

# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG

## Geschäftsbericht 2010

# Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Eine gute Gemeinschaft

# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Wir sind dabei



Eine Initiative des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und des Europäischen Sozialfonds

### Lokale Bündnisse für Familie

Hier engagieren sich freiwillig u. a. Kommunen, Unternehmen, Kirchen, Kammern, Verbände sowie Stiftungen und bilden ein lokales Netzwerk, um nachhaltige Lösungen für mehr Familienfreundlichkeit vor Ort zu entwickeln. Beim Gifhorner Bündnis „Familie im Aufwind“ stehen die Themen Betreuung, Beratung, Erziehung und Bildung im Mittelpunkt.

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

### Wohnungsbaugenossenschaften

Zusammenschluss von mehr als 400 Genossenschaften mit über 840.000 Wohnungen in Deutschland, um genossenschaftliches Wohnen noch bekannter zu machen.

Eine starke Gemeinschaft hat starke Vorteile – für den einzelnen und für alle. Aufgrund der genossenschaftlichen Grundprinzipien gibt es viele Überschneidungen in der täglichen Arbeit sowie viele gemeinsame Wege und Ziele, die man unter ein Motto stellen kann: Gemeinsame Aktivitäten, die das Wohnen lebenswert gestalten.



### berufundfamilie gGmbH

Gegründet 1998 von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung

Unterstützung und Begleitung von Unternehmen, um Managementziele und Mitarbeiterinteressen in eine Balance zu bringen, die sich für alle Beteiligten auszahlt – mehr Erfolg mit mehr Familie. Vergabe des Zertifikates audit berufundfamilie



Ein starker Auftritt.

## Gliederung

	Gliederung	3
	Organe der Genossenschaft	4
1.	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht	8
2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8
2.1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.1.1.4	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	17
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	18
2.1.1.6	Geschäftsergebnis	20
2.1.1.7	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen	21
	- Bestandsbewirtschaftung	
	- Nutzungsgebühren und Betriebskosten	
	- Investitionen	
	- Mitarbeiter und Organisation	
	- Mitgliederbetreuung	
	- Vertreterversammlung	
	- Tätigkeit der Organe	
	- sonstige wichtige Vorgänge	
2.1.2	Finanzielle Leistungsindikatoren	30
2.2	Darstellung der Lage	
2.2.1	Ertragslage	30
2.2.2	Finanzlage	31
2.2.3	Vermögenslage	33
2.3	Nachtragsbericht	34
2.4	Risikobericht	
2.4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	34
2.4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	35
2.4.3	Finanzinstrumente	35
2.5	Prognosebericht	36
2.6	Dankesworte	36
	Bericht des Aufsichtsrates	38
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	39
	Bilanz	40
	Gewinn- und Verlustrechnung	42
	Anhang für das Geschäftsjahr 2010	43
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitspiegel	50
	Weitere statistische Kennzahlen	52
	Übersichtsplan	54

## Organe unserer Genossenschaft

### Vertreterversammlung:

Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6  
Ahrens-Arnold, Christine, Rathausstraße 1  
Angermann, Rainer, Birkenkamp 2  
Baldt, Monika, Allensteiner Straße 8  
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20  
Bertram, Günter, Dannenbütteler Weg 43  
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3  
Bley, Joachim, Maschstr. 9, Sassenburg  
Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1a  
Büschke, Horst, Alter Postweg 72  
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8  
Gieseke, Gerhard, Petkuser Weg 20  
Görner, Renate, Ringstraße 18  
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3  
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11  
Henke, Thomas, Fallerslebener Str. 6  
Henkel, Horst, Immenweg 9  
Henkel, Karl-Heinz, Herzog-Ernst-August-Str. 16  
Henkel, Walter, Scheuringskamp 22  
Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82  
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52  
Hübner, Peter, Daimlerstraße 9  
Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24  
Karwehl, Thomas, Wolfsburger Str. 10  
Kasper, Olga, Lupinenweg 25  
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29  
Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg  
Koch, Oliver, Borsigstraße 28

Krause, Michael, Kirchweg 6  
Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6  
Lange, Ursula, Im Hängelmoor 4  
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8  
Lausch, Kornelia, Mühlenweg 1  
Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28  
Mayer, Robert, Bergstraße 9a  
Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23  
Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60  
Müller, Christiane, Bäckerstraße 28  
Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33  
Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45  
Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36  
Raulfs, Stefan, II. Koppelweg 34  
Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12  
Riechers, Sascha, Herzog-Ernst-August-Str. 31  
Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a  
Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58  
Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36  
Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40  
Seeger, Richard, Alter Postweg 88  
Serbin, Roland, Innungswall 65  
Six, Alexander, Borsigstraße 58  
Tantzki, Arno, Breslauer Straße 10  
Thiele, Anette, Waldstraße 5  
Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38  
Weinberg, Britta, Borsigstraße 50  
Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21  
Winiarski, Horst, Allensteiner Straße 12

### Aufsichtsrat:

Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn  
Marz, Manfred, Im Wiesengrund 34, Gifhorn  
Karwehl, Wilfried, Breslauer Straße 14, Gifhorn  
Graßhoff, Heike, Im Hängelmoor 21, Gifhorn  
Matzdorf, Christine, Lupinenweg 1, Gifhorn  
Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn

Vorsitzender  
stv. Vorsitzender  
Schriftführer

### Ausschüsse des Aufsichtsrates

#### Prüfungsausschuss:

Riechers, Siegfried    Vorsitzender  
Karwehl, Wilfried  
Meyer, Uwe

#### Bau- und Wohnungsausschuss:

Marz, Manfred    Vorsitzender  
Graßhoff, Heike  
Matzdorf, Christine

### Vorstand:

Otto, Andreas, Maurerstraße 19, Gifhorn  
Wolters, Regine, Gifhorer Str. 23, Sassenburg

Vorsitzender



## Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,



in einem von wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen geprägten Wohnungsteilmarkt ist unsere Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG gut aufgestellt. Durch eine konsequente Kundenorientierung und die ständige Verbesserung unserer Dienstleistungsqualität werden wir den Leistungsgrad in unserem originären Kerngeschäft – das ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes – weiter erhöhen. Hierdurch wollen wir unser Unternehmen für die Zukunft nachhaltig und sicher positionieren. Ziel ist es, den unterschiedlichen Nachfragegruppen mit einem differenzierten Wohnungsangebot Rechnung zu tragen. Dazu gehört, die strategischen Planungen für unser Unternehmen insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zukunftsorientiert auszurichten. Das bedeutet, auf die insgesamt abnehmenden Bevölkerungszahlen und somit schmerzlichen Einwohnereinbußen auch in unserer Stadt mit intelligenten Lösungen zu reagieren.

Die einfache Formel, ohne Arbeitsplätze keine Zuwanderungen und keine ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung, hat in unserer Region besondere Bedeutung. Dort, wo die Standortbedingungen günstig sind und die Menschen sich gern niederlassen, entstehen auch Arbeitsplätze. Eine Kommune muss attraktiv sein für Unternehmer und Einwohner. Und so bemerken wir zunehmend, dass der Wettbewerb zwischen den Kommunen und Regionen stärker denn je ausgetragen wird. Gerade vor diesem Hintergrund gilt es, für konkretes Handeln in den Städten und Gemeinden, kommunale und regionale Entwicklungskonzepte zu entwickeln. Einige Orte bleiben attraktiv für die Bewohner und ziehen sogar neue Zuwanderer an, während andere Kommunen die Folgen des demografischen Wandels ungemindert spüren.

Über integrative Ansätze der Stadtentwicklung hinaus, spielt die Kooperationsbereitschaft der Kommunen in einer Region eine große Rolle. Die auf konkrete Entwicklungsziele ausgerichtete Kooperation in der Kommune wird ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor zur Steigerung der regionalen Attraktivität und somit für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Sinkende Bevölkerungszahlen in der Mehrzahl der niedersächsischen Gemeinden und langsam abnehmende Zuwächse in den restlichen Gebieten führen spätestens Mitte des Jahrzehnts zu einem wachsenden Leerstandsrisiko.

Die große Herausforderung unserer Zeit ist, sich strategisch auf die Zeit zurückgehender Haushaltszahlen einzustellen, während aktuell die Haushaltszahlen noch steigen und sogar wieder eine leichte Anspannung am Wohnungsmarkt in den Zentren festzustellen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat sich auch im vergangenen Jahr unser Modell des genossenschaftlichen Wohnens bewährt. Die Genossenschaftsidee ist nach wie vor hochmodern und hochaktuell. Unsere Mitglieder erreichen auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt eine wirtschaftliche und soziale Unabhängigkeit ohne Einflussnahme von Außenstehenden. Und so wird auch unser weiteres unternehmerisches Handeln – im Sinne unserer Mitglieder – geprägt sein von dem Ziel, die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungsbau-Genossenschaft im Wettbewerb zu sichern.

Ihr  


Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender

## Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

### Vertreterversammlung



Die Vertreterversammlung besteht aus 57 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren delegiert.

Das Gremium beschließt auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes über die in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten. Die Leitung der Versammlung obliegt regelmäßig dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Die 46. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 10. Juni 2010 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

### Ersatzvertreter

Als Ersatzvertreter sind gemäß Satzung und Wahlordnung in der Reihenfolge der auf sie entfallenden Stimmen die Mitglieder gewählt, die nach den Vertretern bei den Wahlen jeweils die meisten Stimmen erhalten haben. Scheidet ein Vertreter aus seinem Amt aus, so rückt an seine Stelle ein Ersatzvertreter nach und nimmt seine Aufgaben wahr.



Nette Vertreter ihrer Art.

## Aufsichtsrat



Siegfried Riechers (Vors.)



Manfred Marz (stellv. Vors.)



Wilfried Karwehl



Heike Graßhoff



Christine Matzdorf



Uwe Meyer

Der Aufsichtsrat besteht aus 6 Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für 3 Jahre gewählt. Jedes Jahr scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl bzw. Wiederwahl zu ersetzen. Das Gremium konstituiert sich nach jeder Vertreterversammlung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Genossenschaftsgesetz obliegenden Aufsichts- und Kontrollaufgaben wahr.

## Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Der Vorstand wird gemäß unserer Satzung vom Aufsichtsrat bestellt und leitet die Genossenschaft gemeinsam und in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

Der Vorstand unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG besteht aus zwei Personen. Sie werden für die Dauer von 5 Jahren, längstens jedoch bis zum Erreichen der gesetzlichen Altersrentengrenze bestellt. Gemäß Geschäftsverteilungsplan obliegt dem Vorstandsvorsitzenden die Ressortverantwortung der operativen Geschäftsführung.

Der Vorstand arbeitet unter anderem auf der Grundlage einer Geschäftsordnung. Die Vorstandsmitglieder behandeln regelmäßig das gesamte Spektrum der strategischen Unternehmensplanung sowie die Unternehmensziele.

## 2. Lagebericht

### 2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

##### 2.1.1.1 Das Unternehmen

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH gegründet. 120 Personen, die alle in sehr schwierigen Wohnverhältnissen lebten, waren bei dieser Versammlung anwesend. Die GWG ist in das Genossenschaftsregister in Hildesheim unter der lfd. Nummer 100016 eingetragen. Sie unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes. Die derzeit gültige Satzung wurde am 17. Juli 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die GWG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Im Rahmen dieser strategischen Geschäftsfelder der GWG hat die Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestands innerhalb des Landkreises Gifhorn zurzeit die höchste Priorität. Die GWG ist als Vermietungsgenossenschaft ein mittelgroßes Unternehmen mit einem steuerbegünstigten Geschäftskreis. Als Genossenschaft unterliegen wir der gesetzlichen Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz, die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird. Der Verband hat am 28.09.2010 die Prüfbescheinigung für das Geschäftsjahr 2009 erteilt und am 27.01.2011 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2010 gehörten der GWG 3.336 Mitglieder mit 11.084 Geschäftsanteilen an. Die Mitglieder haften der GWG in Höhe des von ihnen übernommenen Pflichtanteils. Ein Geschäftsanteil beträgt 620 €. Es können unbegrenzt viele Geschäftsanteile übernommen werden.

##### 2.1.1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung

Trotz der zunehmend ungünstigeren regionalen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zufrieden. Die genossenschaftliche Rechtsform hat sich wieder einmal als äußerst robust und erfolgreich erwiesen. Kaum wahrnehmbar war im operativen Geschäft die weltweite Finanzkrise. Auswirkungen, wie sie z. B. durch Umsatzrückgänge bei den Industrie- und Logistikunternehmen die Folge waren, sind für uns nur marginal spürbar. Unser auf hohem Niveau befindliches Geschäftsergebnis konnte an den erfolgreichen Verlauf der vergangenen Jahre anknüpfen. Somit haben wir unser Ziel, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Auftrag der Förderung der Mitglieder zu erfüllen, erreicht. Alle Zielplanungen und Geschäftsprozesse konnten planmäßig und somit innerhalb der vorgegebenen Ressourcen und Termine realisiert werden.

**Neben der Wahrnehmung unserer satzungsgemäßen Aufgaben waren wir auch ein wichtiger Partner der hiesigen Wirtschaft. Insbesondere mit der Vergabe von Aufträgen an die regionalen Betriebe haben wir zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in jeglicher Weise beigetragen.**



Alle in eine Richtung

Über die turnusgemäßen Aufgaben hinaus, haben wir z. B. die Weiterverfolgung des Bauträgergeschäftes und die Implementierung neuer Softwaremodule sowie den Ankauf neuer Objekte im Rahmen des operativen Geschäfts bewältigt. Dieser Leistungsumfang war nur durch die Bereitschaft unseres Mitarbeiterteams zur Mehrarbeit möglich. Daneben hat die Reform der Dividendenbesteuerung zu einer administrativen Zusatzbelastung des Geschäftsbetriebes beigetragen. Auch die höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturklauseln erzeugt bei Auszügen von Nutzern eine enorme Vertragsunsicherheit.

Das Nachfrageverhalten hat sich angesichts des Überhangs von Wohnungen auf dem regionalen Teilmarkt verändert. So nehmen wir wahr, dass die Ansprüche an den Wohnraum gestiegen sind, gleichzeitig aber die Bereitschaft, dafür einen zusätzlichen finanziellen Beitrag zu leisten, sinkt. Dies gilt sowohl für die technische Ausstattung als auch für die Umlage von Wärmedämmmaßnahmen. Nach wie vor orientieren sich die Nachfrager nicht mehr ausschließlich an den klassischen Kriterien wie Lage der Wohnung und Höhe von Nebenkosten, sondern auch an Faktoren wie Image des Quartiers, Nachbarschaften und Dienstleistungsangeboten. Auch wenn wir die gesamte Breite der Medien von Presse bis Internet nutzten, gewannen wir doch den Großteil unserer Neukunden über Empfehlungen. **Dies zeigt einmal mehr unsere Stärke: Die Nähe zum Menschen.**

Besonderen Wert legen wir dabei auf die Mieter- und Mitgliederbindung innerhalb unseres Bestandes, indem wir kurzfristigen Wünschen nach Wohnraum oder Tauschwünschen unbürokratisch und schnell Rechnung tragen. Durch Mietobergrenzen oder Budgetierung waren die Ressourcen allerdings begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhungen der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Prioritäten vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Gleichheitsprinzips mussten wir im Einzelfall dort setzen, wo das Spannungsfeld von Wünschen der Nutzungsberechtigten und dem wirtschaftlich Vertretbarem die Möglichkeiten unserer Genossenschaft überschritten.

Konsequent haben wir unsere gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie ein strategisches Marketing durch zahlreiche Aktivitäten, Unternehmenspräsentationen sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien fortgeführt. Trotz der hohen Ausgaben für Instandhaltung und der hohen Investition innerhalb unseres Wohnungsbestandes erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Neben den Investitionen in den Bestand beschäftigen wir uns kontinuierlich mit der Zukunftssicherung dienenden Investitionen. Sie konnten rentabel gestaltet werden und stellen somit keine Belastung für die kommenden Geschäftsjahre dar. Einen besonderen Stellenwert nehmen dabei die Planungen für künftige Nischenprodukte ein. Erschlossene Grundstückflächen befinden sich entweder im Bestand oder wären kurzfristig anzukaufen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen.

Im Jahr 2010 lag unsere Leerstandsquote bei 2,08 Prozent und hat sich somit zum Vorjahr um 0,3 Prozent erhöht. Als Hauptgrund zur Auflösung bestehender Mietverhältnisse wurde im vergangenen Jahr der Wegzug von Gifhorn angegeben. Die, im Vergleich zu vielen anderen Unternehmen, eher als gering einzustufende Leerstandsquote rechtfertigt die nach wie vor hohen Investitionen in die Werterhaltung, Modernisierung und Instandhaltung. Nach wie vor wirkt sich unsere offensive Marketingstrategie positiv auf die Leerstandsentwicklung aus.



Allensteiner Straße 14/16

Anders als in den Vorjahren und bedingt durch die aktuell vorliegenden Gutachten und Erhebungen in Bezug auf die Einwohner- bzw. Haushaltentwicklung auf unserem Teilmarkt, werden wir uns insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung mit der Realisierung von Neubauprojekten im Nischenbereich Seniorenwohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen und alternativer Wohnformen stärker beschäftigen. Aufgrund unserer genossenschaftlichen Rechtsform konnten die an uns von Dritten herangetragene Wünsche, als Investor aufzutreten, nicht erfüllt werden.

Die konsequente Umsetzung außergestalterischer Maßnahmen sowie die weiterhin konsequente Fortführung der Vergabe von Haus- und Außenreinigungen an ein Service-Unternehmen trugen zur Aufwertung unserer Wohnungsbestände bei. Dabei wird für uns immer deutlicher, dass das Angebot weiterer Dienstleistungen im Rahmen unserer Bestandsbewirtschaftung ein immer wichtigeres Vermietungsargument wird. Nachhaltig beschäftigt sich der Vorstand damit, insbesondere im Bereich der Nebenkosten (Garten- und Pflegearbeiten), Möglichkeiten der Kostenreduzierung im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung zu erzielen.

Die Arbeit des hauptamtlichen Vorstandes ist als zielführend und überaus positiv für das Unternehmen zu bewerten. Es ist abschließend festzuhalten, dass alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen einem Vergleich standhalten. Von Kreditinstituten vorgenommene Ratings bescheinigen unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG weiterhin vordere Plätze. So konnten wir auch im vergangenen Jahr wiederum die Einstufung zur Notenbankfähigkeit durch die Bundesbank erzielen. Deutlich bessere Konditionen und somit einen Beitrag zur Entlastung unseres Hausbewirtschaftungsergebnisses erzielten wir aufgrund günstiger Anschlussfinanzierungen am Kapitalmarkt, aber nicht zuletzt auch wegen sehr guter Rating-Einstufungen.



Nach wie vor setzen wir auf die Zusammenarbeit mit der Kommune, sozialen Trägern und Vereinen. Als verantwortungsvolles Unternehmen befassen wir uns permanent mit der Weiterentwicklung und dem Ausbau unseres sozialen Engagements. Durch die Mitgliedschaft in lokalen Netzwerken können wir unsere Kompetenz einerseits einbringen und andererseits ausbauen. Die sich hierdurch ergebenden positiven gesellschaftlichen Auswirkungen zählen sich am Ende durch eine höhere Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder sowie eine gute Vermietungsquote aus.

### 2.1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2010/2011

#### Deutliche Erholung der deutschen Wirtschaft setzt sich 2011/12 abgeschwächt fort

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturreinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Großteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist, nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte, eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

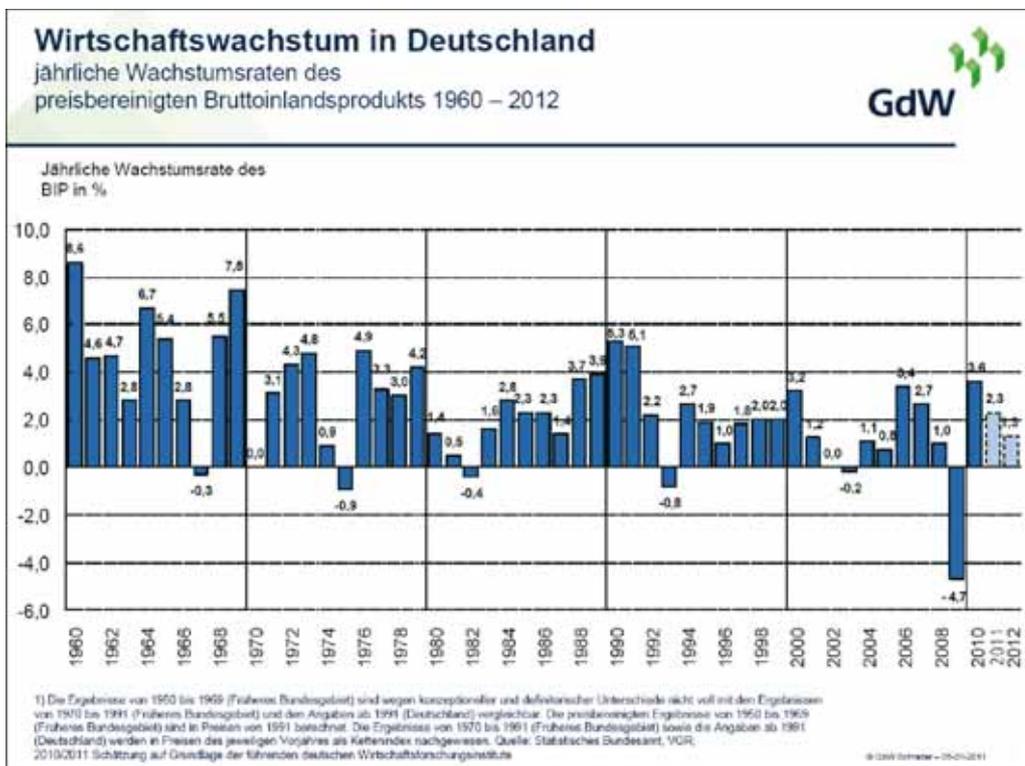
2010 hat sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur, dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge, eher verhaltener expandieren. Hier muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW vom Jahresanfang 2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

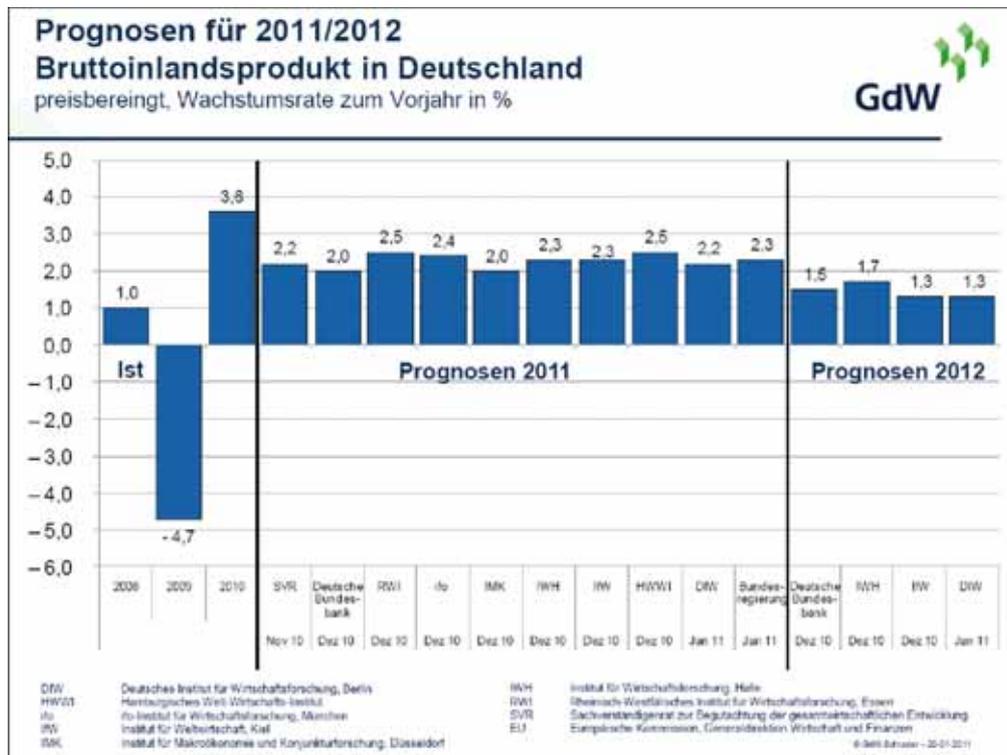


## Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2010 einen kräftigen Aufschwung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispiellos in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.



Gut vorgesorgt.



Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.

### Spürbar expansive Investitionsdynamik

Der stärkste Impuls kam 2010 allerdings von den Investitionen: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen. Zusammengenommen trugen die Bruttoanlageinvestitionen 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen stiegen um 9,4 % und konnten damit zumindest einen Teil der Verluste des Vorjahres wieder ausgleichen. 2009 waren die Ausrüstungsinvestitionen allerdings um fast ein Viertel eingebrochen.

Auch die Bauinvestitionen legten deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %. Dies ist insbesondere den Wohnungsbauinvestitionen zu verdanken, die 2010 um 4,4 % zugenommen hatten. Der gewerbliche Hoch- und Tiefbau ging dagegen abermals leicht zurück (-0,2 %). Im Krisenjahr 2009 verzeichneten dagegen noch nahezu alle Bausparten einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme war lediglich der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 % aufwies.

## Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>2011</b>
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,8	3,2	2,7	1,0	-4,7	3,6	<b>2,3</b>
Privater Konsum*	0,4	1,4	-0,3	0,7	-0,3	0,5	<b>1,1</b>
Öffentlicher Konsum	0,4	1,0	1,6	2,3	2,9	2,2	<b>1,2</b>
Bauinvestitionen	-3,0	4,9	-0,5	1,2	-1,5	2,8	<b>2,1</b>
Wohnungsbauinvestitionen	-3,8	5,4	-1,8	-0,9	-1,2	4,4	<b>2,6</b>
Exporte	7,7	13,1	7,6	2,5	-14,3	14,2	<b>9,6</b>
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.835	39.075	39.724	40.276	40.271	40.483	<b>40.700</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,1	0,6	1,7	1,4	-0,0	0,5	<b>0,5</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.861	4.487	3.776	3.268	3.423	3.244	<b>2.963</b>
Arbeitslosenquote**	11,7	10,8	8,7	7,8	8,2	7,7	<b>7,0</b>

\*nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

\*\*nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2010 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2011 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2010/Anfang 2011

### Privater Konsum erholt sich von der Krise

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erholten sich 2010 deutlich und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Preisbereinigt betrug der Zuwachs des gewichtigsten Verwendungsaggregates des Bruttoinlandsproduktes 0,5 %. Hier schlägt vor allem zu Buche, dass 2010 sowohl die Nettolöhne und -gehälter als auch die Selbständigen- und Vermögenseinkommen deutlich zunahmen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg 2010 nominal um 2,6 %.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2010 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammengerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2010 auf 0,7 Prozentpunkte.

Für 2011 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute angesichts der zunehmend angespannten Haushaltssituation nur noch mit einem geringen Wachstum des öffentlichen Konsums von etwa 1,1 %. Der private Konsum dürfte dagegen deutlich stärker um 1,5 % steigen. Die positiven Impulse aus der Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter werden dabei deutlich durch die Steigerung der Beitragssätze für die Arbeitslosen- sowie die Krankenversicherung gedämpft. Weiterhin kommen die Sparmaßnahmen der Bundesregierung bei den monetären Sozialleistungen zum Tragen. So wird der befristete Zuschlag zum Arbeitslosengeld II abgeschafft und das Elterngeld für bestimmte Empfängerkreise gekürzt bzw. ganz gestrichen.



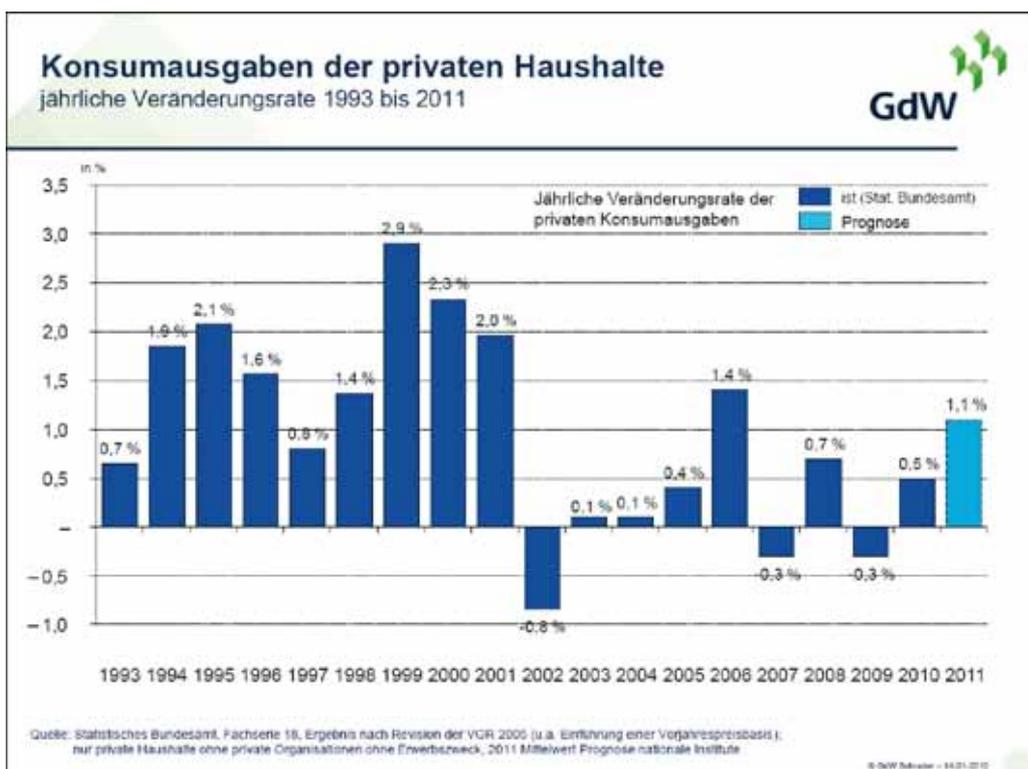
### Zahl der Erwerbstätigen erreicht 2010 einen Höchststand

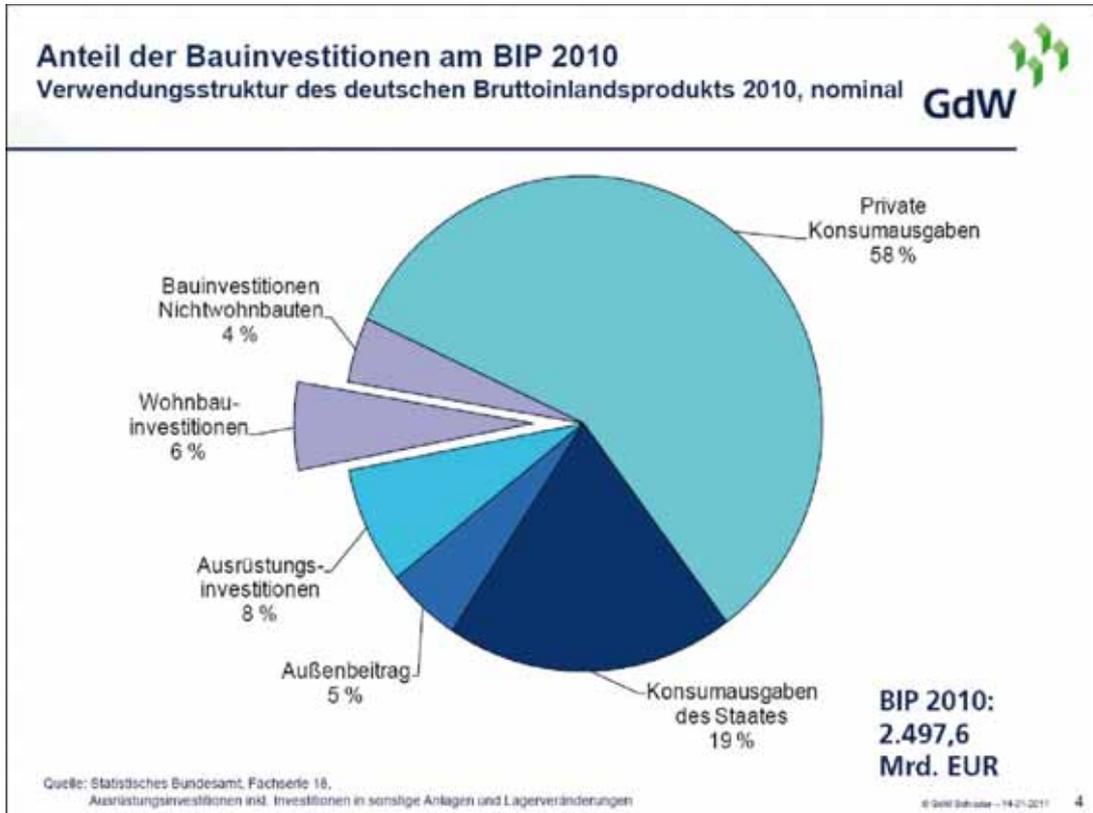
Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Hierdurch wurde ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs auf den Arbeitsmarkt deutlich abgefedert. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Stand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %).

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7 % aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig (-0,2 %). Erhebliche Personalzuwächse erfuhren dagegen der Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie das Baugewerbe (+1,5 % bzw. +1,4 %).

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand während der Krise. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2010 jahresdurchschnittlich um 90.000 Personen abgenommen hat.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.





Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben (+4,1 %). Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Das Investitionsvolumen des öffentlichen Hochbaus nahm zum wiederholten Male zweistellig zu. Mit einem preisbereinigten Anstieg von 12,6 % im Jahr 2010 wurde der Vorjahreswert (+10,4 %) noch übertroffen. Der mit einem Anteil von 5,6 % an den gesamten Bauinvestitionen kleinste Teilbereich lieferte im Jahr 2010 einen Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten zum Gesamtanstieg der Bauinvestitionen. Offenbar profitierte der öffentliche Hochbau in besonderem Maße von den Finanzhilfen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung. Der öffentliche Tiefbau konnte zur Erholung der Bauinvestitionen hingegen nicht beitragen.

Im Jahr 2011 dürfte es auch beim öffentlichen Hochbau zu einem Rückgang kommen, da aufgrund der Konsolidierungsanstrengungen von Bund und Ländern und der schlechten Kassenlage der Gemeinden mit Kürzungen bei den öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen ist. Die Institute erwarten deshalb einen Rückgang des öffentlichen Baus um 1,8 %.

### Bautätigkeit steigt deutlich

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden. Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und



256.000 Wohnungen aus. Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 %).

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Baugenehmigungen	2009	2010*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	177.570	189.235	<b>6,6 %</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	90.080	95.264	<b>5,8 %</b>
davon Einfamilienhäuser	74.810	79.010	<b>5,6 %</b>
Zweifamilienhäuser	15.270	16.253	<b>6,4 %</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	61.426	67.502	<b>9,9 %</b>
davon: Eigentumswohnungen	30.737	33.960	<b>10,5 %</b>
Mietwohnungen	30.689	33.542	<b>9,3 %</b>

\* 2010 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2010

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Allerdings konzentriert sich der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Nach einer aktuellen Studie von empirica kann derzeit nur bei elf Städten in deutschen Ballungsräumen sicher von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter u. a. München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. Unter den genannten Städten finden sich etwa Köln, Darmstadt, Nürnberg und Jena.

Eine Anregung des Neubaus ist in wachsenden Ballungsräumen angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus dringend geboten. Allerdings stellt sich die Frage nach wirksamen Anreizförderungen, die möglichst geringe Mitnahme- und Streueffekte entfalten. Da eine Regionalisierung von steuerlichen Abschreibungsregelungen nicht möglich ist, muss auch über Alternativen wie zum Beispiel Investitionszulageregulungen nachgedacht werden.

### 2.1.1.4 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

#### Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, spielen tragende Rolle beim Aufschwung

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt,

erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. In 2010 haben sie 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs um 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Prognosen nicht ganz so günstig aus wie für den Wohnungsbau. Die Investitionen im gewerblichen Bau konnten 2010 nicht zulegen. Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 % gegenüber 2008 stagnierten sie im Jahr 2010 nahezu (-0,2 %). Dabei entwickelten sich die Teilbereiche unterschiedlich: Im gewerblichen Hochbau sanken die Investitionen erneut, und zwar um 1,0 %. Im gewerblichen Tiefbau stieg das Investitionsvolumen dagegen preisbereinigt um 2,6 %. Angesichts günstigerer Absatzerwartungen und steigender Kapazitätsauslastung dürften die Investitionen in gewerbliche Immobilien künftig wieder moderat ausgeweitet werden, im Jahr 2011 laut Schätzungen von Expertenkreisen um etwa 2,8 %.

#### 2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Bereits im vergangenen Jahr wurden mit dem Beginn der Neubauten eines Sport- und Freizeitbades an der Konrad-Adenauer-Straße sowie des neuen Kreiskrankenhauses und eines Sozial- und Gesundheitscampus an der Bromer Straße wichtige Weichen für die infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Gifhorn gestellt. Von der überaus positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Volkswagen AG partizipiert die Stadt Gifhorn unmittelbar. Darüber hinaus bietet die Stadt Gifhorn neben den wirtschaftsrelevanten Standortfaktoren zudem sehr positive logistische Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen.

Die seit Jahren praktizierte Tourismus- und Wirtschaftspolitik der Stadt zeigt einen weiterhin positiven Trend. Unter Berücksichtigung der allgemeinerwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verzeichnen die infrastrukturellen Fördermaßnahmen seit 2006 weiterhin einen kontinuierlichen Anstieg.



Laut Expertenmeinungen werden sich auch alle laufenden Förder- sowie Investitionsmaßnahmen der Stadt mittelfristig positiv auswirken.

Nach unseren Einschätzungen hat sich der Wohnungsmarkt in Gifhorn gegenüber dem vergangenen Berichtsjahr kaum verändert. Die Stadt ist als Wohnstandort zwar immer noch gefragt – allerdings zeigt sich der Wohnungsmarkt nach wie vor eher ausgeglichen mit einer Tendenz zum Überangebot. Die Anzahl der Wohnungsangebote in den Print- und Digitalmedien sowie die optische Wahrnehmung kennzeichnen aus unserer Sicht eine weitere Zunahme der Fluktuation und eine zum Teil erhebliche Zunahme der sozialen Erosion. Auch die Trends der vergangenen Jahre bestätigen weiterhin die Prognose, denn die Nachfrage stagniert, der ländliche Raum verliert zunehmend an Beliebtheit, die Vermarktung bestehender Baugebiete in den strukturärmeren Regionen des Landkreises Gifhorn zieht sich weiterhin stockend über Jahre. Der in seinen Auswirkungen immer deutlicher werdende demografische Wandel mit seinen vielschichtigen Folgen erreicht uns bereits mit nachhaltigen Auswirkungen. So ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn – wenn auch nicht mehr so stark – im Jahr 2010 mit 41.730 Einwohnern (nur Hauptwohnungen) um 59 Einwohner rückläufig. Im Berichtsjahr stehen 369 Geburten 440 Sterbefälle gegenüber. Die Arbeitslosenquote im Kreis Gifhorn betrug im Dezember 2010 sechs Prozent.

Nach wie vor besonders problematisch gestaltet sich die Neuvermietung im Bereich der Transfer-einkommenbezieher. Gesetzliche Vorgaben machen es uns zum Teil sehr schwer, den Leistungsempfängern angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt der weiterhin erhebliche Anstieg an Privatinsolvenzen, die im Einzelfall sogar Einfluss bis in das Mitgliedsverhältnis haben können.

Der von uns in der Vergangenheit immer wieder prognostizierte strukturelle Umbruch macht sich vor diesem Hintergrund deutlich bemerkbar. Die bereits im letzten Jahr erheblich angestiegene Fernwanderung von Seniorenhaushalten setzt sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Nach wie vor liegt es im Interesse dieser Haushalte, ihre Eigenheime in der Peripherie zu veräußern und wieder in die Zentren zurückzuziehen. Allerdings erkennen wir auch hier einen deutlich höheren Anspruch dieses Klientels, in Bezug auf Ausstattung und Lage des für sie infrage kommenden Wohnraums.

Gemäß Gutachterausschuss liegen die erzielbaren Nettokaltmieten durchschnittlich zwischen 3,80 € und 7,00 € pro Quadratmeter, je nach Differenzierung des Baujahres und Größe der Wohnung. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen können die Kaltmieten durchaus auch über den durch den Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten liegen. Für Wohnungen im Erstbezug und in guter Lage sind höhere Mieten erzielbar – bis zu 8,00 € pro Quadratmeter. Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,21 € liegen wir bei hoher Qualität und hohem Standard immer noch unter dem vergleichbaren Mietniveau in Gifhorn. Dieses Alleinstellungsmerkmal entwickeln wir kontinuierlich weiter und nutzen es als unverzichtbares Marketinginstrument für unser Unternehmen.

Unter Einbeziehung aller oben genannten Parameter, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und auch der infrastrukturellen Entwicklung der Stadt wird es immer schwieriger, die Balance zu halten zwischen den rund 18.000 wohnungsmarktrelevanten Wohneinheiten in der Stadt Gifhorn und der Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte. Nach wie vor setzt sich der Prozess der Verkleinerung der Haushalte fort und kompensiert so zum Teil die negative Bevölkerungsentwicklung. Eine Haushaltsverkleinerung spiegelt sich insbesondere im Bereich der 3- und 4-Personenhaushalte wider.



Hohe Luft 15: Neue Fassadengestaltung

Der bestehende Angebotsüberhang an Wohneinheiten in unserem Teilmarkt wird sich unserer Auffassung nach in den nächsten Jahren noch weiter erhöhen. In einem ausgeglichenen Vermietungsmarkt mit einem leichten Hang zum Überangebot von Mietwohnungen stagniert das Mietniveau grundsätzlich – obwohl wir durch Modernisierungen und Wertverbesserungen geringfügige Ertragsverbesserungen erzielen können. Eine erfolgreiche Vermarktung ist zunehmend nur noch dann möglich, wenn die Anforderungen der Interessenten sowohl an die harten als auch an die weichen Standortfaktoren erfüllt werden. Besonderen Wert legen wir dabei auf Nachhaltigkeit nicht nur im energetischen Bereich. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss gutes und sicheres Wohnen auch bezahlbar bleiben.

#### 2.1.1.6 Geschäftsergebnis

Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung der Mitglieder durch die Erhaltung und Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet. Trotz der sehr hohen Ausgaben für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ergab sich ein geplantes, positives Jahresergebnis. Mit dem erzielten Ergebnis sind wir sehr zufrieden. Es ist angemessen und ausreichend, neben den Dividendenzahlungen eine Dotierung der Rücklagen zu ermöglichen.



Nachwuchs erwünscht.

### 2.1.1.7 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden Bestand:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	01.01.2010		31.12.2010
Wohnungen	2.213	1	2.214
Garagen	499	–	499
Häuser	395	1	396
Gewerbliche Einheiten	12	–	12
Eigengenutzte Einheiten	3	–	3
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	–	1

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung hält die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG nach wie vor eine bebaubare Fläche im Gebiet Moorkamp mit rund 2.700 m<sup>2</sup> vor. Im Baugebiet Rote Riedsberg bleiben nach dem Verkauf von rund 3.000 m<sup>2</sup> rund 3.000 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche übrig. Durch die Teilung des Grundstückes Lindenstraße 35 ergibt sich eine weitere bebaubare Fläche von rund 3.300 m<sup>2</sup>. Seit dem Erwerb der



Herzog-Ernst-August-Straße 3-15: Energetische Sanierung und neue Fassadengestaltung

Grundstücksfläche Herzog-Franz-Straße 30 wird diese zeitlich begrenzt bis zum 30.06.2012 als Parkplatzfläche genutzt. Eine weitere Nutzung in den nächsten Jahren ist mit dem Ziel der Bebauung mit Seniorenwohnungen vorgesehen.

Eine weiterhin besonders wichtige Rolle im Portfolio unseres Unternehmens spielt mit etwa 500 Wohnungen die Gifhorner Südstadt. Alle weiteren Bestände verteilen sich auf die Wohngebiete Alter Postweg/Borsigstraße, Gardelegener/Stendaler Straße, Lupinenweg, Bäckerstraße/Handwerkerwall, Hohe Luft/Mühlenweg sowie Ribbesbütteler Weg/Birkenkamp, Hängelmoor, Waldsiedlung und Wesendorf. Die Größenstruktur in den älteren Wohnungsbeständen ist maßgeblich durch die Baustandards der 50er- und 60er-Jahre bestimmt. Individuelle Grundrissanpassungen sowie erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung und Sanierung wurden bereits in den vergangenen Jahren und auch im aktuellen Berichtsjahr realisiert.

Im Geschäftsjahr ist die Kündigungsrate mit 265 Wohnungen zum Vorjahr (258 Kündigungen) konstant. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Fluktuationsrate allerdings um 0,31 % auf 11,97 %. Neben der Realisierung eines Eigenheimes durch Bau oder Kauf, dem Umzug ins Seniorenheim sowie auch dem Zusammenzug von Lebenspartnern, Verwandten oder Kindern oder eines Wohnungstauschwunsches innerhalb des Bestandes spielte als Kündigungsgrund auch die Wahrnehmung einer Wohnoption auf dem freien Wohnungsmarkt eine Rolle. Insbesondere die Wahrnehmung von beruflichen Optionen führte zum Wegzug von Gifhorn.

Bedingt durch die Altersstruktur unserer Mitglieder steigt auch der Anteil an Wohnungskündigungen, die durch das demografische und wirtschaftliche Umfeld bedingt sind. Einen deutlichen Rückgang verzeichnen wir im Bereich der Forderungen aus den laufenden Mietvertragsverhältnissen. Signifikant ist trotzdem die allgemeine Zahlungsmoral sowie ein deutlicher Anstieg der Privatinsolvenzen.

Zum Jahresende 2010 waren 46 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet. Es ergab sich durchschnittlich ein marktbedingter Leerstand von 2,08 %. Nach wie vor liegen wir mit dieser Quote unterhalb des Marktniveaus und insbesondere unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. Planmäßig durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen sind in dieser Leerstandsquote berücksichtigt. Weiterhin besteht auch im Berichtsjahr keine Warteliste für Wohnungen unseres Bestandes. Eine erheblich verstärkte Nachfrage verzeichnen wir im Teilsegment „Betreuendes Wohnen“ und Seniorenwohnungen. Eine deutliche Nachfrage bis hin zu Wartezeiten verzeichnen wir bei Singlewohnungen, also bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>.

Auch für das vergangene Geschäftsjahr ist tendenziell die Wohnungsnachfrage in den einzelnen Wohnbereichen als sehr differenziert zu bewerten. Besonderer Beliebtheit erfreut sich die Gifhorner Südstadt mit ihren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Allerdings bestehen bei den Wohnungen ab der 2. Etage im Gesamtbestand deutliche Vermietungsprobleme. So gelingt es uns nicht mehr in allen Fällen, eine direkte Anschlussvermietung zu realisieren. Insbesondere Qualitätsansprüche, gegebenenfalls finanzielle Doppelbelastungen oder aufgrund von Optimierungsumzügen einzuhaltende Kündigungsfristen spielen hier eine hervorgehobenen Rolle.





Cardenap 15: Umfassende Sanierung



Cardenap 15: Neu gestaltetes Bad

## Wohnungswechsel 2010

265 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Wegzug von Gifhorn	83	31,32
• Umzug in eine Wohnung/Haus in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	45	16,98
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	38	14,34
• Umzug zu Lebensgefährten/Verwandten/Kindern	28	10,57
• Todesfall	25	9,43
• Umzug ins Alten- bzw. Pflegeheim	19	7,17
• Eigenheimbau oder -kauf	11	4,15
• Kündigung durch GWG	7	2,64
• Räumungsklage	4	1,51
• Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße	4	1,51
• Trennung vom Partner	1	0,38
	<b>265</b>	<b>100%</b>

Die Kündigungsgründe werden seit Jahren systematisch erfasst und ausgewertet. Sie liefern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung unseres Leistungsprofils. Von den ausgezogenen Nutzern gaben rund 31 % als Kündigungsgrund einen arbeitsplatzbezogenen Ortswechsel an. 14,34 % der Vertragsbeendigungen waren durch einen Wohnungstausch innerhalb unseres Bestandes und rund 16 % durch Todesfälle oder Umzug in eine Senioreneinrichtung bedingt. Sehr differenziert stellt sich auch die Dauer der Nutzungsverträge dar. Neben sehr langfristigen Mietverhältnissen hat sich die Anzahl der Verträge mit relativ kurzer Laufzeit erhöht. Wir sehen das als Zeichen zunehmender Mobilität und Veränderungsbereitschaft bzw. Veränderungsnotwendigkeit. Der Trend aller durch unser Unternehmen nicht maßgeblich zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe nimmt zu. Die durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe stagnieren oder sind rückläufig. Vor diesem Hintergrund ist nach wie vor zu erkennen, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder erfüllt. Der gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine stabile Vermietungsquote. Allerdings bleibt der Arbeitsplatzwechsel und damit der Wegzug aus Gifhorn der Hauptkündigungsgrund. Es ist hier weiterhin unser Bestreben, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen. Entsprechende Angebote, Kooperationen und Dienstleistungen sind in Vorbereitung oder stehen kurz vor der Realisierung. **Am Jahresende 2010 lag die Vermietungsquote bei 97,92 %, abzüglich des durch Modernisierung und Sanierung bedingten Leerstandes sogar bei 98,6 %.**

## Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, somit die Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume, Garagen und Einstellplätze, sowie die Gebühren und Umlagen als auch die Zins- und Aufwendungszuschüsse haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 413.000,00 € auf 10.122.020,43 € verringert. Die Sollmieten selbst sind jedoch gegenüber dem Vorjahr um rund 100.000,00 € gestiegen. Eine Veränderung der Nutzungsgebühren erfolgte ausschließlich bei Neuvermietungen und nach erfolgter Modernisierung. Angesichts der Rahmenbedingungen des Teilmarktes war eine generelle Anhebung der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbestand nicht durchsetzbar. Die unternehmensbezogene Zielmiete basiert auf einem Eckwert von



Kinder sind die Zukunft.

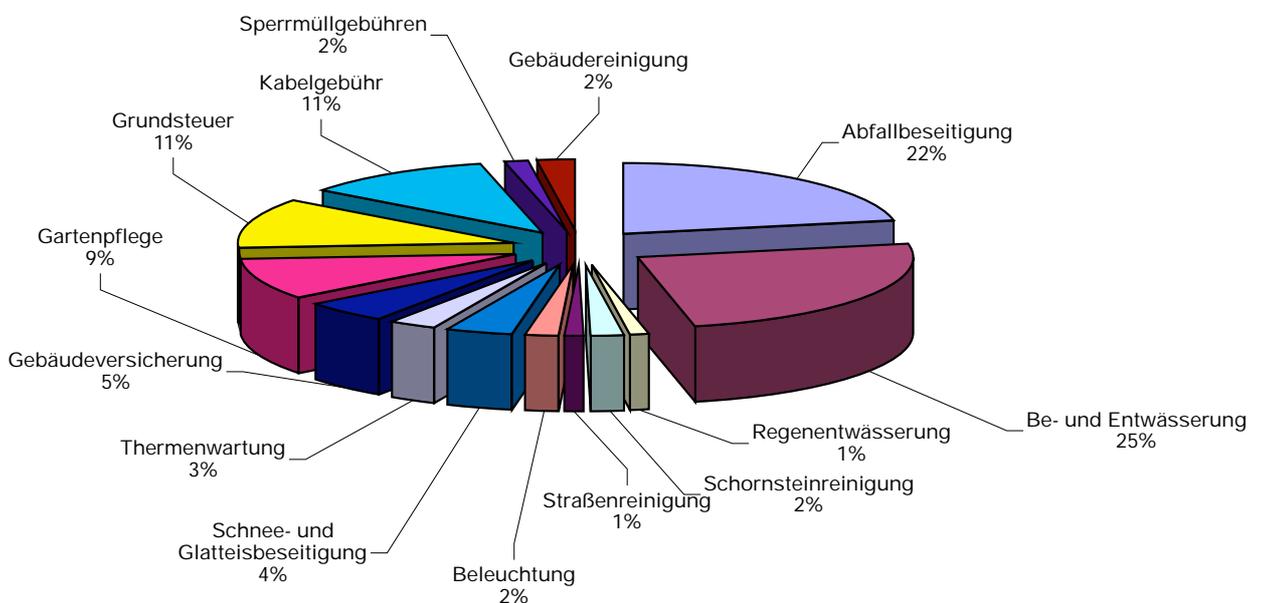
## Lagebericht

5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand werden die Mieten nach den Bestimmungen der 2. Wohnungswirtschaftlichen Berechnung sowie nach Maßgabe der Förderzusagen berechnet.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnraum, in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 4,21 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach wie vor ist für die Nutzer unserer Wohnungen die Gesamtbelastung, die neben der Grundmiete die Heiz- und Betriebskosten beinhaltet, ausschlaggebend. Die Verursachung und die Höhe der Nebenkosten, die sogenannte 2. Miete, unterliegen unserer Beobachtung.

Die umfangreichen Investitionen in die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes führen zu einer Senkung der Energieverbräuche und somit dem Grunde nach auch zu einer Senkung der Heizkosten. Die vertragsgemäß vom Nutzer zu entrichtenden kalten Betriebskosten erhöhten sich absolut um 99.142,23 € und betragen insgesamt 2.120.687,33 €. Dies entspricht durchschnittlich 1,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Erhöhung der Betriebskosten ist insbesondere auf die Erhöhung der Grundsteuern zurückzuführen. Die Heizkosten insgesamt für unseren Wohnungsbestand haben sich um rund 200.000,00 € verringert und betragen absolut 1.156.287,43 €. Der Aufwand für die Nebenkosten betrug absolut 3.306.256,63 €. Unsere Bemühungen zur Stabilisierung dieser für das Unternehmen nur durchlaufenden Posten enden dort, wo öffentlich-rechtliche Gebühren und Steuern sich einer Verhandlung entziehen. Nach wie vor schränkt die Höhe der Mietnebenkosten unsere eigenen Mieterhöhungsspielräume deutlich ein, da sich Interessenten bei der Anmietung ausschließlich an der Gesamtbelastung orientieren.

### Zusammensetzung der Betriebskostenarten



### Erlössmälerungen und Forderungsabschreibungen

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erhöhten sich die temporären Leerstände während der Modernisierungstätigkeit. Auch ist eine Anschlussvermietung bei gekündigtem Wohnraum nicht immer möglich. Diese Faktoren verursachten einen Ausfall von 2,18 %

der Sollmieten, dies entspricht 146.743,71 €. Die Forderungen aus Vermietung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 80.000,00 € auf insgesamt 147.334,53 €. Dies war nur durch den weiteren Ausbau eines konsequenten Forderungsmanagements möglich. Frühzeitige Kontaktaufnahme, Angebote der Hilfestellung, intensive Zusammenarbeit mit Behörden, aber auch die unverzügliche und konsequente Durchführung des Mahnverfahrens sind in diesem Bereich Schwerpunkte. Die Abschreibung von Mietforderungen entspricht 0,63 % der Sollmieten, dies sind 42.851,27 €.

## Investitionen

Zur Erhaltung und Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft gaben wir im Geschäftsjahr für Bauleistungen insgesamt 4.943.412,96 € (einschließlich Ankäufe) aus. Der langfristige Erhalt unserer Wohnanlagen hat einen nach wie unverändert hohen Stellenwert. Soweit wirtschaftlich vertretbar, passten wir unseren Gebäudebestand permanent den veränderten Nachfrageswünschen und neuen technischen Entwicklungen an. Neben der Beseitigung von Mängeln wurden Finanzmittel zur Verbesserung der Produktqualität eingesetzt. Materialien und Ausstattungen wurden nachfragegerecht sowie den jeweils aktuellen, technischen Entwicklungen angepasst. Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgen wir keine Einzelmaßnahmen, sondern es werden im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Dies führt zwar zur Bindung von Ressourcen, die dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen, begünstigt aber die Nachhaltigkeit der Arbeit, spart auf Dauer gesehen Kosten und minimiert die Beeinträchtigung für die Mieter.

**Die Investitionen der Genossenschaft stärken die regionale Wirtschaftskraft, da gewerkbezogen regionale Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn.** Für die Bestandspflege investierten wir insgesamt 4.343.843,57 €. In der Summe sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 2.399.990,12 € enthalten. Bezogen auf die Gesamtwohn- und Gewerbefläche von 129.122 m<sup>2</sup> liegt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungsaufwand bei 15,05 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Mit diesem Programm haben wir mit gleicher Kontinuität wie in den vergangenen Jahren die Qualität unseres Wohnungsbestandes angepasst und auf die veränderte Nachfragesituation eingestellt.

Im vergangenen Geschäftsjahr bildete die energetische Sanierung der Wohnanlage Allensteiner Straße 8 bis 12 den Schwerpunkt. Wie bereits in den Vorjahren, haben wir den Umfang der Maßnahme an den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses ausgerichtet. So wurden sowohl die Zentralheizung und die Fenster als auch die gesamte Dacheindeckung erneuert. Unserer Verantwortung für die Zukunft bewusst, investieren wir in ressourcenschonende Heizungstechnik. Neben modernster Brennwerttechnik kommt zur Wärmeerzeugung Solartechnik zum Einsatz. Die Grundrisse der Dachgeschosswohnungen wurden komplett verändert und durch den Einbau von Dachgauben die Wohnfläche erhöht. Darüber hinaus haben wir das Gebäude mit einer 140 mm starken Außendämmung versehen; die Boden- und auch die Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt. Das gesamte Gebäude wurde mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Unter Einsatz der Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) konnten sowohl das Wohnumfeld als auch die Treppenhäuser und Hauseingänge neu gestaltet werden. Im energetischen Bereich ist diese Wohnanlage mit einem heutigen Neubau vergleichbar. In einem weiteren Bauabschnitt haben wir das Gebäude Herzog-Ernst-August-Straße 7 und 9 im gleichen Umfang modernisiert.





#### Allensteiner Straße: Neue Balkone und Fassadengestaltung

Um älteren Mietern einen möglichst langen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen, nahmen wir verstärkt bautechnische Anpassungen vor. Die Umbauten betrafen hauptsächlich den Austausch von Badewannen gegen Duschen, die Herausnahme von Türschwellen und den Einbau von Haltegriffen.

Unter dem Aspekt der Ressourcenschonung legen wir größten Wert auf die regelmäßige Wartung der Heizungsanlagen. Im Interesse größtmöglicher Sicherheit für unsere Nutzungsberechtigten führten wir die Dichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen in unserem Wohnungsbestand weiter fort. Anhand eines vorhandenen Heizungskatasters erneuern wir kontinuierlich die Heizungsanlagen im Bestand. Im Rahmen einer Prioritätenliste werden die Schornsteinköpfe unseres Bestandes kontinuierlich saniert. Darüber hinaus haben wir die zeitgemäße Renovierung von Treppenhäusern, Hauseingängen und Kellerfluren kontinuierlich weitergeführt. Die Kleinstinstandhaltung umfasste rund 8.000 Reparaturaufträge, die angenommen, geprüft, beauftragt und abgewickelt wurden. Die Kosten und der administrative Aufwand für die Beseitigung von Schimmelschäden nahmen erheblich zu. Selten sind hier Baumängel die Ursache; in der Regel liegt die Ursache im Nutzungsverhalten, weil Gesetzmäßigkeiten der Bauphysik nicht beachtet werden. Messgeräte bestätigen in den meisten Fällen, dass wegen der signifikant gestiegenen Energiekosten ein angemessenes Heizen und Lüften der Wohnräume durch den Mieter nicht erfolgt.

Die finanziellen Mittel für Erneuerung, Sanierung und Instandsetzung sind die Voraussetzung, um den Bedürfnissen unserer Mieter nach einer zeitgemäßen Wohnqualität zu entsprechen und die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes langfristig und nachhaltig zu sichern. Bei weiterhin günstigen Kreditmarktmitteln werden wir die Investitionen in der Zukunft weiterhin auf hohem Niveau halten. Bei allen Arbeiten genießen Qualität, Nachhaltigkeit und zunehmend auch Umwelt- und Energieaspekte höchste Priorität. Bei allen Maßnahmen achten wir darauf, dass energiesparende und immissionsarme Haustechniken zum Einsatz kommen. Der Leistungsaustausch



Ziegelberg: Neue Fassadengestaltung

mit den ausführenden Firmen vollzieht sich auf der Basis mehrjähriger Rahmenverträge und eines Einheitspreisabkommens. Dies sichert uns für die Laufzeit Preisstabilität bei hoher Qualität und Flexibilität. Sämtliche Geschäftsvorgänge werden von eigenen Mitarbeitern organisiert und koordiniert. Finanzinvestitionen haben wir nicht vorgenommen.

### Mitarbeiter und Organisation

Die Genossenschaft beschäftigte im Jahr 2010 durchschnittlich 10 kaufmännische Angestellte, 4 technische Angestellte, 7 gewerbliche Arbeitnehmer und 13 Hauswarte. Ergänzt wird der Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug rund 41 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 9,5 Jahren. Die Vergütung erfolgte nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich besteht eine betriebliche Altersversorgung. Die Aufbaustruktur und Ablauforganisation gewährleisten unseren Kunden eine zeitnahe, kompetente und umfassende Betreuung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Einführung und Weiterentwicklung der Serviceteams bewährt. Die Besetzung während der Öffnungszeiten des Service-Zentrums wird innerhalb der einzelnen Serviceteams sichergestellt. Die rechtzeitige Abstimmung über Vertretungsnotwendigkeiten - beispielsweise während der Haupturlaubszeit - sichert auf der einen Seite die permanente Dienstleistungsbereitschaft des Unternehmens und auf der anderen Seite eine größtmögliche Planungssicherheit für unsere Mitarbeiter. Insbesondere vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen angebotene Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen wurden zur Sicherung und Erweiterung der fachspezifischen Qualifikationen zahlreich genutzt. Gepaart mit langjähriger Berufserfahrung steht somit für das strategische und operative Management ein gut ausgebildetes kaufmännisches und technisches Team zur Verfügung.

Im Rahmen von Berufs- und Schülerpraktiken ermöglichten wir mehreren Praktikanten, die wesentlichen betrieblichen Funktionen und Arbeitsabläufe in unserem Unternehmen kennenzulernen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergänzten sich innerhalb der drei Serviceteams in enger kommunikativer und ablauforganisatorischer Zusammenarbeit. Für die EDV-technische Darstellung der Ge-



schaftsprozesse setzen wir die testierten Programme der Aareon AG ein. Weitere Software- und Hardwarekomponenten passen wir kontinuierlich den veränderten Bedingungen an.

### **Mitgliederbetreuung**

Einen hohen Stellenwert nimmt unser Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ ein. Wir berichten hierin über aktuelle und wichtige Planungen sowie über den Jahresabschluss. Im Zusammenhang mit großen Modernisierungsmaßnahmen führen wir Mieterversammlungen in einzelnen Wohngebieten durch. Diese dienen einerseits zur Mieterinformation, andererseits nutzen die Mieter diese Versammlungen auch, um im direkten Kontakt mit der Verwaltung ihre Anregungen und Probleme zu erörtern. Die von uns regelmäßig angebotenen Mitgliederfahrten für Senioren erfreuen sich besonderer Beliebtheit. Organisiert und durchgeführt durch die Geschäftsstelle, führte die Tagesfahrt im Jahr 2010 nach Tangermünde. Nach wie vor sehr positiv wird auch unser Angebot einer Gästewohnung für unsere Mitglieder und Mieter aufgenommen. Hier ergibt sich die Überlegung, das Angebot an Gästewohnungen zu erweitern. Im vergangenen Geschäftsjahr war die Gästewohnung 29-mal belegt. Sie steht unseren Mietern und Mitgliedern, egal zu welchem Anlass, nach vorheriger Absprache mit unserem Service-Zentrum auch im Jahr 2011 wieder zur Verfügung. Darüber hinaus führten wir zielgerichtet Marketingprojekte durch, die insbesondere der Kundenfindung, -bindung und Mitgliederbetreuung dienen. Unsere Sozial- und Mieterberatung stand unseren Genossenschaftsmitgliedern für vielfältige Beratungen und Hilfestellungen zur Verfügung. Sie bildet mittlerweile einen wichtigen Baustein der genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik. Auch die enge Zusammenarbeit mit dem Notfunkdienst hat sich bewährt. Älteren Menschen wird durch medizinische, pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen ein längerer Verbleib in ihren Wohnungen ermöglicht.

### **Vertreterversammlung**

Gemäß der Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2010 am 10. Juni getagt. Alle erforderlichen und rechtlichen satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Frau Graßhoff und Herr Meyer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte beide erneut für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat. In unserem Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ wurde über die Vertreterversammlung und deren Verlauf ausführlich berichtet. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Herr Siegfried Riechers in der nach der Vertreterversammlung durchgeführten konstituierenden Sitzung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG fand in der Zeit vom 21.10.2010 bis 08.11.2010 die Wahl zur neuen Vertreterversammlung statt. Insgesamt waren 57 Vertreter und 42 Ersatzvertreter in die Versammlung zu wählen. Die neue Vertreterversammlung setzt sich zu rund 42 Prozent aus Frauen und 58 Prozent aus Männern im Alter zwischen 26 und 87 Jahren zusammen. 40 Vertreter wurden in ihrem Amt bestätigt. 17 neue Vertreter schafften den Sprung in unser genossenschaftliches Aufsichtsgremium. Erstmals in ihrer neuen Amtszeit treffen die Vertreter am 21. Juni 2011 zur ordentlichen Vertreterversammlung zusammen.

### **Tätigkeit der Organe**

Die Organe haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit dies erforderlich war, hierzu auch entsprechende Beschlüsse gefasst.

### **Sonstige wichtige Vorgänge**

Weitere wichtige Vorgänge, die für die Beurteilung des Geschäftsverlaufs von Bedeutung wären, sind nicht eingetreten.

### 2.1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eine Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erfolgt am Ende des Lageberichts.

## 2.2 Darstellung der Lage

### 2.2.1 Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung sind hauptsächlich auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung zurückzuführen. Eine deutliche Erhöhung der Abschreibungen hat sich aufgrund der durchgeführten aktivierungspflichtigen Wertverbesserungen ergeben.

Das Jahresergebnis 2010 wird maßgeblich durch die Verminderung der Instandhaltungskosten beeinflusst.

#### Entwicklung der Ertragslage

##### 1. Hausbewirtschaftung

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Vermietung abzgl. Erlösschmälerungen	6.632,3	6.590,3	42,0
Betriebskosten (saldiert mit Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnung)	26,2	57,7	-31,5
Instandhaltungskosten	-1.943,9	-2.087,1	143,2
Personalaufwand	-1.315,8	-1.268,6	-47,2
Abschreibungen	-1.472,2	-1.390,5	-81,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	-1.069,5	-1.058,7	-10,8
Übrige Aufwendungen im Bereich Hausbewirtschaftung	-17,7	-15,2	-2,5
	<b>839,4</b>	<b>827,9</b>	<b>11,5</b>

##### 2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	9,3	11,8	-2,5
--	-----	------	------

##### 3. Sonstiger Geschäftsbereich

(inkl. Erträge aus Grundstücksverkäufen)

Übrige sonstige Erträge	1.039,7	240,3	799,4
Übrige sonstige Aufwendungen	-1.353,7	-628,3	-725,4
	<b>-314,0</b>	<b>-388,0</b>	<b>74,0</b>

#### Jahresergebnis

	<b>534,7</b>	<b>451,7</b>	<b>83,0</b>
--	--------------	--------------	-------------

Sowohl für das Berichtsjahr als auch für die folgenden 5 Jahre stellen wir, basierend auf den Ergebnissen und erkennbaren Veränderungen, Wirtschafts- und Investitionspläne auf. Die Entwicklung der Ertragslage entspricht den vorherigen Planungen.





Lindenstraße 35: Umfassende Sanierung nach Erwerb

### 2.2.2 Finanzlage

Die Genossenschaft war in der Lage, jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Finanzielle Liquiditätsengpässe gab es nicht. Neben nicht genutzten Beleihungsmöglichkeiten wurden Kreditmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie Eigenkapital zur Finanzierung eingesetzt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Valutierungen von Darlehen die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, den planmäßigen Tilgungen sowie den Dividendenzahlungen übersteigen. Insbesondere die Erhöhung der Geschäftsguthaben um rund 1 Million Euro führt zu einem entsprechend positiven Finanzmittelbestand.

Die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten betrug 1.318,8 T€. Diverse Darlehen, deren Zinsfestschreibungen im Geschäftsjahr endeten, wurden umfinanziert oder zurückgezahlt. Da benötigte Fremdmittel in den letzten Geschäftsjahren primär von der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen wurden, liegen die Zinssätze hier unter dem üblichen Kapitalmarktniveau. Darlehensprolongationen konnten ebenfalls zu günstigen Zinskonditionen vorgenommen werden. Der Cashflow deckte die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel.

<b>Finanzlage</b>	2010		2009	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>534,7</b>		<b>451,7</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.472,2		1.390,5	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2,7		-140,0	
Abschreibung auf Mietforderungen	42,9		34,9	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	7,5	1.519,9	6,9	1.292,3
<b>Cashflow</b>		<b>2.054,6</b>		<b>1.744,0</b>
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-110,4		3,6
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		-228,4		-20,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		455,5		-485,2
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.171,3</b>		<b>1.241,5</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-3.572,1		-1.551,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		350,4		20,8
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-3.221,7</b>		<b>-1.530,4</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.346,5		1.701,2	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	1.004,9	4.351,4	346,2	2.047,4
Tilgungen *)	-1.967,1		-1.929,5	
Dividendenausschüttungen	-213,1	-2.180,2	-211,8	-2.141,3
<b>Mittelabfluss bzw. - zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>2.171,2</b>		<b>-93,9</b>
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		1.120,8		-382,8
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		881,6		1.264,4
<b>= Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>		<b>2.002,4</b>		<b>881,6</b>

\*) davon außerplanmäßig: T€ 13,0 (Vorjahr T€ 25,0)



### 2.2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2010 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, den getätigten Ankäufen und deren Aktivierung. Die Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 3.005.000,00 € überstiegen die Abschreibungen um rund 1.533.000,00 €. Durch die Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung und Anbau von Vorsatzbalkonen in der Allensteiner Straße 8, 10, 12, der Herzog-Ernst-August-Straße 11, 13, 15, Bauvorbereitungskosten für die Maßnahmen Herzog-Ernst-August-Straße 3 bis 9 (ungerade), Grundrissveränderungen bei diversen Wohnungen, Badmodernisierungen und Gestaltung von Außenanlagen sowie den getätigten Ankäufen in der Lindenstraße und der Herzog-Franz-Straße, erhöhten sich die Herstellungskosten im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ um 2.674.236,18 €. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen beträgt das Anlagevermögen zum 31.12.2010 insgesamt 51.324.143,16 €. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 1.964.529,03 €. Die Abschreibungsmodalitäten sind im Anhang ersichtlich. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ergibt sich in erster Linie aus der Erhöhung der „flüssigen Mittel“ um rund 1.100 T€ auf 2.002.397,41 € sowie dem Ausweis von Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken. Die „unfertigen Leistungen“ verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 150 T€ auf 3.211.445,53 €. Dagegen erhöhten sich die „Zum Verkauf bestimmten Grundstücke“ aufgrund des Neubaus von Kettenhäusern im Baugebiet „Zur Laage“ um rund 139 T€ auf 715.406,19 € und die „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände“ um rund 43 T€ auf 419.260,46 €.

Vermögensstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	51.324,1	88,85	49.359,6	90,39
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	6.444,0	11,15	5.249,7	9,61
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>57.768,1</b>	<b>100,00</b>	<b>54.609,3</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	34.287,4		32.458,3	
<b>Reinvermögen</b>	<b>23.480,7</b>		<b>22.151,0</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.151,0		21.564,9	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.329,7</b>	<b>6,00</b>	<b>586,1</b>	<b>2,72</b>

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	23.480,7	40,65	22.151,0	40,56
Rückstellungen	214,5	0,37	309,2	0,57
Verbindlichkeiten	34.072,9	58,98	32.149,1	58,87
<b>Gesamtkapital</b>	<b>57.768,1</b>	<b>100,00</b>	<b>54.609,3</b>	<b>100,00</b>

Positiv hervorzuheben ist die weitere Erhöhung des Eigenkapitals. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 2.745.000,00 € Fremdkapital, ohne Berücksichtigung der Umfinanzierungen, valuiert. Nach Abzug der Tilgung ergab sich eine Erhöhung der langfristigen Finanzierungsmittel um rund 1.382 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 1.330 T€ auf 23.480.685,36 €. Dies entspricht einer Quote an der Bilanzsumme von 40,65 %. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 57.768.095,34 €.

## 2.3 Nachtragsbericht

Weitere wichtige Vorgänge, die für die Beurteilung des Geschäftsverlaufs von Bedeutung wären, sind nicht eingetreten. Nicht erkennbar sind für den Vorstand bestandsgefährdende Risiken und andere, die die Ertrags- Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten. Weiterhin besonderer Aufmerksamkeit bedarf die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung.

## 2.4 Risikobericht

### 2.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft ist seit über 60 Jahren eng mit der Entwicklung der Kreisstadt Gifhorn verbunden und ein bodenständiges Unternehmen mit einem attraktiven Wohnungsbestand. Die Geschäftspolitik ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Alle Entscheidungen werden sorgfältig einer Risikoanalyse unterzogen. Wir achten strikt darauf, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten sichergestellt ist. Die Weiterentwicklung des Wohnungsunternehmens erfolgt auf der Basis einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen. Im Fokus unseres Handelns stehen neben einer geplanten und geordneten Expansion, die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungsprogramme, ergänzende Neubauten, eine intensive Quartiersarbeit und eine ausgeprägte Kundenorientierung. Mit diesen Zielen werden die Attraktivität und die gute Marktpositionierung der Genossenschaft gesichert. Die Entwicklung der Genossenschaft ist Gegenstand der permanenten Überwachung im Rahmen eines Risiko-Management-Systems. Das interne Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen und systemintegrierte Mechanismen. Die permanente Überwachung der Geschäftsentwicklung erfolgt systematisch durch Abgleiche des Wirtschaftsplans, des Liquiditätsplans sowie wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen. Bei Abweichungen wird somit eine eventuell notwendige Gegensteuerung sichergestellt. Einer äußerst intensiven Überwachung und Steuerung unterliegen die Budgets für die Instandhaltung und die Modernisierung. Ein Frühwarnsystem umfasst insbesondere die Entwicklung der Vermietungssituation, der Mietrückstände und Mietausfälle, die Preisgestaltung sowie die Rahmenbedingungen des Wohnungsteilmarktes. Bei Einhaltung aller in der Planung vorgegebenen Investitionen sind Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Vor diesem Hintergrund sind Risiken bei der Beschaffung von Kreditmitteln für unsere Genossenschaft nicht zu erwarten. Vielmehr ist durch die Konditionsvereinbarung bei Neuaufnahme von Kreditmitteln in den kommenden Jahren – trotz Kreditaufnahmen für Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen – voraussichtlich mit einem Rückgang der Zinsbelastung zu rechnen. Insgesamt steht der Finanzierungsbereich im Fokus unseres Risikomanagements, um jederzeit rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Das Geschäftsrisiko liegt im Wesentlichen in der Vermietung des Wohnungsbestandes. Die günstige Mietpreisgestaltung, kontinuierliche Instandhaltung, umfangreiche Modernisierungsprogramme und eine immer stärker kundenorientierte Unternehmensausrichtung sichern die Attraktivität unserer GWG. Bestandsgefährdungspotenzial mit erheblichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind für uns im wirtschaftlichen wie auch rechtlichen Bereich augenblicklich nicht erkennbar. Die weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsteilmarktes durch geändertes Nachfrageverhalten und die prognostizierte demografische Entwicklung der Kreisstadt Gifhorn werden den Wettbewerb mit-



telfristig verschärfen. Das könnte auf der einen Seite zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen, bietet aber andererseits Neuvermietungschancen für modernisierte und nachfragegerecht gestaltete Bestandswohnungen.

#### **2.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung**

Die uns bereits seit Jahren in einem Gutachten vorliegenden Trends zum Wohnverhalten und zur Entwicklung des Wohnungsteilmarktes in unserer Region, mit seinen ungünstigen demografischen und wirtschaftlichen Auswirkungen, haben wir nicht als Bedrohung, sondern eher als Chance verstanden.

Vor diesem Hintergrund wird die bisher praktizierte erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre konsequent weitergeführt und weiterentwickelt. Mit bestandserhaltenden und bestandsverbessernden Investitionen zur Steigerung der Attraktivität unseres Bestandes treten wir diesen widrigen Einflussfaktoren auf unserem Teilmarkt entgegen. Darüber hinaus wird immer mehr deutlich, dass, neben dem reinen Vermietungsgeschäft, Maßnahmen zur Kundenbindung und Kundengewinnung weiterentwickelt und durch Service- und Dienstleistungsangebote unterstützt werden müssen. Wir beschäftigen uns konkret mit der Einrichtung eines eigenen Dienstleistungsservices über unseren Regiebetrieb hinaus. Unterstützt werden diese Strategien durch den Einsatz eines integrierten Marketingkonzeptes, das weiterhin offensiv ausgebaut wird. Insbesondere im Bereich von Service- und Dienstleistungsangeboten streben wir Kooperationen mit örtlichen Vereinen, Verbänden und Institutionen an. Mit unserer Marketingstrategie streben wir die feste Verankerung unseres Unternehmens im Bewusstsein und der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit an. Die Aufnahme neuer Tätigkeitsfelder in das Produktportfolio unseres Unternehmens trägt sowohl der demografischen Entwicklung als auch einer veränderten Nachfragekultur Rechnung. Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an den sich kontinuierlich verändernden Rahmenbedingungen gibt uns die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unseres Unternehmens zu steigern. Gerade in der Rechtsform unserer Wohnungsbau-Genossenschaft sehen wir besondere Chancen gegenüber dem Gifhorner Wohnungsmarkt. So berücksichtigen wir fortlaufend Veränderungen, die sich aus demografischen, technologischen, ökologischen und rechtlichen Einflussfaktoren ergeben. Die frühzeitige Einrichtung eines Beleihungskatasters verschafft uns vor diesem Hintergrund die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Darüber hinaus ist die Bilanzstruktur so geordnet, dass sie ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotenzial einräumt.

#### **2.4.3 Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Es werden keine Finanzinstrumente verwendet, die für die Beurteilung der Lage oder die voraussichtliche Entwicklung von Belang sind. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Steigende Tilgungsanteile und im Ablauf unterschiedliche Konditionsbindungsfristen halten Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Prolongationstermine sowie die Zinsentwicklung werden im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Schwankungen im Bereich der Zahlungsströme sind aufgrund der periodischen Mietzahlungen und der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten nicht zu erwarten. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht verwendet.

## 2.5 Prognosebericht

Wir gehen davon aus, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auf dem jetzigen soliden Niveau angemessen weiterentwickeln werden. Auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes rechnen wir, trotz eines sehr hohen Aufwandes für bauliche Investitionen für die Jahre 2011 und 2012, mit angemessenen Jahresüberschüssen, die die jährliche Dividendenzahlung gewährleisten. Gemäß dem Verwaltungsbericht der Stadt Gifhorn wird die Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2016 kontinuierlich weiter sinken. Gleichzeitig wird der Anteil der Einwohner im Alter von 45–65 Jahren an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zunehmen. Es ist Ziel unserer Unternehmensstrategie, uns an diese Entwicklung mit den Wohnungsangeboten unserer Genossenschaft anzupassen.

Die vorgesehenen Qualitätsoptimierungen der Bestandsbewirtschaftung durch personelle und organisatorische Veränderungen sowie bedarfsgerechte Produktpassungen werden die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnanlagen sicherstellen und diese konkurrenzfähig halten. Den Neubau von Wohnungen werden wir vom Nachfrageverhalten und von der zu erzielenden Wirtschaftlichkeit abhängig machen. Im Vordergrund stehen eine hohe Produktqualität und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Zusatzangebote. Vor diesem Hintergrund werden wir die Anzahl und Vielfalt von Dienstleistungen im Rahmen unseres Förderauftrages für unsere Mitglieder erweitern. Die derzeitige Planung sieht vor, ein eigen- und selbständiges Service- und Dienstleistungsangebot als Ergänzung zur Bestandsbewirtschaftung zu etablieren.

Die Verwendung der Ressourcen für die konsequente Werterhaltung der Gebäude durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wird auch künftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen sicherstellen und diese am Markt konkurrenzfähig halten. Trotz aller unternehmerischen Maßnahmen wird der künftige Geschäftsverlauf insbesondere von den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt sein.

Die Arbeit unserer GWG ist an erster Stelle bestimmt durch die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages und somit dem Auftrag verpflichtet, unsere Mitglieder mit sicherem, gutem und sozial verantwortlichem Wohnraum zu versorgen. Um mittel- und langfristig in der Lage zu sein auf Marktveränderungen reagieren zu können, verfolgt die Genossenschaft eine aktive Grundstücksbevorratung. Insbesondere der Ankauf von Grundstücksflächen im Innenstadtbereich zur Abrundung und Ergänzung unserer Seniorenwohnanlage Lindenstraße steht hier im Fokus unserer Bemühungen. Darüber hinaus beschäftigen wir uns – im Rahmen der Vervollständigung und Abrundung unseres Wohnungsportfolios – mit dem Ankauf von zusätzlichen Wohneinheiten. Unsere Aufgabe bleibt die preiswerte, gute und vor allem sichere Wohnungsversorgung unser Mitglieder, ergänzt durch attraktive Zusatzangebote auf der Basis einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft.

## 2.6 Dankesworte

Die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gifhorn, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Berlin sowie bei allen uns verbundenen Kreditinstituten und Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer





Allensteiner Straße: Neue Balkone und Dachgeschosse

Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel, erfolgreich für unser Unternehmen zu sein. Darüber hinaus bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung. Ein überaus besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG. Nur durch ihren besonderen Einsatz – zum Teil weit über das Übliche hinaus –, durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft ist unsere Genossenschaft bei stetig weiter steigenden Erwartungshaltungen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben sowie Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden gerecht zu werden und sich auch zukünftig optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs zu stellen. Der individuelle Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spiegelt die Leitgedanken unserer Unternehmenspolitik wider.

Gifhorn, im Mai 2011

Andreas Otto

Regine Wolters

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan, den Jahresabschluss 2009, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm.

Alle diese und weitere Maßnahmen wurden von den Ausschüssen begleitet, indem Prüfungsausschuss sowie Bau- und Wohnungsausschuss maßgeblich an den Entscheidungen beteiligt waren.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 sowie des Lageberichts 2009 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 durchgeführt, die zur vollen Zufriedenheit erfolgte und der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 21. Juni 2011 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 28. September 2010 durch den Prüfungsverband erteilt.

In seiner Sitzung am 20. April 2010 beschloss der Aufsichtsrat, Herrn Andreas Otto ab 1. Januar 2011 für weitere 5 Jahre als geschäftsführendes Vorstandsmitglied zu bestellen.

Der Aufsichtsrat hat die Wahlen zur Vertreterversammlung im zweiten Halbjahr 2010 durch die Entsendung des Aufsichtsratsvorsitzenden in den Wahlausschuss ordnungsgemäß begleitet.

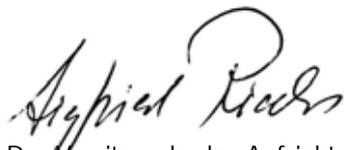
Die Vertreterversammlung nahm am 10. Juni 2010 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Frau Heike Grasshoff und Herr Uwe Meyer wurden für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde in der konstituierenden Sitzung am 10. Juni 2010 Herr Siegfried Riechers wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2010 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Damen und Herren der Vertreterversammlung für die Mitwirkung bei den satzungsgemäßen Aufgaben und hofft auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle unserer Genossenschaft.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die im abgelaufenen Jahr wiederum mit nachhaltigem Einsatz geleistete erfolgreiche Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Gifhorn, den 10. Mai 2011



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Riechers

<b>Gliederung Kennzahlen der GWG</b>	Einheit	2010	2009	2008
<b>Bestandszahlen</b>				
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>				
Häuser	Anzahl	396	395	395
Wohnungen	Anzahl	2.214	2.213	2.213
Gewerbe	Anzahl	12	12	13
Garagen	Anzahl	499	499	499
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.288	1.288	1.288
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	127.834	127.396	127.343
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	57.768	54.609	54.842
Sachanlagevermögen	T€	51.305	49.353	49.214
Sachanlagenintensität	%	88,8	90,4	89,7
Eigenkapital	T€	23.481	22.151	21.565
Eigenkapitalquote	%	40,6	40,6	39,3
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	28.180	26.843	27.156
Umsatzerlöse	T€	10.349	10.547	9.689
Jahresergebnis	T€	535	452	550
Cashflow	T€	2.055	1.744	1.998
Zinsen	T€	1.070	1.059	1.065
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.332	1.288	1.339
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,8	2,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,3	2,0	2,6
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Sollmieten (WE)	T€	6.463	6.364	6.275
Sollmieten (Gewerbe)	T€	87	83	87
Sollmieten (Garage)	T€	170	169	166
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,21	4,16	4,11
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,63	5,37	5,63
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€/Garage/ Monat	28,39	28,22	27,72
Erlösschmälerungen	T€	148	97	110
pro Monat pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,10	0,06	0,07
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.070	1.052	1.057
pro Monat pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,70	0,69	0,69
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.415	1.390	1.349
pro Monat pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,92	0,91	0,88
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden)	T€	1.872	2.047	1.884
pro Monat pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,22	1,34	1,23

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva			Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen		18.903,00	6.194,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.239.287,90		47.016.370,41
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.592.454,33		1.653.629,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	823.055,01		529.571,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.697,00		144.952,00
5. Bauvorbereitungskosten	41.806,96		0,00
6. Geleistete Anzahlungen	478.538,96	51.304.840,16	8.496,77
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
		51.324.143,16	49.359.614,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	715.406,19		576.746,95
2. Unfertige Leistungen	3.211.445,53		3.368.715,64
3. Andere Vorräte	1.323,28	3.928.175,00	1.113,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	147.334,53		230.290,52
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	99.668,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	300,67		2.222,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	171.957,26	419.260,46	143.828,00
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.002.397,41	881.535,26
		6.349.832,87	5.204.451,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	78.520,00		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.599,31	94.119,31	45.228,83
		57.768.095,34	54.609.294,69



<b>Passiva</b>			Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>	€	€	€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	378.414,17		341.241,34
2. der verbleibenden Mitglieder	6.745.363,54		5.786.801,71
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 24.220,37 (Vorjahr: € 25.650,77)	11.780,00	7.135.557,71	2.703,20
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr: € 55.000,00)	1.995.000,00		1.940.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres ein- gestellt: € 170.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	10.995.000,00		10.825.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 83.588,70 (Vorjahr: € 82.938,56)	3.045.395,39	16.035.395,39	2.958.562,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	534.732,26		451.702,71
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-225.000,00	309.732,26	-155.000,00
		23.480.685,36	22.151.011,09

<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	70.000,00		140.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	144.468,77		169.219,09
		214.468,77	309.219,09

<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.791.319,50		18.099.066,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.737.783,10		10.048.315,32
3. Erhaltene Anzahlungen	3.815.092,47		3.497.853,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.803,49		7.148,39
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	552.173,24		391.121,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr: € 174,00 ) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00 )	113.018,40		50.271,16
		34.025.190,20	32.093.776,21

<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		47.751,01	55.288,30
		57.768.095,34	54.609.294,69

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.122.020,43		10.535.084,30
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	217.550,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.296,06	10.348.866,49	11.799,61
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		272.444,57	-163.360,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		387.264,17	232.000,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.012.650,15		5.330.785,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	668.579,97	5.681.230,12	285.691,51
5. Rohergebnis		5.327.345,11	4.999.047,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.061.509,01		1.031.318,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 39.308,84 € (Vorjahr: 35.917,98 €)	254.337,24	1.315.846,25	237.300,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.472.172,04	1.390.464,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		676.188,18	623.024,12
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens		40,00	32,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.065,27	8.280,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufwendungen aus der Auf- zinsung: 163,10 € (Vorjahr 0,00 €))		1.070.129,63	1.059.446,31
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		798.114,28	665.806,90
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	174,07
14. Sonstige Steuern		263.382,02	213.930,12
15. Jahresüberschuss		534.732,26	451.702,71
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		225.000,00	155.000,00
17. Bilanzgewinn		<b>309.732,26</b>	<b>296.702,71</b>



## Anhang für das Geschäftsjahr 2010

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der erstmaligen Anwendung des BilMoG aufgestellt worden.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind infolge der erstmaligen Anwendung des BilMoG nicht vollständig vergleichbar; eine Anpassung der Vorjahreszahlen war nicht vorzunehmen. Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ ist aus diesem Grund nicht vergleichbar.

Eine Durchbrechung der Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist durch die erstmalige Anwendung des BilMoG nicht gegeben; entsprechende Angaben entfallen somit.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung des BilMoG angewandt:

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände (entgeltlich erworbene Lizenzen) werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Dabei werden die Gebäude grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden die Abschreibungen von Neubauten auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren sowie die Abschreibungen von Geschäfts- und andere Bauten - mit Ausnahme der Verwaltungsgeschäftsstelle - auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren berechnet. Die Nutzungsdauer von Außenanlagen wird mit 10 Jahren angesetzt. Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31. Januar 2007 wird ab dem Geschäftsjahr 2006 bei der Bewertung von Neubauten wieder von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Gleiches gilt für die Neueinschätzung der

Restnutzungsdauer von Gebäuden nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier wird von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 410,00 € wurden bis einschließlich dem Geschäftsjahr 2007 bei entsprechender Ausübung des steuerrechtlichen Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 150,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden die beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 bis € 410,00 entsprechend des steuerrechtlichen Wahlrechts wieder sofort voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bebaute und unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

In Höhe der Differenzen aus Auszahlungs- und Rückzahlungsbeträgen von Darlehen erfolgt eine aktive Abgrenzung der Geldbeschaffungskosten in Form eines Disagios, die rätierlich entsprechend der vereinbarten Zinsbindungsfrist aufgelöst wird. Im Übrigen weist der aktive Rechnungsabgrenzungsposten Ausgaben aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten weist Einnahmen aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2010 sind im Anlagespiegel dieses Anhangs dargestellt.

### Umlaufvermögen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 3.211.445,53 (Vorjahr: € 3.368.715,64) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 18.369,63 (Vorjahr: € 59.136,21) der Forderungen aus Vermietung sowie von € 0,00 (Vorjahr: € 21.000,00) der Forderungen aus dem Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramms haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 7.135.557,71 (Vorjahr: € 6.130.746,25).

<b>Rücklagenspiegel</b>	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.940.000,00	55.000,00	0,00	1.995.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.825.000,00	170.000,00	0,00	10.995.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
- Freie Rücklage	2.105.727,27	86.833,26	0,00	2.192.560,53
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	15.723.562,13	311.833,26	0,00	16.035.395,39

## Rückstellungen

Die in den Vorjahren unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden“ des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1/1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt. Gleiches gilt für die im unter dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ ausgewiesenen nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB a. F. dotierten Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Die Aufwandsrückstellungen werden voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2011 vollständig verbraucht sein bzw. wurden bereits im Geschäftsjahr 2010 vollständig verbraucht bzw. aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€
Unterlassene Bauinstandhaltung (< 4 Monate)	70.000,00
Jahresabschlussprüfung	21.052,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.300,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.300,00
Jubiläen	8.077,30
Jahresabschlusserstellung	8.000,00
Vertreterversammlung	8.000,00
Noch anfallende Baukosten	3.500,00
Urlaubsansprüche	2.739,47
Steuerberatungsleistungen	2.500,00
	<b>144.468,77</b>

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Jubiläumzahlungen sowie für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen ergaben sich zum 01.01.2010 in Hinblick auf die Anpassung an das BilMoG Auflösungsbeträge von € 1.544,56 (Jubiläen) bzw. € 1.700,00 (Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen). Die Auflösungsbeträge wurden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 1 EGHGB) unmittelbar in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem diesem Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 19.433.529,08 (Vorjahr: € 17.718.466,09), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 9.197.105,11 (Vorjahr: € 9.364.462,83) durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 11.409,94 (Vorjahr: € 9.148,78) aufgelaufene Darlehenszinsen.



## D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Personalaufwendungen

Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Zuführungen zur Rückstellung für Jubiläen wurden, abweichend zum Vorjahr, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von € 163,10 gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende wesentliche (> €1.000,00) periodenfremde Erträge:

	€
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	134.607,62
Erträge aus Schulderrlass aus KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramm	67.750,00
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	4.944,05
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.776,32
	<b>209.077,99</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende wesentliche (> €1.000,00) periodenfremde Aufwendungen:

	€
Abschreibungen auf Mietforderungen	42.851,27
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	24.161,41
	<b>67.012,68</b>

### Abschreibungen

Unter den Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Geleistete Anzahlungen sind € 50.423,81 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert enthalten.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 163,10 aus der Abzinsung von Rückstellungen für Jubiläen.

## E. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 400,00	€ 400,00

### Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Jährliche Kosten (inkl. USt):	Verbleibende Kosten (inkl. USt):
Verpflichtung aus abgeschlossenem Bauvertrag (Abnahmeverpflichtungen)		€ 93.783,00
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2011)	€ 45.638,88	€ 45.638,88
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2012)	€ 244.342,24	€ 488.684,48
Vertrag zur Winterreinigung (mit Preissteigerungen) (Laufzeit bis 31. März 2014)	€ 51.765,00 *)	€ 191.059,60

\*) ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen

Die Verpflichtungen aus den beiden letztgenannten Verträgen werden als umlagefähige Betriebskosten refinanziert.

### Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen nicht.

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehende Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

### Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2010 neben den hauptamtlichen Vorständen im Durchschnitt zehn kaufmännische und vier technische Angestellte, sieben gewerbliche Arbeitnehmer, zwei Raumpflegerinnen (stundenweise) und 13 Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2010 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

1. Januar 2010	3.265
Zugang	350
Abgang	279
31. Dezember 2010	3.336



Gut miteinander auskommen.



Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	53.297,73	19.957,49	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	53.297,73	19.957,49	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.210.312,24	2.674.236,18	45.267,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.289.958,88	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	529.571,94	330.973,63	135.412,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	523.661,62	26.600,05	43.094,84
Bauvorbereitungskosten	0,00	41.806,96	0,00
Geleistete Anzahlungen	8.496,77	478.538,96	5.155,97
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	79.562.001,45	3.552.155,78	228.930,85
<b>Finanzanlagen</b> Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	400,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>79.615.699,18</b>	<b>3.572.113,27</b>	<b>228.930,85</b>

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.791.319,50	18.099.066,04	833.221,45	767.179,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.737.783,10	10.048.315,32	539.852,11	566.652,52
3. Erhaltene Anzahlungen	3.815.092,47	3.497.853,70	3.815.092,47	3.497.853,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.803,49	7.148,39	15.803,49	7.148,39
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	552.173,24	391.121,60	552.173,24	386.159,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	113.018,40	50.271,16	88.804,69	25.655,16
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>34.025.190,20</b>	<b>32.093.776,21</b>	<b>5.844.947,45</b>	<b>5.250.648,81</b>



Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2010 €	Abschreibungen/ Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
			Stand am 31.12.2010 €	Stand am 31.12.2009 €	
0,00	73.255,22	54.352,22	18.903,00	6.194,00	7.248,49
0,00	73.255,22	54.352,22	18.903,00	6.194,00	7.248,49
-95.780,67	77.743.499,91	29.504.212,01	48.239.287,90	47.016.370,41	1.355.538,02
0,00	3.289.958,88	1.697.504,55	1.592.454,33	1.653.629,01	61.174,68
99.121,47	824.254,84	1.199,83	823.055,01	529.571,94	1.199,83
0,00	507.166,83	377.469,83	129.697,00	144.952,00	41.855,05
0,00	41.806,96	0,00	41.806,96	0,00	0,00
-3.340,80	478.538,96	0,00	478.538,96	8.496,77	5.155,97
0,00	82.885.226,38	31.580.386,22	51.304.840,16	49.353.020,13	1.464.923,55
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>82.958.881,60</b>	<b>31.634.738,44</b>	<b>51.324.143,16</b>	<b>49.359.614,13</b>	<b>1.472.172,04</b>

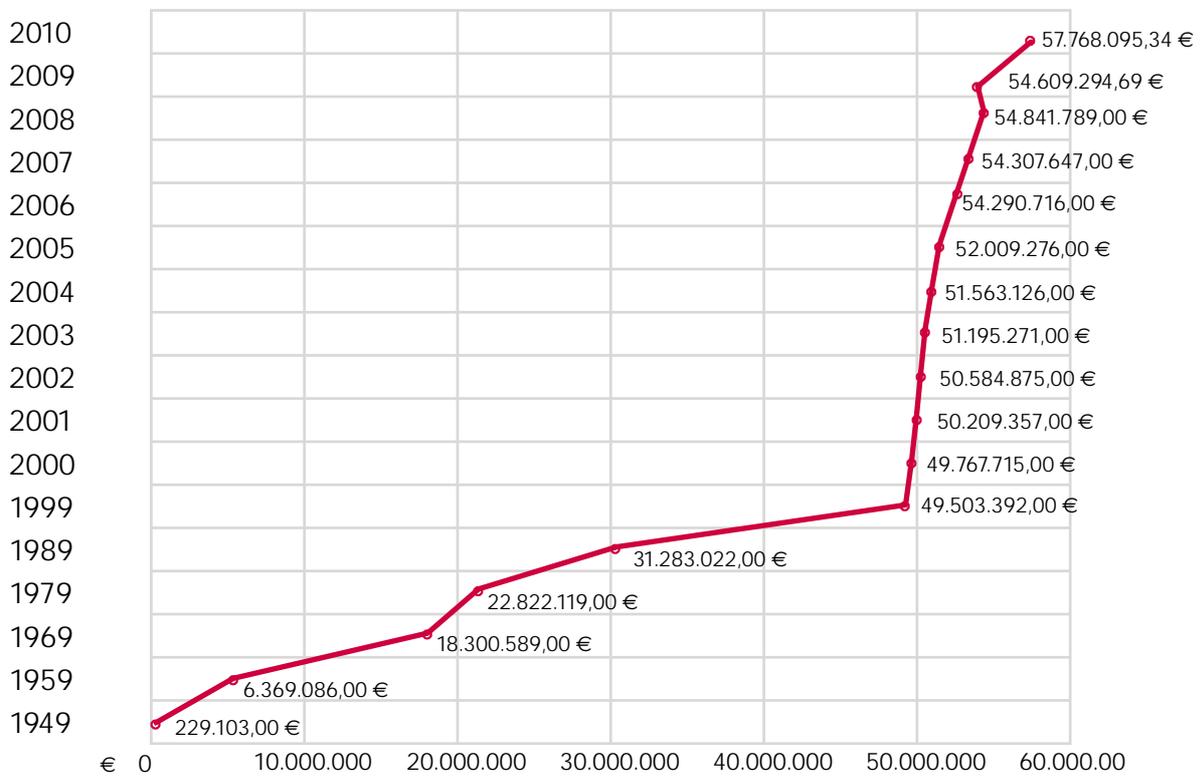
- davon mit einer Restlaufzeit -						
1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung	
Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €			
3.371.174,88	3.058.910,11	15.586.923,17	14.272.976,59	19.433.529,08	GPR	
1.878.866,95	2.066.384,66	7.319.064,04	7.415.278,14	9.197.105,11	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	4.961,90	0,00	0,00	0,00		
24.213,71	24.616,00	0,00	0,00	0,00		
<b>5.274.255,54</b>	<b>5.154.872,67</b>	<b>22.905.987,21</b>	<b>21.688.254,73</b>	<b>28.630.634,19</b>		

GPR = Grundpfandrecht



Alter Postweg: Unser Service-Center

## Entwicklung der Bilanzsumme

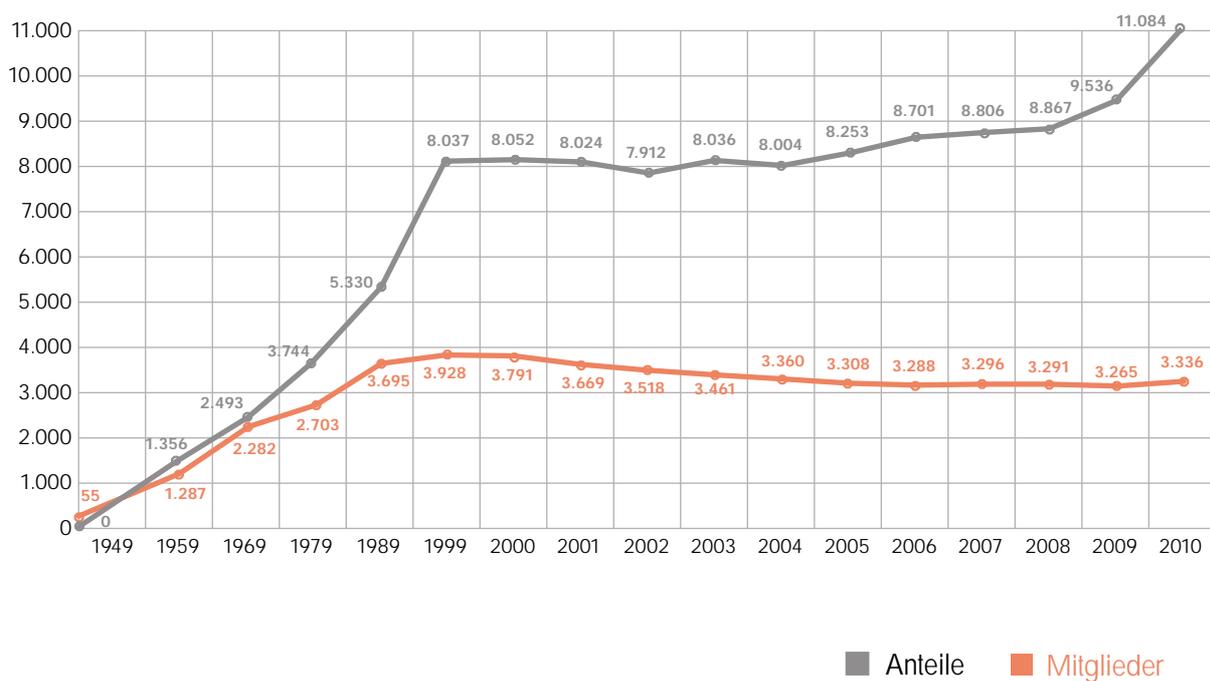


Die Fühler ausstrecken.

## Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Gara-gen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Gara-gen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2000	49.767.715,14	5.172.961,51	3.791	8.052	2.208	12	499
2001	50.209.357,34	5.199.373,22	3.669	8.024	2.209	12	499
2002	50.584.875,82	5.181.321,06	3.518	7.912	2.211	12	499
2003	51.195.271,15	5.206.559,48	3.461	8.036	2.207	11	499
2004	51.563.125,94	5.202.696,41	3.360	8.004	2.204	11	499
2005	52.009.276,33	5.331.669,09	3.308	8.253	2.202	11	499
2006	54.290.716,07	5.577.068,78	3.288	8.701	2.202	12	499
2007	54.307.647,50	5.676.185,85	3.296	8.806	2.213	13	499
2008	54.841.789,23	5.784.471,49	3.291	8.867	2.213	13	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499

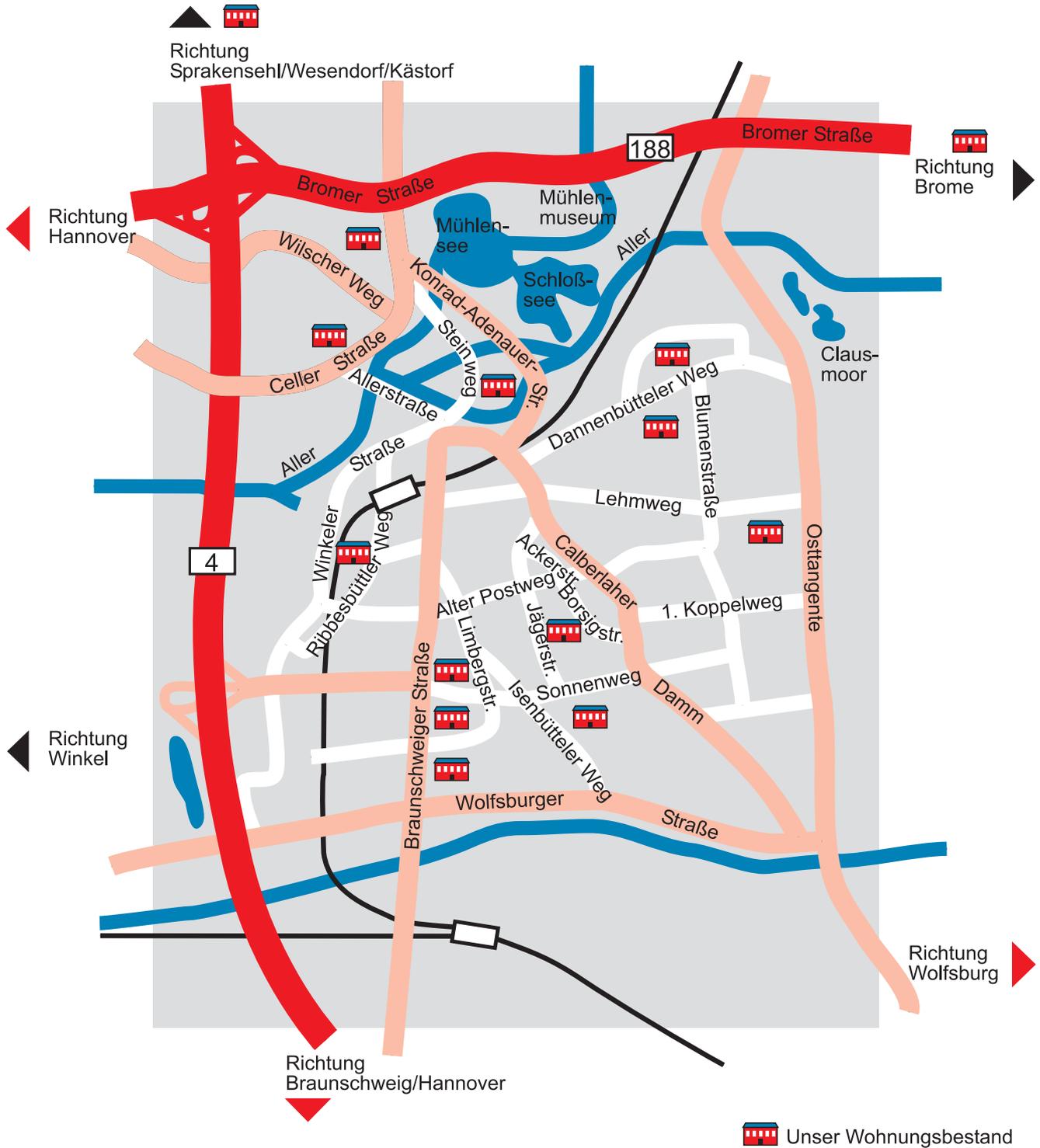
## Unser Mitgliederbestand 1949 - 2010



# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

## Übersichtsplan





# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

## Für Ihre Notizen

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn • Tel.: 0 53 71/98 98 - 0  
E-Mail: [info@gwg-gifhorn.de](mailto:info@gwg-gifhorn.de) • [www.gwg-gifhorn.de](http://www.gwg-gifhorn.de)

Satz, Gestaltung, Fotos: Calluna, Menschen & Medien, [www.calluna-medien.de](http://www.calluna-medien.de) / Bilder am Seitenfuß: fotolia.com  
Druck: Voigt Druck GmbH, Gifhorn

[www.gwg-gifhorn.de](http://www.gwg-gifhorn.de)

