



GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Zahlen, Daten, Fakten

Geschäftsbericht 2012



Wir sind dabei



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.



Wohnungsbaugenossenschaften

Zusammenschluss von mehr als 420 Genossenschaften mit über 870.000 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.



DESWOS

Das Jahr 2012 wurde weltweit von den Vereinten Nationen als das Internationale Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Auch die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG steht für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder. Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit.



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 2007. Reauditierung 2011.

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	8
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	8
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8
2.1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.1.1.4	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	20
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	21
2.1.1.6	Geschäftsergebnis	23
2.1.1.7	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen	24
	- Bestandsbewirtschaftung	
	- Wohnungswechsel 2012	
	- Nutzungsgebühren und Betriebskosten	
	- Erlösschmälerungen und Forderungsabschreibungen	
	- Investitionen	
	- Mitarbeiter und Organisation	
	- Mitgliederbetreuung	
	- Vertreterversammlung	
	- Beteiligungen	
	- Tätigkeit der Organe	
	- sonstige wichtige Vorgänge	
2.1.2	Finanzielle Leistungsindikatoren	31
2.2	Darstellung der Lage	31
2.2.1	Ertragslage	31
2.2.2	Finanzlage	32
2.2.3	Vermögenslage	34
2.3	Nachtragsbericht	36
2.4	Risikobericht	36
2.4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	36
2.4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	37
2.4.3	Finanzinstrumente	38
2.5	Prognosebericht	38
2.6	Dankesworte	40
	Bericht des Aufsichtsrates	41
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	43
	Bilanz	44
	Gewinn- und Verlustrechnung	46
	Anhang für das Geschäftsjahr 2012	47
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitspiegel	54
	Weitere statistische Kennzahlen	56
	Übersichtsplan	58
	Impressum	59

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung

- | | |
|--|---|
| Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6 | Ahrens-Arnold, Christine, Rathausstraße 1 |
| Angermann, Rainer, Birkenkamp 2 | Baldt, Monika, Allensteiner Str. 8 |
| Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20 | Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3 |
| Bley, Joachim, Maschstraße 9, Sassenburg | Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1a |
| Büschke, Horst, Alter Postweg 72 | Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10 |
| 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, Karl-Heinz, Herz.-E.-Aug.-Str. 16 | Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82 |
| Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52 | Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24 |
| Kasper, Olga, Lupinenweg 25 | Knecht, Carmen-Alexandra, Hufelandstr. 15 |
| Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29 | Koch, Oliver, Beerenweg 18 |
| Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg | 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, Bergstr. 9 a |
| Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23 | Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60 |
| Nahrstedt-Hampel, Dorothea, Schleusend. 17 | Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33 |
| Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45 | Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36 |
| Raulfs, Stefan, Il. Koppelweg 34 | Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12 |
| Riechers, Sascha, Herz.-E.-Aug.-Str. 31 | Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a |
| Schell, Anna, Alter Postweg 42 | Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58 |
| Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36 | Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40 |
| Schulze, Ernst, Lindenstraße 15 | Seeger, Richard, Alter Postweg 88 |
| Serbin, Roland, Innungswall 65 | Six, Alexander, Calberlah Damm 34 |
| Tantzki, Arno, Breslauer Str. 10 | Thiele, Anette, Waldstraße 5 |
| Tietge, Bernd, Immenweg 6 | Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38 |
| Weinberg-Denig, Britta, Borsigstraße 50 | Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21 |
| Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 22 | |

Aufsichtsrat

- | | |
|---|-------------------|
| Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn | Vorsitzender |
| Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn | stv. Vorsitzender |
| Graßhoff, Heike, Im Hängelmoor 21, Gifhorn | Schriftführerin |
| Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10, Gifhorn | |
| Matzdorf, Christine, Hufelandstraße 2, Gifhorn | |
| Müller, Christiane, Bäckerstraße 28, Gifhorn | |

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Riechers, Siegfried | Vorsitzender |
| Karwehl, Thomas | |
| Müller, Christiane | |

Bau- und Wohnungsausschuss:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Meyer, Uwe | Vorsitzender |
| Graßhoff, Heike | |
| Matzdorf, Christine | |

Vorstand

- | | |
|---|--------------|
| Otto, Andreas, Maurerstraße 19, Gifhorn | Vorsitzender |
| Wolters, Regine, Gifhorer Straße 23, Sassenburg | |



„Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.“
Johann Gottfried von Herder, 1744-1803, deutscher Kultur-Philosoph, Theologe,
Ästhetiker, Dichter und Übersetzer



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

egal, ob unsere Städte wachsen oder schrumpfen, der Schwerpunkt künftiger Stadtentwicklungsaufgaben liegt im Inneren unserer Städte und nicht mehr an ihren Rändern. Auch wir erfahren in unserer Stadt eine erhöhte Wohnnachfrage. Die Zwangsjacke der zumeist fertig gebauten Städte ist eng und die Ressourcen im Inneren auch unserer Stadt sind begrenzt. Vor diesem Hintergrund vollziehen sich fast alle Entwicklungen im Bestand. Die Nutzung von Baulücken, aber auch die Entwicklung von Gebieten für den Bau neuer, vorrangig preisgünstiger Wohnungen im Inneren unserer Stadt, die Anpassung an Erfordernisse des Klimawandels, die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und der altersgerechte Umbau von Gebäuden und des öffentlichen Raumes sind Maßnahmen, die erahnen lassen, um welche große Aufgabe es sich hierbei handelt. Die Organisation von zeitlichen Abläufen und Investitionsprozessen ist in ihrem Aufwand und Umfang auch in Gifhorn noch gar nicht absehbar. Trotzdem bleibt es Aufgabe der Kommune, stadtentwicklungspolitische Prozesse, den inneren Wandel unserer Stadt zu organisieren. Dies fällt allerdings in eine Zeit, in der staatliche Fördermittel, insbesondere für preisgünstigen Wohnraum, immer knapper ausfallen.

Es ist deshalb für die künftigen Stadtentwicklungsaufgaben mehr als bisher erforderlich, neue Kooperationsformen der Konzept- und Projektentwicklung und deren Umsetzung und vor allem deren Finanzierung anzustoßen. Ein erstes gutes Beispiel ist die Rahmenplanung der ehemaligen Klinikum-Fläche „Vor dem Laubberg“. In der Vergangenheit war die Verbesserung der Infrastruktur zur Schaffung von Investitionsanreizen primäre Aufgabe der Kommunen und wurde durch unterschiedliche staatliche Förderprogramme unterstützt. Bedingt durch die Herausforderungen des demografischen Wandels und anderen Strukturveränderungen bei zugleich sinkender öffentlicher Förderung kommen die Kommunen an ihre Leistungsgrenzen. Vor diesem Hintergrund wird es für unsere Stadt zunehmend wichtiger, Investoren dazu zu bewegen, sich an der Stadtentwicklung auch über die eigenen Grundstücksgrenzen hinweg zu beteiligen. Dies muss natürlich immer in einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Rendite orientierter Investition und tatsächlichem Wohnungsbedarf stattfinden. Dabei müssen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte erste Priorität einnehmen. Angesichts des Bevölkerungsrückganges bei gleichzeitiger Verdreifachung der Zahl der über 80-jährigen bis zum Jahr 2050 muss der demografische Wandel als Chance für neue Wohnkonzepte begriffen werden.

Mietergerecht Wohnen heißt, dass Mieter einen angemessenen Preis für ihre Wohnungen zahlen. Neben einer Senkung der vom Vermieter kaum mehr beeinflussbaren Wohnnebenkosten, beispielsweise durch eine Grundsteuerreform, müssten zusätzlich direkte Hilfen für Menschen, die die Wohn- und Lebenskosten nicht mehr tragen können, angemessen ausgestaltet werden. Sollen Heizen, Kühlen und Leben im Alter nicht unbezahlbar werden, müssen wir uns den Herausforderungen unserer Gebäudebestände stellen und nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich fortführen. Als GWG bieten wir uns nach wie vor als kompetenter Partner der Kommune an und sorgen mit unseren erheblichen Investitionen in den Wohnungsbestand für einen nachhaltigen Beitrag in der Quartiers- und Stadtentwicklung unserer Stadt Gifhorn. Die GWG steht für sozialgerechtes, stadtgerechtes, klimagerechtes, generationengerechtes und mietergerechtes Wohnen.

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Vertreterversammlung



Die Vertreterversammlung besteht aus 57 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von 5 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 48. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 26. Juni 2012 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.



Aufsichtsrat



Siegfried Riechers (Vors.)



Uwe Meyer (stellv. Vors.)



Heike Graßhoff



Thomas Karwehl



Christine Matzdorf



Christiane Müller

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 Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhorne 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 Hildeheim 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 Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird.

Der Verband hat am 04.10.2012 die Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2011 erteilt und am 08.01.2013 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2012 gehörten der GWG 3.447 Mitglieder mit 16.604 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

Unser Unternehmen hat seine Ziele entsprechend dem genossenschaftlichen Förderauftrag definiert und diese effizient und effektiv mit den vorhandenen Ressourcen umgesetzt. Auf der Basis unserer genossenschaftlichen Rechtsform haben wir uns nach wie vor robust und erfolgreich im wohnungswirtschaftlichen Wettbewerb behauptet. Die weltweite Finanzkrise hatte für unser Unternehmen auch im Jahre 2012 nur eine marginale Größenordnung. Das Geschäftsergebnis knüpft an den erfolgreichen Verlauf der vergangenen Jahre an. Wir haben somit unser Ziel, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Auftrag zur Förderung der Mitglieder zu erfüllen, erreicht. Die in den vorangegangenen Jahrzehnten praktizierte Geschäftspolitik zur Erhaltung und Weiterentwicklung unseres Unternehmenswertes sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter sozialen Aspekten hat sich somit bewährt.

Neben der Wahrnehmung unserer satzungsgemäßen Aufgaben blieben wir auch ein wichtiger Partner der lokalen Wirtschaft. **Insbesondere die Vergabe von Aufträgen an die regionalen Betriebe hat zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in jeglicher Weise beigetragen.** Unsere planmäßigen Aufgaben haben wir erfolgreich bewältigt. Im Geschäftsjahr 2012 entwickelte sich die Vermietungssituation bedeutend besser als erwartet. Ein Baustein unseres Vermietungserfolges ist die von uns praktizierte Kundenorientierung. Der Vertrieb erfolgt über diverse



Lagebericht

Internetportale, die eigene Homepage und Anzeigen in den örtlichen Medien. Auswertungen haben ergeben, dass über 60 % der Neukunden über Empfehlungen gewonnen werden konnten. Prägend für das Geschäftsjahr waren neben der Bestandsbewirtschaftung, die Fortführung unseres energetischen Modernisierungsprogrammes, der Ankauf weiterer Wohneinheiten sowie der Verkauf einer Gewerbeeinheit.

Die in den vergangenen Jahren auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu beobachtenden Veränderungen sind weitreichend und vielfältig. Der Wettbewerbsdruck nimmt angesichts einer verstärkten Nachfrage weiterhin zu. Diesem Wandlungsprozess ist die Genossenschaft mit einem unveränderten Selbstbewusstsein begegnet. Konkret bedeutet dies Flexibilität bei der Ausrichtung der internen Organisationsstrukturen, Ausdifferenzierung unseres Produktangebotes nach Zielgruppen und Optimierung der Marketing- und Öffentlichkeitsmaßnahmen. 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 Ressourcen allerdings begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhung der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Prioritäten setzten wir vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Gleichheitsprinzips dort, wo das Spannungsfeld von Wünschen der Nutzungsberechtigten und dem wirtschaftlich Vertretbaren, die Möglichkeiten unserer Genossenschaft überschritten.

Zur Erhaltung der Wettbewerbs- und damit der Zukunftsfähigkeit haben wir nicht nur auf gesellschaftliche und politische, wirtschaftliche und rechtliche Entwicklungen reagiert, sondern versucht, den Auswirkungen der aktuellen Trends rechtzeitig und aktiv zu begegnen. Konsequenterweise haben wir unsere gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie ein strategisches Marketing durch zahlreiche Aktivitäten und Unternehmenspräsentationen sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien durchgeführt. Dies alles unter dem Credo: „Die Nähe zum Menschen“.

Trotz der sehr hohen Ausgaben für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes erzielten wir wieder ein positives Jahresergebnis. Die ökonomische Verfassung unserer Genossenschaft ist als sehr solide einzustufen. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei die Planung für künftige Projekte ein. Erschlossene Grundstücksflächen befinden sich entweder im Bestand oder sind kurzfristig anzukaufen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen.

Bei allen Entscheidungen wurde Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Projekte, die nur kurzfristigen Erfolg versprochen oder mit einem Risiko behaftet waren, standen nicht zur Disposition.

Nach wie vor rechtfertigt die **Vollvermietung** unseres Bestandes in besonderem Maße die hohen Investitionen in die Werterhaltung, Modernisierung und Instandhaltung. Unser Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH entwickelt sich im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung weiterhin sehr gut. Bereits im zweiten Geschäftsjahr konnten wir sowohl die Qualität als auch den Umfang der Leistungen im Bereich der Nebenkosten positiv beeinflussen.

Die Arbeit des hauptamtlichen Vorstandes ist als zielführend und positiv für das Unternehmen zu bewerten. Abschließend ist festzuhalten, dass alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen einem Vergleich nach wie vor standhalten. Vorgenommene Ratings von Kreditinstituten bescheinigen uns weiterhin vordere Plätze. So konnten wir im Geschäftsjahr wiederum die Einstufung zur Notenbankfähigkeit durch die Bundesbank erzielen.



Hohe Luft 17: Sanierung der Fassade

2.1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2011 / 2012

Rezession in der Eurozone schwächt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland deutlich

Die Wachstumszahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. In acht Staaten der Eurozone schrumpfte die Wirtschaftsleistung, am stärksten in Griechenland (-6,0 %), Portugal (-3,0 %), Italien (-2,3 %), Slowenien (- 2,3 %) und Zypern (-2,3 %). In der Summe ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurostaaten um 0,4 % gesunken. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet.

Außerhalb der Eurozone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, sodass auch das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %). Die EU findet sich nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 erneut in einer Phase des Wachstumsrückgangs. Etliche Länder haben einen erneuten Rückfall in die Rezession zu befürchten.

Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.

2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

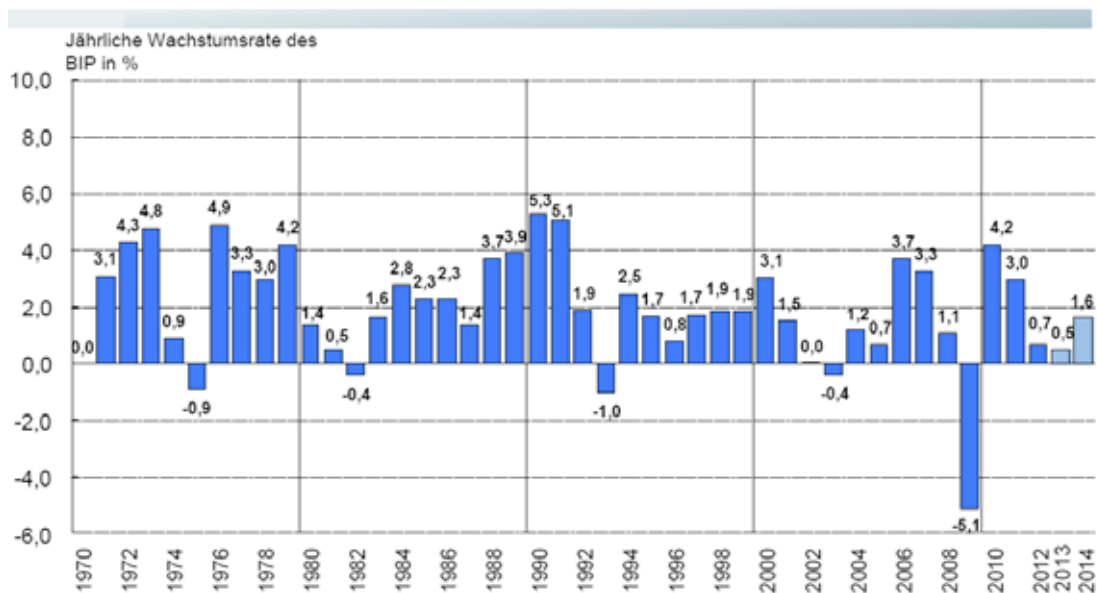


Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung durch die Eurokrise nur schwer entziehen. Im Jahr 2011 waren rund 40 % der deutschen Exporte in die Eurozone gerichtet, über 10 % der Waren wurden in die von der Krise am stärksten betroffenen Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien) geliefert. Ein stabiles weltwirtschaftliches Umfeld sorgt gegenwärtig dafür, dass ein Teil der Nachfrageausfälle aus den europäischen Krisenstaaten durch Exportzuwächse in Drittländer wie China, die USA, Brasilien, Indien oder Russland ausgeglichen werden kann.

Die deutsche Konjunktur befindet sich damit in einem Kräftefeld zwischen dem Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen weltwirtschaftlichen Umfeld.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.

Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2013/2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW Schröder – 18 - 01-2013

Der Blick zurück: 2011 war durch einen kräftigen Aufschwung geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gewachsen (2010 um 4,1 % und 2011 um 3 %). Dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden.

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Im Schlussquartal dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein.

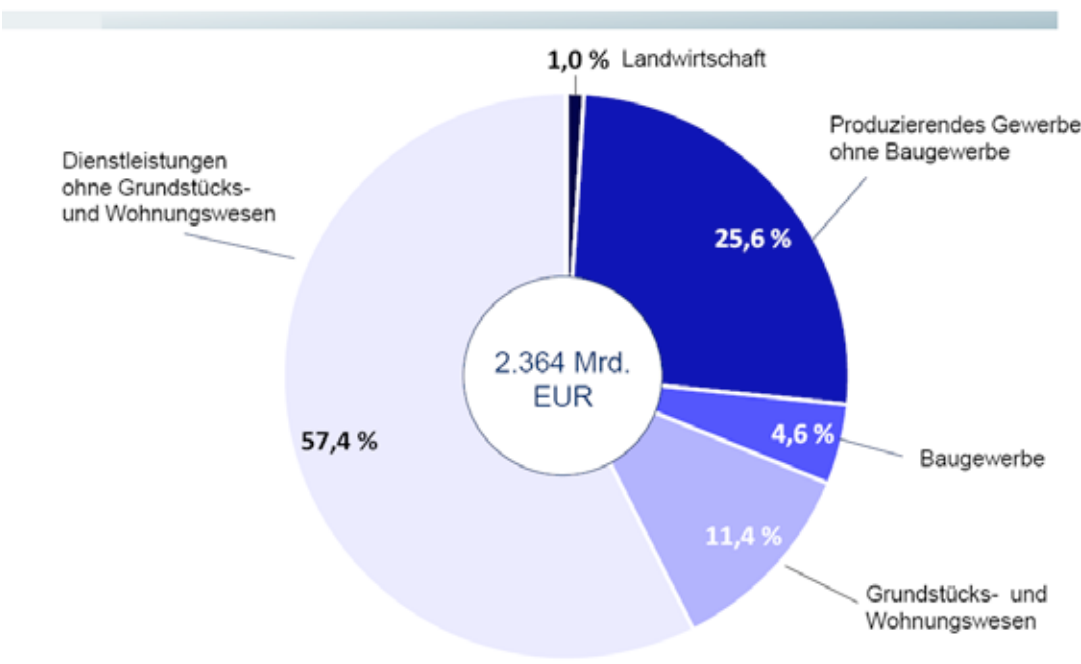
Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2012 durch deutliche Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Insbesondere die Informations- und Kommunikationsdienstleister (+3,4 %) sowie die Branchen der unternehmensbezogenen Dienstleister (+2,7 %) konnten starke Zuwächse ausweisen.

Dagegen rutschten sowohl das Produzierende Gewerbe als auch das Baugewerbe ins Minus. Insbesondere im stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe haben das schwierige wirtschaftliche Umfeld und die anhaltende Eurokrise ihre Spuren hinterlassen. Im Vergleich zum Vorjahr ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) um 0,8 % und im Baugewerbe sogar um 1,7 % zurück. In den Jahren 2010 und 2011 hatte es in beiden Bereichen Rekordzuwächse gegeben.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2012, nominal

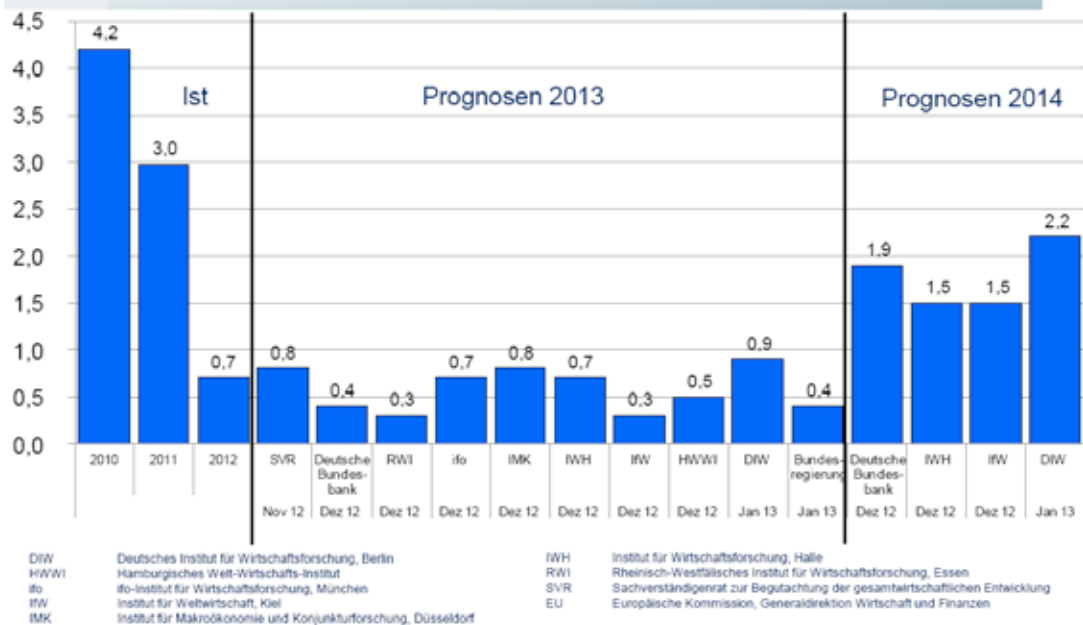


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt © GdW Schrader – 18 - 01-2013



Prognosen für 2013/2014 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Außenhandel bewies sich 2012 wieder als wichtigster Wachstumsmotor

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+2,3 %). Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, steuerte dadurch im Jahr 2012 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei; 2011 waren es bei deutlich stärkerem Gesamtwachstum nur 0,6 Prozentpunkte gewesen.

Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert als ein Jahr zuvor: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengenommen zeigte sich ein Minus von 5,2 %. Maßgeblich zu diesem Rückgang beigetragen haben die Ausrüstungsinvestitionen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 4,4 % weniger als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen sanken 2012 lediglich um 1,1 %. Noch 2011 hatte der Bausektor mit einem Rekordzuwachs von 5,4 % abgeschlossen.

Konsum bleibt weiterhin aufwärtsgerichtet

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des BIP. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1 %. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 um 0,8 % höher als 2011. Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2012 um 2,3 % zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit +2,4 % in ähnlicher Größenordnung.

Die Sparquote der privaten Haushalte lag 2012 nach ersten vorläufigen Berechnungen bei 10,3 % (nach 10,4 % im Jahr 2011). Sie war damit in den vergangenen zwei Jahren so niedrig wie seit 2003 nicht mehr, was angesichts historisch niedriger Zinsen nicht überrascht.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,3	1,1	-5,1	4,2	3,0	0,7	0,5
Privater Konsum *	-0,2	0,8	-0,0	0,9	1,7	0,8	1,1
Öffentlicher Konsum	1,4	3,2	3,0	1,7	1,0	1,0	1,5
Bauinvestitionen	-0,3	-0,7	-3,2	3,2	-5,8	-1,1	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	-1,8	-3,5	-2,6	4,6	6,3	1,5	2,5
Exporte	8,0	2,8	-12,8	13,7	7,8	4,2	1,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.857	40.348	40.370	40.603	41.164	41.586	41.596
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,7	1,2	0,1	0,6	1,4	1,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.776	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.957
Arbeitslosenquote **	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9

* 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; 2012 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2013 nach Institut Ende 2011/Anfang 2012

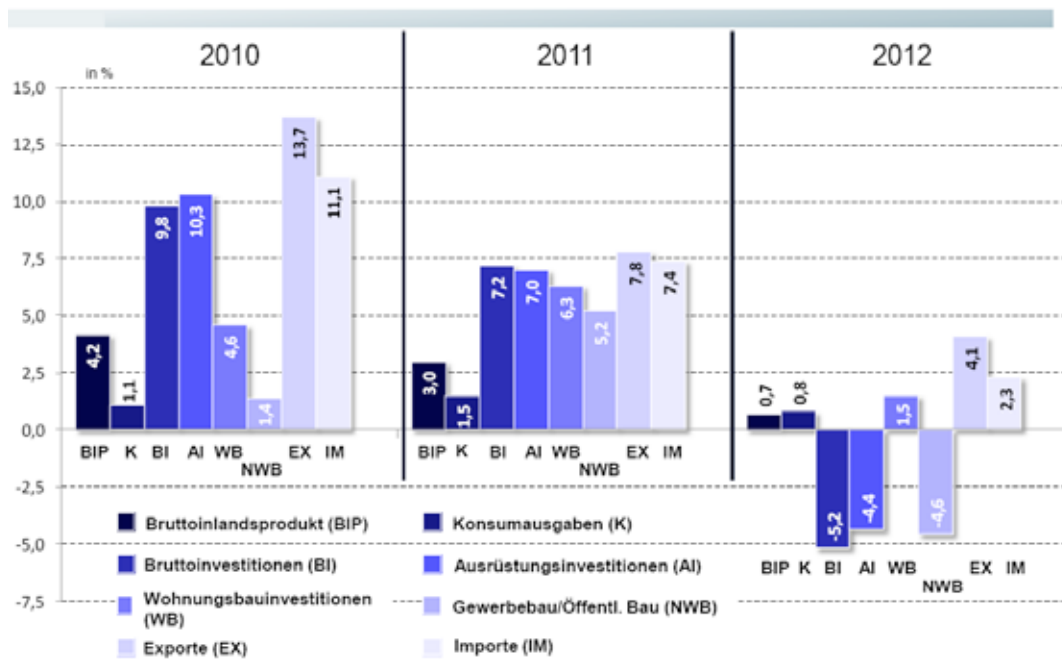
Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Hotelübernachtungen und Restaurantbesuche besonders stark gestiegen sind. Überdurchschnittlich wuchsen zudem die Ausgaben für Gesundheitspflege und Bildung.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltnieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.



Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

© GdW Schrader - 18 - 01-2013

Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiterhin dynamischer Außenwirtschaft

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011.

Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Millionen Personen (+6,8 %) gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fiel allerdings im Jahr 2012 im Zuge der in der zweiten Jahreshälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2011. Damals hatte sich die Zahl der Erwerbstätigen noch um 550.000 Personen oder 1,4 % erhöht.

Dennoch ist auch das jüngste Jahresergebnis angesichts des durch die Staatsschulden und Bankenkrise im Euroraum belastete gesamtwirtschaftliche Umfeld sehr beachtlich. Das sogenannte deutsche Jobwunder wird vor allem im Vergleich zu den übrigen 17 Euroländern deutlich:

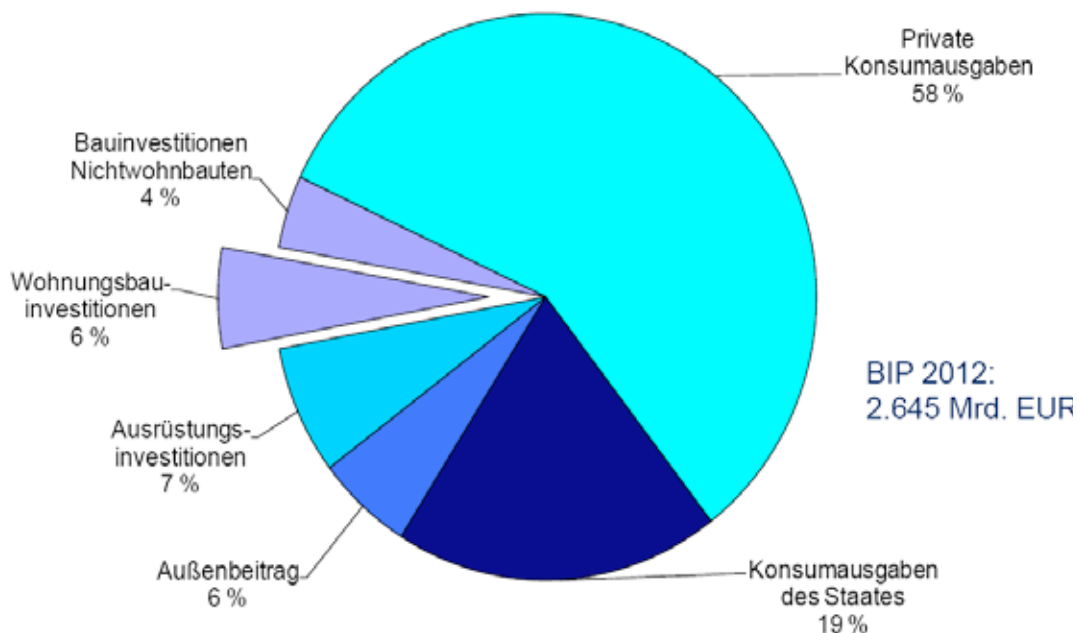
Die Arbeitslosigkeit im Euroraum hat im September 2012 mit rund 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Portugal verzeichnet mit Griechenland die höchsten Zuwachsraten. Hinzu kommt, dass in den betroffenen Ländern Südeuropas die Jugendarbeitslosigkeit extrem hoch ist. In Spanien und Griechenland lag sie im November saisonbereinigt bei deutlich über 50 %. Auch in Portugal, Italien und der Slowakei ist jeder dritte Bürger unter 25 Jahren ohne Beschäftigung, in Irland, Frankreich und Zypern sind es über 27 %, während Deutschland lediglich 8 % Jugendarbeitslosigkeit verzeichnet.

Die dramatisch hohe Arbeitslosigkeit und die Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU sorgen für eine deutlich positive Nettozuwanderung nach Deutschland. Für 2012 wird nach ersten Abschätzungen mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Dies bedeutet einen Anstieg um 35 % gegenüber 2011. Vor allem junge arbeitslose Menschen aus den südeuropäischen Euroländern kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die zumeist westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen allerdings damit, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht eintrübt. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit war bereits im zweiten Halbjahr 2012 deutlich rückläufig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte die Erwerbstätigkeit nur noch um 50.000 Personen zunehmen und damit weitgehend auf dem hohen Niveau des Jahres 2012 stagnieren. Das insgesamt erbrachte Arbeitsvolumen wird sich indes nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute durch Nutzung flexibler Arbeitszeitmodelle und Kurzarbeit deutlich verringern. Im Jahresdurchschnitt dürfte die konjunkturell bedingte Kurzarbeit, die 2011 bei jahresdurchschnittlich 70.000 Arbeitnehmern lag, wieder auf rund 200.000 Arbeitnehmer, die Kurzarbeitergeld bekommen, ansteigen.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2012

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2012, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW Schrader – 18 - 01-2013

Wohnungsbau weiterhin im Aufwind

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011



Lagebericht

noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Tiefbauvorhaben. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Baugenehmigungen	2011	2012*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	228.311	244.000	6,8 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	111.297	109.000	-2,1 %
davon: Einfamilienhäuser	93.981	91.000	-3,2 %
Zweifamilienhäuser	17.316	18.000	4,0 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	85.304	99.000	16,1 %
davon: Eigentumswohnungen	49.424	60.000	21,4 %
Mietwohnungen	35.880	39.000	8,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2012 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2012

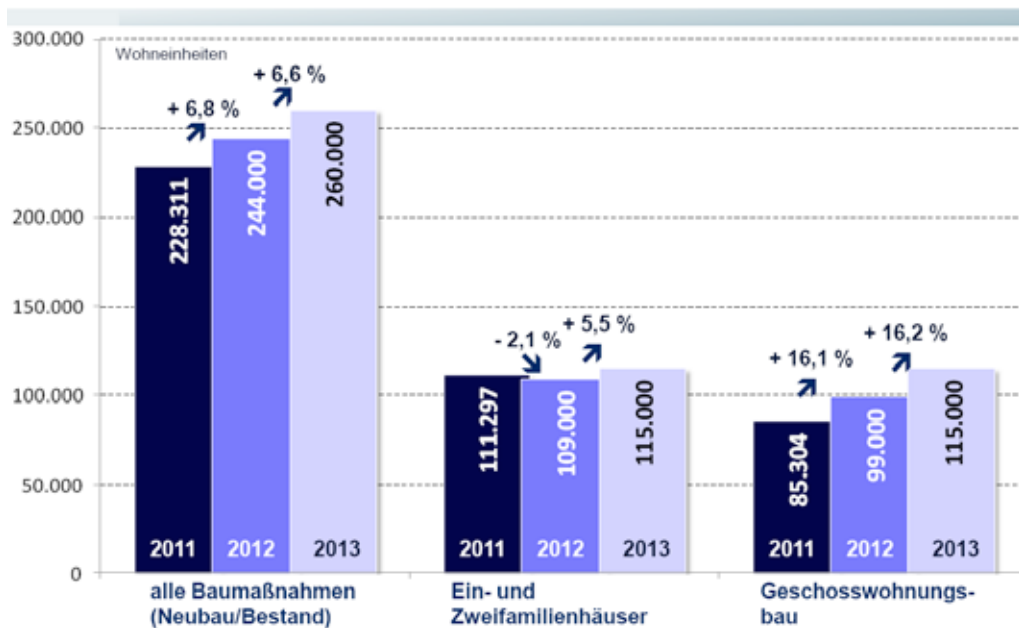
Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr mit seinem Rekordzuwachs um fast 20 %. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 % nach rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 90er-Jahre begann, wieder an. 1994 hatte die Zahl der genehmigten Wohnungen, sicherlich auch dem Bauboom nach der Wiedervereinigung geschuldet, noch rund 713.000 Wohnungen betragen.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit – gemessen an der Zahl der genehmigten Wohnungen – auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 und 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2012 Hochrechnung aufgrund Monatswerten bis November 2012; 2013 eigene Vorausschätzung © GdW Schrader – 18 - 01-2013

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging 2012 mit lediglich 109.000 genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr sogar um 2 % zurück. Bereits im Vorjahr hatte das Eigenheimsegment trotz Wachstums bereits eine geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau gezeigt. Für das laufende Jahr 2013 ist damit zu rechnen, dass der Geschosswohnungsbau mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleichzieht oder sogar erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt werden. Insgesamt ist im laufenden Jahr 2013 von einem Genehmigungsvolumen von etwa 260.000 neuen Wohneinheiten auszugehen.





Umweltfreundliche und innovative Gasheizung – das ZuhauseKraftwerk von Lichtblick im Keller der Herzog-Ernst-August Straße

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten, für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird, befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei sticht vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg, die Regionen Oldenburg und Osnabrück sowie das südwestliche Münchener Umland hervor. Weitere Wachstumsinseln für das Ein- und Zweifamilienhaussegment liegen im Raum Köln-Bonn, entlang der Rheinschiene, im südöstlichen Baden-Württemberg, im Raum Würzburg und im Raum Landshut in Bayern.

2.1.1.4 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Wohnungsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Die kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Verbraucherpreise steigen 2013 weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 %. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Baulandpreise gehen leicht zurück

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130 Euro kostete, musste man 2011 dafür 128,19 Euro aufwenden.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 % oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 % auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

Wohnkosten

Trotz der weiterhin günstigen Bedingungen am Kreditmarkt werden die immens gestiegenen Baukosten zu einem immer drängenderen Problem für Investoren am Wohnungsmarkt. Nicht nur die professionelle Wohnungswirtschaft, die an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert ist, hat außerhalb der begehrten Großstadtlagen Schwierigkeiten, Mietpreise zu erzielen, die sozial ausgewogen sind und die zugleich eine unternehmerische Rendite garantieren. Dauerthema in diesem Zusammenhang bleibt die Preisentwicklung im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich (2005 bis 2012) sogar geringer gestiegen sind als die



allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Die entsprechenden Zahlen für die Preisentwicklung in diesem Zeitraum liefert das Statistische Bundesamt: Nettokaltmieten + 8,9 %, Verbraucherpreise allgemein + 14,2 %, Strom + 44,7 %, Gas + 32,0 %, Heizöl + 60,7 %, Fernwärme + 48,4 %, Wasserversorgung + 10,6 %.

2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Die Stadt Gifhorn und somit das Geschäftsgebiet unserer Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG liegt in der Südheide und ist das südliche Tor zur Lüneburger Heide. Die Entwicklung der Stadt ist geprägt durch die Spuren von 800 Jahren Geschichte und spiegelt sich wider in historischen Gebäuden wie dem Welfenschloss, dem Kavalierhaus und dem alten Rathaus. Gifhorn ist im Mündungswinkel der Flüsse Aller und Ise gelegen und entwickelte sich am Wegekreuz der alten Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig und der Kornstraße von Celle nach Magdeburg. 1196 wurde die Stadt Gifhorn zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Heute leben hier 44.152 Menschen. Die unmittelbaren interessanten Städte der Umgebung sind Wolfsburg, Braunschweig, Celle, Lüneburg und Hannover. Als Mittelzentrum umfasst die Größe des Stadtgebietes 104,8 km². 12.718.342 m² entfallen auf Gebäude- und Betriebsflächen, das entspricht rund 12 %. Rund 50 % (50.215.970 m²) entfallen auf Landschaft, Grün- und Gartenland. Die restlichen Flächen teilen sich auf in Verkehrsflächen, Waldflächen, Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiete sowie Wasserflächen und sonstige Flächen.

Das Sport- und Freizeitbad an der Konrad-Adenauer-Straße erfreut sich hoher Beliebtheit. Gleichfalls positiv wirkt sich das Klinikum und der Sozialcampus an der Bromer Straße aus. Alle bilden wichtige Säulen der infrastrukturellen Entwicklung der Stadt Gifhorn. Die weiterhin überdurchschnittlich gute wirtschaftliche Entwicklung der Volkswagen AG ließ die Stadt Gifhorn unmittelbar und deutlich davon partizipieren. Das Angebot wirtschaftsrelevanter Standortfaktoren und die damit verbundenen logistischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen wirkte sich weiterhin positiv auf die Entwicklung der Stadt Gifhorn aus.

Neben einem umfangreichen Kulturangebot weist die Stadt Gifhorn ein engagiertes Vereinsleben auf. Gifhorn ist der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Landkreises Gifhorn. Die kontinuierlich seit Jahren praktizierte Tourismus- und Wirtschaftspolitik der Stadt zeigt einen weiterhin deutlichen Positivtrend. Insbesondere vor dem Hintergrund der guten allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verzeichnen die infrastrukturellen Maßnahmen einen stetigen Anstieg. Die laut Expertenmeinung prognostizierten positiven Auswirkungen aller laufenden Förder- und Investitionsmaßnahmen treten sichtbar ein.

In unserer Wahrnehmung hat sich der Wohnungsmarkt in Gifhorn gegenüber dem vergangenen Berichtsjahr weiter verändert. So ist die Nachfrage an den Wohnstandort Gifhorn sichtbar weiter gestiegen. Der Wohnungsmarkt zeigt jetzt deutlich in einzelnen Teilsegmenten einen Nachfrageüberhang. Die Fluktuation ist wie bereits im Vorjahr erkennbar zurückgegangen. Der ländliche Raum verliert weiterhin zunehmend an Beliebtheit. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn ist nach wie vor nicht mehr rückläufig. Mit 41.848 Einwohnern (nur Hauptwohnungen) stieg sie im Berichtsjahr um 103 Einwohner. Im Berichtsjahr stehen 377 Geburten 454 Sterbefällen gegenüber. Bereits im Geschäftsjahr 2011 konnte die Stadt Gifhorn eine positive Wanderungs-

veränderung von 152 Einwohnern verzeichnen. Im aktuellen Geschäftsjahr konnte dieser positive Trend mit 180 Zuzügen fortgesetzt werden. Die Arbeitslosenquote im Kreis Gifhorn betrug im Dezember 2012 4,9 % und in der Stadt Gifhorn 8,0 %.

Immer noch besonders problematisch gestaltet sich die Neuvermietung im Bereich der Transfereinkommensbezieher. 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.

Vor diesem Hintergrund macht sich der von uns in der Vergangenheit immer wieder prognostizierte strukturelle Umbruch deutlich bemerkbar. Die bereits in den letzten Jahren angestiegenen Zuwanderungen von Seniorenhaushalten setzten 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. Die Anforderungen an Ausstattung und Lage für den infrage kommenden Wohnraum lässt hier einen deutlich höheren Anspruch dieses Klientels erkennen.

Gemäß Gutachterausschuss liegen die erzielbaren Nettokaltmieten durchschnittlich zwischen 2,70 € und 7,00 € aufwärts 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 12,00 € pro Quadratmeter. Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,39 € pro Quadratmeter liegen wir bei einer sehr hohen Qualität und sehr 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, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber auch der infrastrukturellen Entwicklung der Stadt Gifhorn und vorliegender Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2025 wird es immer schwieriger, die Balance zu halten zwischen den rund 18.550 wohnungsmarktrelevanten Wohneinheiten und den rund 18.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten. Bereits hier ist rechnerisch ein Angebotsüberhang von rund 400 Wohneinheiten zu erkennen. Dies entspricht 2,2 % des wohnungsmarktrelevanten Bestandes und entspricht damit weitgehend der notwendigen Fluktuationsrate. Trotzdem tendiert der Gifhorer Wohnungsmarkt deutlich zu einem erhöhten Nachfragemarkt. In Teilsegmenten werden auch deutlichere Nachfrageüberhänge erkennbar. Die positive Entwicklung der Haushalte setzt sich zum einen aus der Fortsetzung der Verkleinerung der Haushalte und zum anderen aus der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zusammen. Abweichend von den bisherigen Prognosen und Trends ist der Angebotsüberhang an Wohneinheiten in unserem Teilmarkt geschrumpft und führte auch in diesem Geschäftsjahr in unserem Unternehmen zum Bilanzstichtag zur Vollvermietung unseres Bestandes. Der aus unserer Sicht dennoch als ausgeglichener Vermietungsmarkt in Gifhorn führte 2012 zu einem ebenfalls ausgeglichenen Preis-Leistungsniveau der Kaltmieten. Durch Modernisierung und Wertverbesserung konnten wir weitere Ertragsverbesserungen erzielen. Trotzdem bleibt eine erfolgreiche Vermarktung nur dann möglich, wenn die Anforderungen der Interessenten sowohl an die harten als auch an die weichen Faktoren 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 weiterhin bezahlbar bleiben.





Dachgeschoss-Sanierung in der Herzog-Ernst-August Straße 6 - 8

2.1.1.6 Geschäftsergebnis

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

2.1.1.7 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2012 bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden Bestand:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	31.12.2011		31.12.2012
Wohnungen	2.230	+ 11 / - 1	2.240
Garagen	506	+ 12	518
Häuser	401	+ 1	402
Gewerbliche Einheiten	14	- 3	11
Eigengenutzte Einheiten	3	+ 1	4
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	-	1

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung hält die Gifhórner Wohnungsbaú-Genossenschaft eG nach wie vor bebaubare Flächen vor: im Moorkamp rund 2.700 m², im Baugebiet Rote Riedsberg rund 2.300 m² und in der Lindenstraße 35 rund 3.315 m². Die Grundstücksfläche Herzog-Franz-Straße 30 wird weiterhin als Parkplatzfläche genutzt. Eine Nutzung in den nächsten Jahren ist mit dem Ziel der Bebauung von Seniorenwohnungen vorgesehen.

Eine wichtige Rolle im Portfolio unseres Unternehmens spielt mit etwa 500 Wohnungen die Gifhórner Südstadt. Darüber hinaus verteilen sich unsere weiteren Bestände 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 237 Wohnungen zum Vorjahr (254 Kündigungen) weiter zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Fluktuationsrate um 0,76 % auf 10,63 %. Neben der Realisierung eines Eigenheimes durch Bau oder Kauf, dem Umzug ins Seniorenheim sowie dem Zusammenzug von Lebenspartnern, Verwandten oder dem Umzug zu Kindern oder der Realisierung eines Wohnungstauschwunsches innerhalb unseres Bestandes spielte als Kündigungsgrund unserer Mieter eine Wohnoption auf dem freien Wohnungsmarkt eine Rolle. Hauptgrund der Wohnungskündigungen in unserem Bestand ist nach wie vor der Wegzug von Gifhorn.

Bedingt durch die Altersstruktur unserer Mitglieder steigt der Anteil an Wohnungskündigungen, die durch das demografische und wirtschaftliche Umfeld bedingt sind. Weiterhin deutlich sinken die Forderungen aus den laufenden wie beendeten Mietvertragsverhältnissen. Signifikant sind trotzdem die allgemeine Zahlungsmoral sowie ein deutlicher Anstieg der Privatinsolvenzen.

Zum Jahresende 2012 waren 12 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet. Es ergab sich somit durchschnittlich ein marktbedingter Leerstand von 0,69 % auf 12 Monate bezogen und ein Stichtags-Leerstand



von 0,54 %. Deutlich liegen wir mit dieser Quote unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. Planmäßig durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen sind in diesen Leerstandsquoten berücksichtigt. **Vor diesem Hintergrund müssen Mietinteressenten wieder mit einer Wartezeit hinsichtlich auf die zur Verfügung stehende Wohnung rechnen.** Insbesondere im Teilsegment „Betreutes Wohnen“ und Seniorenwohnungen wird eine erheblich verstärkte Nachfrage deutlich.

Bezogen auf die einzelnen Wohnbereiche ist die Wohnungsnachfrage tendenziell als sehr differenziert zu bewerten. Besonderer Beliebtheit erfreut sich die Gifhorner Südstadt mit ihren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die erhöhte Nachfrage in diesem Wohnbereich ist allerdings auch auf die durch uns durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Allerdings bestehen bei den Wohnungen ab der 2. Etage im Gesamtbestand nach wie vor Vermietungsprobleme. Insbesondere Qualitätsansprüche, gegebenenfalls finanzielle Doppelbelastungen oder aufgrund von Optimierungsumzügen einzuhaltende Kündigungsfristen spielen hier eine besondere Rolle. Allein durch die erhöhte Nachfrage gelingt es uns in vielen Fällen eine direkte Anschlussvermietung zu realisieren, die sonst nicht möglich wäre.

Wohnungswechsel 2012

237 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Wegzug von Gifhorn	67	28,27
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	31	13,08
• Umzug in eine Wohnung/Haus in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	36	15,19
• Todesfall	28	11,81
• Umzug zu Verwandten/Kindern/Lebensgefährten	25	10,55
• Umzug ins Senioren- bzw. Pflegeheim	23	9,71
• Eigenheimbau oder -kauf	13	5,48
• Kündigung durch GWG	9	3,80
• Trennung vom Partner	1	0,42
• Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße	0	0,00
• Räumungsklage	4	1,69
	237	100 %

Die Kündigungsgründe werden seit vielen Jahren systematisch erfasst, ausgewertet und den unternehmerischen Anforderungen entsprechend erweitert. Sie liefern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung unseres Leistungsprofils. Von den ausgezogenen Nutzern gaben rund 28,27 % als Kündigungsgrund einen arbeitsplatzbezogenen Ortswechsel an. 13,08 % der Vertragsbeendigungen waren durch einen Wohnungstausch innerhalb unseres Bestandes und rund 21,5 % 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 ein Zeichen zunehmender Mobilität und Veränderungsbereitschaft bzw. Veränderungsnotwendigkeit. Der Trend aller durch unser Unternehmen nicht maßgeblich zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe nimmt allerdings zu. Die durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wechselgründe stagnie-

ren oder sind deutlich rückläufig. Vor diesem Hintergrund wird mehr als deutlich, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder erfüllt. Der gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine positive Vermietungsquote. Allerdings bleibt nach wie vor der Arbeitsplatzwechsel und damit der Wegzug aus Gifhorn der Hauptkündigungsgrund. So bleibt es auch weiterhin unser Bestreben, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen. Entsprechende Angebote, Kooperationen und Dienstleistungen sind realisiert, in Vorbereitung oder in Planung. **Am Jahresende 2012 lag die Vermietungsquote bei 99,82 %, abzüglich des durch Modernisierung und Sanierung bedingten Leerstands sogar bei 99,91 %.**

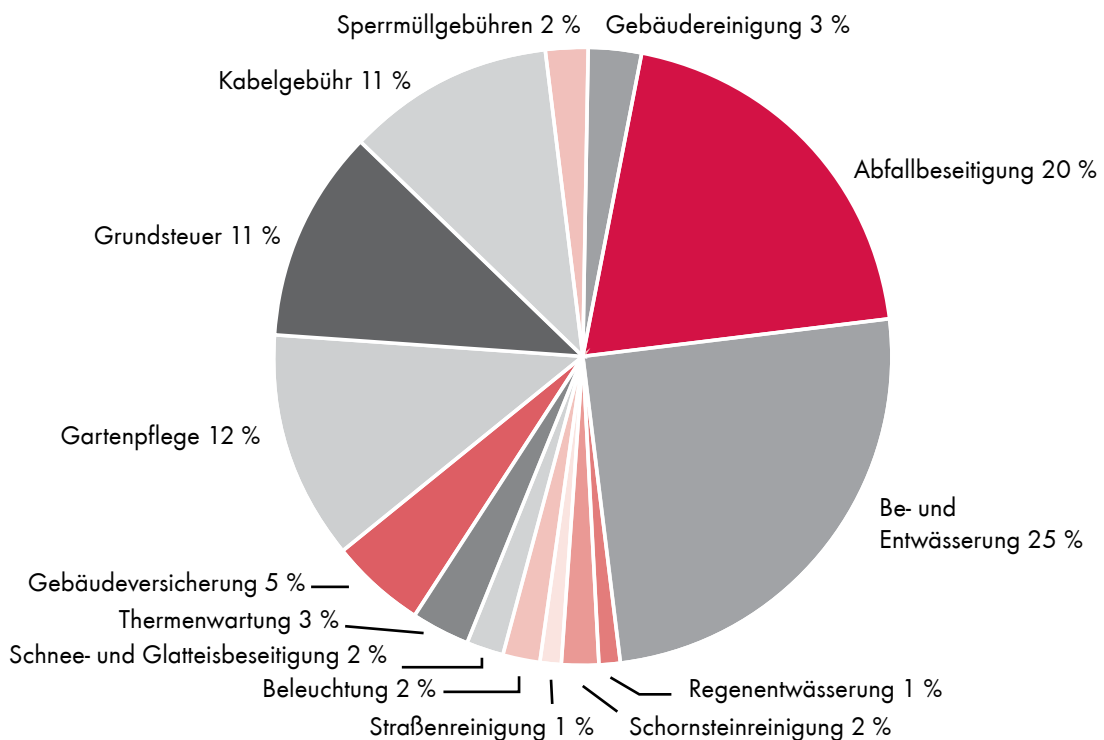
Nutzungsgebühren und Betriebskosten

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 132.238,36 € erhöht. Die Sollmieten selbst sind gegenüber dem Vorjahr um 241.971,04 € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gesunken von 73.815,26 € auf 47.839,81 €. 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 5,00 €/m² 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 4,39 €/m² Wohnfläche. Nach wie vor ist für die Nutzer unserer Wohnungen die Gesamtbelastung, die neben der Grundmiete die Heiz- und Betriebskosten beinhalten, ausschlaggebend. Die Verursachung und die Höhe der Nebenkosten, die sogenannte 2. Miete, unterliegen unserer Beobachtung. Hier versuchen wir durch energetische Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten insbesondere die Heizkosten zu stabilisieren oder ggf. zu reduzieren.

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 betragen insgesamt 2.263.062,53 €. Dies entspricht durchschnittlich 1,45 €/m² Wohnfläche und Monat. Die Heizkosten insgesamt für unseren Wohnungsbestand sind annähernd gleich geblieben und betragen absolut 1.005.068,17 €. 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.





Erlösschmälerungen 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 0,67 % der Sollmieten, dies entspricht 47.839,81 €. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf insgesamt 96.866,48 €. Dies ist nur mit dem 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 0,3 % der Sollmieten, dies sind 21.433,21 €.

Investitionen

Der langfristige Erhalt unserer Wohnanlagen und damit unseres Vermögens hat einen unverändert hohen Stellenwert. Bei der Planung von baulichen Maßnahmen war permanent zwischen den technischen Notwendigkeiten und den Anforderungen der Nutzer und den wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft abzuwägen. Eine sorgfältige Vorbereitung und fundierte Ausschreibung sowie eine rechtzeitige Abstimmung in den beteiligten Gremien brachte Transparenz und sorgte für einen zielgenauen und offiziellen Einsatz der Mittel.

Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgten wir keine Einzelmaßnahmen, sondern haben im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Die Vergabe von Aufträgen erfolgte über entsprechende Bauverträge. Ansonsten ist der Leistungsaustausch über mehrjährige Rahmenverträge geregelt. Mit der Durchführung der Arbeiten wurde fast ausschließlich das örtliche Handwerk betraut. Unsere Genossenschaft leistet damit einen wesentlichen Beitrag

für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. Für die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Umbauten sowie Wohnumfeldgestaltungen investierten wir insgesamt 4.587.997,48 €.

Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 2.487.815,17 € enthalten. Umgerechnet auf 1 Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich hier ein Faktor von 19,15 €/Jahr.

Schwerpunkte des Investitionsprogrammes:

- Energetische Modernisierung von 24 Wohnungen in der Herzog-Ernst-August-Straße 2 bis 4 und 6 bis 8, Neugestaltung der Dachgeschosswohnungen, Installation von zwei Blockheizkraftwerken von Lichtblick
- Neubau von 14 Einstellplätzen in der Elbinger Straße
- Fassadengestaltung Hohe Luft 17
- Diverse Dachbodendämmungen, Kellerabdichtungen, Sanierung von Schornsteinköpfen, Renovierung von Treppenhäusern und Hauseingangstüren
- Modernisierung von 40 Badezimmern
- Erneuerung einer Schaufensteranlage am Herbert-Trautmann-Platz
- Neubau eines Spielplatzes in der Hohen Luft 4
- Modernisierung von Heizungsanlagen nach Anlagenkataster

Erhebliche Aufwendungen fielen vor allem dann an, wenn frei werdende Wohnungen nach langer Wohndauer marktgerecht umgebaut werden mussten. Eine Alternative gibt es hierzu nach unserer Auffassung nicht, auch wenn die Arbeiten mit erheblichen Unannehmlichkeiten für alle übrigen Nutzer im Haus verbunden sind.

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

Bei den energetischen Modernisierungsmaßnahmen haben wir uns an den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses ausgerichtet. So wurden sowohl die Zentralheizung und die Fenster als auch die gesamte Dacheindeckung erneuert. Darüber hinaus haben wir ausschließlich in Ressourcen schonende Heizungstechnik investiert. Neben modernster Brennwerttechnik kamen auch Kraftwärmekopplungsanlagen zum Einsatz. Ebenfalls erhielten unsere Gebäude eine 140 mm starke Außendämmung. Die Boden- und auch Kellerdecken wurden gleichfalls gedämmt. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die Gebäude mit Vorsatzbalkonen ausgestattet.

Neben all diesen geplanten Investitionen legten wir unter dem Aspekt der Ressourcenschonung größten Wert auf die regelmäßige Wartung unserer übrigen Heizungsanlagen. Vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit für unsere Nutzungsberechtigten führten wir die Dichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen in unserem Wohnungsbestand weiter fort. Ziel unseres Bestandsmanagements ist es, die Anzahl der Kleinreparaturen - im Geschäftsjahr waren es rund 8.000 Reparaturaufträge - zu minimieren. Bei allen Arbeiten genießen Qualität, Nachhaltigkeit und zunehmend auch Umwelt- und Energieaspekte höchste Priorität. Dabei werden sämtliche Geschäftsvorgänge von eigenen Mitarbeitern organisiert und koordiniert. Besonderen Wert legten wir im Geschäftsjahr 2012 auf die Verkehrssicherungspflichten innerhalb unseres Bestandes.



Dazu haben wir unsere IT (EDV-System GES) um ein entsprechendes Modul erweitert und in den betrieblichen Ablauf integriert.

Weiterhin nahm die Integration des Tochterunternehmens Jesse und Wrann Services GmbH in die betrieblichen Strukturen unserer Genossenschaft einen besonderen Stellenwert ein. Finanzinvestitionen haben wir nicht vorgenommen.

Mitarbeiter und Organisation

Die Genossenschaft beschäftigte im Jahr 2012 neben den hauptamtlichen Vorständen durchschnittlich 13 kaufmännische Angestellte, 4 technische Angestellte, 5 gewerbliche Arbeitnehmer und 13 Hauswarte. Ergänzt wird der Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug rund 43 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 11,6 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. Vor dem Hintergrund der größtmöglichen Flexibilität und hohen Motivation unserer Mitarbeiter war es möglich, den im Geschäftsjahr erhöhten Krankenstand der Mitarbeiter aufzufangen und auszugleichen. Die Mitarbeiter waren jederzeit in der Lage, erhöhtes Arbeitsaufkommen, Sonderaufgaben sowie sich verändernde Ablaufprozesse neben dem Tagesgeschäft abzubilden. Der Vorstand hat deshalb in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern jederzeit versucht, die Arbeitsbelastung durch Prozessoptimierung oder Erhöhung der Ressourcen zu verbessern. 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 Mitarbeiter. Insbesondere vom Verband der Wohnungswirtschaft 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 Schülerpraktika ermöglichten wir mehreren Praktikanten, in unserem Unternehmen die wesentlichen betrieblichen Funktionen und Arbeitsabläufe kennenzulernen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergänzten sich innerhalb der drei Serviceteams in enger kommunikativer und ablauforganisatorischer Zusammenarbeit. Für die EDV-technische Darstellung der Geschäftsprozesse setzen wir die testierten Programme der Aareon AG ein. Weitere Software- und Hardwarekomponenten passen wir kontinuierlich den veränderten Bedingungen an.

Mitgliederbetreuung

In unserem inzwischen etablierten Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ berichten wir über aktuelle und wichtige Planungen sowie über den Jahresabschluss. Vor der Umsetzung der großen Modernisierungsmaßnahmen führen wir regelmäßig Mieterversammlungen in einzelnen Wohngebieten durch. Neben dem direkten Kontakt zu unseren Mietern dienen diese Versammlungen der Information und Aufklärung hinsichtlich der energetischen Modernisierungsmaßnahmen und darüber hinaus. Auf unseren regelmäßig angebotenen Mitgliederfahrten für Senioren nehmen wir besondere soziale Verantwortung für unsere Mitglieder wahr. Organisiert und durchgeführt durch die Geschäftsstelle führte die Tagesfahrt 2012 nach Magdeburg. Die von uns eingerichtete

Gästewohnung für Mitglieder und Mieter wird sehr gut angenommen. Die Auslastung lag im Jahr 2012 bei knapp 62,3 %. Eine zweite möblierte Wohnung erfreut sich ebenso hoher Beliebtheit. Sie ist zu 100 % ausgelastet. Beide Wohnungen stehen unseren Mitgliedern und Mietern auch im Geschäftsjahr 2013 wieder zur Verfügung. Zur Kundenfindung, -bindung und -betreuung dienten darüber hinaus unsere zielgerichteten Marketingprojekte. Unsere Sozial- und Mieterberatung stand unseren Genossenschaftsmitgliedern für vielfältige Anfragen und Hilfestellungen zur Verfügung. Sie bildet mittlerweile einen wichtigen Baustein unserer genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik, ebenso wie unsere soziale und kulturelle Stadtteilarbeit. Unsere Sozial- und Seniorenberatung stand allen Mitgliedern für diverse Hilfestellungen zur Verfügung.

Die gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, dem MTV Gifhorn, der SV Gifhorn, dem Badminton Verein Gifhorn, dem MTV Gamsen, der Sportvereinigung Meinersen-Ahnsen-Päse, dem TuS Müden-Dieckhorst, dem Radsportverein Löwe Gifhorn sowie dem Tischtennisclub „Schwarz-Rot“ Gifhorn von 1950 e.V. und dem Kulturverein Gifhorn sowie der Bürgerstiftung Kavalierhaus durchgeführten Veranstaltungen und Angebote erfreuten sich regen Zuspruchs. Darüber hinaus engagierten wir uns im Bündnis für Familie sowie beim Kinderschutzbund, in den Kindertagesstätten der Stadt Gifhorn als auch in der Gifhorer Wirtschaftsvereinigung und sind Mitglied der Initiative Naturpartner Niedersachsen. Die von uns gezielt betriebene Öffentlichkeitsarbeit durch zahlreiche Aktivitäten, Unternehmensrepräsentationen, betriebliche und persönliche Mitgliedschaften sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien schafft unseren Mietern und Mitgliedern immer eine aktuelle Informationsbasis im Sinne des genossenschaftlich ausgerichteten Förderauftrages unserer GWG.

Vertreterversammlung

Gemäß der Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2012 am 26. Juni getagt. Alle erforderlichen, rechtlichen und satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Frau Matzdorf und Herr Marz aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte erneut Frau Matzdorf für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat. Für Herrn Marz wurde Herr Karwehl aus der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. In unserer Mitgliederinformation „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.

Beteiligungen

Die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist zu 80 % an der Firma Jesse und Wrann Services GmbH beteiligt. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2012 beträgt € 55.561,42. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 165.584,92. Der durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. prognostizierte positive Geschäftsverlauf hat sich somit bereits im zweiten Geschäftsjahr mit dem Jahresergebnis zum 31.12.2012 eingestellt. Wir sehen vor diesem Hintergrund eine überaus positive Entwicklung der Geschäftsergebnisse in den Folgejahren.

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.





Hohe Luft

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 auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung zurückzuführen. Eine Erhöhung der Abschreibungen hat sich aufgrund der durchgeführten aktivierungspflichtigen Wertverbesserungen sowie der getätigten Ankäufe im Bereich Anlagevermögen ergeben.

Das Jahresergebnis 2012 wird außerdem maßgeblich durch die Entwicklung der Instandhaltungskosten beeinflusst. Die Verringerung zum Vorjahr ist auf die, im Vorjahr zu bildende Rückstellung für Dämmverpflichtungen zurückzuführen.

Entwicklung der Ertragslage

1. Hausbewirtschaftung

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Vermietung abzgl. Erlösschmälerungen	7.140,3	6.912,1	228,2
Betriebskosten (saldiert mit Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnung)	46,6	113,0	-66,4
Instandhaltungskosten	-2.100,2	-2.373,5	273,3
Personalaufwand	-1.397,4	-1.334,7	-62,7
Abschreibungen	-1.575,8	-1.522,8	-53,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	-1.061,2	-1.058,9	-2,3
Übrige Aufwendungen im Bereich Hausbewirtschaftung	-19,8	-19,5	-0,3
	1.032,5	715,7	316,8

2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	10,8	10,7	0,1
--	-------------	-------------	------------

3. Sonstiger Geschäftsbereich (inkl. Erträge aus Grundstücksverkäufen)

Übrige sonstige Erträge	375,7	506,9	-131,2
Übrige sonstige Aufwendungen	-658,3	-806,2	147,9
	-282,6	-299,3	16,7

Jahresergebnis

	760,7	427,1	333,6
--	--------------	--------------	--------------

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.

2.2.2 Finanzlage

Die Genossenschaft war in der Lage, jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Finanzielle Liquiditätsgrenzen 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, aus Valutierungen von Darlehen sowie aus der Erhöhung der Geschäftsguthaben die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, den planmäßigen Tilgungen sowie den Dividendenzahlungen übersteigen. Insbesondere die Erhöhung der Geschäftsguthaben um rund 2,7 Millionen Euro führt zu einem entsprechend positiven Finanzmittelbestand.

Die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten betrug 1.443,3 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.



Lagebericht

Finanzlage	2012		2011	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		760,7		427,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.575,8		1.522,8	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-192,4		193,3	
Abschreibung auf (Miet-)Forderungen	21,4		14,5	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	14,4	1.419,2	11,6	1.742,2
Cashflow		2.179,9		2.169,3
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-228,1		0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		82,0		715,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		407,4		57,1
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.441,2		2.941,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-3.545,6		-5.343,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		316,8		0,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-3.228,8		-5.343,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.885,2		3.920,0	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	2.684,7	4.569,9	759,1	4.679,1
Tilgungen	-1.640,5		-1.882,5	
Dividendenausschüttungen	-269,3	-1.909,8	-231,2	-2.113,7
Mittelabfluss bzw. -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit		2.660,1		2.565,4
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		1.872,5		163,7
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		2.166,1		2.002,4
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember		4.038,6		2.166,1

2.2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, den getätigten Ankäufen und deren Aktivierung. Die Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund 3.514,6 T€ überstiegen die Abschreibungen um 1.938,8 T€. Die Herstellungskosten im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ erhöhten sich nach Berücksichtigung der Veräußerung des Ladenzentrums Borsigstraße aufgrund der Aktivierungen der Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung und Anbau von Vorsatzbalkonen in der Herzog-Ernst-August-Straße 2, 4, 6 und 8, Grundrissveränderungen bei diversen Wohnungen, Badmodernisierungen und Gestaltung von Außenanlagen sowie dem getätigten Ankauf Salzwedeler Straße 14 um 3.151,3 T€. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen beträgt das Anlagevermögen zum 31.12.2012 insgesamt 57.025.697,57 €. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 1.881.086,73 €. Die Abschreibungsmodalitäten sind im Anhang ersichtlich. Im Bereich der Finanzanlagen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 277.316,77 € ausgewiesen. Dies betrifft die 80 %ige Beteiligung an der Jesse und Wrann Services GmbH. Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Vergleich zu 2011 um 1.678,0 T€. Die „flüssigen Mittel“ erhöhten sich um rund 1.872,5 T€ auf 4.038.575,56 €. Die „unfertigen Leistungen“ erhöhten sich zum Vorjahr um rund 25 T€ auf 33.196.267,84 €. Bei den Forderungen aus Vermietung ist eine leichte Erhöhung um 3,8 T€ auf 96.866,48 € zu verzeichnen. Dagegen verminderten sich die „sonstigen Vermögensgegenstände“ um rund 227 T€ auf 81.534,53 €.

Vermögensstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	57.025,6	88,29	55.144,6	90,38
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	7.562,1	11,71	5.866,4	9,62
Gesamtvermögen	64.587,7	100,00	61.011,0	100,00
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	36.976,0		36.575,3	
Reinvermögen	27.611,7		24.435,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	24.435,7		23.480,7	
Vermögenszuwachs	3.176,0	13,00	955,0	4,07

Kapitalstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	27.611,7	42,75	24.435,7	40,05
Rückstellungen	356,0	0,55	402,6	0,66
Verbindlichkeiten	36.620,0	56,70	36.172,7	59,29
Gesamtkapital	64.587,7	100,00	61.011,0	100,00





Badsanierung

Positiv hervorzuheben ist die weitere Erhöhung des Eigenkapitals. Im Geschäftsjahr 2012 wurde 1.700.000,00 € Fremdkapital, ohne Berücksichtigung der Umfinanzierungen, valutiert. Nach Abzug der Tilgung ergab sich eine Erhöhung der langfristigen Finanzierungsmittel um rund 288,5 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 3.176,0 T€ auf 27.611.768,40 €. Dies entspricht einer Quote an der Bilanzsumme von 42,8 %. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 64.587.725,16 €.

2.3 Nachtragsbericht

Im Berichtsjahr 2012 hat die Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG ein bebautes Grundstück mit 11 Wohneinheiten und zwölf Garagen erworben. Weiterhin wurde ein Ladenzentrum mit drei Gewerbeeinheiten veräußert. Durch die Erweiterung der Geschäftsstelle wurde eine Wohnung zu einer eigengenutzten Einheit umgebaut. Darüber hinaus sicherte sich die Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft im Rahmen der Grundstücksbevorratung eine weitere Grundstücksfläche in der Größe von 3.724 m² sowie ein bebautes Grundstück mit neun Wohneinheiten und acht Garagen. Der Besitzübergang findet in 2013 statt.

Weitere wichtige Vorgänge, die für die Beurteilung des Geschäftsverlaufes 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

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich verpflichtet die Aktiengesellschaften zu einem verstärkten Risikomanagement und entsprechender Berichterstattung im Lagebericht. Nach überwiegender Ansicht strahlt diese Rechtsnorm auch auf andere Unternehmensformen aus, so dass auch Genossenschaften eine entsprechende Berichterstattung im Rahmen des Lageberichtes vorzunehmen haben. Darüber hinaus ist ein Risikomanagement zu installieren. Bestandsgefährdende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind für die Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft nicht erkennbar. Selbstverständlich wird das Betriebsergebnis unserer Genossenschaft wesentlich durch die Entwicklung der Vermietungsquote und durch die Marktnachfrage beeinflusst. Mögliche Risiken sehen wir daher in der Beeinflussung des Betriebsergebnisses der Genossenschaft durch die Entwicklung der Erlösschmälerungen. Hier bleibt abzuwarten, wie sich der Gifhorne Wohnungsmarkt in der Zukunft entwickelt. Die auch im Berichtsjahr wiederum gesunkenen Erlösschmälerungen zeigen deutliche Potentiale für die weitere Geschäftsentwicklung auf. Insbesondere sehen wir dies in der weiteren Absenkung bzw. Verstetigung unseres Leerstandes durch umfangreiche, in der Vergangenheit erfolgte und zukünftig zu erfolgende Maßnahmen zur Bestandsverbesserung. Für einzelne dieser Maßnahmen wurden Sonderbudgets eingerichtet. Gegen den bundes- und auch landesweiten Trend ist für unseren Teilmarkt positiv festzustellen, dass auch die bereits in der Vergangenheit spürbaren Anstrengungen der Stadt Gifhorn dazu beigetragen haben, der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Im Berichtsjahr sowie bereits schon im Vorjahr stieg die Bevölkerungsanzahl weiter an. Maßnahmen der Stadt Gifhorn zur Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere im Bereich des Wohnumfeldes für Familien und andere Bevölkerungsgruppen sind auf einem guten Weg. Ein Personalschlüssel über dem Standard im Bereich Kinderkrippen sowie die kontinuierliche Absenkung der Gruppenstärke im Kindergartenbereich sichern nur bei nachhaltiger Gültigkeit eine positive Entwicklung unserer Stadt.

Die Zurverfügungstellung der Grundstücke aus der Nachnutzung der Rhön-Klinik für den Grundstücksmarkt stellt sich als sehr schleppend dar. Auch hier ist es wichtig, diese Quartiersentwicklung nachhaltig und sozial verträglich für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gifhorn zu entwickeln.



Eine kurzfristige Investorenlösung birgt die Gefahr der schnellen Renditeabschöpfung zu Lasten einer nachhaltigen und sozialen Quartiersentwicklung.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft haben wir im Berichtsjahr weiter optimiert und durch differenzierte Risikobeobachtung, -bewertung und -dokumentation ergänzt. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Vor diesem Hintergrund sind Risiken bei der Beschaffung von Kreditmitteln für unsere Genossenschaft nicht zu erwarten. Die sich fortsetzende Ausdifferenzierung unseres Wohnungsteilmarktes wird den Wettbewerb mittelfristig verschärfen. Dies wird auf der einen Seite zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen – auch wenn der aktuelle Trend dem nach wie vor entgegensteht – bietet aber andererseits Neuvermietungschancen für modernisierte und nachfragegerecht gestaltete Bestandswohnungen.

2.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Mit dem weiteren Ausbau unseres Wohnungs- und Serviceangebotes in den vergangenen Jahren konnten wir auf dem Gifhorner Mietermarkt sehr gut bestehen. Vor diesem Hintergrund werden wir diesen eingeschlagenen Weg mittels Modernisierung im Bestand fortsetzen. Die Wohnungsmarktprognose des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht davon aus, dass in Deutschland zwischen 2010 und 2025 die Bevölkerungsanzahl von 81,5 Millionen Menschen auf knapp 77,9 Millionen Menschen abnimmt. Die BBSR-Prognose geht davon aus, dass Veränderungen in größeren Zusammensetzungen von Haushalten künftig auch in Regionen mit konstanten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu deutlichen Nachfrageverschiebungen führen werden. Während der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit Bewohnern unter 60 Jahre mit 25 % ungefähr gleich bleibt, sinkt der Anteil größerer Haushalte (mehr als zwei Personen) von 23 % auf nur noch 17 %. Der Anteil der Haushalte mit über 60-jährigen Bewohnern steigt von 35 % auf 42 %. Damit erhöht sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Angesichts dieser demografischen Entwicklung, die auch vor der Stadt Gifhorn nicht Halt macht, wird sich die Qualität der Nachfrage auf unserem Teilmarkt verändern. Die benötigten Wohnflächen, aber auch die finanziellen Spielräume werden sich zunehmend verändern. Gerade ältere Menschen, die in früheren Phasen ihres Lebens eine Wohnung in unserem Bestand bezogen haben, fühlen sich emotional daran gebunden und scheuen den Aufwand oder die Kosten eines Umzuges. Wir verstehen es als unsere Aufgabe, dafür zu sorgen, dass unsere Mieter so lange wie möglich in ihrer Wohnung wohnen bleiben können. Gleichbedeutend sehen wir es natürlich auch als Herausforderung, uns den anspruchsvolleren und jüngeren Zielgruppen zu öffnen, die bereit und in der Lage sind, die erhöhten Mieten des modernisierten Wohnungsbestandes zu tragen. Auf der anderen Seite sehen wir ungeachtet aller Möglichkeiten es gleichfalls als unsere Aufgabe an, Haushalten mit begrenzten und mittleren Einkommen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch Umstrukturierung tragen wir der Maßnahme Rechnung, dass zur Kundenbindung und -gewinnung weitere Service- und Dienstleistungsangebote sowie Marketingmaßnahmen entwickelt werden müssen. Erste Erfolge zeigt die Unternehmensbeteiligung an unserem Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH. Die Entwicklung weiterer Geschäftsprozesse und Geschäftsfelder bieten Möglichkeiten zum nachhaltigen Ausbau unserer Alleinstellungsmerkmale in Qualität, Ausstattung und energetischem Standard. Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an den sich kontinuierlich und zum Teil immer drastischer verändernden Rahmenbedingungen gibt uns die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unseres Unternehmens zu steigern. Die aktive Weiterentwicklung als auch die Pflege unseres Beleihungskatasters verschafft uns die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Unsere Bilanzstruktur

ist so geordnet, dass sie ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotential im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft einräumt.

2.4.3 Finanzinstrumente

Es werden keine Finanzierungsinstrumente verwendet, die für die Beurteilung der Lage oder der voraussichtlichen Entwicklung von besonderer Bedeutung 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. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht verwendet.

2.5 Prognosebericht

Die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft wird im laufenden Jahr unverändert durch die Bedingungen am regionalen Wohnungsmarkt beeinflusst. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist nach unserem derzeitigen Kenntnisstand mittelfristig nicht zu erwarten. Unsere langfristige Planungsrechnung zeigt deutlich eine positive Entwicklung der Genossenschaft und weist auskömmliche Jahresüberschüsse auf, die die jährlichen Dividendenzahlungen gewährleisten. Der künftige Geschäftsverlauf wird nicht nur von unternehmerischen Maßnahmen, sondern auch immer mehr von demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt sein. Insofern bedarf die Entwicklung des Marktes weiterhin unserer genauen Beobachtung.

Große Herausforderungen sind dabei die steigenden Energiekosten sowie die demografische Entwicklung. Für die weitere Unternehmensentwicklung gilt eine klare Festlegung auf den Erhalt des Unternehmenswertes im Sinne einer mitgliederorientierten Weiterentwicklung des Bestandes. 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. Wir gehen optimistisch davon aus, dass in den Folgejahren neben der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gesichert ist. Um mittel- und langfristig in der Lage zu sein, auf Marktveränderungen reagieren zu können, verfolgen wir eine aktive Grundstücksbevorratung. Insbesondere der Ankauf von Grundstücksflächen im Innenstadtbereich und von weiteren zusätzlichen Wohneinheiten zur Abrundung und Ergänzung unseres Wohnungsportfolios steht hier im Fokus unserer Bemühungen. Unsere Aufgabe bleibt die preiswerte, gute und vor allem sichere Wohnungsversorgung unserer Mitglieder, ergänzt durch attraktive Zusatzangebote auf der Basis einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft.





Die Gästewohnung in der Allensteiner Straße 1



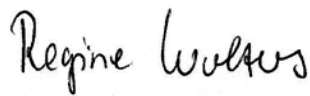
2.6 Dankesworte

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gifhorn, dem Verband der Wohnungswirtschaft 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 Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel, erfolgreich für unser Unternehmen tätig zu sein. Darüber hinaus bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung. Einen besonderen Dank sprechen wir in diesem Jahr all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG aus. Nur durch ihren besonderen Einsatz, ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft sowie die Identifikation mit unserer Genossenschaft war es uns möglich bei stetig weiter steigenden Erwartungshaltungen, den vielfältigen Aufgaben sowie Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund stellen wir uns auch zukünftig optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs. Der individuelle Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Unternehmen spiegelt die Leitgedanken unserer Unternehmenspolitik wider.

Gifhorn, im Mai 2013



Andreas Otto



Regine Wolters



Dankbar für Anregungen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 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 2011, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2012 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 durchgeführt, die der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 25. Juni 2013 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 05.10.2012 durch den Prüfungsverband erteilt.

Die Vertreterversammlung nahm am 26. Juni 2012 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Herr Manfred Marz ist wegen Erreichen der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolger wurde Herr Thomas Karwehl gewählt. Frau Christine Matzdorf wurde für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 27. Juni 2012 wurde Herr Siegfried Riechers zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2012 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 6. Mai 2013

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Siegfried Riechers



Abendimpressionen: Die Geschäftsstelle am Alten Postweg 36



Gliederung Kennzahlen der GWG	Einheit	2012	2011	2010
Bestandszahlen				
Bewirtschafteter Bestand				
Häuser	Anzahl	402	401	396
Wohnungen	Anzahl	2.240	2.230	2.214
Gewerbe	Anzahl	11	14	12
Garagen	Anzahl	518	506	499
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.520	1.784	1.288
Wohnfläche	m ²	129.883	128.978	127.834
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	64.588	61.011	57.768
Sachanlagevermögen	T€	56.704	54.836	51.305
Sachanlagenintensität	%	87,8	89,9	88,8
Eigenkapital	T€	27.612	24.436	23.481
Eigenkapitalquote	%	42,8	40,1	40,6
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	30.412	30.248	28.180
Umsatzerlöse	T€	10.402	11.127	10.349
Jahresergebnis	T€	761	427	535
Cashflow	T€	2.180	2.169	2.055
Kapitaldienst				
Zinsen	T€	1.061	1.059	1.070
Tilgung (ohne Umschuldung)	T€	1.640	1.472	1.332
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,4	2,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	1,8	2,3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Sollmieten (WE)	T€	6.844	6.655	6.463
Sollmieten (Gewerbe)	T€	126	103	87
Sollmieten (Garage)	T€	181	177	170
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	4,39	4,30	4,21
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	6,91	4,81	5,63
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€/Garage/Monat	29,12	29,15	28,39
Erlösschmälerungen pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€ €/m ²	48 0,03	74 0,05	148 0,10
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€ €/m ²	1.061 0,68	1.059 0,68	1.070 0,70
Abschreibungen auf Sachanlagen pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€ €/m ²	1.576 1,01	1.523 0,98	1.415 0,92
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden) pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€ €/m ²	2.017 1,29	2.264 1,46	1.872 1,22

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva			Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		44.332,00	31.070,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.112.055,59		51.390.506,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.601.713,31		2.466.801,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	783.365,12		845.286,82
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.294,00		115.861,00
5. Anlagen im Bau	4.684,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	28.978,99		17.358,45
7. Geleistete Anzahlungen	40.557,79	56.703.648,80	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	277.316,77		277.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	277.716,77	400,00
		57.025.697,57	55.144.600,84

B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.176.821,50		3.153.591,32
2. Andere Vorräte	19.446,34	3.196.267,84	17.265,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.866,48		93.068,72
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.115,97		2.877,31
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.367,07		4.902,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	81.534,53	189.884,05	308.950,56
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.038.575,56	2.166.126,56
		7.424.727,45	5.746.782,54

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	92.540,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.760,14	137.300,14	119.625,11
		64.587.725,16	61.011.008,49

Passiva			Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	383.681,81		353.485,01
2. der verbleibenden Mitglieder	10.188.474,48		7.536.706,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 22.213,95 (Vorjahr: € 23.706,82)	7.259,14	10.579.415,43	4.553,13
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 77.000,00 (Vorjahr: € 45.000,00)	2.117.000,00		2.040.000,00
2. Bauernenerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00)	11.375.000,00		11.075.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 32.746,45 (Vorjahr: € 78.484,40)	3.156.626,24	16.648.626,24	3.123.879,79
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	760.726,73		427.058,96
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-377.000,00	383.726,73	-125.000,00
		27.611.768,40	24.435.683,24

B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		356.000,01	402.584,70

C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.688.296,89		22.821.971,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.220.166,58		8.797.935,39
3. Erhaltene Anzahlungen	3.690.209,78		3.725.907,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.037,93		10.475,62
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	897.416,10		707.526,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 17.431,41 (Vorjahr: € 7.593,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	64.955,88		52.470,01
		36.570.083,16	36.116.287,45

D. Rechnungsabgrenzungsposten		49.873,59	56.453,10
		64.587.725,16	61.011.008,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.390.943,36		10.258.705,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		857.520,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.778,17	10.401.721,53	10.665,43
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		23.230,18	-773.260,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		362.928,18	356.801,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.089.948,62		5.312.431,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	5.089.948,62	167.032,23
5. Rohergebnis		5.697.931,27	5.230.967,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.121.627,32		1.081.219,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 44.274,02 € (Vorjahr: 41.008,03 €)	275.760,80	1.397.388,12	253.462,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.575.796,46	1.522.850,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		644.205,91	623.548,04
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.790,97	7.997,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 7.473,03 (Vorjahr: € 187,00)		1.061.182,38	1.058.877,88
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		1.032.189,37	699.046,33
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	5.585,17
14. Sonstige Steuern		271.462,64	266.402,20
15. Jahresüberschuss		760.726,73	427.058,96
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		377.000,00	125.000,00
17. Bilanzgewinn		383.726,73	302.058,96



Anhang für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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 vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 Restnutzungsdauer Methode 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 bis 50 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 und € 410,00 entsprechend dem steuerrechtlichen Wahlrecht wieder sofort voll abgeschrieben.

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

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 ratiertlich 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 Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des erwarteten 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 Altersteilzeitverpflichtungen und 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 2012 sind im Anlagespiegel dieses Anhangs dargestellt.

Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 3.176.821,50 (Vorjahr: € 3.153.591,32) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 15.828,96 (Vorjahr: € 22.991,71) der Forderungen aus Vermietung haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 457,90 (Vorjahr: € 0,00) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 10.579.415,43 (Vorjahr: € 7.894.744,49).

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.040.000,00	77.000,00	0,00	2.117.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.075.000,00	300.000,00	0,00	11.375.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklage	2.271.044,93	32.746,45	0,00	2.303.791,38
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	16.238.879,79	409.746,45	0,00	16.648.626,24

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
Dämmung von obersten Geschossdecken	244.380,00	299.680,00
Altersteilzeitverpflichtungen	32.770,03	0,00
Jahresabschlussprüfung	16.000,00	20.100,00
Jahresabschlusserstellung	14.000,00	11.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.300,00	12.300,00
Vertreterversammlung	9.000,00	8.500,00
Jubiläen	8.871,03	8.664,45
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.600,00	8.600,00
Urlaubsansprüche	7.078,95	15.040,25
Unterlassene Bauinstandhaltung (< 4 Monate)	0,00	13.200,00
Steuerberatungsleistungen	3.000,00	5.500,00
	356.000,01	402.584,70

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 14.044,79 (Vorjahr: € 0,00) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Rückstellung in Höhe von € 46.814,82 (Vorjahr: € 0,00) verrechnet.

Verbindlichkeiten

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 23.287.753,10 (Vorjahr: € 22.437.286,48), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 7.928.411,07 (Vorjahr: € 8.388.774,46) durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 7.606,30 (Vorjahr: € 8.719,90) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 54.781,38 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	228.086,76	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	928,73	40.398,49
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	3.053,20	5.602,03
Erträge aus Schuldertilgung aus KfW-CO2-Gebäude-Sanierungsprogramm	0,00	106.500,00
	232.068,69	152.500,52

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	21.433,21	14.464,83
Aufwendungen früherer Jahre	1.659,21	5.622,75
	23.092,42	20.087,58



Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 7.473,03 (Vorjahr: € 187,00) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Kosten der Dachbodendämmung sowie für Jubiläen.

E. Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 Kapitalanteile in Höhe von 80 % an der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, übernommen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die Genossenschaft die verbleibenden Kapitalanteile (20 %) im Rahmen der mit dem Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 9. Juni 2011 beurkundeten Call-Optionen erworben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 beträgt € 55.561,42. Zum 31. Dezember 2012 wird ein Eigenkapital von € 190.584,92 ausgewiesen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde in der Gesellschafterversammlung am 30. April 2013 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

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):
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2014)	€ 47.920,82	€ 95.841,64
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2014)	€ 244.342,24	€ 488.684,48
Vertrag zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr (Laufzeit bis 31. Dezember 2016)	€ 180.000,00	€ 720.000,00
Vertrag zur Winterreinigung (mit Preissteigerungen) (Laufzeit bis 31. März 2015)	€ 49.990,00	€ 134.218,31

Die Verpflichtungen aus den drei letztgenannten Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert.

Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

F. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 760.726,73
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	77.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	300.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	<hr/> 383.726,73
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2012 von € 7.533.606,35	301.344,24
und Einstellung in die freie Rücklage	82.382,49

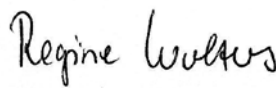
Gifhorn, 30. April 2013

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2012	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	100.519,83	30.937,73	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	100.519,83	30.937,73	0,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.272.043,50	3.138.881,19	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.246.715,03	252.553,70	240.119,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	849.366,61	0,00	59.041,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.073,17	66.335,38	72.709,27
Anlagen im Bau	0,00	4.684,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	17.358,45	11.620,54	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	40.557,79	0,00
Sachanlagen insgesamt	87.923.556,76	3.514.632,60	371.870,30
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	277.316,77	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	277.716,77	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	88.301.793,36	3.545.570,33	371.870,30

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.688.296,89	22.821.971,97	1.079.122,46	910.536,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.220.166,58	8.797.935,39	457.104,96	492.579,45
3. Erhaltene Anzahlungen	3.690.209,78	3.725.907,96	3.690.209,78	3.725.907,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.037,93	10.475,62	9.037,93	10.475,62
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	897.416,10	707.526,50	889.868,22	699.978,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten	64.955,88	52.470,01	32.503,17	29.009,90
Verbindlichkeiten insgesamt	36.570.083,16	36.116.287,45	6.157.846,52	5.868.488,54

Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2012 €	Abschreibungen /Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
			Stand am 31.12.2012 €	Stand am 31.12.2011 €	
0,00	131.457,56	87.125,56	44.332,00	31.070,00	17.675,73
0,00	131.457,56	87.125,56	44.332,00	31.070,00	17.675,73
0,00	85.410.924,69	32.298.869,10	53.112.055,59	51.390.506,02	1.417.331,62
0,00	4.259.149,40	1.657.436,09	2.601.713,31	2.466.801,78	91.682,73
0,00	790.324,91	6.959,79	783.365,12	845.286,82	2.880,00
0,00	531.699,28	399.405,28	132.294,00	115.861,00	46.226,38
0,00	4.684,00	0,00	4.684,00	0,00	0,00
0,00	28.978,99	0,00	28.978,99	17.358,45	0,00
0,00	40.557,79	0,00	40.557,79	0,00	0,00
0,00	91.066.319,06	34.362.670,26	56.703.648,80	54.835.814,07	1.558.120,73
0,00	277.316,77	0,00	277.316,77	277.316,77	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	277.716,77	0,00	277.716,77	277.716,77	0,00
0,00	91.475.493,39	34.449.795,82	57.025.697,57	55.144.600,84	1.575.796,46

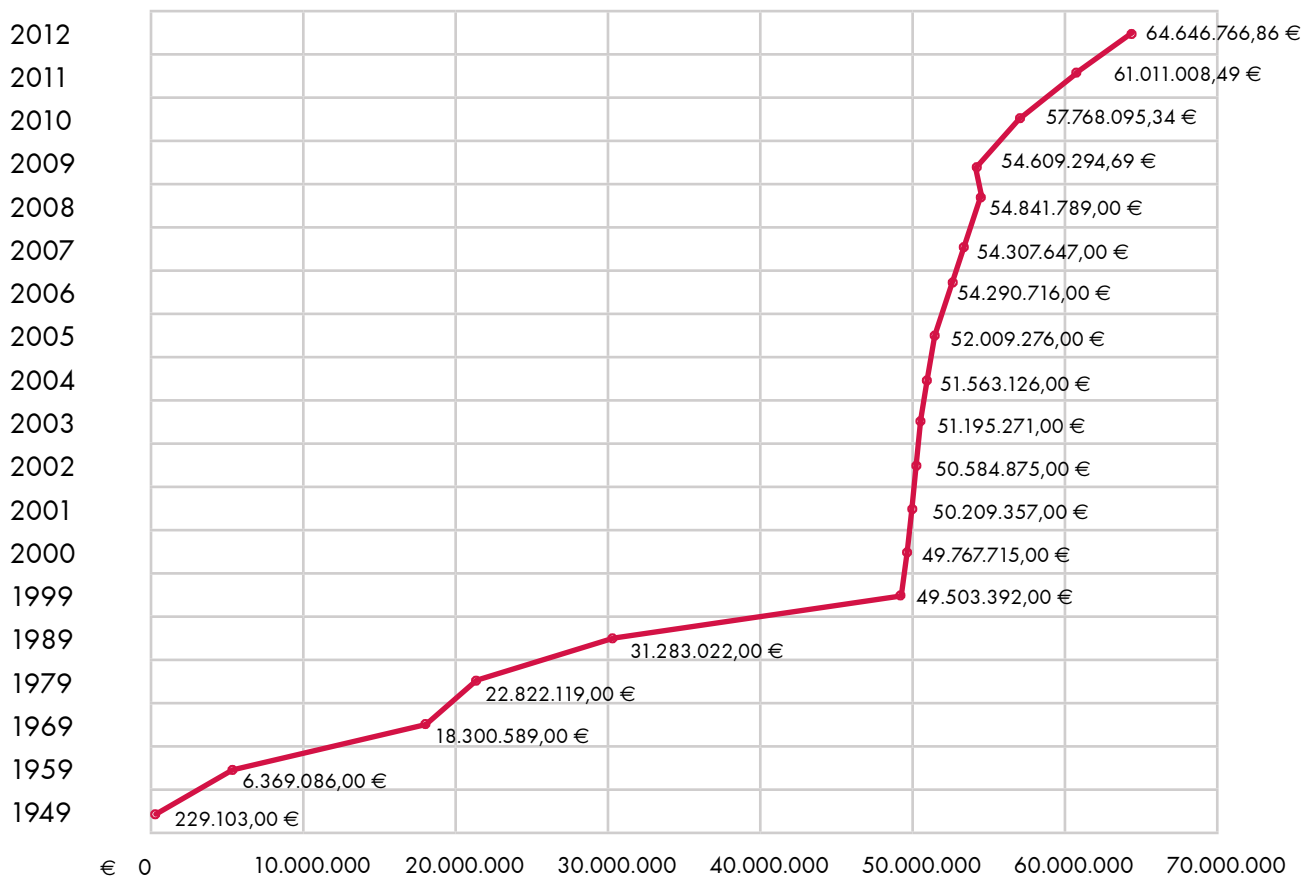
- davon mit einer Restlaufzeit -						
Geschäftsjahr €	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung
	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €		
4.149.833,70	3.435.803,21	18.459.340,73	18.475.631,77	23.287.753,10	GPR	
1.459.899,40	1.663.420,32	6.303.162,22	6.641.935,62	7.928.411,07	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7.547,88	7.547,88	0,00	0,00	0,00		
32.452,71	23.460,11	0,00	0,00	0,00		
5.649.733,69	5.130.231,52	24.762.502,95	25.117.567,39	31.216.164,17		

GPR = Grundpfandrecht



Neue Schaufenster am Herbert-Trautmann-Platz

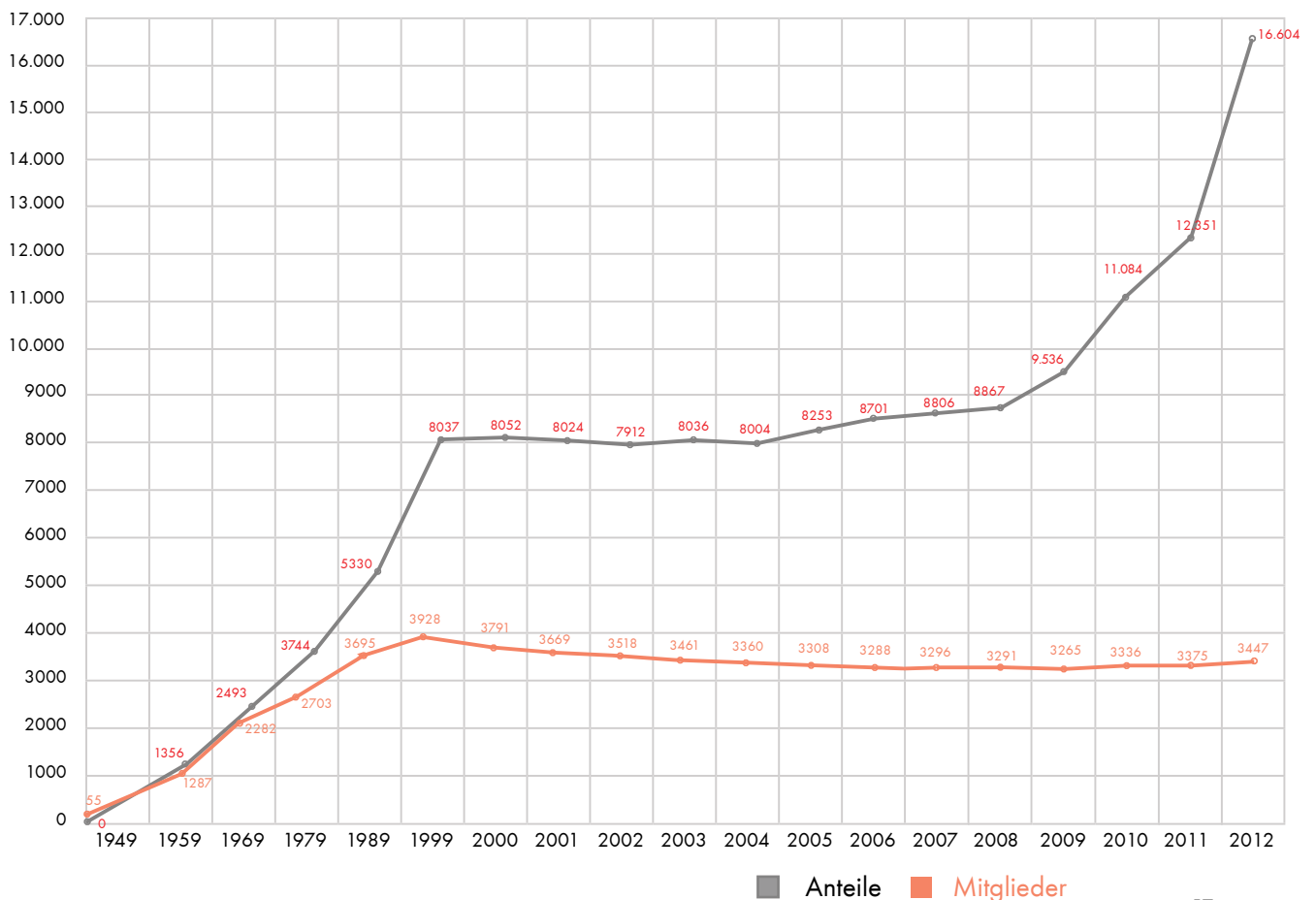
Entwicklung der Bilanzsumme



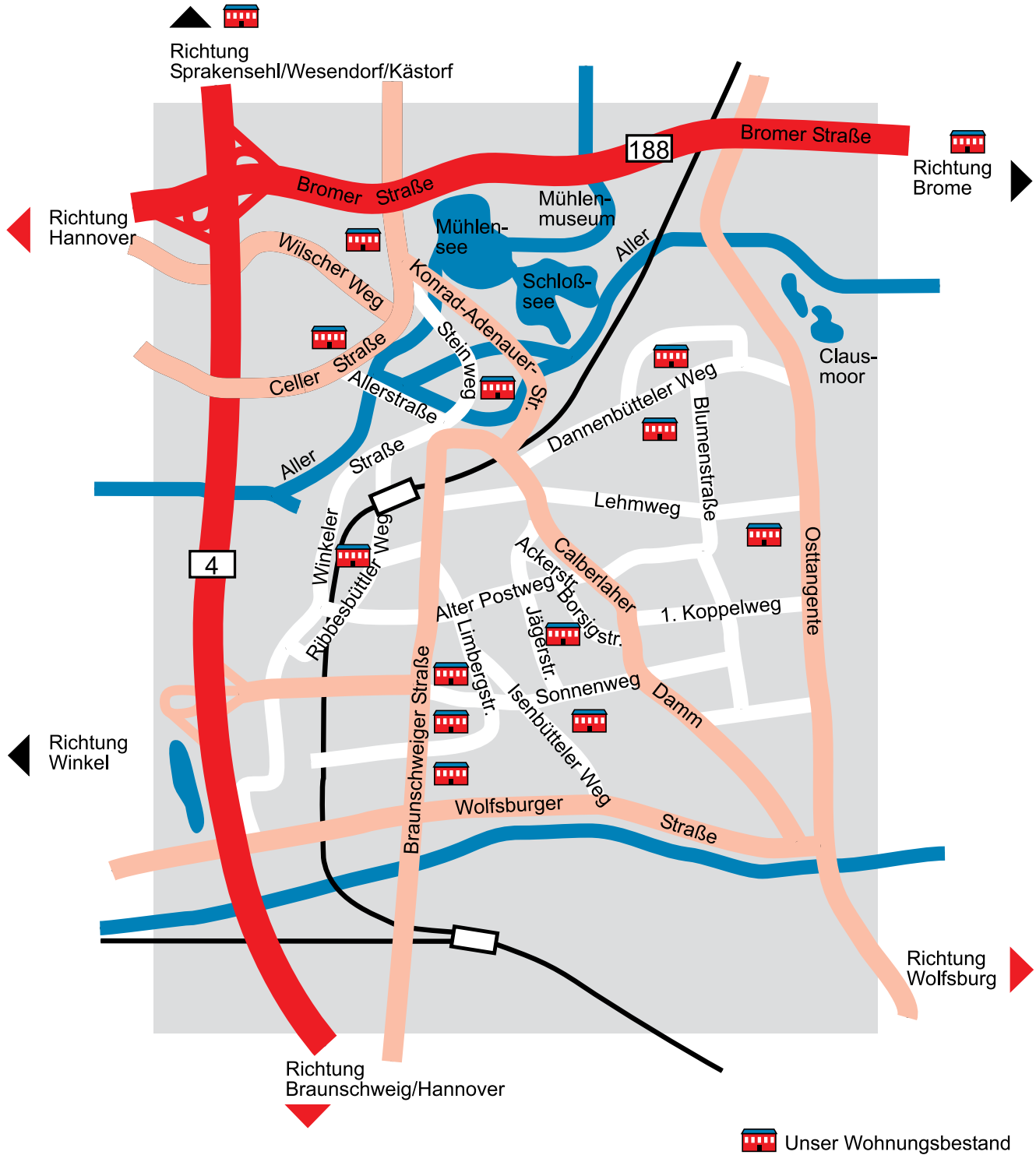
Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

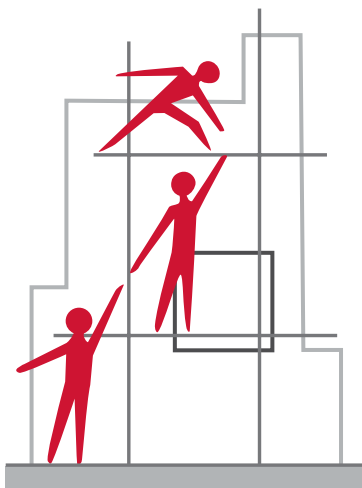
Geschäftsjahr	Bilanzsumme DM	Geschäftsguthaben DM	Mitgliederzahl	Geschäftsanteile	Wohnungsbestand	Gewerberäume	Garagen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	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
Geschäftsjahr	Bilanzsumme €	Geschäftsguthaben €	Mitgliederzahl	Geschäftsanteile	Wohnungsbestand	Gewerberäume	Garagen
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
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.646.766,86	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	11	518

Unser Mitgliederbestand 1949 - 2012



Übersichtsplan





Impressum:

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

Tel.: 05371-9898-0
Fax: 05371-9898-98

gwg@gwg-gifhorn.de
www.gwg-gifhorn.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Vorstand der
Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Satz und Gestaltung:
Calluna Medien, Gifhorn
Korth & Höfermann GbR
Tel. 05371-55506

Externe Bildquellen:

Frank Bierstedt (S. 7 (2) unten, S. 35, 39, 42, 60)
Fotolia.com (kleine Bilder am unteren Seitenrand)
Merle Höfermann (S. 10, 19, 23, 31, 56)
Florian Röske (S. 5)

Druck und Verarbeitung:
Voigt Druck, Gifhorn

500 Exemplare
Druckdatum: Mai 2013



www.gwg-gifhorn.de

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

