

**GESCHÄFTS
BERICHT 2019**



100 JAHRE BAUHAUS

**DAS STAATLICHE
BAUHAUS:
WEGBEREITER
DER MODERNE**

Der Erste Weltkrieg hinterlässt 20 Millionen tote Soldaten und Zivilisten, noch mehr Kriegsversehrte und ein Deutschland im wirtschaftlichen Ruin. In dieser Zeit des politischen und gesellschaftlichen Umbruchs **entwickelt der Architekt Walter Gropius seine Idee von einer dem Menschen zugewandten Kunst.** Eine Kunst, die sich weniger über ihre Form definiert als vielmehr über ihre Funktion. Und Gropius erschafft zugleich die Lehranstalt, die sie möglich machen soll: das Bauhaus in Weimar.

Während ihres Bestehens setzt die experimentell ausgerichtete Kunstgewerbeschule in zahlreichen Disziplinen neue Maßstäbe, angefangen bei der Architektur über die

Grafik bis zum Design. Sie wirkt an insgesamt drei Standorten und erlebt drei Direktoren sowie hunderte Studierende, ehe sie 1933 von den Nationalsozialisten verboten wird. **Die Strahlkraft des Bauhaus aber wirkt bis in die Gegenwart hinein.**

UND HIER GEHT ES WEITER


- S. 10 Eine Vision macht Schule**
Die Lehranstalt als Experimentierfeld:
Das staatliche Bauhaus in Weimar
- S. 18 + 30 Die Belebung der Geometrie**
Internationale Bauhaus-Architektur
- S. 46 Stilprägende Bauwerke
in Schleswig-Holstein**
- S. 52 Die Handschrift der Meister**
Drei Direktoren bestimmen zwischen
1919 und 1933 den Bauhaus-Kurs

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.

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

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

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

VNW Verband norddeutscher
 Wohnungsunternehmen
 Landesverband Hamburg e.V.

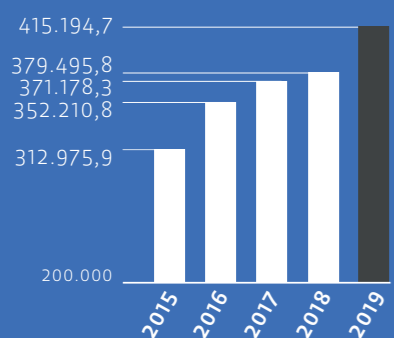
Marketinggemeinschaft
 der Wohnungsbaugenossenschaften
 Schleswig-Holstein

INHALT

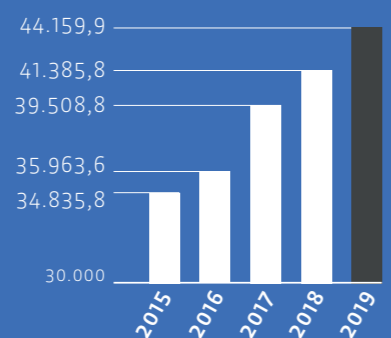
Kennzahlen der Genossenschaft	4
Organe der Genossenschaft	6
Bericht des Vorstandes	12
Lagebericht 2019	
1. Grundlagen des Unternehmens	20
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Rahmenbedingungen	21
2.2 Geschäftsverlauf	21
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	23
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	28
Bericht des Aufsichtsrates	32
Jahresabschluss 2019	
Bilanz zum 31.12.2019	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang des Jahresabschlusses	
A. Allgemeine Angaben	37
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
1. Bilanz	38
2. Gewinn- und Verlustrechnung	43
D. Sonstige Angaben	43
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	48

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

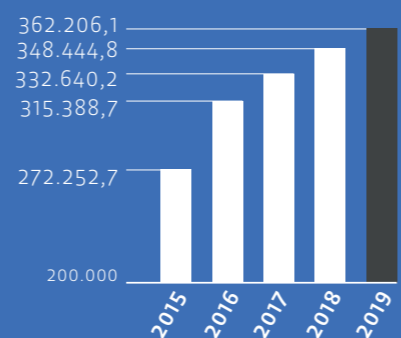
BILANZSUMME T€



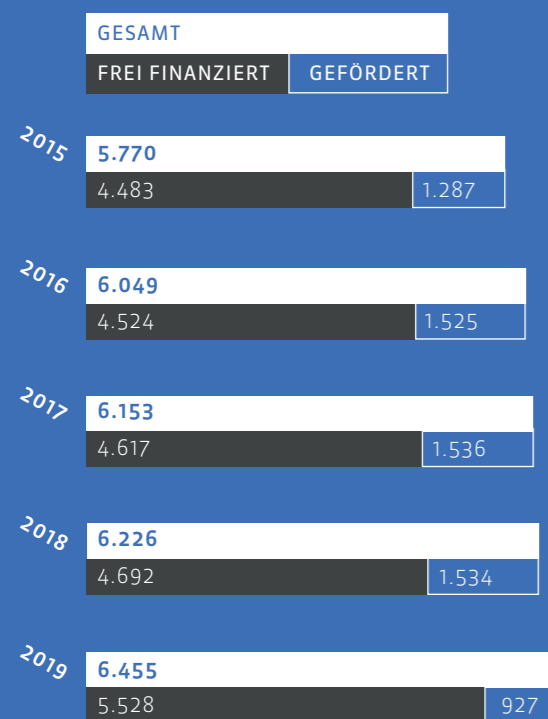
UMSATZERLÖSE T€



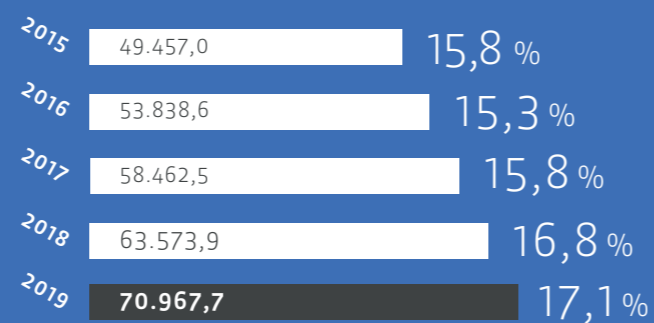
ANLAGEVERMÖGEN T€



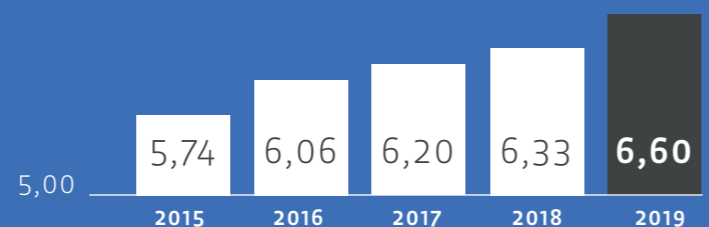
WOHNUNGSBESTAND WE



EIGENKAPITAL T€ | QUOTE %



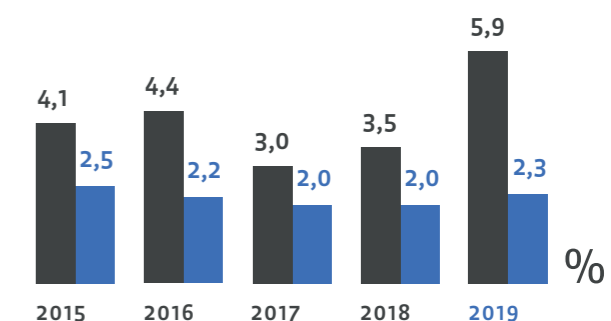
DURCHSCHN. NETTOKALTMIETE €/M²



SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE T€



EIGENKAPITALRENTABILITÄT + GESAMTKAPITALRENTABILITÄT %



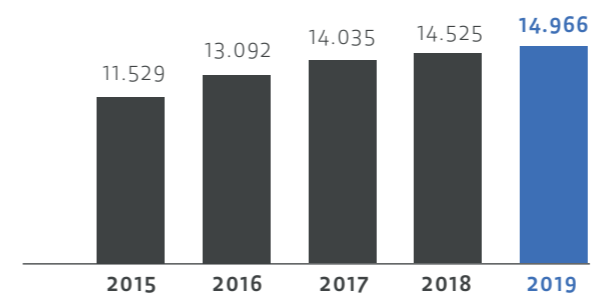
JAHRESÜBERSCHUSS T€



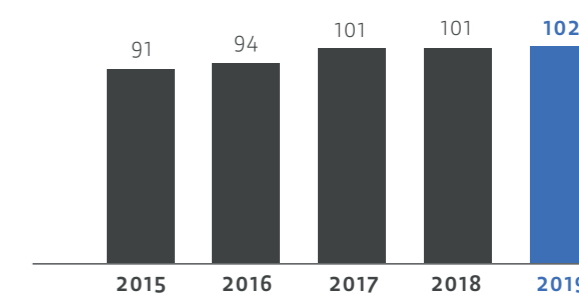
CASHFLOW NACH DVFA/SG T€



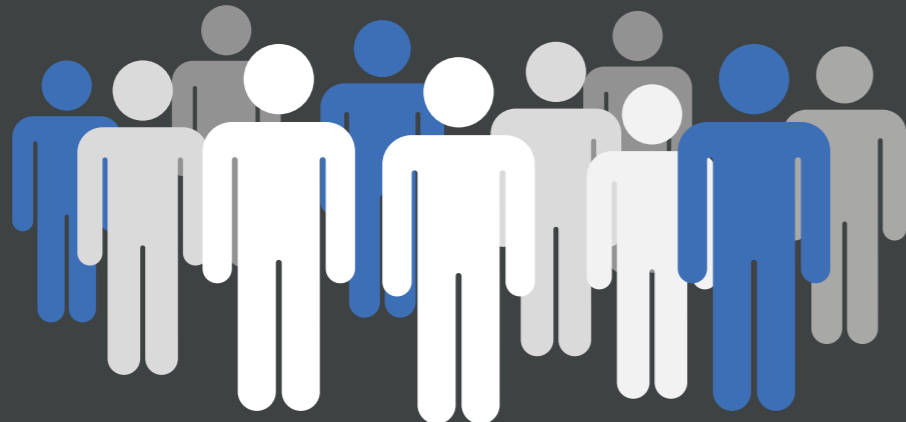
ZAHL DER MITGLIEDER



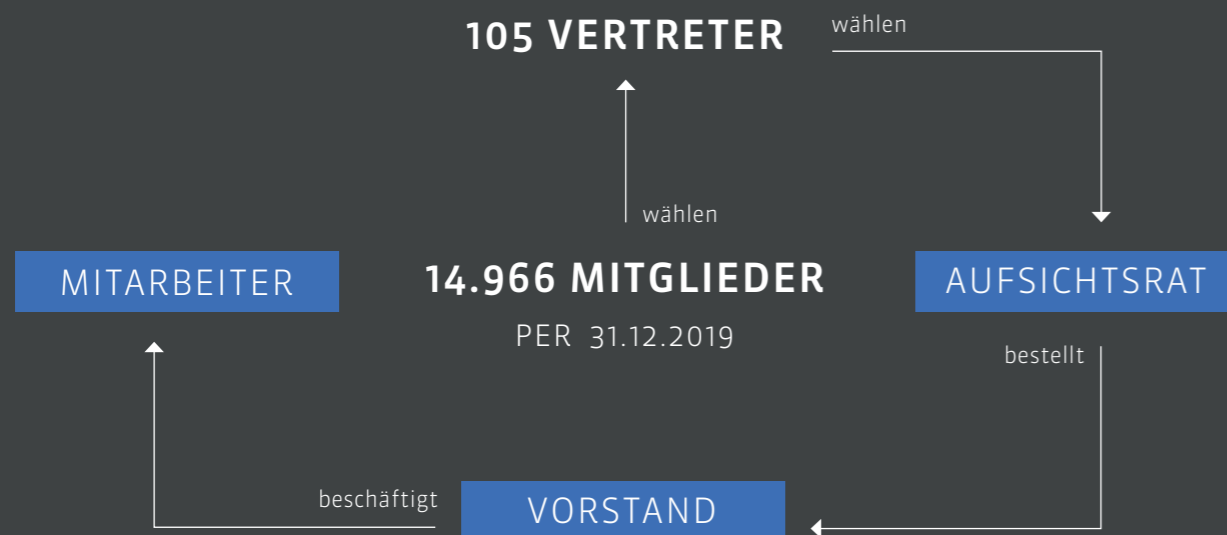
ZAHL DER MITARBEITER



VERTRETER



VERTRETERVERSAMMLUNG



VERTRETER

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

Jensen, Cornelia, **Husum**
Katschke, Björn, **Husum**
Kolwitz, Ute-Sabine, **Husum**
Köppen, Heiko, **Husum**
Langholz, Rüdiger, **Husum**
Pauls, Thorsten, **Husum**

WAHLBEZIRK 4

Carlitz, Willi, **Langerwehe**
Carstensen, Olaf, **Schwesing**
Gläß, Manuel, **Husum**
Saxen, Sigrid, **Husum**

WAHLBEZIRK 5

Andresen, Uwe, **Sylt**
Asmussen, Kirsten, **Sylt**
Eckert, Karen, **Sylt**
Eitner, Falk, **Sylt / Kampen**
Flessau, Holger, **Sylt**
Franck, Jörg, **Sylt**

WAHLBEZIRK 6

Hansen, Monika, **Sylt**
Kruse, Maret, **Sylt**
Lappoehn, Sven, **Sylt / Kampen**
Lorenzen, Susanne, **Sylt**
Meister, Klaus, **Sylt**
Modrzinski, Rainer, **Sylt**
Naujoks, Karin, **Sylt**

WAHLBEZIRK 7

Herrmann, Gerald, **Norderstedt**
Pophal, Rainer, **Sylt / Wenningstedt**
Schnabel, Bruno, **Sylt**
Schnettler, Joachim, **Sylt / List**
Walliser, Bernd, **Sylt**
Wieneke, Simone, **Sylt**
Wummel, Jochen, **Sylt**

WAHLBEZIRK 8

Christiansen, Martina, **Nieblum auf Föhr**
Endrikat, Susanne, **Wyk auf Föhr**
Wennholz, Maja, **Oevenum auf Föhr**
Wolf, Monika, **Wyk auf Föhr**

WAHLBEZIRK 9

Bieda, Elin, **Reußenköge**
Daske, Thomas, **Ockholm**
Jessen, Heiko, **Galmsbüll**
Johannsen, Rolf, **Risum-Lindholm**
Steiner, Katharina Anna, **Mönkeberg**

WAHLBEZIRK 10

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

WAHLBEZIRK 11

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

WAHLBEZIRK 12

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

WAHLBEZIRK 13

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

WAHLBEZIRK 14

Lützen, Jacob Lütje, **Schleswig**
Mielewski, Bernd, **Schleswig**
Röstel, Frank-Dietmar, **Schleswig**
Schleiffer, Karin, **Schleswig**
Schleiffer, Lennart, **Schleswig**
Schlüter, Michael, **Schleswig**
Wix, Edeltraut, **Schleswig**

WAHLBEZIRK 15

Andresen, Christian, **Kappeln**
Benz, Stefan, **Schuby**
Binnen, Uwe, **Kappeln**
Grewe, Kerstin, **Husby**
Heine, Oliver, **Husby**

WAHLBEZIRK 16

Jacobsen, Elke, **Lindewitt**
Ketelsen, Christiane, **Jagel**
Krüger, Claudia, **Busdorf**
Pfaff, Anna, **Geltorf**
Pfaff, Till, **Geltorf**
Seemann, Jens-Peter, **Nübel/Berend**
Teutsch, Wolfram, **Hüsby**
Weich, Bruno, **Kappeln**

WAHLBEZIRK 17

Altmann, Dieter, **Mönkeberg**
Herrmann, Sönke, **Schwentental**
Maschmann, Margrit, **Kiel**
Oetken, Nicole, **Mönkeberg**
Pimat, Manfred, **Kronshagen**
Schmeling, Gunnar, **Kiel**

WAHLBEZIRK 18

Wichmann, Maren, **Hamburg**
Ketelsen, Nick, **Hamburg**
Arnold, Sabine, **Hamburg**
Mathia, Jürgen, **Hamburg**
Beneke, Fabian, **Hamburg**
Zogs, Peter, **Kiel**

AUFSICHTSRAT



- 1. Reihe **Marita Borjini** Dipl.-Kauffrau, Flensburg, stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Kay Abeling Geschäftsführer, Westerland, Aufsichtsratsvorsitzender
Horst Dieter Adler Verleger und Werbekaufmann, Flensburg, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- 2. Reihe **Frank Jacobsen** Verwaltungsfachwirt, Schleswig, Schriftführer
Manfred Kruse Lehrer, Husum, Prüfungsausschussvorsitzender
Heike Susanne Lambrecht Architektin, Schaalby, stellvertretende Schriftführerin
- 3. Reihe **Nanette Kraft** Verwaltungsangestellte, Sylt
Jan Wiese Diplom-Verwaltungswirt (FH), Schleswig

Stand 31.12.2019

VORSTAND



Dipl.-Ing. Dietmar Jonscher

Architekt, hauptamtliches
Vorstandsmitglied seit 01.10.2000

Dipl.-Kfm. Steffan Liebscher

hauptamtliches Vorstandsmitglied
seit 01.07.2001

Stand 31.12.2019

EINE VISION MACHT SCHULE



**WALTER
GROPIUS**

Architekt und Gründer
des Bauhaus

Ein Visionär, der sich mit seinen
fortschrittlichen Ideen nicht nur
Freunde machte.

DIE LEHRANSTALT ALS EXPERIMENTIERFELD: DAS STAATLICHE BAUHAUS IN WEIMAR

Am 1. April 1919 wird die neue Kunst-
hochschule in Weimar eröffnet – und
sie bricht mit allen Konventionen.
Walter Gropius setzt auf das individu-
elle Talent seiner Schützlinge, bislang
erforderliche Bildungsabschlüsse
werden nicht mehr verlangt.

Ebenso verabschiedet er die
Dozenten alter Schule und ersetzt sie
durch ein Doppelgespann aus Werk-
meister und Formmeister. Gropius
kann über die Jahre namhafte Größen
wie Lyonel Feininger, Paul Klee und
Wassily Kandinsky für seine Ausbil-
dungsstätte gewinnen.

**„DIE KRANKHEIT UNSERER HEUTIGEN
STÄDTE IST DAS TRAUERIGE
RESULTAT UNSERES VERSAGENS,
MENSCHLICHE GRUNDBEDÜRFNISSE
ÜBER WIRTSCHAFTLICHE UND
INDUSTRIELLE FORDERUNGEN
ZU STELLEN.“**

Walter Gropius



DAS BAUHAUS WENDET SICH GEGEN DEN RESTAURATIVEN ZEITGEIST UND PROVOZIERT DAMIT DIE TRADITIONELLEN ELITEN

Das Bauhaus versteht sich – ent-
gegen seines Namens – nicht
ausschließlich als eine Schule der
Architektur. Vielmehr bündelt es
alle möglichen Kunstrichtungen und
ordnet sie einem alles bestimmenden
Ziel unter: die Funktion bestimmt die
Form.

In der Lehranstalt werden sehr
unterschiedliche Disziplinen un-
terrichtet: das Angebot reicht von
Malerei, Design und Fotografie über
Webkunst und Wandgestaltung bis
zu Grafik, Typographie, Mode und

Dekors. Gropius will diese von ihm
stark handwerklich ausgerichteten
Kunstformen in eine dem Menschen
nützliche Wohnumgebung integrie-
ren. Als „Versuchslabor“ dient den
Studierenden das **Haus Am Horn** in
Weimar, das anlässlich der ersten
Bauhaus-Ausstellung im Spätsommer
1923 fertiggestellt wird.

Das eingeschossige, quadratische
Gebäude wird zum Anschauungsob-
jekt, in dem werkstattübergreifend
verschiedene Anwendungen im Bau-
hausstil einfließen: angefangen bei
einer funktionalen Kucheneinrich-
tung über das nur mit Oberlicht-Fen-
stern ausgestattete Wohnzimmer bis
zur Umsetzung eines Kinderzimmers
mit zahlreichen Spielgeräten. Möbel-
und Metallbau, Keramik, Weberei
und Wandmalerei werden auf diese
Weise miteinander korrespondierend
unten einem Dach zusammenge-
führt.

Die Ausstellung löst heftige Kontro-
versen aus, die Stimmen schwanken
zwischen Begeisterung über die klare
Formensprache und Hohn angesichts
des als „Maggi-Würfel“ verspotteten
Bauwerks. Die abschätzige Kritik
zielt auch auf das für viele zu freizü-
gige Miteinander von Männern und
Frauen an der Kunsthochschule. Der
wachsende Unmut erzwingt 1925
schließlich den Umzug der Einrich-
tung nach Dessau.

Weiter geht es auf Seite 18
Die Belebung der Geometrie
Internationale
Bauhaus-Architektur

BERICHT DES VORSTANDES

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie setzen der Wirtschaft weltweit erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklicher Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von ungefähr einem Prozentpunkt aus. Auch dies erscheint im Lichte der weltweiten Folgen, der immer noch hochlaufenden Pandemie, des hohen internationalen Verflechtungsgrades und der Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt.

Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für das Jahr 2020 von einer Rezession aus. Seriöse Prognosen zur Dauer und Schwere sind aktuell nicht möglich. Das Kieler Weltwirtschaftsinstitut (IfW) rechnet mit einer schweren Rezession. Im laufenden Jahre liege ein Einbruch um rund 9 Prozent im Bereich des Möglichen. Das wäre der bei Weitem schwerste Wirtschaftseinbruch seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs und hätte zumindest temporär erhebliche Folgen für alle

Bereiche der Wirtschaft und für den Arbeitsmarkt.

Der nachfolgende Bericht des Vorstandes wurde im Januar 2020 verfasst. Zu diesem Zeitpunkt war das Ausmaß der Folgen der Pandemie bei weitem nicht absehbar. Aufgrund der Dynamik der momentanen Situation und der Unvorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen haben wir uns gegen ein Update des vorliegenden Berichtes des Vorstandes entschieden.

Die Herausforderungen in der Welt und innerhalb Deutschlands nehmen zu. Insbesondere die Handelskonflikte und die kriegerischen Auseinandersetzungen, die weltweit unter den großen Nationen festzustellen sind, beeinflussen erheblich die gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Einflussfaktoren sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen der verschiedensten Wirtschaften weltweit.

In Deutschland wäre ohne die Diskussion um den Klimawandel sicherlich der Wohnungsmarkt das Top Thema. Fast jede Woche werden in den Medien die hohen Kaufpreise für Immobilien und die unbezahlbaren Wohnungsmieten sowie Maßnahmen zu deren Dämpfung, wie Mietendeckel, Privatisierung von Wohnungsbeständen, Mietpreisbremse etc. kol-

portiert. Die entsprechenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen allerdings nicht zu einer Beruhigung oder zu einer Entspannung des Marktes, sondern vielmehr zu einer aufgeheizten Diskussion und zu einem immer weiter steigenden Preisniveau in diesem Segment. Damit kommt trotz eingetrübten Konjunkturaussichten auf die Immo-

bilienmärkte in Deutschland kaum eine Veränderung zu. Insbesondere sind die Auswirkungen eines Abschwunges nicht zu erkennen, d.h. einerseits stellt der Wohnungsmarkt, bedingt durch die gestiegenen Fertigstellungszahlen von Wohnungen in den vergangenen Jahren, eine erhebliche Bremse im Anstieg der Bezugsmieten dar, andererseits hemmen

die hohen Mieten und die fehlenden Wohnungen das Einwohnerwachstum in Deutschland bzw. den Zuzug von potenziellen Arbeitskräften und insbesondere die Ausweitung des Marktes in den verschiedenen Regionen. Zukünftig wird die Unsicherheit über weitere mögliche Bemühungen staatlicherseits und die nachlassende Mietendynamik ihre Entwicklung am Wohnungsmarkt zeigen.

Positive Impulse kommen nach wie vor von dem privaten Verbrauch, der sich angesichts der hohen Beschäftigung und den steigenden Einkommen als Voraussetzung für die wachsende Konsumnachfrage darstellt. Weiterhin bestimmt die Tendenz des Vorjahres das Lebensgefühl der Menschen. Digitalisierung ist ebenso ein immer wieder erwähntes Schlagwort wie die Neuausrichtung der Gesellschaft auf den Klimawandel und eine veränderte Work- Life- Balance.

Die Wohnungswirtschaft muss sich diesem Trend stellen und neben dem digitalen Wohnen auch Arbeitsplätze, die der Work- Life- Balance der Mitarbeiter entsprechen, zur Verfügung stellen. Stichworte sind hier mobiles Arbeiten, Home Office aber auch flexible Arbeitszeiten. Stichworte, die in der Gesamtheit dem Wirtschaftsunternehmen und dem Mitarbeiter gleichzeitig Rechnung tragen müssen.

Zu diesen Tendenzen und Entwicklungen gesellen sich negative Faktoren dazu, das heisst auf der einen Seite der Protektionismus, der sich in den Handelskonflikten weltweit zeigt, andererseits die egozentrischen Tendenzen, die den Einzelnen und die geopolitischen Machtverhältnisse im Globalen deutlich machen. Die Ungleichheit der Lebensbedingungen und der Möglichkeiten eines auskömmlichen Verdienstes ist zwischen den einzelnen Wirtschaftsteilnehmern sehr, sehr unterschiedlich ausgeprägt. Das bedeutet, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer größer wird und der Mittelstand immer mehr verschwindet. Damit verschwindet aber auch ein Garant der konjunkturellen Weiterentwicklung, der Innovationskraft und am Ende auch der positive gesellschaftliche Ausgleich in Deutschland. Diese Spannungen innerhalb der Gesellschaft werden mehr und mehr von der jungen Generation und innerhalb der Bevölkerung empfunden und entsprechend nach Außen Kund getan. Die Fridays-for-Future-Demonstrationen sind nur eine Ausprägung dieser Verhältnisse.

Schleswig- Holstein hebt sich etwas von diesen globalen Wohnungsmarktentwicklungen ab. Die Jamaika-Koalition hat mit der Aufhebung der Mietpreisbremse für Schleswig-Holstein sicherlich ein gegensätzliches Signal setzen können, und Tendenzen hinsichtlich eines Mietendeckels bzw.

einer Privatisierung von Wohnungsunternehmen stehen nicht zur Debatte. Vielmehr versucht man in der konstruktiven Auseinandersetzung mit den Themen Lösungen gemeinsam zu finden. Insbesondere auch in den Regionen, die sich mehr und mehr zu Schwarmstädten bzw. zu Magneten der Bevölkerungsentwicklung mausern. Der demographische Wandel, der in vollem Gange ist und der den Umbau der Bevölkerung nach sich zieht, schreitet wie im letzten Jahr dramatisch schnell voran.

Die GEWOBA Nord ist nach wie vor gefordert, sich diesen Rahmenbedingungen zu stellen und sich diesen Veränderungen frühzeitig anzupassen. Haben wir bereits 2012 mit einer deutlichen Ausweitung unseres Wohnungsbauprogrammes begonnen, so können wir für die letzten fünf Jahre auf rund 1.250 Neubauten, die wir innerhalb der Genossenschaft erstellen konnten, zurück blicken. Damit haben wir dem damals zu erkennenden Trend der Wohnungsknappheit schon frühzeitig für unsere Mitglieder entgegengewirkt. Themen wie Digitalisierung, Mitarbeitermarkt und veränderte Work-Life-Balance haben wir uns bereits mit einer Ausweitung des Angebotes für Kinderbetreuung, Leben neben der Arbeit durch Fitness- Center, ausgewogene Ernährung und individuelle Fortbildungsangeboten gestellt. Weitere Maßnahmen sind zu ergreifen, um dem Trend entgegen zu wirken und die

Arbeitskräfte langfristig an die Genossenschaft zu binden, bzw. neue Arbeitskräfte auch in einem Umfeld, das nicht dem der großen Städte entspricht, zu gewährleisten. So leicht es scheint Mega-Trends zu erkennen, so schwer ist es, diese in die Wohnung und auf die Mieter, Mitglieder und Mitarbeiter mit adäquaten Maßnahmen herunter zu brechen. Wir begegnen den digitalen Prozessen, wie auch der Baulandknappheit und dem Umweltschutz durch den Versuch, nachhaltig die Wohnungen zu bewirtschaften und steuern die Entwicklung in dem Versuch, allen, die ein berechtigtes Interesse haben, gerecht zu werden. Dass dies nicht immer zu 100% gelingt, liegt auf der Hand.

Gleichwohl ist die GEWOBA Nord als Genossenschaft nicht gewinnorientiert, sondern seinen Mitgliedern verpflichtet, die sich den Geschäftsbetrieb und damit auch die Beschäftigung der Mitarbeiter leisten.

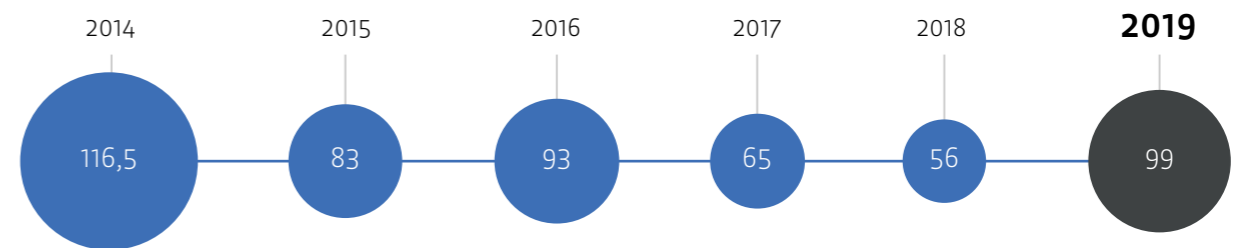
Das Bauen wird auch weiterhin in der GEWOBA Nord auf einem hohen Ni-

veau liegen. Grundlage dafür sind die abgestimmten Bauprogramme, die bis 2021 noch deutlich über dem Normalmaß liegen werden und danach in einer Größenordnung auslaufen, die den Ersatzbedarf bedingt durch Abschreibung und Beendigung des Lebenszyklus einer Immobilie nach sich zieht. Das Zinsniveau wird sich zumindest nach den Entscheidungen der Nachbesetzung in der Europäischen Zentralbank aus unserer Sicht in den nächsten Jahren nicht deutlich verändern. Langfristig rechnen wir allerdings mit steigenden Zinsen, frei nach dem Motto „Mit jedem Tag Regen wird die Wahrscheinlichkeit größer, dass die Sonne wieder scheint.“ Die niedrigen Zinsen führen allerdings zu deutlich anziehenden Preisen für die Erstellung von Neubauten unter einer deutlichen Nachfrage nach Baukapazitäten, die wiederum preisbeeinflussend sind. Darüber hinaus sind Bauleistungen nur noch schwer am Markt einzukaufen, insbesondere wenn diese kurzfristiger Natur sein sollen. Wir begegnen diesem Trend auch damit, dass wir in unserer Tochtergesellschaft weitere Handwerkss-

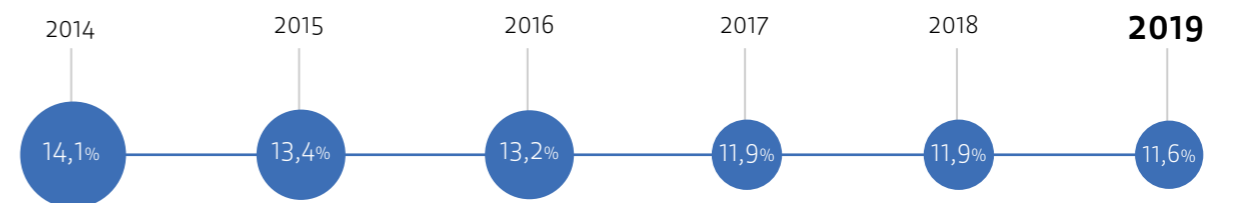
parten aufnehmen, die wir gewinnen durch Firmennachfolge oder dem attraktiven Angebot über dem Normalmaß des Arbeitsmarktes hinaus. Damit stellen wir die langfristige Versorgung mit Bauleistungen und den Möglichkeiten kurzfristig Reparaturen in unserem Wohnungsbestand vorzunehmen sicher. Wir sind damit gegenüber unseren Mietern und Mitgliedern in der Lage, aufkommenden, wohnungswirtschaftlichen Defiziten zeitnah begegnen zu können.

Damit ist klar, dass stets kostengünstiges Bauen, die gute Versorgung unserer Mitglieder mit Genossenschaftswohnungen zu einem angemessenen Preis nach wie vor im Fokus unseres Handels steht. Unser Objektbestand zum 31.12.2019 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, wie durchschnittlicher Leerstand, durchschnittliche Fluktuationsquote oder auch die Miete innerhalb der einzelnen Standorte haben wir ebenfalls in den Daten und Fakten des Lageberichtes abgebildet.

DURCHSCHNITTLICHER LEERSTAND IN WOHNHEINHEITEN

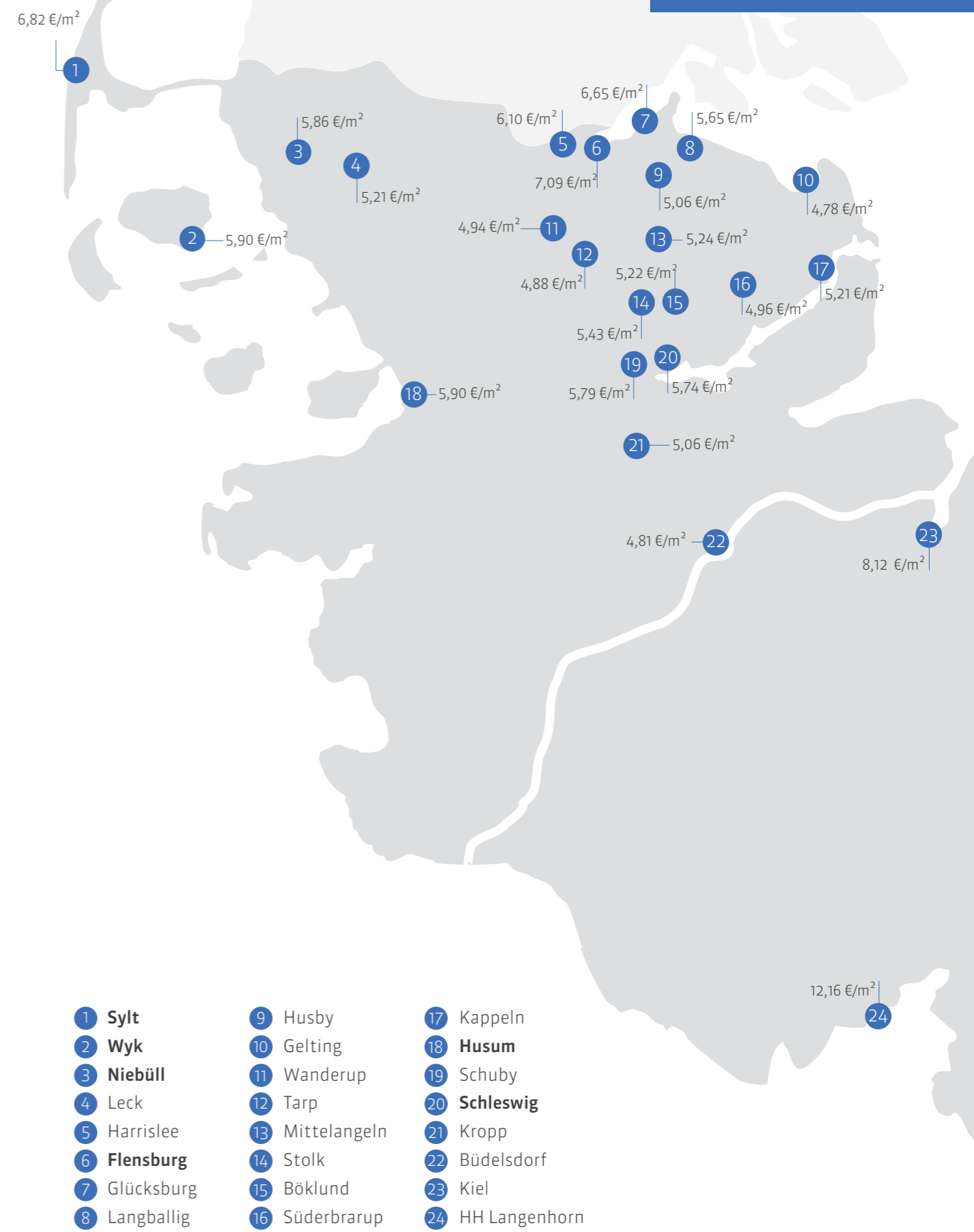


DURCHSCHNITTLICHE FLUKTUATIONSQUOTE



**OBJEKTBESTAND
ZUM 31.12.2019
NACH KUNDEN-
CENTERN UND
FÖRDERART**

		Gesamt Objekte	freifinanziert Objekte	öffentlich gefördert Objekte
Schleswig	Wohnungen	1.622	1.313	309
	Gewerbe	33	32	1
	Garagen	95	95	0
	Sammelgaragen	511	511	0
	Stellplätze	837	720	117
	Sonstige	22	22	0
	Summe KC	3.120	2.693	427
Schleswig (Kiel)	Wohnungen	331	230	101
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	0	0	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	227	183	44
	Sonstige	11	11	0
Summe KC	572	427	145	
Husum	Wohnungen	1.453	1.358	95
	Gewerbe	5	5	0
	Garagen	117	101	16
	Sammelgaragen	19	19	0
	Stellplätze	497	461	36
	Sonstige	0	0	0
Summe KC	2.091	1.944	147	
Harrislee	Wohnungen	1.243	1.142	101
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	143	143	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	679	619	60
	Sonstige	9	9	0
Summe KC	2.077	1.916	161	
Niebüll	Wohnungen	667	629	38
	Gewerbe	3	3	0
	Garagen	128	128	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	220	215	5
	Sonstige	5	5	0
Summe KC	1.023	980	43	
Westerland	Wohnungen	972	712	260
	Gewerbe	4	4	0
	Garagen	37	20	17
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	804	628	176
	Sonstige	4	4	0
Summe KC	1.821	1.368	453	
Wyk/Föhr	Wohnungen	167	144	23
	Gewerbe	1	0	1
	Garagen	8	8	0
	Sammelgaragen	0	0	0
	Stellplätze	75	59	16
	Sonstige	1	1	0
Summe KC	252	212	40	
AZUBI - Bad Malente	Gewerbe	1	1	0
	Summe	1	1	0
Summe aller Kundencenter	Wohnungen	6.455	5.528	927
	Gewerbe	53	51	2
	Garagen	528	495	33
	Sammelgaragen	530	530	0
	Stellplätze	3.339	2.885	454
	Sonstige	52	52	0
	Gesamt	10.957	9.541	1.416



DIE BELEBUNG DER GEOMETRIE

INTERNATIONALE
BAUHAUS-
ARCHITEKTUR

DOPPELHAUS,
WEISSENHOF-SIEDLUNG
STUTT GART, DEUTSCHLAND

ARCHITEKTEN:
LE CORBUSIER
P. JEANNERET

FORM FOLLOWS FUNCTION

„SYMMETRIE IST DIE
ÄSTHETIK DES DUMMEN.“

Ludwig Mies van der Rohe, Architekt und 3. Direktor des Bauhaus

Das Haus am Horn bleibt das einzige stilprägende Gebäude, das in Weimar gebaut wird. Ihre architektonische Strahlkraft entwickelt die Hochschule erst in den Dessauer Jahren (1925 bis 1931) und nach dem Verbot durch die Nationalsozialisten, als Absolventen die Lehren in alle Welt hinaus tragen.

Noch während der aktiven Bauhaus-Zeit wird in Stuttgart die **Weissenhof-Siedlung** gebaut: ein Ensemble aus insgesamt 33 Häusern. Gleich fünf Architekten sind an diesem Projekt anlässlich der 1927 stattfindenden Ausstellung „Die Wohnung“ beteiligt. Zehn Gebäude fallen dem Zweiten Weltkrieg zum Opfer, die verbleibenden sind seitdem denkmalgeschützt. Das Doppelhaus des Stararchitekten Le Corbusier mit dem integrierten Museum zählt inzwischen zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Nur ein Jahr später baut Emil Fahrenkamp oberhalb des Lago Maggiore das „**Albergo Monte Verità**“, ein Hotel mit begehbarem Flachdach und einer breiten Front aus Glas und Metallelementen. Auch die lichtdurchfluteten Gesellschaftsräume und das Interieur der Zimmer orientieren sich streng am Bauhausstil. Kein anderes Gebäude in Europa ist in seiner Vollständigkeit so gut erhalten geblieben wie dieses Haus im Tessin.

Bereits 1922 reicht Walter Gropius im Rahmen einer Ausschreibung seinen Entwurf für ein Bürogebäude der Chicago Tribune ein und gibt damit unzähligen Architekten wegweisende Impulse bei der Neugestaltung der amerikanischen Großstädte. Das berühmteste Hochhaus im Bauhausstil entwirft Mies van der Rohe in den späten Fünfziger Jahren: das **Seagram Building** in New York.

DAS BAUHAUS IN SÜDAMERIKA

Einen besonders starken Einfluss hat das Bauhaus auch auf die Architektur vieler südamerikanischer Länder. Zwischen den Dreißiger und Siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts entste-

hen so prägnante Gebäude wie das „Parador Ariston Café“ im argentinischen Mar del Plata, das Feuerwehrhaus in Chillán (Chile) und die Carozzi-Fabrik in Santiago de Chile.

Mehr zum Thema auf Seite 30

LAGEBERICHT 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft verfügt neben dem Hauptsitz in Schleswig noch in den Orten Husum, Niebüll, Flensburg, Westerland/Sylt und Wyk auf Föhr über weitere Kundencenter, um den eigenen Bestand von insgesamt 6.455 Wohnungen und 53 Gewerbeeinheiten zu verwalten. Unser Geschäftsgebiet erstreckt sich auf der Fläche zwischen Nord- und Ostsee, einschließlich der Inseln Föhr und Sylt, und dem Nord-Ostsee-Kanal sowie in den Städten Kiel und Hamburg.

Die Summe der von uns im Eigenbestand gehaltenen Objekte in 2019 hat sich um 229 Wohnungen vergrößert. Im Einzelnen ergeben sich die Veränderungen aus dem Neubau von 22 Wohnungen in der Solitüder Straße/Fördestraße in Flensburg, 27 Wohnungen am Probsteier Platz in Kiel, 73 Wohnungen in der Friedrichstraße sowie Theodor-Storm-Straße in Husum und 24 Wohnungen im Musbeker Weg in Harrislee. Darüber hinaus hat unsere Genossenschaft 66 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit in der Hollerstraße/Neue Dorfstraße in Büdelsdorf, 11 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Wellingdorferstraße/Katharinenstraße in Kiel sowie sechs Wohnungen in der Stettiner Straße in Husum angekauft.

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.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten mit kurzfristigen Renditen ausgerichtet, sondern vielmehr auf unsere Mitglieder, die wir als Bestandhalter der Wohnungen fördern und dauerhaft mit Wohnungen an unterschiedlichen Standorten versorgen wollen. Gleichzeitig sind die Mitglieder dazu angehalten, die Wohnungen pfleglich zu nutzen und für eine gute Nachbarschaft zu sorgen.

Allerdings können wir uns der allgemeinen Preissteigerung nicht entziehen und müssen insbesondere hinsichtlich des angespannten Arbeitsmarktes auch entsprechende Löhne realisieren. Vor dem Hintergrund haben wir im Jahr 2019 rund die Hälfte des Wohnungsbestandes mit einer 5%igen Mieterhöhung versehen müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzlichen gesetzlichen Auflagen und der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die nur durch die Mehrmieten zu kompensieren waren. Daneben sind weitere Mietanpassungen im Wohnungsbestand im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgt.

Damit sind wir nach wie vor der Satzung und dem Wohl der Mitglieder verpflichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat im Jahr 2019 spürbar an Dynamik eingebüßt. Die konjunkturellen Entwicklungen und die Kapitalmärkte waren massiv beeinflusst durch die Handelskriege und die Diskussion um den Brexit. Darüber hinaus weiten sich die handelspolitischen Konflikte auch auf geo- und machtpolitische Überlegungen einzelner Staaten aus.

Die Belastung durch wachsende Risiken für den Welthandel geht auch an der Eurozone und damit an Deutschland nicht spurlos vorbei. Das Wachstum beim privaten Konsum blieb stabil, der öffentliche Konsum hat sogar in 2019 an Dynamik gewonnen.

Schleswig-Holstein hat mit seinen Wohnungsmärkten weiterhin eine erhebliche Differenzierung hinsichtlich Regionalität und Mieten.

Die Durchschnittsmiete in den Wohnungsunternehmen, die dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als Mitglied angehören, lag zuletzt bei 5,75 € (2018: 5,62 €).

2.2 Geschäftsverlauf

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

MIETERLÖSE / INSTANDHALTUNG / ZINSAUFWAND / JAHRESÜBERSCHUSS

	IST 2018 T€	Plan 2019 T€	IST 2019 T€
Mieterlöse (Nettokaltmiete)	30.199,4	30.768,7	31.772,7
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	5.115,4	5.888,5	5.483,7
Zinsaufwand	5.769,8	6.249,7	5.865,6
Jahresüberschuss	2.110,3	2.335,9	3.898,5

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich in der positiven Planabweichung insbesondere die gestiegenen Mieterlöse wieder. Diese resultierte zum einen aus

den durchgeführten Mieterhöhungen wie auch aus früher fertiggestellten Bauten, Modernisierungen und Veränderungen in unseren sogenannten Flatmieten. Unsere Mieten lagen in 2019 durchschnittlich bei 6,60 €/m² Wohnfläche nach 6,33 €/m² im Jahr 2018.

Im Vergleich zur Planung wurde das Jahresergebnis zudem in erheblichem Maße durch Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Kostenerstattungen für frühere Jahre und die Zuschreibung von Wertpapieren beeinflusst.

In den einzelnen Standorten stellt sich die Miethöhe wie folgt dar (einschließlich Sonderkonditionen wie z.B. öffentliche Förderung, ausgenommen in der Darstellung sind Flatmieten):



Der Leerstand in 2019 ist bedingt durch Fluktuation, Mieterhöhungen und den an den Markt gehenden Neubauten leicht gestiegen. Durchschnittlich waren rund 99 Wohnungen fluktuationsbedingt im Leerstand zu verzeichnen (im Vorjahr 64 Wohneinheiten). Die Gesamtfluktuationsrate, die auch die internen Umzüge einschließt, konnte im Jahre 2019 auf einem Wert von 11,6% gehalten werden. Die Gesamtfluktuationsrate lag damit leicht über dem Branchenschnitt von 8,6% in der Region.

Die Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich rund 1,08€/m²/Monat (im Vorjahr 1,14€/m²/Monat). Die Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich durch eine kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes unter Berücksichtigung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Gleichzeitig wurden Instandhaltungsmaßnahmen gebremst durch die zur Verfügung stehenden Kapazitäten am Bau.

Die Zinsaufwendungen i.H.v. 5.865,6 T€ (Vorjahr 5.769,8 T€) stiegen trotz der Aufnahme von neuen Finanzierungsmitteln und einem erheblich höherem Volumen an Sparbriefen i.H.v. 26.516,3 T€ (Vorjahr 7.747,3 T€) im Verhältnis nur geringfügig an. Dies konnte u.a. durch die Refinanzierung von Zinsaufwendungen der Spareinlagen für die ausstehenden Baumaßnahmen, die Prolongation von Finanzierungsmitteln für die kommenden Jahre sowie durch Neuaufnahmen von Finanzierungsmitteln im Rahmen des niedrigen Zinsniveaus erreicht werden.

Der im Lagebericht 2018 erwähnte Großschaden besteht weiterhin. Im Jahr 2019 konnten wir eines der zehn Objekte vollständig modernisieren und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Der Genossenschaft sind damit Aufwendungen von ca. 600 T€ für diese Baumaßnahme entstanden. In 2020 ergeben sich verschiedene Szenarien, die wir hinsichtlich der Realisierbarkeit prüfen. Einerseits werden wir die Sanierung

der Gebäude planmäßig fortsetzen, in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Baufirmen und der Möglichkeiten, die Mieter sachgerecht und ohne größere Beeinträchtigungen auch in der unmittelbaren Nähe unterzubringen.

Andererseits prüfen wir die Möglichkeit eines Verkaufes an institutionelle Investoren. Dabei werden wir sicherstellen, dass die Erlöse zumindest die Buchwerte und Darlehensverbindlichkeiten decken, sodass der Genossenschaft keine bilanziellen Verluste entstehen.

Sollte der Verkauf nicht möglich sein, rechnen wir für die Jahre 2020 bis 2023 mit weiteren Aufwendungen von rund 5,4 Mio.€ (entspricht 1,2 Mio. p.a. € zzgl. 0,6 Mio.€ bereits investierter Mittel). Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt ausschließlich aus Instandhaltungsmitteln und ist im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung entsprechend hinterlegt.

Neben dem Eigenbestand der Genossenschaft verfügt die GEWOBA Nord über eine Tochtergesellschaft und eine Enkelgesellschaft, deren Ergebnisse unten stehende Tabelle zeigt.

ERGEBNISSE DER TOCHTER- UND ENKELGESELLSCHAFTEN

	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Tochtergesellschaft			
BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH	76,5	-248,3	-304,8
Enkelgesellschaft			
PROWO West Objekt-Management GmbH	15,6	-8,2	-5,5

Für die Folgejahre wird ein entsprechender Ausschüttungsplan zugrunde gelegt, von dem wir ausgehen, dass er auf Grund der zukünftigen positiven Entwicklungen beider Gesell-

schaften eingehalten werden kann. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Ankäufe erweitern, Instandhaltung

Das Jahresergebnis der PROWO West wie auch der BUD sollen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis genutzt werden. Eine Ausschüttung an die GEWOBA Nord war für 2019 planmäßig nicht vorgesehen.

und Modernisierung planmäßig fortführen und die Ertragslage bei nur leicht verändertem Personalbestand über dem geplanten Rahmen halten konnten.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSLAGE ZUM 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (inkl. Geldbeschaffungskosten)	362.501,5	87,3 %	348.679,7	91,9 %	13.821,8
Umlaufvermögen (inkl. andere ARAP)	52.693,2	12,7 %	30.816,1	8,1 %	21.877,1
Bilanzsumme (inkl. ARAP)	415.194,7	100,0 %	379.495,8	100,0 %	35.698,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	70.967,7	17,1 %	63.573,9	16,8 %	7.393,8
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.799,6	0,4 %	2.209,8	0,6 %	-410,2
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	203.165,6	48,9 %	183.353,4	48,3 %	19.812,2
sonstige Rückstellungen	1.366,4	0,3 %	1.454,4	0,4 %	-88,0
Sparmittel	108.306,3	26,1 %	98.058,8	25,8 %	10.247,5
kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen, kurzfristige Sparmittel und PRAP)	29.589,1	7,1 %	30.845,5	8,1 %	-1.256,4
Bilanzsumme (inkl. PRAP)	415.194,7	100,0 %	379.495,8	100,0 %	35.698,9

Das Anlagevermögen beträgt 87,3% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und langfristige Rückstellungen gedeckt. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert aus Investitionen in Neubauten, Modernisierungen und Ankäufen, denen im wesentlichen planmäßige Abschreibungen gegenüberstanden. Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch die Hereinnahme von Fremdfinanzierungsmitteln und zusätzlichen Sparmitteln für zukünftige Bauten und zur Zwischenfinanzierung noch nicht valutierter Darlehen. Die Mittelverwendung er-

folgt zu einem wesentlichen Teil für Investitionen des Anlagevermögens sowie für Bausparguthaben.

Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr um 7.393,80 T€ zu. Davon entfallen 3.898,5 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende für das Vorjahr von 305,9 T€. Weitere 3.801,2 T€ entfallen auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile und die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 35.698,9 T€ gestiegenen Bilanzsumme 17,1% (Vorjahr 16,8%).

Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen begründet durch die

Investitionen auf der Vermögensseite sowie durch Darlehensaufnahmen, Sparmittelzuwachs und Zunahme der Geschäftsguthaben auf der Kapitaleseite.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Kurzfristig ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeit mit einer nahezu gleichbleibenden Eigenkapitalquote zu rechnen. Für die mittel- bis langfristige Zukunft rechnen wir mit einer leicht bzw. moderat steigenden Eigenkapitalquote, bedingt durch die Erträge der in den Vorjahren geleisteten Investitionen.

Finanzlage

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

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

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

Die bereits abgeschlossenen Bauinvestitionen für das Jahr 2019 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

BAUPROGRAMM UND ANKÄUFE

Ort	Maßnahmen	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE	Wohnfläche m ²	Bauvolumen €
Kiel Probsteier Platz	Neubau	04/2018	04/2019	27	1.720	5.290.000
Flensburg Solitüder Str.	Neubau	04/2018	11/2019	22	1.444	4.300.000
Harrislee ABC Weg	Neubau	08/2018	07/2019	24	1.623	4.400.000
Husum Theodor-Storm-Str.	Neubau	10/2018	10/2019	25	1.581	5.450.000
Büdelndorf Hollerstr.	Neubau	03/2018	07/2019	65	4.237	10.692.000
Harrislee Moränenweg 6-8 u. 10-12	Vollmodernisierung	09/2018	07/2019	40	2.751	4.797.000
Husum Friedrichstr.	Neubau	10/2017	04/2019	54	3.172	9.300.000
Gesamt				257	16.528	44.229.000

Unsere Verbindlichkeiten halten wir ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. An weiteren Finanzierungsinstrumenten nutzen wir zurzeit lediglich Zinsswaps, die in den Jahren 2005 bis 2007 abgeschlossen wurden und deren Vertragsbeginn in den Jahren 2006 bis 2010 mit einer Laufzeit bis einschließlich max. Ende 2024 liegt. Der Restwert der Zinsswaps

zum 31.12.2019 beträgt insgesamt 5.252.489,93 €. Der Zeitwert zum 31.12.2019 beträgt -860.801,91 €. Für die GEWOBA Nord ist dieser Zeitwert ohne Liquiditäts- und ertragswirksame Auswirkungen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit

einer Restlaufzeit von bis zu 30 Jahren. Darüber hinaus wird die Finanzierung des Anlagevermögens über angeworbene Sparmittel in Höhe von insgesamt 120.882.084,81 € (im Vorjahr 111.306.250,81 €) sichergestellt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen und Sparmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,90 % nach 1,96 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft oder die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019 / T€	2018 / T€
Jahresüberschuss /- fehlbetrag	3.898,5	2.110,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.263,2	8.552,0
Zu-/ Abschreibungen auf Wertpapieren des Umlaufvermögens	-210,0	194,7
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-498,3	-453,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	27,5	33,3
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-211,8	21,1
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFG/SG	12.269,1	10.457,5
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	761,7	282,4
Zunahme / Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	30,0	-30,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-1.656,6	1.065,3
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	555,8	398,5
Zinsaufwendungen (abzgl. Zinserträge)	5.715,8	5.654,2
Ertragssteueraufwand	320,9	139,5
Ertragsteuerzahlungen	-114,5	0,00
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.882,2	17.967,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	225,4	585,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-66,2	-78,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.246,4	-24.884,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2,0	0,00
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	10,2	0,00
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelnanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-4.435,5	-3.250,9
Erhaltene Zinsen	122,3	82,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.392,2	-27.546,4
Zu-/ Abnahme von Geschäftsguthaben	3.801,2	3.318,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	34.470,6	12.685,3
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	-87,8	0,0
Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	9.586,4	246,7
planmäßige Tilgungen	-9.814,4	-8.184,7
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-4.460,9	-4.399,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	695,4	0,0
Gezahlte Zinsen	-5.835,2	-4.028,0
Auszahlungen für Dividenden	-305,9	-317,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	28.049,4	-679,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	17.539,4	-10.258,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.664,9	18.923,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	26.204,3	8.664,9

ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019 / T€	2018 / T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.664,9	18.923,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.882,2	17.967,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.392,2	-27.546,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	28.049,4	-679,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	26.204,3	8.664,9

CASHFLOW NACH DVFA/SG NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN

	2019 / T€	2018 / T€
Cashflow nach DVFA/SG	12.269,1	10.457,5
Planmäßige Tilgungen	-9.814,4	-8.184,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen.	2.454,7	2.272,8

Die hohen Abflüsse für Investitionen wurden durch Zugänge von Darlehen und Sparmitteln wie auch durch eine Erhöhung des Geschäftsguthabens gedeckt. Dem standen zwar weiterhin hohe Tilgungsleistungen entgegen, allerdings hat sich der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht. Die zusätzlichen Finanzmittel sind im Wesentlichen für die künftige Investitionstätigkeit vorgesehen.

Der Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen erhöhte sich um 181,9 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

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

Wir verfügten im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liqui-

dität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Es bestehen bei sechs Kreditinstituten weiterhin zusätzlich Kreditzusagen in der laufenden Rechnung über insgesamt ca. 14,0 Mio.€, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Aus der Gesamtheit der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel der GEWOBA Nord wird in der folgenden Übersicht die Verwendung der Sparmittel dargestellt:

Summe Sparmittel per 01.01.2019	111.306.250,81 €
Zuwachs in 2019	9.575.834,00 €
Summe Sparmittel per 31.12.2019	120.882.084,81 €
Vorzuhaltende Liquiditätsreserve (10%)	12.088.208,48 €
Investiert in Bauvorhaben und Umschuldungen	95.551.439,02 €
Freie Sparmittel zur weiteren Verwendung	13.242.437,31 €

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 2019 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE

Funktion	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.594,7	2.960,3	634,4
Bautätigkeit/Modernisierung	- 571,2	- 239,1	- 332,1
Verwaltungs- und Baubetreuung	26,2	- 30,9	57,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 295,9	- 406,9	111,0
Betriebsergebnis	2.753,8	2.283,4	470,4
Finanzergebnis	160,9	-351,7	512,6
Neutrales Ergebnis	1.304,7	318,1	986,6
Ergebnis vor Steuern	4.219,4	2.249,8	1.969,6
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	- 320,9	- 139,5	- 181,4
Jahresüberschuss	3.898,5	2.110,3	1.788,2

Die Abweichung in der Hausbewirtschaftung ergibt sich im Wesentlichen aus den oben beschriebenen, durchgeführten Mieterhöhungen und der Erweiterung des Immobilienbestandes. Bei der Bautätigkeit resultiert die Abweichung aus den ebenfalls schon beschriebenen früher fertiggestellten Bauten. Hieraus ergaben sich verminderte aktivierte Eigenleistungen während der Bauzeit. Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken i.H.v. 351,7 T€ enthalten. Das Finanzergebnis wurde durch Zuschreibungen von Wertpapieren i.H.v. 210,0 T€ positiv beeinflusst.

Signifikant weicht auch das neutrale Ergebnis vom Vorjahreswert ab. Die Erhöhung um 986,6 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus vereinnahmten, erhaltenen Anzahlungen aus dem Betriebskostenanteil der Flat Mieten für Vorjahre (368,5 T€) und Kostenerstattungen eines Versorgers aus der Wärmeabrechnung für das Geschäftsjahr 2018 (454,8 T€). Weitere Veränderungen resultieren aus Anpassungen der Verwaltungskosten und der Umlageschlüssel aufgrund geänderter betrieblicher Aufgabenschwerpunkte.

Die Spareinrichtung ist nicht als gesonderte Funktion aufgeführt, son-

dern 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 insbesondere aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird in 2019 zusätzlich positiv durch das neutrale Ergebnis beeinflusst.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die zur Verfügung stehenden Systeme für die Risikofrüherkennung, insbesondere das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem, haben sich bewährt und werden aufgrund der Auflagen, die mit dem Betrieb der Spareinrichtung verbunden sind, regelmäßig aktualisiert und entsprechend angepasst. Dazu nutzen wir teilweise auch externe Dienstleister. Wesentliche Risiken sind nicht zu erkennen. Hinweise aus den Prüfungsberichten der Internen Revision haben wir aufgenommen und setzen diese kontinuierlich um.

Auch in Zukunft erwarten wir weiterhin eine günstige Vermietungssituation mit punktuell steigenden Bestandsmieten und damit verbundenen zusätzlichen Mieteinnahmen aus Neubauwohnungen und Modernisierungen, insbesondere an den Standorten, die sich positiv in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zeigen. Dies sind insbesondere die Standorte Flensburg, Kiel und Hamburg, sowie die Inseln Sylt und Föhr. Chancen sehen wir durch die Nutzung der derzeit günstigen Sparmittel für den Erwerb oder Bau von qualitativ hochwertigen Neubauten an attraktiven Standorten. Den bestehenden Zinsänderungsrisiken bei den Sparmitteln wird begegnet durch genaue Marktbeobachtung und ggf. durch Umschuldung in langfristige Bankdarlehen, dafür stehen der GEWOBA Nord Beleihungsreser-

ven auf lastenfreien Grundstücken in Höhe von 52,97% zur Verfügung. Die aktuellen Zinsentwicklungen, die weiterhin auf einem historischen Tief liegen, begünstigen die Ertragslage. Dies ist insbesondere aus der bereits angesprochenen Senkung des durchschnittlichen Zinses von 1,96% auf 1,90% ersichtlich. Durch regelmäßige Betrachtung der Gleichverteilung der Zinsbindungsfristen sowie der regelmäßigen Prolongationen sehen wir das Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen ausreichend berücksichtigt. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus durch Forwarddarlehen vorgenommen.

Darüber dient die Strategie einer genossenschaftlichen Spareinrichtung dazu, die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt insbesondere bei steigenden Zinsen zu reduzieren.

Die Vorteile, die insbesondere die Wohnungswirtschaft und Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Geschäftsmodell mit sich bringen, sind die regelmäßig sich ergebenden Nutzungsgebühren sowie die Bindung der Mitglieder als Eigentümer an das Unternehmen.

Aufgrund der aktuell dargestellten Marktlage und den von uns erwarteten zukünftigen Entwicklungen mit dem Ausbau der Standorte in attraktiven Lagen und der Erschließung

neuer Standorte ist mit einem nennenswerten Leerstand in unserem Geschäftsgebiet sowie mit umfangreichen Mietausfällen nicht zu rechnen. Die zukünftigen Ergebnisse des Unternehmens werden sich gemäß den vorliegenden mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplänen stabil entwickeln, auch wenn sich bedingt durch die Bautätigkeit, die Ankaufmaßnahmen oder die Modernisierungstätigkeit in den nächsten zwei Jahren noch eine Minderung der Eigenkapitalquote ergeben könnte.

Die neben den Baumaßnahmen nicht eingesetzte Liquidität der Spareinrichtung wird in 2020 und 2021 als Liquiditätsreserve oder Zwischenfinanzierung für Investitionen genutzt. Die Investitionen werden anfänglich zumindest zu 100% fremd finanziert, wobei die Sparmittel den Beleihungsraum zwischen 60% und 100% auffangen. Erst im Nachgang erfolgt die Aussteuerung durch Eigenmittel oder weitere Bankdarlehen.

Eigenmittel für Investitionen stehen im Vergleich dazu lediglich in einem geringen Umfang zur Verfügung. Trotz der hohen Investitionstätigkeit ist die EK-Quote auf 17,1% gestiegen (Vorjahr 16,8%).

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko steigender Baukosten. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen kann da-

durch an kritische Grenzen geführt werden. Begrenzte Baukapazitäten können zu Projektverzögerungen führen.

Hinsichtlich der Beseitigung eines Grobschadens beziehen wir uns auf die Hinweise, die wir unter dem Punkt „1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf“ dargestellt haben.

Im Rahmen der regelmäßig zu überarbeitenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Hierbei berücksichtigt die aktuelle

Geschäfts- und Risikostrategie auch die in einer Risikoinventur erkannten Risiken und Auswirkungen aus durchgeführten Stresstests.

Gemäß KWG und den Anforderungen der MaRisk hat die Genossenschaft eine Risikoanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen angefertigt. Dabei wurde in keinem der Risikobereiche ein Hinweis auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial festgestellt.

Unter Berücksichtigung von leicht steigenden Nutzungsgebühren, dem

sehr niedrigen Zinsniveau und der Fortführung der Instandhaltung, der Modernisierung und des Neubauprogrammes unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Ausweitungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2020 mit Nettomieteträgen von rd. 30,9 Mio.€, Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 5,9 Mio.€ und Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 5,7 Mio.€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 3,1 Mio.€.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Schleswig, den 18. März 2020
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

ENDE DER 1920ER JAHRE ENTWIRFT DER STADTPLANER PATRICK GEDDES FÜR DIE NOCH JUNGE SIEDLUNG TEL AVIV EINEN BEBAUUNGSPLAN: DIE SOGENANNTTE „WEISSE STADT“.

Das Konzept sieht zunächst keinen einheitlichen Baustil vor, es geht vor allem um die Schaffung von neuem Wohnraum. Als immer mehr jüdische Bauhaus-Architekten vor den Nazis auch nach Palästina fliehen, prägt dies zunehmend auch das Gesicht des noch jungen Stadtviertels. Bei

Fertigstellung des Quartiers in den 1930er Jahren zählt die „Weiße Stadt“ über 4.000 Gebäude, von denen zahlreiche mit typischen Elementen im Geist der berühmten Kunsthochschule ausgestattet sind. Seit 2003 sind die allesamt weiß getünchten Bauwerke UNESCO-Weltkulturerbe.



UNIVERSITY OF IFE
ILE-IFE, NIGERIA

ARCHITEKTEN:
ARIEH SHARON,
ELDAR SHARON
UND HARLOD RUBIN



WHITE CITY
TEL AVIV, ISRAEL

ARCHITEKTEN:
AUDRIUS BUČAS,
DARJUS ČAPLINSKAS,
GINTARAS KUGINIS.



Am Ende des 20. Jahrhunderts ist die Architektur in so gut wie in jedem Land mehr oder weniger vom Bauhaus inspiriert. Dies geschieht nicht immer nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben, sondern manchmal auch in Opposition zu ihnen. So hat der für die brasilianische Moderne wegweisende Architekt Oscar

Niemeyer die Richtlinien der Schule rundherum abgelehnt. Viele seiner Bauwerke aber weisen offensichtliche Parallelen auf.

Weiter geht es auf Seite 46
Stilprägende Bauwerke
in Schleswig-Holstein

NATIONAL
ART GALLERY
VILNIUS, LITAUEN

ARCHITEKTEN:
AUDRIUS BUČAS,
DARJUS ČAPLINSKAS,
GINTARAS KUGINIS.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

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

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

- | | |
|---|---|
| 6 Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand | 5 Vorstandssitzung mit Teilnahme des Aufsichtsrates |
| 6 Sitzungen des Aufsichtsrates | 1 Jahrestagung des VNW |
| 1 Sitzung des Prüfungsausschusses | 1 Klausurtagung über zwei Tage in Schleswig |

Der Aufsichtsrat befasste sich in 2019 laufend mit der Geschäftsentwicklung. Ein Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit lag bei der langfristigen Unternehmensplanung. Diese bildet das Fundament für sichere und bezahlbare Wohnraumversorgung unserer Mitglieder. Die zukünftige Wirtschafts- und Finanzplanung wurde durch den Vorstand, wie auch in den Vorjahren, ausführlich dargestellt.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen von sechs Sitzungen mit dem Vorstand auf die anstehenden Aufgaben, Sachverhalte und Entscheidungen sowie den Inhalten des Geschäftsbetriebes der GEWOBA Nord eG und der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH auseinandergesetzt.

Die Niederschriften der Vorstandssitzungen, wurden wie schon seit einigen Jahren, allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Fragen, die sich aus diesen Niederschriften ergaben, wurden ausnahmslos vom Vorstand zeitnah beantwortet. So konnte jederzeit ein reibungsloser Informationsfluss gewährleistet werden.

Zur Vertiefung des Fachwissens der Aufsichtsratsmitglieder wurde eine unternehmensinterne Weiterbildung in Form einer Klausurtagung mit spezifischen Inhalten für die Aufsichtsratsarbeit in Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtungen sowie auch die Arbeitstagung des VNW besucht. Zudem stand auch der Beirat des Vorstandes dem Aufsichtsrat beratend zur Seite.

Zur Vertiefung des Fachwissens der Aufsichtsratsmitglieder wurde eine unternehmensinterne Weiterbildung in Form einer Klausurtagung mit spezifischen Inhalten für die Aufsichtsratsarbeit in Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtungen sowie auch die Arbeitstagung des VNW besucht. Zudem stand auch der Beirat des Vorstandes dem Aufsichtsrat beratend zur Seite.

Zur Vertiefung des Fachwissens der Aufsichtsratsmitglieder wurde eine unternehmensinterne Weiterbildung in Form einer Klausurtagung mit spezifischen Inhalten für die Aufsichtsratsarbeit in Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtungen sowie auch die Arbeitstagung des VNW besucht. Zudem stand auch der Beirat des Vorstandes dem Aufsichtsrat beratend zur Seite.

Für die in 2019 fortgeführte, vertrauensvolle Zusammenarbeit des Beirats mit dem Aufsichtsrat möchte ich mich ausdrücklich bei den Herren Dr. Klaus Rave, Dieter Dreyer und Max Tesch bedanken.

Am 09. Juni fand unsere Vertreterversammlung in Schleswig statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Manfred Kruse. Dieser stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre

erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Jan Wiese. Wir heißen ihn hier herzlich willkommen. Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred Felgenhauer konnte aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder nicht wieder in den Aufsichtsrat gewählt werden.

Die GEWOBA Nord wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht

des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2019. Auch hat der Aufsichtsrat Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang geprüft und ohne Einwand gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Schleswig, 20. März 2020 | Kay Abeling, Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31.12.2019 | AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	423.569,48	592.335,48
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	337.121.079,03	302.436.172,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.905.806,53	11.121.061,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.077.107,28	2.675.360,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.406.758,45	1.583.436,13
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.597,02	559.671,51
6. Anlagen im Bau	0,00	19.588.275,62
7. Bauvorbereitungskosten	3.424.194,07	2.221.416,15
8. Geleistete Anzahlungen	12.651,00	2.351.653,94
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	400.000,00
2. Beteiligungen	4.912.250,00	4.912.250,00
2. Andere Finanzanlagen	5.120,00	3.120,00
Anlagevermögen	362.206.132,86	348.444.752,32
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	30.033,47
3. Unfertige Leistungen	11.635.672,90	11.712.988,93
4. Andere Vorräte	18.535,48	19.530,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	365.960,50	336.865,93
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.054,96	87.629,19
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	160.920,14	184.948,04
5. Sonstige Vermögensgegenstände	665.430,17	989.555,03
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	6.010.147,55	3.736.796,34
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.204.279,39	8.664.926,90
2. Bausparguthaben	7.326.274,34	4.964.327,04
Umlaufvermögen	52.661.275,94	30.727.601,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	295.355,11	234.966,98
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.969,87	88.510,04
Rechnungsabgrenzungsposten	327.324,98	323.477,02
Bilanzsumme	415.194.733,78	379.495.830,85

BILANZ ZUM 31.12.2019 | PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	551.512,00	399.984,00
2. der verbleibenden Mitglieder	21.508.760,00	18.114.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	213.668,00	21.320,00
	22.273.940,00	18.536.024,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(0,00)	(0,00)
II. Kapitalrücklage	692.603,08	629.347,08
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	7.528.000,00	7.138.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(390.000,00)	(211.903,49)
2. Andere Ergebnisrücklagen	39.925.000,00	36.955.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	(2.970.000,00)	(1.590.121,19)
	47.453.000,00	44.093.000,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	9.604,36	7.216,98
2. Jahresüberschuss	3.898.509,97	2.110.295,60
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.360.000,00	-1.802.024,68
	548.114,33	315.487,90
Eigenkapital	70.967.657,41	63.573.858,98
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	465.641,89	259.224,05
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.799.611,82	2.209.845,43
3. Sonstige Rückstellungen	3.799.539,98	3.331.903,48
Rückstellungen	6.064.793,69	5.800.972,96
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.112.281,16	171.649.238,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.114.629,61	11.771.830,62
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	94.365.773,08	103.558.977,54
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	26.516.311,73	7.747.273,27
5. Erhaltene Anzahlungen	11.870.870,86	11.384.683,26
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.122,08	188.052,93
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	931.769,48	2.802.127,03
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216.690,32	240.452,58
9. Sonstige Verbindlichkeiten	472.216,91	395.261,08
(davon aus Steuern)	(183.729,36)	(89.916,41)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten	337.729.665,23	309.737.896,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten	432.617,45	383.102,11
Bilanzsumme	415.194.733,78	379.495.830,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. – 31.12.2019)

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.686.326,54	40.328.381,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	351.748,97	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	20.143,92	0,00
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.101.671,75	1.057.425,64
	44.159.891,18	41.385.807,54
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-84.572,24	621.188,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.413.662,30	1.522.610,90
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.069.844,87	1.347.364,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.179.991,50	18.743.987,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48.368,53	18.398,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	257.029,81	230.951,14
	28.073.436,27	25.883.633,90
6. Rohergebnis		
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.705.843,08	4.729.392,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	985.474,40 (147.056,37)	976.824,93 (150.905,82)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.263.214,48	8.552.418,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.307.597,83	3.483.719,34
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	74,58	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen)	169.608,23 (47.316,50)	82.206,39 (0,00)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	193.236,60
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.865.565,09	5.769.756,74
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	320.893,81	139.486,74
	3.794.530,39	2.121.007,85
15. Ergebnis nach Steuern		
16. Sonstige Steuern	-103.979,58	10.712,25
	3.898.509,97	2.110.295,60
17. Jahresüberschuss		
18. Gewinnvortrag	9.604,36	7.216,98
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-3.360.000,00	-1.802.024,68
	548.114,33	315.487,90
20. Bilanzgewinn		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

ZUM 31. DEZEMBER 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Schleswig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 51 SL). Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung auf die angenommene Nutzungsdauer. Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer bei den in Vorjahren erstellten Bauten von 80 Jahren linear und bei den ab 1992 fertig gestellten Neubauten gemäß 7 Abs. 5 EStG von 40 Jahren degressiv abgeschrieben. Neubauten ab 2006 werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sind auf die Restlaufzeit verteilt worden. Die Abschreibung der Kosten für die Außenanlagen erfolgt auf die Dauer von 10 Jahren. Zur Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken mit Wohnbauten erfolgte eine Gegenüberstellung der Restbuchwerte mit den jeweiligen Ertragswerten. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergab sich daraus nicht. Den Geschäfts- und anderen Bauten liegt für die lineare Abschreibung eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren zugrunde. Die Herstellungskosten der Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten und eigene Archi-

tekteleitungen, die auf Grundlage der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und der HOAI ermittelt wurden. Bei der Berechnung wurde die interne Kostenrechnung als Vergleichswert hinzugezogen und der jeweils niedrigere Wert angesetzt.

Bauzeitinsen wurden im Jahr 2019 in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Bilanzierung von Zu- und Abgängen bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums. Die Position „Technische Anlagen und Maschinen“ beinhaltet im Wesentlichen Photovoltaikanlagen; für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 2 und 10 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungskosten angesetzt. Soweit von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung auszugehen ist, wird eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten des Umlaufvermögens werden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten

bewertet. Gegebenenfalls sind sie mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip (§ 253 Abs. 4 HGB). Die ausgewiesenen Brennstoffbestände werden nach dem FiFo-Verfahren bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt; mögliche Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die in Vorjahren gezahlten Disagien werden gem. § 250 Abs. 3 HGB bewertet und über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Sie sind unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Für ältere Beschäftigte wurden Altersteilzeitverträge auf der Grundlage des Altersteilzeitgesetzes nach dem sog. Blockmodell abgeschlossen. Die Bewertung der Rückstellung erfolgt gemäß § 253 HGB. Feststehende künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt ein Jahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		einbezogene Fremdkapital- zinsen
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €	01.01.2019 €	Abschrei- bungen des laufenden Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €	01.01.2019 €	31.12.2019 €	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.143.006,40	66.199,18	5.800,00	0,00	3.203.405,58	2.550.670,92	229.165,18	0,00	0,00	2.779.836,10	592.335,48	423.569,48	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.143.006,40	66.199,18	5.800,00	0,00	3.203.405,58	2.550.670,92	229.165,18	0,00	0,00	2.779.836,10	592.335,48	423.569,48	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	433.079.740,61	11.209.811,40	1.006.494,59	32.755.538,34	476.038.595,76	130.643.568,54	8.275.799,70	1.851,51	0,00	138.917.516,73	302.436.172,07	337.121.079,03	253.804,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.002.375,13	230.276,92	24.662,85	0,00	16.207.989,20	4.881.314,02	422.026,91	1.158,26	0,00	5.302.182,67	11.121.061,11	10.905.806,53	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.675.360,31	0,00	0,00	401.746,97	3.077.107,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.675.360,31	3.077.107,28	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.573.592,03	0,00	0,00	0,00	3.573.592,03	1.990.155,90	176.677,68	0,00	0,00	2.166.833,58	1.583.436,13	1.406.758,45	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.432.047,45	138.128,22	20.657,70	0,00	2.549.517,97	1.872.375,94	159.545,01	0,00	0,00	2.031.920,95	559.671,51	517.597,02	0,00
Anlagen im Bau	19.588.275,62	11.066.746,84	576.100,00	-30.078.922,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.588.275,62	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.240.399,93	1.316.572,85	0,00	-113.794,93	3.443.177,85	18.983,78	0,00	0,00	0,00	18.983,78	2.221.416,15	3.424.194,07	28.441,06
Geleistete Anzahlungen	2.351.653,94	625.564,98	0,00	-2.964.567,92	12.651,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.351.653,94	12.651,00	0,00
Sachanlagen	481.943.445,02	24.587.101,21	1.627.915,14	0,00	504.902.631,09	139.406.398,18	9.034.049,30	3.009,77	0,00	148.437.437,71	342.537.046,84	356.465.193,38	282.245,75
Anteile an verbundenen Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	0,00
Beteiligungen	4.912.250,00	0,00	0,00	0,00	4.912.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.912.250,00	4.912.250,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.120,00	2.000,00	0,00	0,00	5.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.120,00	5.120,00	0,00
Finanzanlagen	5.315.370,00	2.000,00	0,00	0,00	5.317.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.315.370,00	5.317.370,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	490.401.821,42	24.655.300,39	1.633.715,14	0,00	513.423.406,67	141.957.069,10	9.263.214,48	3.009,77	0,00	151.217.273,81	348.444.752,32	362.206.132,86	282.245,75

Weitere Erläuterungen zur Bilanz:

Unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ (Umlaufvermögen) werden die Bauvorbereitungskosten, der zum Verkauf gedachten Objekte ausgewiesen.
Der Posten „Unfertige Leistungen“ beträgt 11.635,7 T€ (Vorjahr: 11.713,0 T€)

und umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
Bei allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegen die

Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 295,3 T€ enthalten

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel 2018	Stand 01.01.2019 €	Einstellung 2019 €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss 2019 €	Stand 31.12.2019 €
Kapitalrücklage	629.347,08	63.256,00	0,00	692.603,08
Gesetzliche Rücklage	7.138.000,00	0,00	390.000,00	7.528.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	36.955.000,00	0,00	2.970.000,00	39.925.000,00
Gesamt	44.722.347,08	63.256,00	3.360.000,00	48.145.603,08

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 410,2 T€ verbraucht. Zum 31.12.2019 sind noch 1.799,6 T€ für Großmodernisierungen zurückgestellt, die in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht werden.

ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

	Stand 01.01.2019 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Stand 31.12.2019 €
Unterlassene Instandhaltungen (3 Monate)	613.734,18	457.722,38	156.011,80	1.023.464,29	0,00	1.023.464,29
Schönheitsreparaturen	398.638,82	19.524,62	0,00	0,00	43.705,37	335.408,83
Grundleitungsschäden	1.055.827,422	24.589,26	0,00	0,00	0,00	1.030.968,162
Ausstehende Eingangsrechnungen	290.000,00	210.000,00	0,00	67.000,00	1.491,66	145.508,34
Aufwendungen für ausstehende Versorgungsabrechnungen	200.000,00	154.459,64	45.540,36	270.000,00	0,00	270.000,00
Berufsgenossenschaft	31.000,00	31.000,00	0,00	36.000,00	0,00	36.000,00
Betriebsprüfung Deutsche Rentenversicherung 2015 - 2018	0,00	0,00	0,00	16.700,00	0,00	16.700,00
Steuerberater / Wirtschaftsprüfer	135.000,00	116.094,77	4.028,71	135.900,00	277,89	150.498,63
Aufbewahrung Unterlagen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	1.841,58	8.158,42
Servicegebühren Heizkosten	180.000,00	128.654,88	51.345,12	130.000,00	0,00	130.000,00
Projekt und Strategiekosten	0,00	0,00	0,00	64.100,00	0,00	64.100,00
Rechtskosten Personal	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	0,00	0,00	0,00	195.193,61	0,00	195.193,61
Personenbezogene Rückstellungen	213.920,56	100.036,91	70.047,65	116.821,20	0,00	160.657,20
Risiken aus Prozessangelegenheiten	203.782,50	3.198,12	2.001,88	4.300,00	0,00	202.882,50
Gesamtsumme	3.331.903,48	1.245.550,58	328.975,52	2.089.479,10	47.316,50	3.799.539,98

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 2019 ohne Spareinrichtung

Bezeichnung	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	Über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.112.281,16	9.974.895,19	45.162.232,32	134.975.153,65	189.134.008,96	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.114.629,61	385.523,31	1.661.680,83	11.067.425,47	13.005.303,20	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.870.870,86	11.870.870,86	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.122,08	129.122,08	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	931.769,48	931.769,48	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	216.690,32	216.690,32	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	472.216,91	472.216,91	0,00	0,00	0,00	

Gesamtbetrag 216.847.580,42 23.981.088,15 46.823.913,15 146.042.579,12 202.139.312,16

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel Spareinrichtung per 31.12.2019

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2019 €	2018 €
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	63.587.997,36	51.873.970,02
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	30.777.775,72	51.685.007,52
Gesamt	94.365.773,08	103.558.977,54
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	3.139.186,43	2.891.598,72
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr	23.377.125,30	4.855.674,55
Gesamt	26.516.311,73	7.747.273,277

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter einem Jahr beinhalten im Wesentlichen fällig werdende Tilgungen langfristiger Darlehen. Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlauf-

zeitvermerken 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

auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung 42.686,3 T€ sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 11.337,6 T€ enthalten.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von einem Grundstück mit Bauplanungsleistungen in Höhe von 323,0 T€. Der Gewinn aus Anlagenabgang ist 211,8 T€. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die internen Verrechnungen aus verbundenen Unternehmen von insgesamt 564,3 T€.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Kosten eigener Architektenleistungen und anteilige Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 1.131,41 T€ und aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 282,2 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus früheren Jahren

in Höhe von 1.265,4 T€ enthalten. Diese sind im Wesentlichen vereinbarte erhaltene Anzahlungen aus dem Betriebskostenanteil der Flat Mieten für Vorjahre (368,5 T€) und Kostenerstattungen eines Versorgers aus der Wärmeabrechnung (454,8 T€) für das Jahr 2018. Eine weitere wesentliche Position in den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 329,0 T€.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von insgesamt 19.180,0 T€ beinhalten 5.483,7 T€ Instandhaltungsaufwendungen. Darin enthalten sind Instandhaltungsaufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 51,3 T€. Die auf frühere Jahre entfallenden Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 234,3 T€.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind Kosten die auf frühere Jahre entfallen

in Höhe von 21,5 T€ enthalten, diese beinhalten im Wesentlichen die Endabrechnungen 2018 der Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 2.963,3 T€. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenden Kosten aus früheren Jahren in Höhe von 75,1 T€ sind Korrekturen durch die Betriebsprüfung und durch Abstimmungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2019. In den sonstigen Steuern sind Erträge aus Vorsteuererstattungen infolge der Betriebsprüfung für die Jahre 2012 – 2016 in Höhe von 115,1 T€ enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Art	Abschlussdatum	Anfangsdatum	Enddatum	Laufzeit in Jahren	Ursprungs- nominalwert Zinsswap (Bezugsbetrag) T€	Zeitwert Swap- geschäft 31.12.2019 T€	Nominalwert Zinsswap 31.12.2019 T€	Grundgeschäft Restbuchwert 31.12.2019 T€
Zinssatzswap Nord LB	11/2006	03/2009	02/2024	18	1.804,1	-206,9	1.201,4	1.201,4
Zinssatzswap Nospa	09/2006	10/2006	12/2024	18	3.902,8	-320,8	1.854,6	1.854,6
Zinssatzswap Nospa	06/2007	12/2007	12/2023	16	142,4			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	04/2008	12/2023	15	1.492,5			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	05/2008	12/2023	15	936,1	-333,0	2.196,5	2.196,5
Zinssatzswap Nospa	06/2007	07/2008	12/2023	15	404,3			
Zinssatzswap Nospa	06/2007	01/2010	12/2023	13	2.744,8			
					11.427,0	-860,8	5.252,5	5.252,5

Die Derivate sind in keiner Bilanzposition erfasst; die Zahlungsströme werden erfolgswirksam im Jahr des Zu- bzw. Abflusses erfasst. Jedem dieser dargestellten Zinsswaps liegt ein fristenkongruentes Grundgeschäft zugrunde. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken (EURIBOR) aus langfristigen Immobilienkrediten wurden betrag- und fristenidentische Sicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen. Grund- und Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB (Einfrierungsmethode).

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Auftragsobligo) sowie aus Grundstücksankäufen resultieren noch zu erwartende Kosten in Höhe von ca 1.254,8 T€.

Der im Anhang 2018 erwähnte Grob-schaden an einer vermietenden Bestandsimmobilie besteht weiterhin. In dem Jahre 2019 konnten wir eines der zehn Objekte vollständig modernisieren und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. In 2020 ergeben sich verschiedene Szenarien, die wir hinsichtlich der Realisierbarkeit prüfen. Einerseits werden wir die Sanierung der Gebäude planmäßig fortsetzen, in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Baufirmen und der Möglichkeiten, die Mieter sachge-

recht und ohne größere Beeinträchtigungen auch in der unmittelbaren Nähe unterzubringen. Andererseits prüfen wir die Möglichkeit eines Verkaufes an institutionelle Investoren. Sollte kein Verkauf erfolgen, rechnen wir für die Jahre 2020 bis 2023 mit weiteren Aufwendungen von rund 5,4 Mio. € (entspricht 1,2 Mio. p.a. € zzgl. 0,6 Mio. € bereits investierter Mittel). Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt ausschließlich aus Instandhaltungsmitteln und ist im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung entsprechend hinterlegt.

3. Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH haben wir eine Höchstbetragsbürgschaft von 850,0 T€ abgegeben deren Rückführung in 2020 erfolgen soll. Sie wurde für eventuelle Schäden die im Rahmen des Ankaufs der BUD von der LEG gegenüber dem

Land Nordrhein-Westfalen für Schäden die bis zum 29.08.2018 eintreten könnten. Solche Schäden sind nicht bekannt. Durch Finanzierungen der BUD bei der Sydbank bestehen Bürgschaften die auf 2.535,0 T€ begrenzt sind. Die Verbindlichkeiten der BUD belaufen sich zum 31.12.2019 auf 1.481,6 T€ gegenüber dem Kreditinstitut. Die Wirtschaftliche Lage der

BUD enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass sich eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ergeben könnte.

Die Genossenschaft ist an der durch den GdW organisierten Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinrichtung beteiligt. Der übernommene Garantiebetrug beläuft sich zum 31.12.2019 auf 278,9 T€.

4. Kapitalanteile von mindestens 20 %

Die Genossenschaft besitzt 100% der Anteile der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH, Schleswig, mit 350,0 T€ Stammkapital, 50,0 T€ Kapitalrücklage und einem Eigenkapi-

tal zum 31.12.2019 in Höhe von 996,0 T€. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 76,5 T€.

Im Jahr 2017 hat sich die Genossenschaft an der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Schleswig, beteiligt und besitzt 49%

der Anteile. Das Stammkapital der GmbH beträgt 25,0 T€ und die Kapitalrücklage 10,0 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2019 9.968,3 T€. Der Jahresfehlbetrag 2019 beträgt 35,5 T€.

5. Beschäftigte Arbeitnehmer

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

Außerdem wurden durchschnittlich 13 (10) Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	50 (49)	19 (17)
Technische Mitarbeiter	16 (16)	7 (7)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte etc.	8 (8)	2 (4)
	74 (73)	28 (28)

6. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.737,9 T€ erhöht.

Gemäß Satzung beläuft sich der Gesamtbetrag der Haftsummen auf 5.563,4 T€ (Vorjahr: 5.280,1 T€).

	Anzahl Mitglieder
01.01.2019	14.525
Zugänge 2019	1.290
Abgänge 2019	849
31.12.2019	14.966

7. Verbandszugehörigkeit

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Dietmar Jonscher (hauptamtlich)
Steffan Liebscher (hauptamtlich)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kay Abeling (Vorsitzender)
Manfred Felgenhauer
(stv. Vorsitzender bis Juni 2019)
Horst Dieter Adler (stv. Vorsitzender)
Marita Borjini
Klaus Erichsen (bis Juni 2019)
Frank Jacobsen
Nanette Kraft
Manfred Kruse
Heike Susanne Lambrecht
Jan Wiese (ab Juli 2019)

10. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Coronapandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie Liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

11. Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 3.898.509,97€. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.03.2020 wurden 390.000,00€ in die gesetzliche Rücklage sowie 2.970.000,00€ in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung vor, dass der unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2018 verbleibende Bilanzgewinn von 548.114,33€ mit 542.894,04€ zur Dividendenausschüttung verwendet sowie mit 5.220,29€ auf neue Rechnung vorge-tragen wird.

Schleswig, den 18. März 2020
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG



Dietmar Jonscher



Steffan Liebscher

„STIL- PRÄGENDE BAUWERKE IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Auch im Land zwischen den Meeren finden sich Gebäude mit deutlichen Stilelementen aus der Bauhaus-Schule. Nicht immer ergeben diese ein homogenes Bild, oft fungieren einzelne „Module“ auch als zusätzliches Dekors. Doch nicht zuletzt in der korrespondierenden Offenheit gegenüber anderen Stilen drückt sich der nachhaltige Einfluss des Bauhaus aus.

„DER GEIST IST WIE EIN FALLSCHIRM: ER KANN NUR FUNKTIONIEREN, WENN ER OFFEN IST.“

WALTER GROPIUS,
ARCHITEKT UND
GRÜNDER DES
BAUHAUS

Die Versöhnung unterschiedlicher geometrischer Formen ist stilprägend für das Bauhaus: Im **Strandhaus Schröder** an der Kieler Förde wird dieser Anspruch deutlich sichtbar. Das 1931 gebaute Privathaus mit Flachdach kombiniert rechtwinklige und runde Formen und wirkt daher in seiner Gesamtheit eher filigran. Ab 2013 wird das Haus umfassend saniert und auch TV-tauglich gemacht: Die LKA-Ermittlerin Nora Weiss (Anna-Maria Mühe) aus der Serie „Solo für Weiss“ wohnt darin.

Zwischen 1928 und 1930 entsteht das **Arbeitsamt** auf dem Wilhelmsplatz in Kiel. Sein Entwurf folgt den strengen Vorgaben aus Dessau und zielt auf ein hohes Maß an Funktionalität ab: Über ein markantes Treppenhaus und Außengänge gelangen die Besucher in einen Vorraum und vor dort in kleine Sprechkojen, worin sie sich mit den zuständigen Mitarbeitern besprechen können. Auch bei diesem Gebäude fügen sich runde und rechtwinklige Formen harmonisch zusammen.

Weiter geht es auf Seite 52
Die Handschrift der Meister
Drei Direktoren bestimmen zwischen 1919 und 1933 den Bauhaus-Kurs

ALTES
ARBEITSAMT
KIEL

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGS- ERGEBNIS SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

zweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung nach Maßgabe der Wirtschafts- und Finanzplanung 2020 bis 2029 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Wir weisen auf die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung und die schwache Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft hin. Nach der Planung ermöglicht der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) nur begrenzte Eigenmittel für die geplanten hohen Investitionen. Die Tilgungskraft der Genossenschaft ist nach der Planung durch die

hohe Kapitaldienstbelastung aus der Fremdfinanzierung der Investitionstätigkeit als schwach zu bewerten. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2020 bis 2029 wird maßgeblich durch die Umsetzung der geplanten Bewirtschaftungserfolge und das Investitionsprogramm bestimmt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen.

Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem

Jahresabschluss zum 31.12.2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, unter dem Datum vom 18.03.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit

dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-

schriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie

einzelnen oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 Gegeben-

heiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten

Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 18.03.2020

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Jülich
Wirtschaftsprüfer

DIE HANDSCHRIFT DER MEISTER

**DREI DIREKTOREN BESTIMMEN
ZWISCHEN 1919 UND 1933 DEN
BAUHAUS-KURS.**

HANNES MEYER

Leiter des Bauhaus
1928 - 1930

**RUND 9 JAHRE LANG
LENKT WALTER
GROPIUS ALS INITIATOR
UND GRÜNDER DIE
GESCHICKE DER KUNST-
HOCHSCHULE. 1928 GIBT
ER DIE LEITUNG
AN DEN ARCHITEKTEN
HANNES MEYER AB.**

Meyer beendete den teilweise elitären Stil seines Vorgängers. Tatsächlich waren die allermeisten Bauhaus-Produkte aus der Gropius-Ära für die Normalverdiener unerschwinglich. Nach dem Motto „Volksbedarf statt Luxusbedarf“ trieb er die Standardisierung der Objekte voran und setzte auf den reinen Bedarf einer Kreation.



LUDWIG MIES VAN DER ROHE

Leiter des Bauhaus
1930 - 1933



Mit Ludwig Mies van der Rohe wechselt 1930 der seinerzeit bedeutendste deutsche Architekt an die Spitze der Schule. Seine sogenannte „Haut-und-Knochen-Architektur“ (viel Glas, das ein Trägergerüst ummantelt) wird zu seinem Markenzeichen. Das durch die Nationalsozialisten erzwungene Ende des Bauhaus kann aber auch er nicht verhindern.

