
gebaut.**

Weimarer Republik
Drittes Reich
Bundesrepublik Deutschland
Berlin Story Bunker
Bundestag & Plenarsitzung
Geschichte im Zeitraffer.

Tag 2

**Geteiltes Land.
Geteilte Leben.**

Checkpoint Charlie
„Roads not taken“ – Deutsches
Historisches Museum
Tränenpalast
Was wäre gewesen, wenn?

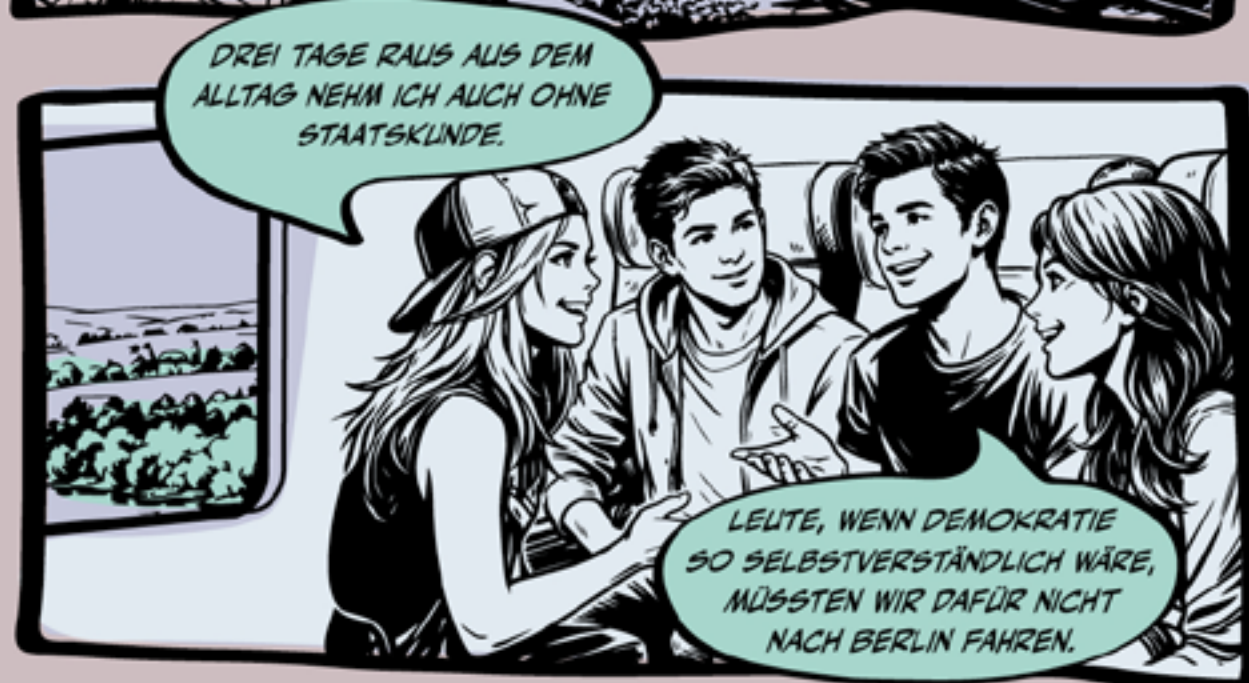
Tag 3

**Wenn der Staat
alles weiß.**

Stasi-Gedenkstätte
Hohenschönhausen

Freiheit spürt man, wenn sie fehlt.

VORSICHT AN DER BAHNSTEIGKANTE!
DIE REISE BEGINNT

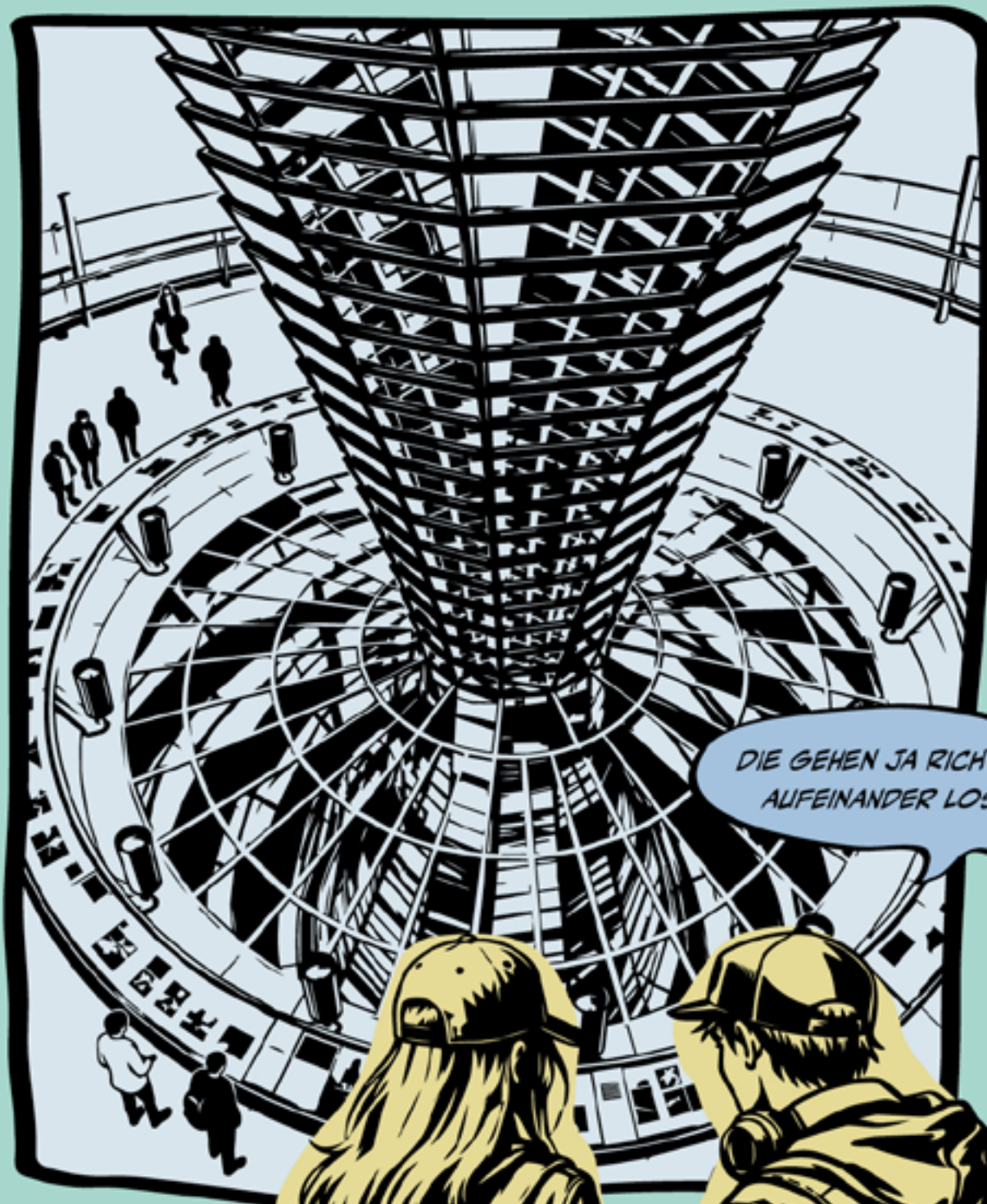


TACHCHEN!





DER DEUTSCHE BUNDESTAG PLENARSITZUNG

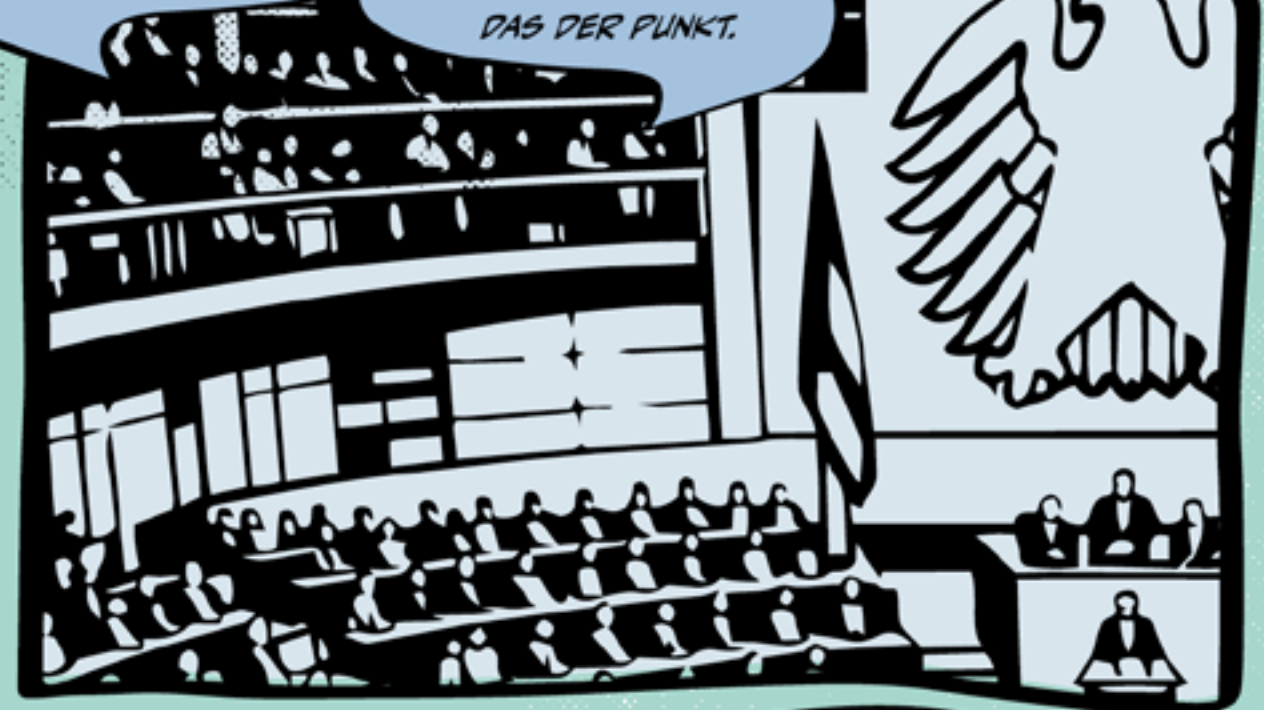


DIE GEHEN JA RICHTIG
AUF EINANDER LOS.



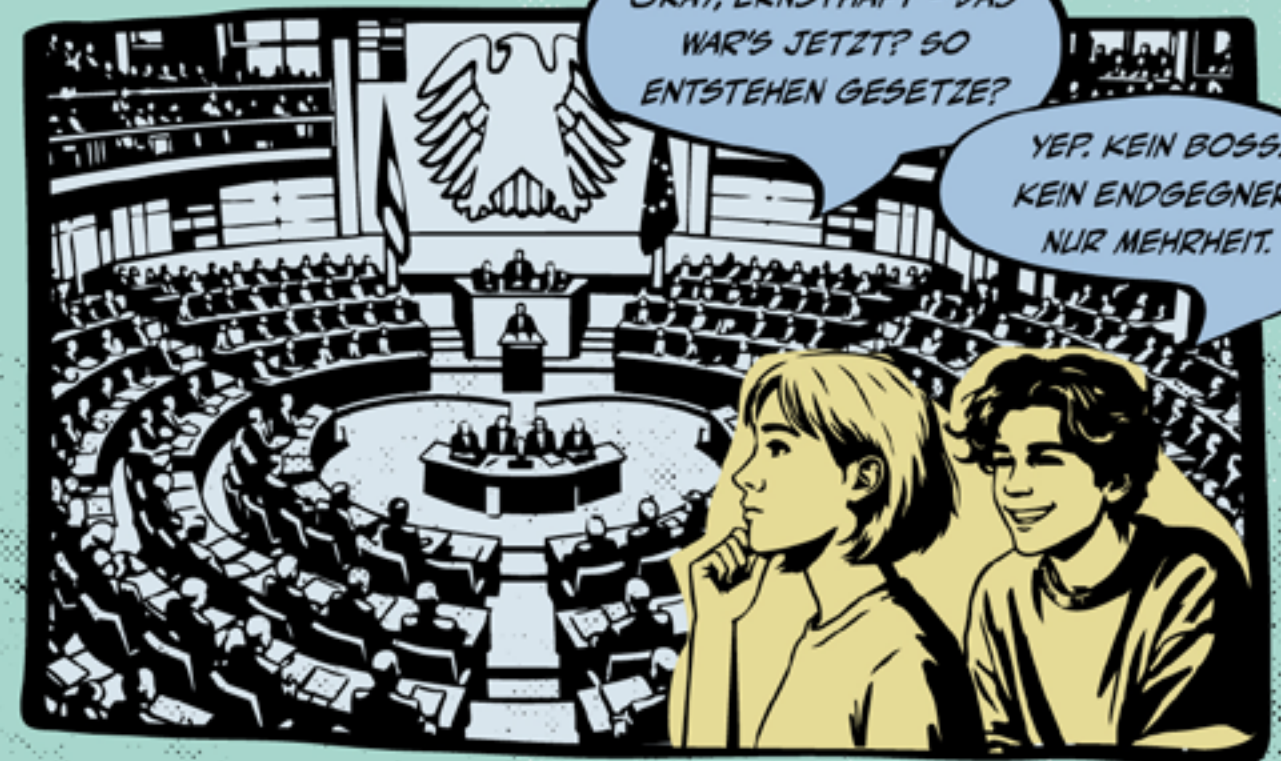
ICH DACHTE, DAS LÄUFT
HIER ALLES GESCHNIEGELT
UND GEPLANT.

VIELLEICHT IST GENAU
DAS DER PUNKT.



OKAY, ERNSTHAFT - DAS
WAR'S JETZT? SO
ENTSTEHEN GESETZE?

YEP. KEIN BOSS.
KEIN ENDGEGNER.
NUR MEHRHEIT.



MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE

Demokratie lebt vom Licht – wie diese Kuppel,
die nichts verbirgt, denn nur wer sehen kann,
kann urteilen, wählen und vertrauen.



INNERDEUTSCHE GRENZE CHECKPOINT CHARLIE

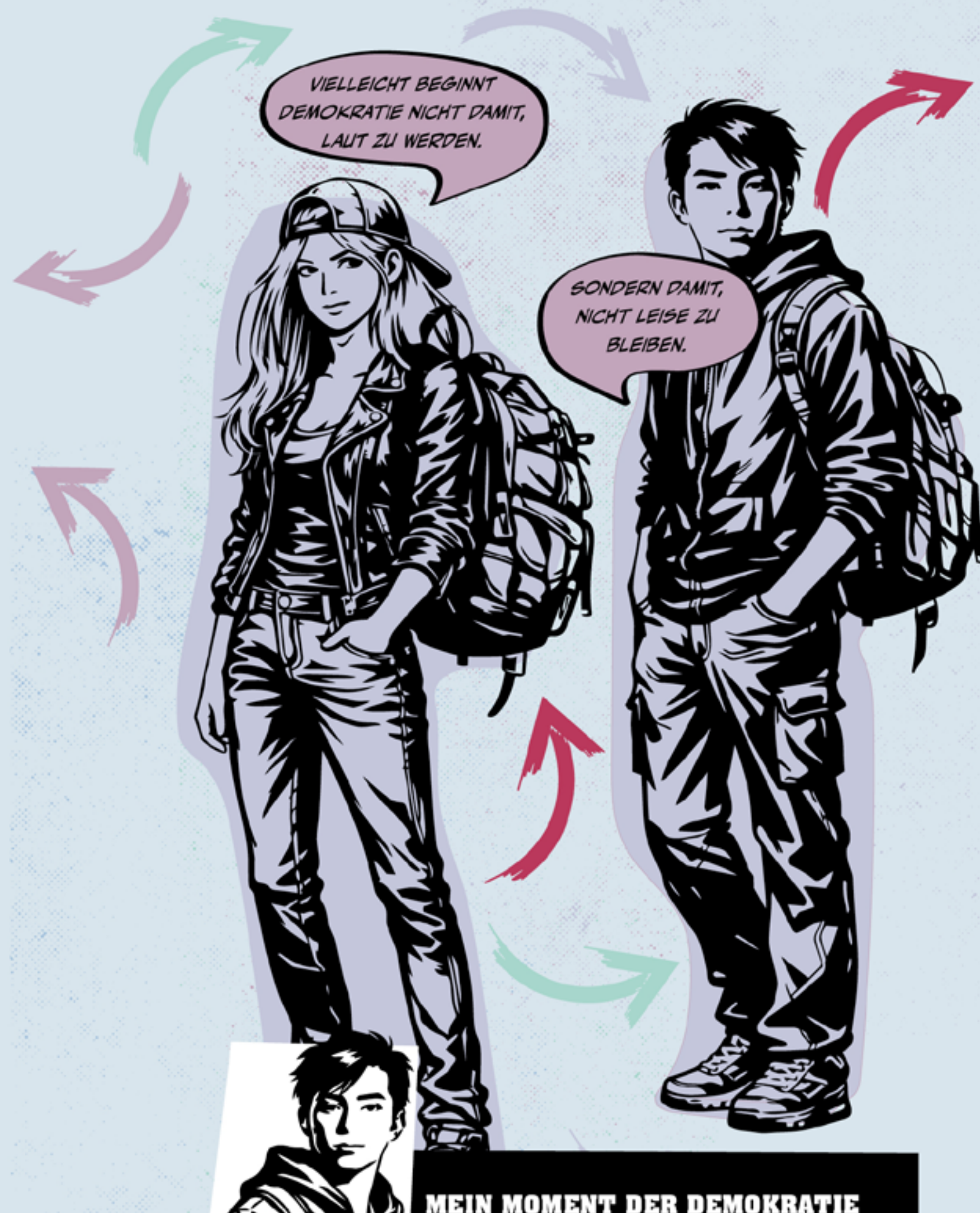


MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE

Wenn aus Beton und Vergangenheit ein Ort für neue Gedanken entsteht – das macht Wandel greifbar.



DEUTSCHES HISTORISCHES MUSEUM
ROADS NOT TAKEN



MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE
Demokratie ist keine Selbstverständlichkeit.



HOHENSCHÖNHAUSEN STASI-GEDENKSTÄTTE



DIE SASSEN HIER
ECHT NUR, WEIL SIE
WAS GESAGT HABEN.



HAB MICH NOCH NIE
GEFRAGT, OB ICH ETWAS
SAGEN DARF.

JA... GENAU DAS IST
DER UNTERSCHIED.



ODER GEDACHT.

ODER WEIL JEMAND
MEINTE, SIE HÄTTE'S
GEDACHT.

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

LOVE



MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE

Wenn es keine Demokratie gibt, verlieren Menschen
ihre Freiheit – dieser Ort zeigt uns das.



AUSREISEHALLE OSTBERLIN
DER TRÄNENPALAST

Bundesrepublik
Deutschland

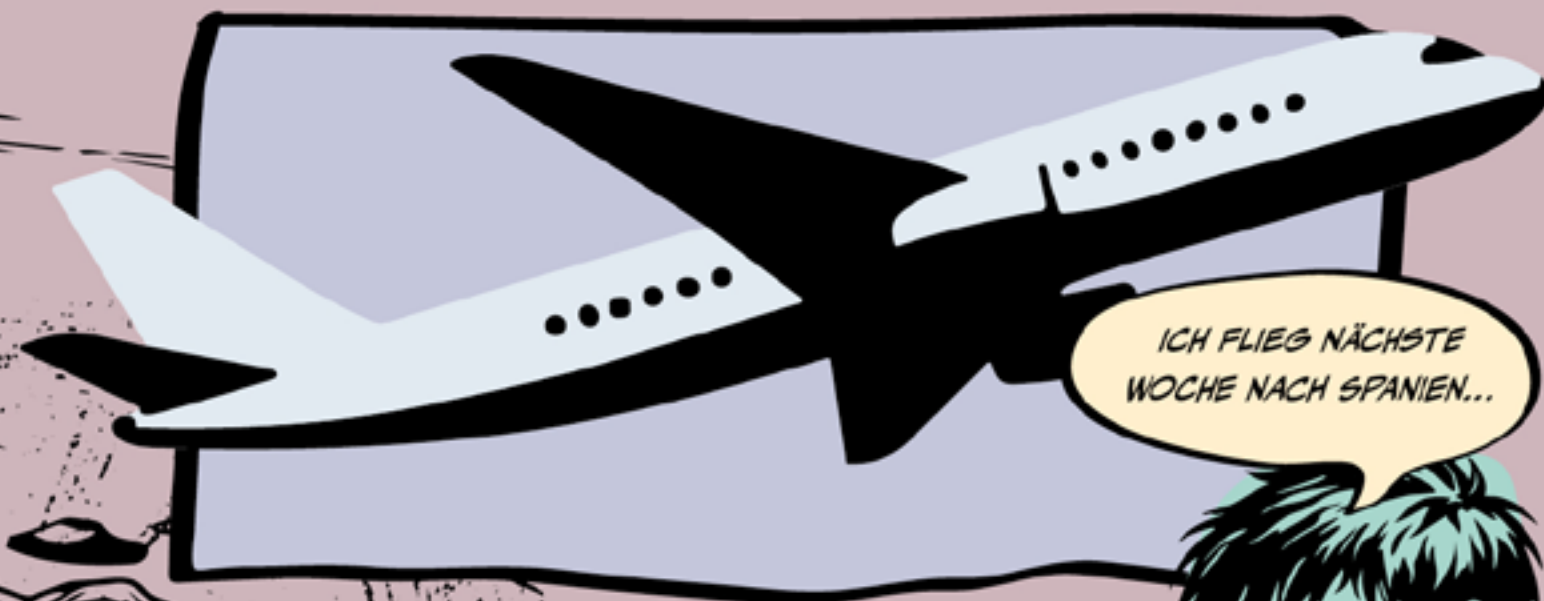
Deutsche
Demokratische
Republik



DIE WUSSTEN NICHT,
OB SIE SICH
WIEDERSEHEN.

EINFACH NUR, WEIL
DA 'NE GRENZE WAR.

WEIL DA EIN
„SYSTEM“ WAR.



ICH FLIEG NÄCHSTE
WOCHE NACH SPANIEN...

...OKAY, JA. ICH
HAB'S VERSTANDEN.



MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE

Zwischen Geschichte und Gegenwart steht
Deutschland. Die Demokratie hält die Türen offen.



HISTORISCHES MUSEUM
STORY BUNKER



MEIN MOMENT DER DEMOKRATIE

Demokratien verdrängen ihre Verbrechen nicht.
Sie machen diese sichtbar.

19 Azubis, 3 Tage Berlin: Unterwegs zwischen Geschichte und Gegenwart.

**Erfahrungen machen uns
stark für die Zukunft.**

ICH DACHTE ECHT, DAS WIRD
SO'N GESCHICHTSTRIP.

UND JETZT?

JETZT FÜHLT SICH'S SEHR
NACH GEGENWART AN.

UND BISSCHEN NACH
VERANTWORTUNG.

DEMOKRATIE IST HALT
KEIN ORT.

YEP - SONDERN DAS,
WAS WIR DRAUS MACHEN.
WAS WOLLEN WIR MACHEN, WENN
WIR WIEDER ZU HAUSE SIND?



BERICHT DES VORSTANDES

Im Jahr 2025 – nach mehreren Jahren der Stagnation – erholte sich die deutsche Wirtschaft leicht, blieb jedoch von geopolitischen Unsicherheiten, hohen Baukosten und einem weiterhin angespannten Zinsumfeld beeinflusst. Anhaltend hohe Finanzierungskosten, der Mangel an Fachkräften, langwierige Baugenehmigungsverfahren sowie umfangreiche Auflagen im Energie- und Klimaschutz erschwerten die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums erheblich.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte die GEWOBA Nord ihre stabile und verlässliche Position im norddeutschen Wohnungsmarkt weiter festigen. Wir haben unsere Anstrengungen fortgesetzt, die Genossenschaft ökologisch, sozial und digital zukunftsfähig aufzustellen – und dabei stets das Wohl unserer Mitglieder im Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland verzeichnete im Jahr 2025 ein moderates Wirtschaftswachstum von rund 0,8%. Die Inflationsrate stieg im Jahresdurchschnitt auf etwa 2,5%, nachdem sie 2024 bei 2,2% gelegen hatte. Die Zinsniveaus verharrten auf einem hohen, wenn

auch leicht stabilisierten Stand. Die Bauwirtschaft blieb weiter im Rückwärtsgang – bundesweit ging die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nochmals zurück, und viele geplante Projekte wurden verschoben oder ganz aufgegeben.

Für Schleswig-Holstein war die Entwicklung ähnlich: Während Tourismus und erneuerbare Energien positive Impulse setzten, blieb der Wohnungsbau das Sorgenkind. Insbesondere in den Städten Kiel, Flensburg und Husum überstieg die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot deutlich. Im ländlichen Raum zeigte sich eine stabile, teils leicht verbesserte Vermietungssituation.

Schwerpunkte der GEWOBA Nord im Jahr 2025

Dekarbonisierung und Klimaschutz

Die Umsetzung der Klimaziele bleibt eine der größten Aufgaben unserer Zeit. Auch 2025 haben wir an der weiteren Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes gearbeitet. Wir setzen zunehmend auf den Einsatz innovativer Heiztechnologien wie Wärmepumpen, Photovoltaik und Contracting-Modelle mit regenerativer Wärmeversorgung. Unsere CO₂-Bilanz für das Geschäftsjahr 2024 zeigt erste messbare Erfolge: Der spezifische Energieverbrauch pro Quadratmeter konnte erneut gesenkt werden. Ziel bleibt die klimaneutrale Aufstellung unseres Bestandes bis spätestens 2045. Zugleich haben wir die Zusammenarbeit mit Kommunen und Energieversorgern intensiviert, um eine für unsere Mitglieder wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Energiewende im Bestand zu gewährleisten.

Bezahlbarer Wohnraum

Trotz hoher Bau- und Finanzierungskosten bleibt die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums der Kern unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. In vielen Städten zeigt sich jedoch eine zunehmende Belastung: Die Mietbelastungsquote – also der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgewendet muss – liegt bereits für zahlreiche Haushalte deutlich über 30%, bei einkommensschwachen Haushalten häufig über 40%.

Für uns bei GEWOBA Nord bedeutet dies: Wir müssen nicht nur Neubauten und Ersatzmaßnahmen realisieren, sondern gleichzeitig sicherstellen, dass diese auch für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben. Ab Anfang 2026 werden wir mehrere Neubauprojekte beginnen – u. a. in Flensburg, Husum und Niebüll – deren Bau mit angefragten Fördermitteln des Landes Schleswig-Holstein unterstützt werden. So wollen wir sicherstellen, dass auch bei Neubaumassnahmen bezahlbare Miethöhen entstehen.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen stehen unter massivem Druck, weil Bau- und Bewirtschaftungskosten steigen, während Mietsteigerungen (z. B. durch Mietspiegel oder Preisbindungen) begrenzt sind.

Wir sehen drei zentrale politische Handlungsfelder:

1. Investitionsförderung stärken

Zuschüsse, zinsgünstige Kredite und Förderprogramme müssen weiter ausgebaut werden, damit Wohnungsunternehmen wirtschaftlich tragfähig bleiben.

2. Objekt- und Subjektförderung kombinieren

Nicht nur Wohngeld (Subjektförderung) ist gefragt, sondern gezielte Objektförderung für Projekte mit langfristiger Mietpreisbindung.

3. Kommunale Boden- und Wohnungspolitik aktiv nutzen

Kommunen sind gefragt, Bauland günstig zur Verfügung zu stellen, Bauungsprozesse zu beschleunigen und Wohnbauoffensiven zu initiieren.

Dies ist wichtig, damit wir auf dieser Basis auch künftig unseren genossenschaftlichen Auftrag erfüllen können, bezahlbaren, sozial verantwortbaren Wohnraum in unseren Quartieren zu schaffen – angepasst an die realen finanziellen Spielräume unserer Mitglieder und am Gemeinwohl orientiert, verbunden mit einer finanziell gesunden, auch für zukünftige Aufgaben gerüsteten, GEWOBA Nord e. G..

Digitalisierung und Effizienz

Im Berichtsjahr wurde der Ausbau digitaler Prozesse weiter vorangetrieben. Die interne Verwaltungsorganisation wurde durch automatisierte Abläufe und moderne IT-Systeme effizienter gestaltet. Auch die Kommunikation mit unseren Mitgliedern und Mietern erfolgt zunehmend digital: Online-Services, digitale Schadenmeldungen und die elektronische Aktenführung verbessern den Service und entlasten zugleich die Verwaltung. Parallel dazu wurde die Implementierung eines Informationssicherheits-Management-systems (ISMS) fortgesetzt. Ziel ist es, die IT-Sicherheit strukturell und organisatorisch zu stärken, um den zunehmenden Risiken im digitalen Umfeld entsprechende Maßnahmen entgegenzusetzen.

Soziale Verantwortung und Ausbildung

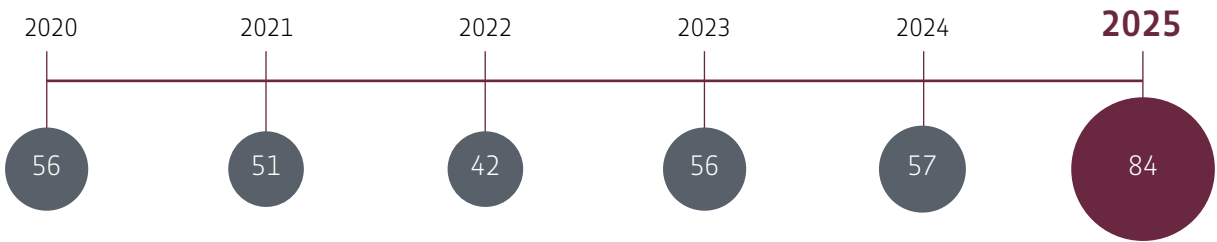
Als Genossenschaft verstehen wir uns auch als sozialer Akteur. Mit 25 Auszubildenden im Unternehmensverbund in den Bereichen Immobilien, IT und Koch und einem Dualen Studenten investieren wir weiterhin in die Ausbildung junger Menschen. 2025 lag ein besonderer Fokus darauf, das Demokratieverständnis und gesellschaftliche Engagement unserer Auszubildenden zu fördern. Dieses Programm werden wir auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Darüber hinaus unterstützen wir aktiv soziale Projekte in unseren Quartieren und fördern das ehrenamtliche Engagement unserer Mitarbeiter und Mitglieder, etwa in Mietervertretungen und Nachbarschaftsinitiativen.

Ausblick

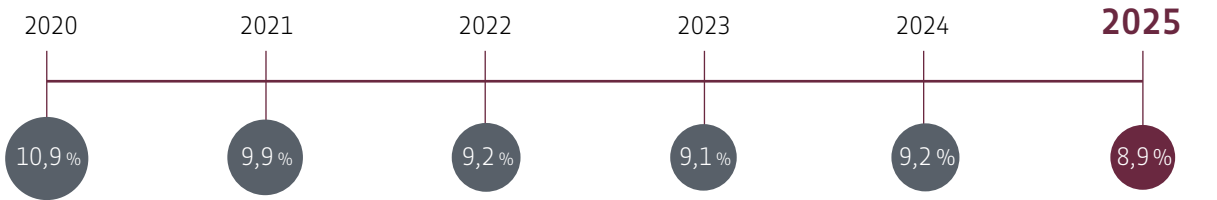
Für das Jahr 2026 erwarten wir eine vorsichtige Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage. Die Kosten im Bau- und Energiebereich bleiben hoch, doch zeigen sich erste Anzeichen einer Entspannung an den Beschaffungsmärkten. Entscheidend für die Zukunft wird sein, innovative Finanzierungs- und Baukonzepte zu entwickeln, um die Balance zwischen Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung zu wahren. Wir danken allen Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Partnern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Gemeinsam werden wir auch die kommenden Herausforderungen meistern – mit Augenmaß, Innovationskraft und genossenschaftlicher Solidarität.

Schleswig, im Juni 2026
Der Vorstand
Marko Pabst
Steffan Liebscher
Axel Vogt

LEERSTAND IN WOHN EINHEITEN



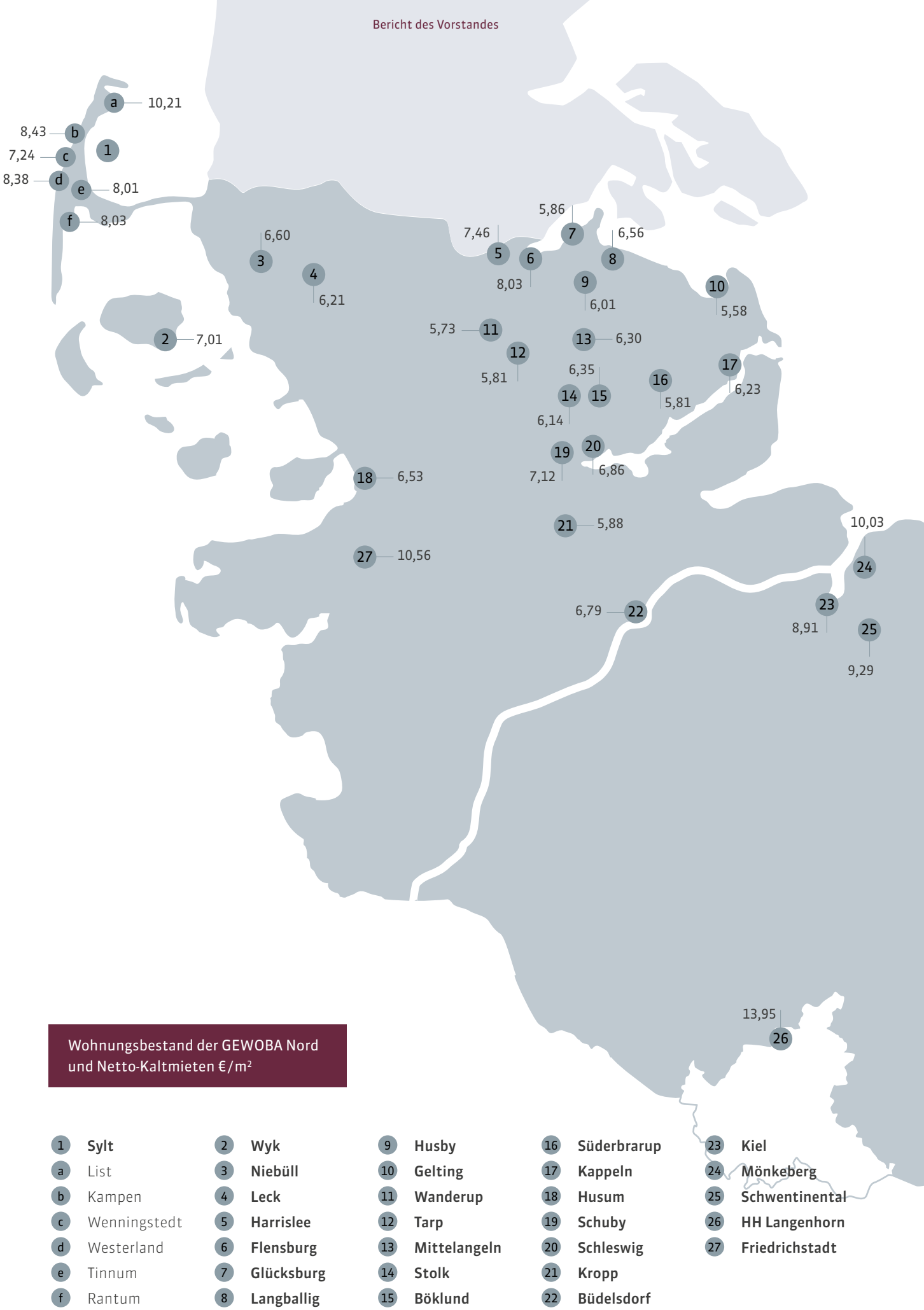
DURCHSCHNITT LICHE FLUKTUATIONSQUOTE



OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2025
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART

	Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	3.105	2.704	401
Wohnungen	1.609	1.373	236
Gewerbe	25	25	0
Garagen	95	95	0
Sammelgaragen	510	510	0
Stellplätze	843	681	162
Sonstige	23	20	3
Schleswig (Kiel)	731	585	146
Wohnungen	440	339	101
Gewerbe	5	5	0
Garagen	0	0	0
Sammelgaragen	0	0	0
Stellplätze	273	229	44
Sonstige	13	12	1
Husum	2.154	2.027	127
Wohnungen	1.439	1.353	86
Gewerbe	7	7	0
Garagen	122	122	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	945	784	161
Gewerbe	4	4	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	11.172	9.937	1.235
Wohnungen	6.550	5.830	720
Gewerbe	52	52	0
Garagen	515	507	8
Sammelgaragen	529	529	0
Stellplätze*	3.470	2.967	503
Sonstige	56	52	4

* Zuordnung Stellplätze zur Finanzierungsart aufgrund Hauptfinanzierungsart der Wohnungen



LAGEBERICHT 2025

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 6.550 Wohnungen und 52 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 2025 im Saldo um 19 Wohnungen gemindert. Dies resultiert wesentlich aus dem Abriss des Treibweg 8-18 in Husum sowie der Anpassung der Nutzungsart unserer Ferienwohnungen im Hoyerweg in Westerland, sowie in der Berliner Straße und im Wickingeck Schleswig. Dem gegenüber steht der Ankauf von insgesamt 7 Wohnungen in der Norderstraße und Asmussenstraße in Husum.

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 un-

serem 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 2025 moderat in Form von gesetzlichen Mieterhöhungen sowie bei Mieterwechseln vorgenommen. Damit sind wir weiterhin unserem satzungsmäßigen Auftrag zur Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung nachgekommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2025 weiterhin in einem von erheblichen Unsicherheiten und strukturellen Belastungen geprägten Umfeld. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf um 0,2% gestiegen. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde sowohl durch konjunkturelle Schwächen als auch durch anhaltende strukturelle Herausforderungen gebremst. Im internationalen Vergleich verlor Deutschland weiter an Boden. Während das deutsche Bruttoinlandsprodukt lediglich geringfügig über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 lag, verzeichnete die Europäische Union insgesamt ein deutlich höheres Wirtschaftswachstum.¹

Die durchschnittliche Inflationsrate lag bei 2,2%. Gleichzeitig stieg das real verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 4,5%, während die Konsumausgaben lediglich um 3,0% zunahmen. In der Folge erhöhte sich die Sparquote auf 11,6%. Ungeachtet dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung blieb die individuelle finanzielle Situation der privaten Haushalte weiterhin sehr unterschiedlich und stark von der jeweiligen Einkommens- und Vermögenslage geprägt.²

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2025 weiterhin in einer Phase wirtschaftlicher Stagnation befand. Strukturelle Defizite, eine anhaltend schwache Binnen-

nachfrage sowie der zunehmende internationale Wettbewerbsdruck wirkten belastend auf die wirtschaftliche Entwicklung. Staatliche Maßnahmen, insbesondere Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sowie soziale Unterstützungsprogramme, konnten diese Effekte lediglich teilweise kompensieren. Besonders der Wohnungsbau und das produzierende Gewerbe litten weiterhin unter hohen Kosten, zunehmenden regulatorischen Anforderungen und rückläufigen Investitionsvolumina. Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2025 um 0,3% auf 6,3% weiter gestiegen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2025 wirkten sich auch auf Schleswig-Holstein sowie auf das wirtschaftliche Umfeld der GEWOBA Nord aus. Neben der anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Stagnation standen insbesondere die fortschreitende Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die wirtschaftlichen Folgen der globalen Handelskonflikte und geopolitischen Konflikte im Fokus. Diese Faktoren beeinflussten sowohl die Investitionsentscheidungen als auch die langfristige Planung in der Wohnungswirtschaft nachhaltig.

Ein zentrales Handlungsfeld blieb die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die schrittweise Dekarbonisierung bis spätestens 2045. Diese Maßnahmen sind wesentliche Voraussetzungen zur Reduzierung der Treibhausgasemis-

sionen im Gebäudesektor. Gleichzeitig erschwerten hohe Investitionskosten, steigende Finanzierungskosten sowie umfangreiche regulatorische Vorgaben die Umsetzung entsprechender Maßnahmen erheblich. Während der Tiefbau teilweise von staatlichen Programmen zur Modernisierung der Verkehrs- und Energieinfrastruktur profitierte, blieb der Wohnungsbau weiterhin stark unter Druck. Steigende Baukosten, erhöhte Zinsen und zusätzliche Anforderungen aus dem Klimaschutz führten zu einer weiteren Zurückhaltung bei Neubau- und Investitionsvorhaben. In Schleswig-Holstein wurde mit dem sogenannten „Erleichterten Bauen“-Standard versucht, wirtschaftliche Anreize zu schaffen, um Investitionen trotz ambitionierter Klimaschutzziele zu ermöglichen.³

Vor diesem Hintergrund blieb es auch im Jahr 2025 das Ziel der GEWOBA Nord, das Wohl ihrer Mitglieder bei allen unternehmerischen Entscheidungen in den Mittelpunkt zu stellen. Die Erfahrungen des Geschäftsjahres verdeutlichten erneut die Notwendigkeit einer vorausschauenden Planung, einer hohen Anpassungsfähigkeit sowie der Entwicklung innovativer und wirtschaftlich tragfähiger Lösungsansätze. Nur so kann der genossenschaftliche Auftrag auch unter schwierigen und sich weiter verändernden Rahmenbedingungen nachhaltig erfüllt werden.

¹ Europäische Kommission, Economic Forecast 2025.

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisstatistik 2025.

³ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Marktanalysen 2025.

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 2024	Plan 2025	IST 2025
		T€	T€	T€
	Nettomieteträge (Nettokaltmiete, inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung)	37.364,6	36.747,5	36.853,2
	Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	6.243,3	6.350,0	6.719,5
	Zinsaufwand	7.900,0	7.925,5	7.537,2
	Jahresüberschuss	3.087,8	7.100,0*	9.059,2 *

(* einschließlich Beteiligungsertrag geplant für 2025 mit 5,0 Mio. EUR - IST per Saldo 6,8 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 unter dem für 2025 geplanten Zinsaufwand.

Das im Vergleich zur Planung höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus vereinnahmter Gewinnausschüttung der SGEG (6,7 Mio. EUR) und dem Kapitalertragserstattungsanspruch aufgrund der Steuerfreiheit des Beteiligungsertrags (1,8 Mio. EUR).

Der durchschnittliche Leerstand hat sich 2025 etwas erhöht. Insgesamt waren durchschnittlich 84 Wohnungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr 57 Wohnungen).

Die Gesamtfluktuationsrate, die auch interne Umzüge miteinschließt, konnte im Jahre 2025 auf einen Wert von 8,9% (im Vorjahr 9,16%) weiter abgesenkt werden.

Die Investitionen sind mit 8,5 Mio. EUR im Jahr 2025 gegenüber dem geplanten Wert für 2025 von 18,5 Mio. EUR deutlich niedrigerer ausgefallen. Neubau und Modernisierungsmaßnahmen konnten aufgrund der insgesamt ungünstigen Rahmenbedingungen (z.B. Fördermittel) nicht wie geplant durchgeführt werden.

Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten ohne verrechnete Kosten) für das Jahr 2025 betrugen 6.719,5 T€ und hatten im Vorjahr 6.243,3 T€ betragen. Die Instandhaltungskosten betreffen die kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes unter Berücksichtigung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden die Instandhaltungsmaßnahmen durch die zur Verfügung stehenden Kapazitäten am Bau natürlich beeinflusst und der Fachkräftemangel 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 7.537,2 T€ (Vorjahr 7.900,0 T€) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken, insbesondere im Bereich der Zinsen für Darlehen. 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 2025 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 Juli 2025 nach unten angepasst. Die Leitzinsen sind im Jahr 2025 weiter gesenkt worden.

Aufgrund der nicht ausgeführten Projekte sind keine weiteren Verbindlichkeiten bei den Kreditinstituten aufgenommen worden. Durch Sondertilgungen, Abschluss von zeitlich gestaffelten Verträgen und den eingesetzten Sparmitteln versuchen wir den Zinsaufwand auf einem für das Unternehmen tragbaren Niveau zu halten. Da die Marktkonditionen gesunken sind, konnten wir den Mitgliedern weiterhin attraktive Zinsen auf unsere Sparprodukte anbieten. Gleichzeitig wurden damit die Planannahmen für unseren Zinsaufwand unterschritten. Die Sparmittel sind für die Umsetzung der Maßnahmen im Jahr 2026 vorgesehen.

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.

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	2023 T €	2024 T €	2025 T €
Tochtergesellschaft BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	-596,2	-164,2	54,8
Tochtergesellschaft Heideteich Owschlag GmbH	547,5	-10,3	-4,1
Tochtergesellschaft Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH (Neugründung in 2022 für ein Bauträgerprojekt)	-74,6	-261,8	-358,8
Enkelgesellschaft PROWO West Objekt-Management GmbH (Tochtergesellschaft der BUD)	-109,1	-30,3	43,8

Die älteste Tochtergesellschaft der GEWOBA Nord, die BUD Bau- und Dienstleistungsgesellschaft, weist für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 54,8 TEUR aus. Der Jahresüberschuss ergibt sich maßgeblich aus strukturellen Veränderungen und einer angelaufenen Vertriebsoffensive im Handwerker-service.

Die als Zweckgesellschaft gegründe-te Heideteich Owschlag GmbH hat das Bauträgergeschäft in Owschlag planmäßig im Jahr 2024 abgewickelt. Derzeit ruht der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft.

In der als Zweckgesellschaft gegrün-deten Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH wird derzeit ein Grundstück-sentwicklungsprojekt durchgeführt. Die Veräußerung des Grundstücks ist für 2026 geplant. MaBVGeschäfte wurden nicht getätigt.

Die Enkelgesellschaft PROWO West schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 43,8 TEUR, auf-grund erhöhter Umsatzerlöse maß-geblich resultierend aus einer Ver-triebsaktion, ab.

Daneben ist die GEWOBA Nord nach wie vor zu 49 % mit der Schleswi-ger Grundstücksentwicklungsgesell-schaft (SGEG) zusammen mit der Stadt Schleswig beteiligt. Die SGEG hat im Jahr 2024 nahezu den gesam-ten Grundstücksbestand mit Gewinn verkauft. Die Gewinnausschüttung an die GEWOBA Nord ist im Jahr 2025 erfolgt.

Insgesamt beurteilen wir den Ge-schäftsverlauf 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 konn-ten im Jahr 2025 aufgrund der ge-gebenen Rahmenbedingungen nicht im geplanten Umfang fortgeführt werden. Die Ertragslage konnten wir trotz gestiegener Kosten stabil halten. Das Jahresergebnis liegt auf-grund der Gewinnausschüttung aus der SGEG deutlich über Planniveau.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	362.884,0	81,4 %	366.995,6	82,9 %	-4.111,6
Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzung)	83.129,2	18,6 %	75.858,6	17,1 %	7.270,6
Bilanzsumme	446.013,2	100,0 %	442.854,2	100,0 %	3.159,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	101.056,1	22,7 %	93.181,6	21,0 %	7.874,5
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	449,5	0,1 %	611,7	0,1 %	-162,2
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	162.921,2	36,5 %	170.577,4	38,5 %	-7.656,2
sonstige Rückstellungen	458,2	0,1 %	464,8	0,1 %	-6,6
Sparmittel	140.205,4	31,4 %	134.252,9	30,3 %	5.952,4
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und Rechnungsabgrenzungen)	40.922,8	9,2 %	43.765,8	9,9 %	-2.842,9
Bilanzsumme	446.013,2	100,0 %	442.854,2	100,0 %	3.159,0

Das Anlagevermögen beträgt 81,4 % (Vorjahr 82,87 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und lang-fristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in laufende Baupro-jekte. Dagegen stehen die planmä-ßigen Abschreibungen und die ver-einnahmten Investitionszuschüsse.

Die Veränderung des Umlaufvermö-gens resultiert maßgeblich aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebs- und Heiz-kosten und dem Anstieg des Wertpa-piers sowie der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital nahm im Geschäfts-jahr um 7.874,5 TEUR zu. Davon entfallen 9.059,2 TEUR auf den Jah-resüberschuss, abzüglich der ausge-zahlten Dividende für das Vorjahr und des leichten Rückganges der Ge-schäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Die Eigenkapitalquote ist bei einer leicht gestiegenen Bilanz-summe auf 22,7 % gestiegen (Vorjahr 21,0 %).

Die Veränderung der langfristigen Darlehen resultiert aus Valutie-rungen, Tilgungen sowie Tilgungszu-schüssen und Umschuldungen.

In unseren Planungen gehen wir von einem gleichbleibenden Bestand an Spareinlagen im Jahr 2026 aus.

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

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

Die laufenden Bauinvestitionen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM

Ort	Art	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m²	Bauvolumen €
List, Am Hermanns-Hain 1a, b – 10a, b (ohne 7a, b)	Teilsanierung	08.2022	12.2027	90	5.296	10.265.000
Flensburg, Duburger Straße 12	Vollmodernisierung	05.2022	02.2026	8	580	6.065.000
Duburger Straße 14	Vollmodernisierung	05.2022	02.2026	9 (+1 GE)	680 (+186)	7.500.000
Schwarzenbachtal	Neubau	04.2026	10.2028	153	10.003	36.130.000
Gesamt				260 (+ 1 GE)	16.559 (+186)	59.960.000

Unsere Verbindlichkeiten halten wir ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen.

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 156.215.175,82 € (im Vorjahr 150.763.140,05 €) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,3% nach 2,5% im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2025 / T€	2024 / T€
Jahresüberschuss	9.059,2	3.087,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.663,1	10.649,1
Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-176,1	-476,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-168,8	-564,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,5	7,4
Zuschreibung (-)/ außerplanmäßige Abschreibungen (+) auf Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	-141,0
Beteiligungsertrag SGEG von außergewöhnlicher Größenordnung	-6.732,5	0,0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (einschließlich Teilabgang Sanierung)	526,0	386,3
Cashflow nach DVFA/SG	13.178,4	12.948,5
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-47,7	1.087,2
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Zuschreibungen und ohne außerplanmäßige Abschreibungen)	-435,0	-1.560,5
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.761,3	-2.125,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	1.082,2	-1.364,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	6.927,7	7.179,1
Ein-(+)/Auszahlung (-) aus der Gewährung eines kurzfristigen Zwischenfinanzierungsdarlehens mit Rangrücktritt an eine Tochtergesellschaft	4.964,4	-350,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	54,7	-96,4
Ertragsteuerzahlungen	267,7	-81,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	24.231,1	15.636,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,1	38,9
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	496,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschließlich immaterielles Anlagevermögen)	-8.495,0	-6.356,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-2,3
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Bausparguthaben, Wertpapiere und Termingelder)	0,0	6.381,1
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition (Bausparguthaben, Wertpapiere und Termingelder)	-3.514,3	-604,9
Auszahlung für Fest- und Termingeldanlagen (ursprüngliche Laufzeit zum Erwerbszeitpunkt >3 Monate)	-10.041,3	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	4.124,6
erhaltene Zinsen	602,1	675,0
erhaltene Beteiligungserträge SGEG	6.732,5	0,0
gezahlte Kapitalertragssteuer auf Beteiligungserträge SGEG	-1.775,7	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.994,3	4.256,2
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	-236,0	-694,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldung)	6.925,9	22.338,7
planmäßige Tilgungen	-9.530,9	-9.147,9
außerplanmäßige Tilgungen (einschl. Umschuldung)	-7.537,1	-27.970,5
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	0,0 -	2,2
Zuwachs von Spareinlagen und Sparbriefen	5.451,9	20.341,1
gezahlte Zinsen	-7.529,8	-7.854,1
gezahlte Dividenden	-948,7	-1.039,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.404,7 -	4.028,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-5.167,9	15.864,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.819,3	2.955,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	13.651,4	18.819,3

Die Mittelabflüsse für Investitionen, dem planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen und kurzfristige Geldanlagen wurden durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Zugänge von Darlehen und Sparmitteln sowie den vereinnahmten Beteiligungsertrag der SGEG gedeckt. Der Finanzmittelbestand hat sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Investitionstätigkeit deutlich vermindert. 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 leicht gestiegen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt weiter, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit rechnerisch vollständig zur Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes und der Dividende ausreichte.

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

Es bestehen bei 7 Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt 14,5 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 01.01.2025	150.763.140,05 €
Veränderung in 2024	5.452.035,77 €
Summe Sparmittel per 31.12.2025	156.215.175,82 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	15.621.517,58 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	120.326.880,99€
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	20.266.777,25€

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 2025 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	4.692,3	5.315,3	-623,0
Bautätigkeit/Modernisierung	-1.433,8	-1.403,5	-30,3
Verwaltungs- und Baubetreuung	-99,1	-508,8	409,7
Grundstücksgeschäfte im Umlaufvermögen einschließlich An- und Verkaufstätigkeiten	-889,6	-1.107,6	218,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-326,7	-502,3	175,6
Betriebsergebnis	1.943,1	1.793,1	150,0
Finanzergebnis	7.082,4	701,5	6.380,9
Neutrales Ergebnis	62,8	631,8	-569,0
Ergebnis vor Steuern	9.088,2	3.126,4	5.961,8
Steuern vom Einkommen	29,0	38,6	-9,6
Jahresüberschuss	9.059,2	3.087,8	5.971,4

Das Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit verringerte sich im Wesentlichen durch Umstellung von Fiat-Mietvereinbarungen auf Dauernutzungsverträge mit Betriebskostenabrechnungen (-1,0 Mio. EUR) und Mieterhöhungen (+0,5 Mio. EUR). Gleichzeitig erhöhten sich daraus die umlagefähigen Betriebskosten (+1,2 Mio. EUR). Zusätzlich sind die Instandhaltungsaufwendungen um 1,0 Mio. EUR höher ausgefallen.

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

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

Das Ergebnis der Sparte Grundstücksgeschäfte 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 Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes resultiert insbesondere aus übrigen Erträgen und verrechneten Personal- und Sachkosten der Mitgliederbetreuung und dem Quartier 36.

Das Finanzergebnis wird neben Zinseffekten maßgeblich bestimmt von der im Jahr 2025 vereinnahmten Gewinnausschüttung der SGEG (+ 6,7 Mio. EUR).

Das Neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+0,6 Mio. EUR) bestimmt. Aufwandsseitig sind im Neutralen Ergebnis vor allem der Teilabgang aus einer Sanierung (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 des Compliance-Bauftragten 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 steigender 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 2026 weiterhin umgesetzt. In unserem Bauprogramm für die Jahre 2026 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 im Jahr 2024 ein Vorschuss in Höhe von 400,0 TEUR auf die zweite Kaufpreishälfte geleistet. Die zweite Hälfte des Kauf-

preises 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 auch zum 31.12.2025 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. Wichtigster Indikator für diese Maßnahme ist die Höhe des Abflusses und die Abflussgeschwindigkeit von Sparmitteln im Vergleich zur Neuanlage. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer im Vergleich zu Finanzierungen über Kreditinstitute immer

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

Wesentliche Zinsänderungsrisiken haben wir vornehmlich bei den Sparmitteln zu verzeichnen, denen wir allerdings begegnen durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Anhebung der Konditionen für unsere Produktpalette. Auch die Umschuldung in langfristige Bankdarlehen sehen wir als Möglichkeit der Risikominimierung an. Nach dem GdW-Schema können 58,99 % der Sparmittel durch Beleihungsreserven im 60 %-igen Beleihungsrahmen bei einem Mietenvervielfältiger von 12 auf lastenfreien Grundstücken abgebildet werden. 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. Unserer aktuellen Zinskonditionen haben wir aufgrund des gesunkenen Marktniveaus zuletzt im Juli 2025 gesenkt.

Im Jahr 2025 konnten wir unseren durchschnittlichen Zinssatz von 2,5% auf 2,3% senken. Durch die regelmäßige Betrachtung der Zinsbindungsfristen von Darlehen, die nicht von unseren Sparern stammen, und den abgeschlossenen Volltilgern, sind aus den zur Prolongation anstehenden Darlehen von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch das geringe Prolongationsvolumen (ca. 25 Mio. EUR bis 2050) keine wesentlichen Belastungen aus Zinserhöhungen zu erwarten.

Zusammenfassend bestehen insbesondere folgende Risiken zusätzlicher Liquiditätsbelastungen:

- mögliche Geldmittelabflüssen fällig werdender Sparmittel
- Mittelbindung durch ein konzerninternes Darlehen mit Rangrücktritt an die Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH, sofern ein Verkauf der Wasserhäuser Schleswig Schlei GmbH oder dessen Grundstück im Jahr 2026 nicht erfolgt (rd. 7,0 Mio. EUR).
- mögliche Kapitalerhöhung bei der BUD
- mögliches Liquiditätsrisiko bei Entstehung zweite Kaufpreishälfte für zwei Grundstücke (rd. 7 Mio. EUR). Wir verweisen dazu auf die auf Seite 26 genannten Erläuterungen.
- eine mögliche Verschiebung der geplanten Einzahlungszeitpunkte (2026 bis 2030) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen (mögliches Absatzrisiko)

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 grundsätzlich positiv entwickeln. Damit wird weiterhin die Vermietbarkeit an den Standorten, die etwas entfernter von den sogenannten Schwarmstädten oder den entsprechenden Oberzentren liegen, gestärkt.

Die Vorteile, die insbesondere das Geschäftsmodell der Wohnungsbaugenossenschaft 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.

Mit nennenswert steigendem Leerstand, der bisher auf niedrigem Niveau zu verzeichnen ist, rechnen wir für das Jahr 2026 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 Grundstücksankäufen. Eine Aussteuerung erfolgt immer im Rahmen der abschließenden Investitionsbetrachtung des Objektes und immer unter Berücksichtigung des zukünftigen Bauvolumens in Verbindung mit den bereits eingesetzten und refinanzierten bzw. rückfließenden Sparmitteln und in Ansehung der tatsächlichen Investition. Weiterhin nutzen wir die Sparmittel neben den Baumaßnahmen und zur Zwischenfinanzierung auch zur Sondertilgung. Für 2026 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 Fachkräfte. 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 insbesondere aus dem bestehenden Fachkräftemangel ergeben. Auch wir können uns diesen Risiken nicht entziehen und müssen uns insofern hinsichtlich dieser Preissteigerungen stellen.

Erschwerend kommen unverändert die erheblichen Preissteigerungen für Energie als Risiken hinzu. Einerseits sind diese über die Abschläge für Heizung und Warmwasser bei den Mietern nicht risikolos einzufordern, andererseits müssen wir selbst für die Verwaltung erhebliche Mehraufwendungen in Kauf nehmen. Zusätzlich ist das CO₂-Kostenaufteilungs-gesetz 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 und unser Mahnwesen wirken wir dem Risiko entgegen.

Die bestehenden Contracting-Verträge und die Verträge für Fernwärme wurden im Jahr 2025 aufgrund der geänderten wirtschaftlichen und rechtlichen 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 2025 zu. Die gesetzlichen Vorgaben zur notwendigen CO₂-Reduktion werden wir umsetzen und unsere Bestände an unseren bisherigen Standorten in attraktiven Lagen ausbauen. Neue Standorte sind durch Grundstückkäufe hinzugekommen.

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. Eine CO₂-Bilanz mit den Werten für 2024 haben wir im Februar 2026 selbst erstellt. Aus den Ist-Ergebnissen der CO₂-Bilanz entwickeln wir derzeit unsere Klimastrategie und die Unternehmensplanung weiter. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sowie die Sozialverträglichkeit der Miethöhen gilt es dabei zu berücksichtigen.

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 im 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 2026 mit Nettomieteträgen (Nettokaltemiete inkl. Gebühr für Schönheitsreparaturen vor Erlösschmälerung) von rd. 37,3 Mio. EUR, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 7,2 Mio. EUR und Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten) in Höhe von rd. 6,4 Mio. EUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 3,6 Mio. EUR.

Auch im Jahr 2026 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 2024 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 Reduzierungen der CO₂-Emissionen ergeben sich aus unserem langfristigen Investitionsplan für die Jahre 2026 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. Das Grundstück soll nach den Planungen im Jahre 2026 verkauft werden.

Als Genossenschaft mit langfristiger Verantwortung für unsere Mitglieder sehen wir uns dennoch stabil und handlungsfähig aufgestellt. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristige Rendite, sondern auf nachhaltige Bewirtschaftung und sichere Wohnraumversorgung ausgerichtet. Den wesentlichen Herausforderungen, insbesondere steigenden Bau- und Bewirtschaftungskosten, Nachhaltigkeitsanforderungen sowie Zins- und Inflationsentwicklungen, haben wir frühzeitig

in unserer Planung Rechnung getragen. Mit einer soliden Finanzierungsstruktur, vorausschauenden Investitionen und verantwortungsbewusstem Risikomanagement verfolgen wir weiterhin konsequent das Ziel, unseren Mitgliedern auch unter veränderten Rahmenbedingungen dauerhaft bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu bieten.

Die weitere Entwicklung der Wohnungswirtschaft bleibt angesichts großer geopolitischer Unsicherheiten, erhöhter Bau- und Finanzierungskosten sowie der klimapolitischen Anforderungen anspruchsvoll. Zwar stabilisieren sich die Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein, der Bauüberhang bleibt jedoch hoch. Gleichzeitig erfordert die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes bis 2045 erhebliche Investitionen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir weiterhin volatile Rahmenbedingungen. Gleichwohl sehen wir uns aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Aufstellung, vorausschauenden Investitionsplanung und eines aktiven Kosten- und Risikomanagements in der Lage, Kostensteigerungen und zeitliche Verzögerungen angemessen zu begegnen. Den Geschäftsverlauf schätzen wir insgesamt weiterhin als stabil ein.

Schleswig, 10. März 2026
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG


Steffan Liebscher


Marko Pabst


Axel Vogt

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und die Geschäftsführung entsprechend den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes pflichtgemäß überwacht.

Im Berichtsjahr fanden statt:

- | | |
|--|--|
| 7 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand | 11 Vorstandssitzungen mit Teilnahme des Aufsichtsrates |
| 4 Aufsichtsratssitzungen | 2 Fortbildungsmaßnahmen des Aufsichtsrates |
| 5 Sitzungen des Prüfungsausschusses | 1 Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) |
| 4 Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses | |

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Planung sowie über wesentliche Entwicklungen informiert. Entscheidungen wurden auf Grundlage aussagekräftiger Unterlagen getroffen. Die Niederschriften der Vorstandssitzungen standen allen Mitgliedern zur Verfügung, Rückfragen wurden transparent beantwortet.

Ein zentraler Schwerpunkt der Aufsichtsratstätigkeit lag, wie bereits in den Vorjahren, auf der Überwachung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung.

Diese bilden die Grundlage für die wirtschaftliche Stabilität und die nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums für die Mitglieder der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG (GEWOBA Nord). Die Wirtschafts- und Finanzplanung wurde eingehend beraten.

Der Bau- und Wohnungsausschuss begleitete intensiv die Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie die strategische Bestandsentwicklung. Unter anderem fanden in 2025 diverse Bestandsbegehungen statt. Im Oktober 2025 konnte das nahezu fertig gestellte Modernisierungsprojekt „Skolehaven“ in der Flensburger

Neustadt besichtigt werden. Hierbei handelt es sich um den Ausbau von zwei denkmalgeschützten Gebäuden mit größtenteils öffentlich geförderten Wohnungen, zu dem erhebliche städtebauliche Fördermittel geleistet wurden.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seinen Sitzungen vertiefend mit Themen der Rechnungslegung sowie Satzungsangelegenheiten. Des Weiterem wurden in diesem Gremium die Beschlussempfehlungen für die Vertreterversammlung vorbereitet.

Der eingeleitete Vorstandswechsel wurde 2025 planmäßig vollzogen. Herr Dietmar Jonscher trat zum 31. Dezember 2025 in den Ruhestand. Der Aufsichtsrat dankt ihm an dieser Stelle für sein langjähriges engagiertes Wirken zum Wohle der GEWOBA Nord. Im Zuge eines geordneten Übergangs wurde bereits zum 01. Oktober 2024 Herr Marko Pabst als Vorstandsmitglied bestellt, der gemeinsam mit Herrn Steffan Lieb-scher den hauptamtlichen Vorstand bildet.

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Spareinrichtung und deren Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bleibt ein nebenamtliches Vorstandsmitglied mit Bankleiterbefähigung bestellt. Herr Axel Vogt nimmt diese Funktion weiterhin wahr.

Die 57. Vertreterversammlung fand am 14. Juni 2025 erstmals in der Hauptverwaltung der GEWOBA Nord eG in Schleswig statt. Im Anschluss bestand im hauseigenen Restaurant „Kulinar 36“ Gelegenheit zum persönlichen Austausch.

Neben den formalen vorgeschriebenen Beschlussfassungen waren Wahlen zum Aufsichtsrat durchzuführen. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Nanette Kraft, Frau Heike Susanne Lambrecht und Herrn Jan Wiese.

Frau Kraft ist auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt ihr für ihr langjähriges, engagiertes Wirken im Gremium.

Frau Lambrecht und Herr Wiese stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Vertreterversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und wurde auch für das Geschäftsjahr 2025 vom VNW geprüft. Der Prüfungsverband erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat hat Jahresabschluss, Lagebericht und Anhang geprüft und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen geprägt. Gleichwohl konnte die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gewahrt werden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

BILANZ ZUM 31.12.2025 AKTIVSEITE		
A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	64.965,56	110.735,68
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	333.835.902,48	341.081.376,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.296.929,94	8.726.080,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.387.066,15	2.377.617,34
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.874.240,30	579.303,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.020.052,11	1.206.699,17
6. Anlagen im Bau	7.021.136,97	4.489.238,05
7. Bauvorbereitungskosten	1.518.359,10	494.617,26
8. Geleistete Anzahlungen	182.283,41	1.239.450,75
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	362.621.982,22	366.726.164,46
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	17.474.097,09	17.039.098,36
2. Unfertige Leistungen	18.452.884,98	16.957.132,18
3. Andere Vorräte	39.871,62	32.363,18
4. Geleistete Anzahlungen	5.643,81	18.618,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	287.954,41	204.841,54
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.117,62	216.690,32
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.265.455,57	5.662.102,15
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.875.055,43	1.630.144,83
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	15.716.073,90	12.176.815,32
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	23.692.694,85	18.819.295,87
2. Bausparguthaben	3.058.738,79	2.907.617,00
Umlaufvermögen	82.891.588,07	75.664.719,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	262.027,17	269.454,47
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	237.588,12	193.881,57
Rechnungsabgrenzungsposten	499.615,29	463.336,04
Bilanzsumme	446.013.185,58	442.854.220,06

BILANZ ZUM 31.12.2025 PASSIVSEITE		
A. Eigenkapital	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	715.104,00	812.708,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.552.680,00	28.797.496,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	518.544,00	449.124,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	29.786.328,00 (0,00)	30.059.328,00 (0,00)
II. Kapitalrücklage	967.503,08	930.503,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	10.227.000,00 (910.000,00)	9.317.000,00 (310.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	58.899.000,00 (7.300.000,00)	51.599.000,00 (1.900.000,00)
	69.126.000,00	60.916.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	327.082,42	397.961,68
2. Jahresüberschuss	9.059.169,54	3.087.836,04
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-8.210.000,00	-2.210.000,00
	1.176.251,96	1.275.797,72
Eigenkapital	101.056.083,04	93.181.628,80
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	80.000,00	35.000,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	449.544,31	611.681,52
3. Sonstige Rückstellungen	4.518.036,95	4.572.360,87
Rückstellungen	5.047.581,26	5.219.042,39
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.243.753,06	152.806.006,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.725.228,95	21.368.881,79
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	155.374.246,08	148.584.029,23
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	840.929,74	2.179.110,82
5. Erhaltene Anzahlungen	18.300.968,48	16.746.140,11
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	303.305,23	408.509,37
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	376.669,65	651.234,55
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.845,22	178.232,03
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	1.143.614,32 (234.595,47)	999.840,00 (182.824,33)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(2.471,02)	(917,35)
Verbindlichkeiten	339.421.560,73	343.921.984,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	487.960,55	531.564,77
Rechnungsabgrenzungsposten	487.960,55	531.564,77
Bilanzsumme	446.013.185,58	442.854.220,06

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2025)

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.326.657,22	50.866.311,37
c) aus Betreuungstätigkeit	170.264,06	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	896.770,67	1.047.440,01
	53.393.691,95	51.913.751,38
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	1.930.751,53	3.978.438,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	516.120,85	432.183,60
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.082.912,85	3.541.197,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.155.626,07	25.367.058,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	518.422,76	1.528.820,07
c) Aufwendungen für Betreuungstätigket	166.588,72	0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	129.527,57	130.460,63
Rohergebnis	31.953.312,06	32.839.232,92
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.115.309,09	5.768.294,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	1.310.843,47 (144.791,59)	1.185.100,33 (129.303,11)
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanalagen	10.663.146,86	10.649.149,16
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	340.269,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.535.828,72	4.667.817,24
9. Erträge Beteiligungen (davon von verbundenen Unternehmen)	6.732.490,69 (0,00)	0,00 (0,00)
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	159,82	165,52
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen) (davon von verbundenen Unternehmen)	601.931,41 (0,00) (78.137,44)	674.781,36 (0,00) (125.922,27)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	7.537.195,11 (0,00)	7.899.959,01 (38.492,5)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	54.733,73	-96.382,72
15. Ergebnis nach Steuern	9.070.837,00	3.099.973,24
16. Sonstige Steuern	11.667,46	12.137,20
17. Jahresüberschuss	9.059.169,54	3.087.836,04
18. Gewinnvortrag	327.082,42	397.961,68
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	-8.210.000,00	-2.210.000,00
20. Bilanzgewinn	1.176.251,96	1.275.797,72

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Schleswig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 51 SL).	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 (JAbschlWUV) beachtet.	Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetz-		In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich neben der geänderten JAbschlWUV keine Veränderungen zum Vorjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:	genden Wert auf der Grundlage der berechneten Mietenmultiplikatoren und Ertragswerte. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergab sich daraus nicht.	Erhaltene Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgezogen. Die Darstellung im Anlagenspiegel erfolgt als Abgang.
Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung auf die angenommene Nutzungsdauer.	Den Geschäfts- und anderen Bauten liegt für die lineare Abschreibung eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren zugrunde.	Die Position „Technische Anlagen und Maschinen“ beinhaltet im Wesentlichen Photovoltaikanlagen; für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.
Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.	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.	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.
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.	Zinsen für Fremdkapital wurden im Jahr 2025 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.	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.
Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Immobilien im Anlagevermögen erfolgte gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB eine Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit dem jeweils beizule-	Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.	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 gem. § 250 Abs. 3 HGB bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.	Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.	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 31.12.2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		einbezogene Fremdkapital- zinsen
	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres €	Abgänge €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	31.12.2025 €	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.967.721,33	1.255,45	15.132,79	0,00	1.953.843,99	1.856.985,65	47.025,57	15.132,79	1.888.878,43	110.735,68	64.965,56	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.967.721,33	1.255,45	15.132,79	0,00	1.953.843,99	1.856.985,65	47.025,57	15.132,79	1.888.878,43	110.735,68	64.965,56	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	522.039.655,54	895.176,95	1.997.191,97	2.933.467,76	523.871.108,28	180.958.279,12	9.634.649,71	557.723,03	190.035.205,80	341.081.376,42	333.835.902,48	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.737.412,70	7.331,30	0,00	0,00	16.744.744,00	8.011.332,42	436.481,64	0,00	8.447.814,06	8.726.080,28	8.296.929,94	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.377.617,34	561,00	606,93	9.494,74	2.387.066,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2.377.617,34	2.387.066,15	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.658.448,46	154.390,77	61.999,34	1.444.562,13	5.195.402,02	3.079.145,15	242.418,96	402,39	3.321.161,72	579.303,31	1.874.240,30	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.632.921,38	115.924,17	34.306,19	0,00	3.714.539,36	2.426.222,21	302.570,98	34.305,94	2.694.487,25	1.206.699,17	1.020.052,11	0,00
Anlagen im Bau	4.489.238,05	5.728.066,62	434.332,69	-2.761.835,01	7.021.136,97	0,00	0,00	0,00	0,00	4.489.238,05	7.021.136,97	136.120,85
Bauvorbereitungskosten	513.601,04	1.023.741,84	18.983,78	0,00	1.518.359,10	18.983,78	0,00	18.983,78	0,00	494.617,26	1.518.359,10	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.239.450,75	568.522,28	0,00	-1.625.689,62	182.283,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1.239.450,75	182.283,41	0,00
Sachanlagen	554.688.345,26	8.493.714,93	2.547.420,90	0,00	560.634.639,29	194.493.962,68	10.616.121,29	611.415,14	204.498.668,83	360.194.382,58	356.135.970,46	136.120,85
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	4.914.626,20	0,00	0,00	0,00	4.914.626,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.914.626,20	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	6.421.046,20	6.421.046,20	0,00
Finanzanlagen	6.421.046,20	0,00	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	563.077.112,79	8.494.970,38	2.562.553,69	0,00	569.009.529,48	196.350.948,33	10.663.146,86	626.547,93	206.387.547,26	366.726.164,46	362.621.982,22	136.120,85

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.

In den Anlagen im Bau werden die um Fördermittel geminderten Herstellungskosten für die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie ausgewiesen (Buchwert ca. 6,6 Mio. € zum 31.12.2025). Für die entstandenen Mehrkosten (ca. 2 Mio. €) wurden entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zusätzliche Fördermittel beantragt. Sollten diese nicht bewilligt werden, kann die Genossenschaft die Rückabwicklung des ursprünglichen Vertrags beantragen.

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 in 2024 eingebucht. Der Vorstand geht davon aus, die Grundstücke mit ihrem derzeitigen Buchwert verlustfrei am Absatzmarkt zu verwerten.

Die Anteile an der Tochtergesellschaft BUD wurden nicht außerplanmäßig abgeschrieben, da nach der langfristigen Unternehmensplanung der BUD trotz der Verlustvorträge aus Vorjahren 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 Geschäfts-

jahres in Höhe von 17.622,8 T€ (Vorjahr 16.553,6 T€) und die in Ausführung befindlichen Baubetreuungsleistungen in Höhe von 830,0 T€ (Vorjahr: 403,5 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten eine konzerninterne Darlehensforderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (0,5 Mio. €).

Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres, mit Ausnahme von Sicherheitsleistungen in Höhe von 23,5T€. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, mit Ausnahme der bilanzierten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 1.883,7 T€. Der Steuererstattungsanspruch resultiert maßgeblich aus einbehaltener Kapitalertragsteuer aus einem steuerfreien Beteiligungsertrag in 2025.

Die unter den flüssigen Mitteln ausgewiesenen Bausparguthaben unterliegen einer Sicherungsabtretung.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 262,0 T€ enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2025	Einstellung 2025	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	930.503,08	37.000,00	0,00	967.503,08
Gesetzliche Rücklage	9.317.000,00	0,00	910.000,00	10.227.000,00
Andere Ergebn isrücklagen	51.599.000,00	0,00	7.300.000,00	58.899.000,00
Gesamt	61.846.503,08	37.000,00	8.210.000,00	70.093.503,08

Die Steuerrückstellungen betreffen die Gewerbesteuer für die Geschäftsjahre 2025 und 2024.

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe 162,1 T€ verbraucht. Zum 31.12.2025 sind noch 449,5 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2025 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Stand 31.12.2025 €
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	783.392,87	548.917,71	234.475,16	765.582,43	0,00	765.582,43
Schönheitsreparaturen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundleitungsschäden	464.839,02	6.625,31	0,00	0,00	0,00	458.213,71
Sonstige ausstehende Eingangsrechnungen	86.500,00	86.500,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	445.000,00	243.272,73	201.727,27	425.000,00	0,00	425.000,00
Aufwendungen für Verwaltungskosten WEG	50.000,00	39.185,19	10.814,81	50.000,00	0,00	50.000,00
Aufwendungen für Miete RWM 2025	77.000,00	77.000,00	0,00	78.000,00	0,00	78.000,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	139.500,00	137.677,94	1.822,06	149.500,00	0,00	149.500,00
Aufbewahrung Unterlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Servicegebühren Heizkosten	210.000,00	210.000,00	0,00	240.000,00	0,00	240.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	64.061,74	58.237,95	0,00	0,00	0,00	5.823,79
Sonstige personenbezogene Rückstellungen	172.110,74	170.146,63	1.964,11	199.172,67	0,00	199.172,67
Sondersparformen	94.956,50	13.386,42	0,00	87.174,27	0,00	168.744,35
Kosten Dekontamination und Hochwasserschutz	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00
Risiken aus Prozessangelegenheiten	765.000,00	12.892,39	187.107,61	183.000,00	0,00	748.000,00
Gesamtsumme	3.372.360,87	1.603.842,27	637.911,02	2.187.429,37	0,00	4.518.036,95

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 2025 ohne Spareinrichtung						
Bezeichnung	Insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	Über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.243.753,06	142.243.753,06	32.087.826,30	100.980.417,06	141.857.406,80	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.725.228,95	649.441,71	2.669.546,05	17.406.241,19	20.643.589,52	GPR
Erhaltene Anzahlungen	18.300.968,48	18.300.968,48	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	303.305,23	303.305,23	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.669,65	376.491,16	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	112.845,22	113.023,71	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.143.614,32	1.143.614,32	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	183.206.384,91	30.062.354,31	34.757.372,35	118.386.658,25	162.500.996,32	

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 133.068.243,36€ (Vorjahr 135.573.108,81 €). Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 20.075.787,24 € (Vorjahr 20.725.230,15 €).

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 2025

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2025 €	2024 €	Veränderung
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	73.241.610,51	72.495.650,92	745.959,59
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	82.132.635,57	76.088.378,31	6.044.257,26
Gesamt	155.374.246,08	148.584.029,23	6.790.216,85
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen			
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	58.643,23	1.655.639,73	-1.596.996,50
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	782.286,51	523.471,09	258.815,42
Gesamt	840.929,74	2.179.110,82	-1.338.181,08

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 12,4 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 52.326,7 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 15.993,1 T€ enthalten.	In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen folgende Erträge enthalten:	den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind periodenfremde Aufwendungen in Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen per Saldo in Höhe von 149,5 T€ und periodenfremde Instandhaltungskosten in Höhe von 118,5 T€ enthalten.
	– Erträge aus früheren Jahren (27,2 T€), insbesondere Erstattungen aus Einspeisevergütungen	
Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit beinhalten Baubetreuungsleistungen.	– Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (637,9 T€), zur Zusammensetzung siehe Rückstellungsspiegel	Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen und die folgenden bedeutsamen Geschäftsvorfälle:
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen, sowie Erträge aus Photovoltaikanlagen und Ladesäulen.	– Erträge aus Versicherungsentschädigungen (535,7 T€)	– Abschreibungen auf Forderungen (304,6 T€)
	– Erträge aus den Zuschreibungen von Wertpapieren im Umlaufvermögen wegen Werterholung (176,1 T€)	– Teilabgang im Anlagevermögen im Zusammenhang mit der komplexen Sanierung einer Immobilie (525,4 T€)
Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 380,0 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 136,1 T€.	Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von insgesamt 25.977,4 T€ beinhalten 6.719,5 T€ Instandhaltungsaufwendungen. In	– Periodenfremde Aufwendungen (50,6 T€)

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 6.732,5 T€ betreffen die im Jahr 2025 erfolgte Gewinnausschüttung der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (SGEG). Diese setzen sich zusammen aus der in 2025 vereinnahmten Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 2,2 Mio. € und der in 2025 vereinnahmten Vorabausschüttung für das

Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 4,5 Mio. €. Der Anspruch auf die Vorabausschüttung für das Geschäftsjahr ist gedeckt durch ein ausreichendes Jahresergebnis der SGEG ausweislich des geprüften Jahresabschlusses 2025 der SGEG vom 10.02.2026. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 der SGEG nach Prüfung durch den Aufsichtsrat der SGEG am 17.02.2026

erfolgte durch die Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren planmäßig bis 09.03.2026.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 25,7 T€.

D. Sonstige Angaben

1. 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. 10,1 Mio. €.

Darin enthalten sind für die Beseitigung eines im Jahr 2018 entdeckten Großschadens an einer vermieteten Bestandsimmobilie Kosten aus dem Generalunternehmervertrag in Höhe von 5,8 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 auch zum 31.12.2025 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 auch in 2025 noch nicht fällig, da die im Kaufvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen noch nicht eingetreten sind.

2. Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat Bürgschaften, eine Patronatserklärung und andere Sicherheiten für Finanzierungen der Tochtergesellschaft BUD gestellt. Die vorgenannten Sicherheiten sind insgesamt auf 2,7 Mio. € begrenzt. Daneben besteht ein gemeinsamer Kreditrahmen zu Gunsten der BUD, der ebenfalls von der Genossenschaft besichert ist (1,0 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (einschließlich der Inanspruchnahme der Kontokorrentlinie) der BUD belaufen sich zum 31.12.2025 auf 1,4 Mio. €. Die wirtschaftliche Lage der BUD enthält trotz der Verlustvorträge aus

Vorjahren 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 Garantiebetrag beläuft sich zum 31.12.2025 auf 278,9 T€.

3. 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 31.12.2025 in Höhe von 584,1 T€. Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 54,8 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 31.12.2025 10.440,1 T€. Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 9.615,1 T€. An der Heideteech Owschlag GmbH, Schleswig, besitzt die Genossenschaft 100 % der Anteile. Das Stammkapital der GmbH

beträgt 25 T€. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2025 40,4 T€. Der Jahresfehlbetrag 2025 beträgt 4,1 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 31.12.2025. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2025 27,0 T€. Der Jahresfehlbetrag 2025 beträgt 358,8 T€.

4. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 16 (14) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	40 (46)	33 (31)
Technische Mitarbeiter	8 (8)	2 (2)
Mitarbeiter, Hausmeister Reinigungskräfte etc.	7 (7)	6 (6)
	55 (61)	41 (39)

5. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 244,8 T€ vermindert.

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

	Anzahl Mitglieder
01.01.2025	16.037
Zugänge 2025	754
Abgänge 2025	827
31.12.2025	15.964

6. 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)
(bis 31.12.2025)
Dipl.-Ing. und Architekt

Steffan Liebscher (hauptamtlich)
Dipl. Kaufmann

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

Axel Vogt (nebenamtlich)
Bankkaufmann

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Frank Jacobsen
(Vorsitzender seit 14.06.2025)
Verwaltungsfachwirt

Marita Borjini
(1. stellv. Vorsitzende seit 14.06.2025)
Dipl. Kauffrau

Kay Abeling
(2. stellv. Vorsitzender seit 14.06.2025)
Geschäftsführer

Heike Susanne Lambrecht (Schriftführerin)
Jan Wiese (Vorsitzender Prüfungsausschuss)
Architektin
Diplom-Verwaltungswirt (FH)
Master of Science –
Business Administration
Rechtsanwalt
Dipl. Kaufmann

Elin Bieda

Peter Becker
Marco Adler

10. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und nicht bereits zuvor erläutert sind, haben sich nicht ergeben.

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 9.059.169,54 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 04.03.2026 wurden 910.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 7.300.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Es wird vorgeschlagen, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages verbleibende Bilanzgewinn von 1.176.251,96 € mit 1.142.500,32 € zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 33.751,64 € auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Schleswig, 10. März 2026
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG


Steffan Liebscher


Marko Pabst


Axel Vogt

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 in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

Die Genossenschaft darf gemäß Sat-zung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossen-schaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck ge-genüber 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 Buch-führung sowie den ergänzenden Be-stimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Be-langen den deutschen, für Genossen-schaften geltenden handelsrecht-lichen Vorschriften. Er ist ordnungsge-mäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertrags-lage der Genossenschaft. Die einschlä-gigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresab-schlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Bilanzposten sind ordnungsge-mäß bewertet. Die gebildeten Wert-berichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der La-gebericht in Einklang mit dem Jahres-abschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünf-tigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Auf die begrenzte Innenfinanzie-rungskraft bei einer im Betriebsver-gleich (Durchschnittskennzahlen der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-nehmen e.V. angeschlossenen Wohnungs-genossenschaften mit Spareinrich-tung aus den alten Bundesländern) höheren Kapitaldienstbelastung und das bestehende Zinsänderungsrisiko bei den Sparmitteln weisen wir hin.

Nach der Unternehmensplanung er-möglicht der operative Cashflow nach DVFA/SG nach Abzug des planmä-ßigen Kapitaldienstes anfänglich nur einen begrenzten Einsatz von Eigen-mitteln für das geplante Investitions-programm 2026 bis 2035.

Die Ertragslage wird wesentlich beein-flusst vom Ergebnis aus der Bewirt-schaftungstätigkeit. Das Jahresergeb-nis 2025 in Höhe von € 9,1 Mio ist neben dem Kerngeschäft maßgeblich durch die Erträge aus Beteiligungen von außergewöhnlicher Größenord-nung in Höhe von € 6,7 Mio in 2025 geprägt.

Die Angabe der nicht bilanzwirksamen Geschäfte erfolgt im Anhang des Jah-resabschlusses zum 31.12.2025 unter den Gliederungspunkten D. 1. Son-stige finanzielle Verpflichtungen und D. 2. Haftungsverhältnisse.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäfts-führung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Auf-sichtsrat ihren gesetzlichen und sat-zungsmäßigen Verpflichtungen ord-nungsgemäß nachgekommen sind.

Die von der Genossenschaft unter-haltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen, insbesondere des § 25a KWG. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Auf-sicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossen-schaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen und wirksam.

Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem einge-richtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten In-strumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossen-schaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vor-handenen Reserven zu tragen.

Wiedergabe des Bestätigungs-vermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jah-resabschluss zum 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäfts-jahr 2025 der GEWOBA Nord Bauge-nossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 01.04.2026 den fol-genden uneingeschränkten Bestäti-gungsvermerk erteilt, der hier wieder-gegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhän-gigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Nord Baugenossen-schaft eG, Schleswig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 Satz1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen

ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 01.04.2026

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Jülich
Wirtschaftsprüfer“

