

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2009

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Eine gesunde Gemeinschaft

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Wir sind dabei



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



Lokale Bündnisse für Familie

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

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Wohnungsbaugenossenschaften

Zusammenschluss von mehr als 370 Genossenschaften 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.



Gliederung

	Gliederung	3
	Organe der Genossenschaft	4
1.	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht	8
2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8
2.1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.1.1.4	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	17
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	18
2.1.1.6	Geschäftsergebnis	20
2.1.1.7	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen	20
	- Bestandsbewirtschaftung	
	- Nutzungsgebühren und Betriebskosten	
	- Investitionen	
	- Mitarbeiter und Organisation	
	- Mitgliederbetreuung	
	- Vertreterversammlung	
	- Tätigkeit der Organe	
	- sonstige wichtige Vorgänge	
2.1.2	Finanzielle Leistungsindikatoren	29
2.2	Darstellung der Lage	
2.2.1	Ertragslage	30
2.2.2	Finanzlage	30
2.2.3	Vermögenslage	33
2.3	Nachtragsbericht	34
2.4	Risikobericht	
2.4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	34
2.4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	35
2.4.3	Finanzinstrumente	35
2.5	Prognosebericht	36
2.6	Dankesworte	37
	Bericht des Aufsichtsrates	38
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	39
	Bilanz	40
	Gewinn- und Verlustrechnung	42
	Anhang für das Geschäftsjahr 2009	43
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitspiegel	50
	Weitere statistische Kennzahlen	52
	Übersichtsplan	54

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung:

Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6
Bammel, Ulrich, Im Meinecken Sohl 20
Bertram, Günter, Dannenbütteler Weg 43
Bley, Joachim, Maschstr. 9, Sassenburg
Campe, Nicole, Weststr. 5a, Braunschweig
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8
Gieseke, Gerhard, Petkuser Weg 20
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3
Henkel, Horst, Immenweg 9
Henkel, Walter, Scheuringskamp 22
Hoffmann, Gert, Waldstraße 8
Homann, Sigrid, Alter Postweg 40
Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29
Koch, Oliver, Borsigstraße 28
Lange, Klaus, Im Hängelmoor 4
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8
Lutz, Alexander, Schützenstr. 15, Hann./Münden
Mayer, Robert, Bergstraße 9 a
Müller, Christiane, Bäckerstraße 28
Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
Rudolf, Gustav, Im Hängelmoor 30
Saibel, Waldemar, Gardelegener Straße 30
Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
Seeger, Richard, Alter Postweg 88
Tantzki, Arno, Breslauer Straße 10
Tonne, Dieter, Alte Poststr. 5
Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21
Winiarski, Horst, Allensteiner Straße 12

Baldt, Monika, Allensteiner Straße 8
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3
Büschke, Horst, Alter Postweg 72
Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10
von Ey, Ismene, Hindenburgstr. 11
Görner, Renate, Ringstraße 18
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11
Henkel, Karl-Heinz, Herz.-E.-Aug.-Straße 16
Henning Manfred, Sonnenweg 3
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52
Hübner, Peter, Daimlerstraße 9
Kirsch, Heinz, Im Hängelmoor 28
Koch, Dieter, Herbert-Trautmann-Platz 8
König, Karin, Im Freitagsmoor 25
Lange, Ursula, Im Hängelmoor 4
Lemke, Sabine, Daimlerstraße 9
Mann, Karin, Erikaweg 21
Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60
Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45
Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
Six, Alexander, Borsigstraße 58
Tempel, Alexander, Waldstraße 3
Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23
Wöhler, Irmgard, Eybelheideweg 52

Aufsichtsrat:

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

Vorsitzender
stv. Vorsitzender
Schriftführer

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss:

Riechers, Siegfried Vorsitzender
Karwehl, Wilfried
Meyer, Uwe

Bau- und Wohnungsausschuss:

Marz, Manfred Vorsitzender
Graßhoff, Heike
Matzdorf, Christine

Vorstand:

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

Vorsitzender



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,



in der Bundesrepublik Deutschland stellt die Wohnungswirtschaft nachhaltig ein hochwertiges Produkt zur Verfügung. Gutes und sicheres Wohnen auf der Grundlage des Genossenschaftsprinzips dient einem elementaren menschlichen Grundbedürfnis. Gleichzeitig ist die Wohnung Mittelpunkt privater Existenz und nachbarschaftlicher sowie sozialer Beziehungen.

Deutschland verfügt über den größten Mietmarkt und Mieteranteil in der Europäischen Union. Mit knapp 24 Millionen Mietwohnungen dokumentiert das die Attraktivität dieser Wohnform. Durch nachhaltig orientiertes Wirtschaften hat sich die Wohnungswirtschaft trotz der schwierigen Rahmenbedingungen dank ihres Geschäftsmodells als stabil erwiesen. Die Wohnungswirtschaft ist ein Stabilitätsfaktor – in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. Das Bedürfnis von Menschen nach sozialer Sicherheit, vertrauter Umgebung, Geborgenheit, der Wunsch nach gewisser Stetigkeit, nach Berechenbarkeit, nach Lebensplanung, nach Eingebettetsein in soziale Netze der Arbeitswelt, der Lebensumwelt und der Nachbarschaft haben sich nicht so schnell und vor allem nicht grundsätzlich geändert. Hingegen steigt die Geschwindigkeit der Veränderungsprozesse in Bezug auf die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen erheblich an.

Betrachten wir dann nur beispielhaft noch die demografische Entwicklung, die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile oder die Zahl und Vielfalt der nachgefragten Dienstleistungen, so können wir erkennen, dass viele dieser Dinge, die die Menschen brauchen oder auf die sie zum Teil auch angewiesen sind, allein mit Geld gar nicht mehr erwerben können. Das Gefühl der Geborgenheit, nachbarschaftliches Vertrauen, Fürsorge, Zuversicht im Zweifel nicht allein gelassen zu werden – all dies ist nicht käuflich.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Genossenschaftsidee über lange Zeit bewährt und erfährt aktuell eine Renaissance. Die Kernprinzipien der Genossenschaftsidee wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung halten selbst in der heutigen Zeit den aktuellen und neuen Herausforderungen stand und deshalb gilt, dass in unserer äußerst arbeitsteilig angelegten Welt der Einzelne immer weniger in der Lage ist, allein mit den verschiedenen Problemstellungen fertig zu werden. Er braucht die Zusammenarbeit, den Zusammenschluss mit anderen, andere Fähigkeiten und Stärken als er selber mitbringt. Aus diesen Gründen ist die Genossenschaftsidee hochmodern und hochaktuell. Unsere Mitglieder erreichen auf dem Wohnungsmarkt eine wirtschaftliche und soziale Unabhängigkeit ohne Einflussnahme von Außenstehenden.

Dessen ungeachtet steht unsere Genossenschaft, wie jedes andere Wirtschaftsunternehmen am Wohnungsmarkt, im Wettbewerb um Wohnungsnachfrager. Aus diesem Grund achten wir sehr genau darauf, dass die Vorteile für die Mitglieder auf der einen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf der anderen Seite in einem stabilen Gleichgewicht zueinander stehen. Unser unternehmerisches Handeln ist geprägt von dem Ziel, die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft im Wettbewerb zu sichern.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Otto'.

Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Vertreterversammlung



Die Vertreterversammlung besteht aus 58 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren delegiert.

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

Die 45. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 25. Juni 2009 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.)



Manfred Marz (stellv. Vors.)



Wilfried Karwehl



Heike Graßhoff



Christine Matzdorf



Uwe Meyer

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

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

Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

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

2. Lagebericht

2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

2.1.1.1 Das Unternehmen

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH gegründet. 120 Personen, die alle in sehr schwierigen Wohnverhältnissen lebten, waren bei dieser Versammlung anwesend. Die GWG ist in das Genossenschaftsregister in Hildesheim unter der lfd. Nummer 100016 eingetragen. Sie unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes. Die derzeit gültige Satzung wurde am 17. Juli 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die GWG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Im Rahmen dieser strategischen Geschäftsfelder der GWG hat die Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestands innerhalb des Landkreises Gifhorn zurzeit die höchste Priorität. Die GWG ist als Vermietungsgenossenschaft ein mittelgroßes Unternehmen mit einem steuerbegünstigten Geschäftskreis. Als Genossenschaft unterliegen wir der gesetzlichen Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz, die vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird. Der Verband hat am 30.09.2009 die Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2008 erteilt und am 26.02.2010 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2009 gehörten der GWG 3.265 Mitglieder mit 9.536 Geschäftsanteilen an. Die Mitglieder haften der GWG in Höhe des von Ihnen übernommenen Pflichtanteils. Ein Geschäftsanteil beträgt 620 €. Es können unbegrenzt viele Geschäftsanteile übernommen werden.

2.1.1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung

Trotz der ungünstigen wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen sind wir mit der Geschäftsentwicklung des Unternehmens sehr zufrieden. Wir haben an den erfolgreichen Verlauf der vergangenen Jahre nahtlos angeknüpft. Unser Ziel, das Wohl der Genossenschaftsmitglieder zu fördern und nachhaltig die qualitative Aufwertung unseres Wohnungsbestandes zu stärken, haben wir erreicht. Alle Zielplanungen und Geschäftsprozesse konnten planmäßig und somit innerhalb der vorgegebenen Ressourcen und Termine realisiert werden. Neben der Wahrnehmung unserer satzungsgemäßen Aufgaben waren wir auch ein wichtiger Partner der hiesigen Wirtschaft – **insbesondere mit der Vergabe von Aufträgen an die regionalen Betriebe haben wir zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in jeglicher Weise beigetragen.**

Trotz eines weiter steigenden Wettbewerbsdrucks hat sich die Gesamtvermietungssituation besser entwickelt als erwartet. Diesen Erfolg führen wir neben der nachfragegerechten Produktpflege auf das individuelle Eingehen auf Bedürfnisse unserer Kunden sowie die facettenreiche Wohnquartiersarbeit zurück. Wir haben uns auf die in ihren Ansprüchen sehr unterschiedlichen Wohnungsinteressenten mit innovativen Wohnungsangeboten eingestellt. Die Nachfrager orientieren sich nicht



mehr ausschließlich an den klassischen Kriterien wie Lage, Höhe von Miete und Nebenkosten, sondern auch an Faktoren wie Image des Quartiers, Nachbarschaften und Dienstleistungsangebote. Auch wenn wir die Vertriebsaktivitäten durch die Nutzung mehrerer Internetportale sowie Presseinserate verstärkten, gewannen wir sehr viele Neukunden über Empfehlungen.

Ein wesentlicher Beitrag zum Erfolg bei der Akquise von Neukunden war und ist das große Engagement aller Mitarbeiter. Wichtigstes Vertriebsmedium blieben jedoch die Empfehlungen unserer Bestandsmieter – hier zeigt sich deutlich unsere Nähe zum Menschen. Besonderen Wert legen wir dabei auf die Mieter- und Mitgliederbindung innerhalb unseres Bestandes, indem wir kurzfristigen Wünschen nach Wohnraum oder Tauschwünschen unbürokratisch und schnell Rechnung tragen. Anregungen und Kritik nahmen wir zum Anlass für Nach- bzw. Verbesserungen. Durch Mietobergrenzen oder Budgetierungen waren die Ressourcen allerdings begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhung der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Prioritäten vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Gleichheitsprinzips mussten wir im Einzelfall dort setzen, wo das Spannungsfeld von Wünschen der Nutzungsberechtigten und dem wirtschaftlich Vertretbaren die Möglichkeiten unserer Genossenschaft überschritt.

Wir betreiben eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie ein strategisches Marketing durch zahlreiche Aktivitäten, Unternehmenspräsentationen sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien. Wir werden als bodenständiges und verlässliches Unternehmen wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund ist die ökonomische Verfassung unseres Unternehmens als sehr solide einzustufen. Trotz der sehr hohen Ausgaben für die Instandhaltung und hohen Investitionen innerhalb unseres Wohnungsbestandes erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Alle der Zukunftssicherung dienenden Investitionen konnten rentabel gestaltet werden und stellen somit keine Belastung für kommende Geschäftsjahre dar.

Neben den Investitionen in den Bestand beschäftigen wir uns weiterhin mit den der Zukunftssicherung dienenden Investitionen. Dabei werden die Planungen für künftige Nischenprodukte weiter vorangetrieben. Erschlossene Grundstücksflächen befinden sich entweder im Bestand oder wären kurzfristig anzukaufen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen.

Die Leerstandsquote unseres Unternehmens liegt im Jahr 2009 bei 1,76 Prozent und hat sich somit zum Vorjahr um rund 0,8 Prozent erhöht. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie trägt unserer Auffassung nach der demografischen Entwicklung und der im Berichtsjahr vorherrschenden wirtschaftlichen Situation Rechnung. Dass die hohen Investitionen in die Werterhaltung, Modernisierung und Instandhaltung im vergangenen Geschäftsjahr, wie auch in den davor liegenden Jahren, die richtigen Entscheidungen gewesen sind, lässt sich daran erkennen, dass – im Vergleich zu vielen anderen Unternehmen – unsere Leerstandsquote im Verhältnis als eher gering einzustufen ist. Nach wie vor wirken sich auch unser offensives Marketingkonzept sowie die aktive Werbung positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. Wir werden diese Strategie weiterhin verfolgen. Gleichzeitig hat sich aber auch an der grundsätzlichen Auffassung von Aufsichtsrat und Vorstand, eine Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau aufgrund der derzeitigen Marktsituation auszuschließen, nichts geändert. Lediglich in den Nischenbereichen Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder alternative Wohnformen im Alter zeichnet sich eine immer größer werdende Nachfrage ab. Insoweit werden wir auch als Investor für Dritte interessant, was sich in einer Vielzahl von Nachfragen und Angeboten äußert.



Neue Fassadengestaltung am Alten Postweg/Ecke Calberlaher Damm

Die Umsetzung der außengestalterischen Maßnahmen am Alten Postweg und Am Ziegelberg sowie die weiterhin konsequente Fortführung der Vergabe von Haus- und Außenreinigung an ein Service-Unternehmen trugen zur Aufwertung unserer Wohnungsbestände bei. Darüber hinaus haben wir die Zusammenarbeit mit dem Breitbandkabelsignal-Anbieter (Kabel Deutschland) auf neue vertragliche Grundlagen gestellt; neben der Lieferung von Rundfunk- und Fernsehsignalen ist es somit den Wohnungsnutzern möglich, über die Breitbandnetze zu telefonieren sowie im Internet mit einer hohen Übertragungsgeschwindigkeit zu surfen.

Die Arbeit des hauptamtlichen Vorstandes ist als zielführend und überaus positiv für das Unternehmen zu bewerten. Abschließend ist festzuhalten, dass alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen einem Vergleich standhalten. Von Kreditinstituten vorgenommene Ratings bescheinigen unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft weiterhin vordere Plätze. Auch im vergangenen Geschäftsjahr erhielt unsere GWG wiederum die Einstufung zur Notenbankfähigkeit durch die Bundesbank. Darüber hinaus führten Anschlussfinanzierungen aufgrund des günstigen Kapitalmarktes, aber nicht zuletzt auch wegen unserer sehr guten Rating-Einstufungen, zu deutlich besseren Konditionen und somit zur Entlastung unseres Hausbewirtschaftungsergebnisses.

Als verantwortungsvolles Unternehmen befassen wir uns permanent mit der Weiterentwicklung und dem Ausbau unseres sozialen Engagements. Dabei setzen wir insbesondere auf die Zusammenarbeit mit der Kommune, sozialen Trägern und Vereinen. Durch die Mitgliedschaft in lokalen Netzwerken können wir unsere Kompetenz einerseits einbringen und andererseits ausbauen. Dies hat viele positive gesellschaftliche Auswirkungen und zahlt sich am Ende durch eine höhere Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder sowie eine gute Vermietungsquote aus.



2.1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010

Wirtschaft Deutschlands erholt sich 2010 vom Wachstumseinbruch der Rezession

Vor gut einem Jahr hat die internationale Krise auf den Finanzmärkten eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwändige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich dagegen nicht abwenden. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 um 1,1 % überaus deutlich.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese „Rettungsschirme“ sollen die Unsicherheiten der Märkte über mögliche Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern.

Mit einem baldigen Ende der Finanzkrise ist dennoch nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. So drohen vielen Geldinstituten neue Lasten durch Kreditausfälle, weil ab 2010 deutlich mehr Firmen und Privatleute Insolvenz anmelden werden. Bislang schätzt der Internationale Währungsfond die aus Kreditausfällen resultierenden Verluste der Banken und Finanzinstitutionen auf rund 4 Billionen Dollar.

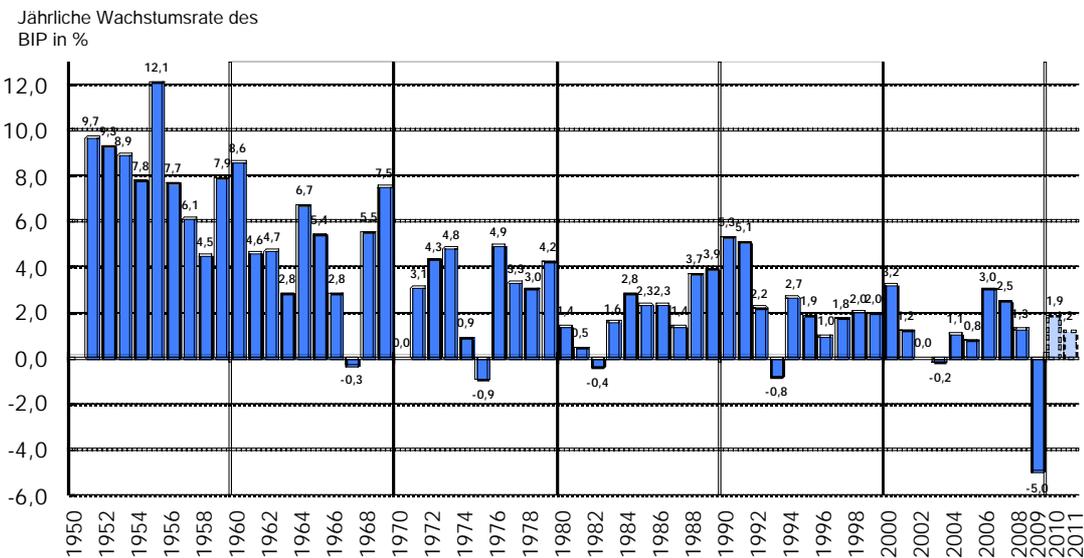
Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Diesen Befund bestätigt eine Umfrage der Gremienmitglieder des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vom Jahresanfang. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise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

Inzwischen hat die Weltwirtschaft die gravierendste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überwunden. Seit Sommer 2009 legen Produktion und Handel im globalen Maßstab wieder zu. Die durch Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und einen niedrigen Ölpreis angeregte Erholung entfaltet zunächst nur geringe Dynamik.

Auch in Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden Euro für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. Darüber hinaus wurde aus konjunkturellen Gründen auf eine Gegenfinanzierung für die Wiedereinführung der ursprünglichen Pendlerpauschale verzichtet.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1951 - 2011



1) Die Ergebnisse von 1950 bis 1969 (Früheres Bundesgebiet) sind wegen konzeptioneller und definitorischer Unterschiede nicht voll mit den Ergebnissen von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) und den Angaben ab 1991 (Deutschland) vergleichbar. Die preisbereinigten Ergebnisse von 1950 bis 1969 (Früheres Bundesgebiet) sind in Preisen von 1991 berechnet. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; 2010/2011 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW Schrader - 14-01-2010

Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden Euro gesetzt. Ob die Maßnahmen zur Wachstumsbeschleunigung bei den Unternehmen ausreichend bzw. geeignet sind, muss zumindest bei einigen kritisch hinterfragt werden. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde die Möglichkeit, durch eine Grunderwerbsteuerliche Freistellung von Fusionen zu wettbewerbsfähigen Strukturen zu kommen, leider vertan. Parallel wird der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte immer dringlicher, was sich vor allem in der desaströsen Finanzsituation der Kommunen zeigt. Sie könnte sich schon bald negativ auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung auswirken.

Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,0 % im Jahr 2009 liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach derzeitigen Schätzungen im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsländern eher im hinteren Bereich. Insgesamt bezifferte die Europäische Kommission in ersten Schätzungen für die Länder der Eurozone einen realen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 4,0 % (EU insgesamt -4,1 %).

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 % und 2,1 %. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009, in dem die Wirtschaft stagnierte, mit einem Wachstum von lediglich 1,5 %. Die Erholung der Konjunktur ist den Instituten zufolge noch von einer fragilen Dynamik



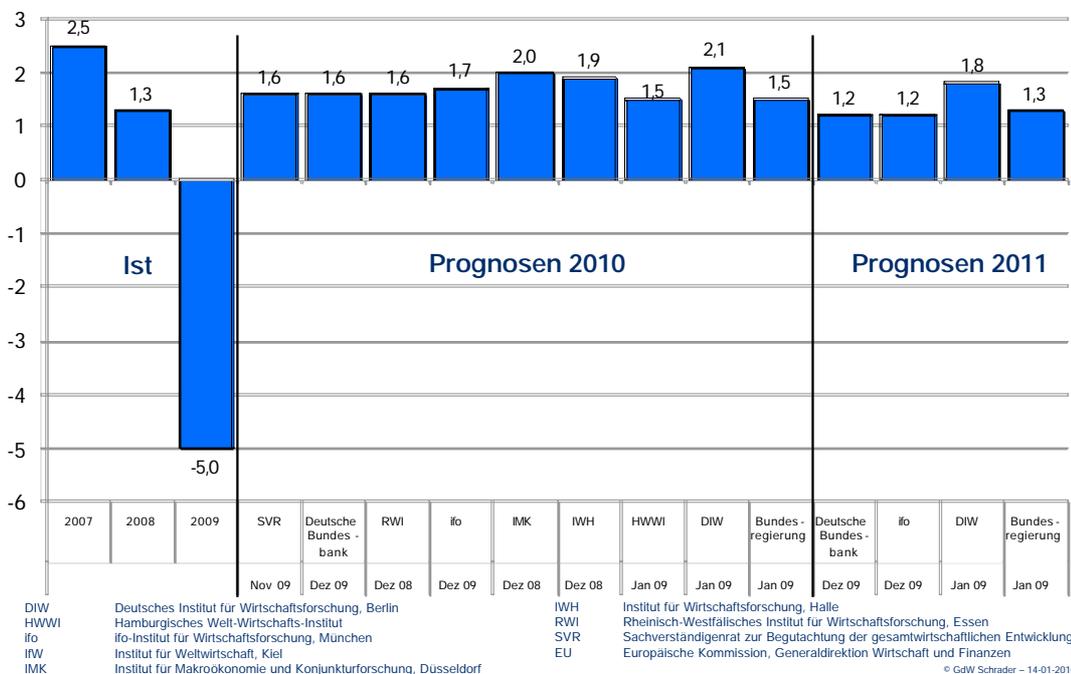
Alle an einem Strang

geprägt. Insbesondere muss beachtet werden, dass der neuerliche Anstieg der Produktion zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist und von einem relativ niedrigen Niveau ausgeht.

Die deutsche Wirtschaft müsste vier Jahre mit der prognostizierten Rate von 1,5 % wachsen, um dann im Jahr 2014 wieder das reale BIP-Niveau des Jahres 2008 zu erreichen. Selbst bei günstigerer Wirtschaftsentwicklung ist nicht vor 2012 mit einem Erreichen des Vorkrisenniveaus zu rechnen. Nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte das Wirtschaftswachstum 2011 mit einer Zunahme um 1,3 % nochmals verhalten ausfallen.

Prognosen für 2010/2011 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Die deutsche Wirtschaft erlebte 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegsgeschichte

Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand dabei hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. In der zweiten Jahreshälfte 2009 zeichnete sich in den Kenndaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dagegen eine allmähliche Stabilisierung der Wirtschaftsaktivität ab, wenngleich auch auf niedrigerem Niveau. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2008 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,3 % und im Jahr 2007 um 2,5 % gewachsen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum. Der Beitrag der Konsumausgaben zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes betrug 0,7 Prozentpunkte, wo-

bei der Konsum des Staates die tragende Rolle übernahm. Sowohl die Ausrüstungsinvestitionen als auch die Exporte brachen im Jahr 2009 stark ein und bremsten die wirtschaftliche Entwicklung.

Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr. Preisbereinigt sanken die Exporte im Jahr 2009 in zweistelliger Rate um 14,7 %. Bei ebenfalls rückläufigen Importen ergab sich ein negativer Außenbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt von -3,4 %.

Investitionen in Maschinen und Anlagen brachen deutlich ein

Die Bruttoinvestitionen, die sich im Wesentlichen aus den Ausrüstungsinvestitionen, den Bauinvestitionen und den Vorratsveränderungen zusammensetzen, trugen 2009 ebenfalls mit -2,4 Prozentpunkten zum Rückgang des Bruttoinlandsproduktes bei. Maßgeblich dazu beigetragen hat der abrupte Einbruch der Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge (-20,0 %), die erstmals seit sieben Jahren rückläufig waren.

Die Bauinvestitionen gingen dagegen 2009 nur leicht um 0,7 % zurück. Zwischen 2006 und 2008 hatten die Bauinvestitionen nach einem Jahrzehnt der Schrumpfung wieder zugelegt. 2009 verzeichneten nahezu alle Bausparten einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme ist der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 % aufwies.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,2	0,8	3,2	2,5	1,3	-5,0	1,7
Privater Konsum*	0,1	0,3	1,3	-0,35	0,4	0,4	0,2
Öffentlicher Konsum	-0,7	0,4	1,0	1,7	2,1	2,7	1,3
Bauinvestitionen	-3,9	-3,0	4,6	0,0	2,6	-0,7	0,5
Wohnungsbauinvestitionen	-2,9	-3,8	5,2	-1,5	0,5	-0,8	1,5
Exporte	10,3	7,7	13,0	7,5	2,9	-14,7	8,4
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.880	38.835	39.075	39.724	40.279	40.242	39.879
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,4	-0,1	0,6	1,7	1,4	-0,1	-0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.381	4.861	4.487	3.776	3.268	3.423	3.900
Arbeitslosenquote**	10,5	11,7	10,8	8,7	7,8	8,2	9,4

* 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; 2009 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2010 nach Institut für und Bundesregierung Ende 2009/Anfang 2010



Konsum erhält wichtige Anreize durch flankierende Wirtschaftspolitik

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erwiesen sich in der Krise bislang als Stütze der Konjunktur. Im Jahr 2009 wuchs das gewichtigste Verwendungsaggregat des Bruttoinlandsproduktes sogar um 0,4 %. Stützend hat hier zum einen die massive Ausweitung von Kurzarbeit gewirkt, die nach ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2009 ein Niveau von 1,1 Millionen Personen erreicht hat.

Zum anderen resultiert die Steigerung des privaten Konsums aus der staatlichen Abwrackprämie für mindestens neun Jahre alte Pkw. Hatten die privaten Haushalte 2007 und 2008 kontinuierlich weniger für den Kauf neuer Kraftfahrzeuge ausgegeben, so stieg dieser Betrag im Jahr 2009 um 23 %. Diese Käufe haben damit einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Binnennachfrage geleistet. Die Ausgaben für alle übrigen Konsumzwecke waren dagegen 2009 geringer als im Vorjahr. Ohne die Ausgaben für den Kauf von Pkw sind die Konsumausgaben 2009 demnach um 0,5 % gesunken. Besonders deutlich schlug sich der Rückgang bei den Ausgaben für Hotelübernachtungen und Gaststättendienstleistungen nieder (-3,0 %).

Bereits seit Jahresmitte 2009 zeigt der private Verbrauch eine rückläufige Tendenz. Zugleich nimmt angesichts der zunehmend unsicheren Einkommensperspektiven die Sparneigung wieder zu. In Anbetracht der erwarteten Anspannung auf dem Arbeitsmarkt werden die privaten Haushalte nach Einschätzung der Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute trotz leichter Zuwächse beim Realeinkommen ihren Konsum nicht weiter ausdehnen. Somit sind hier auch in den Jahren 2010 und 2011 trotz nachlassendem Preisauftrieb kaum Wachstumsimpulse zu erwarten.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2009 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammen gerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2009 auf 0,7 Prozentpunkte.

Arbeitsmarkt zeigt sich noch robust

Angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität hat sich der Arbeitsmarkt im Verlauf des Jahres 2009 sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise wurde also vorrangig das Arbeitsvolumen an die gesunkene Kapazitätsauslastung angeglichen, nicht aber die Zahl der beschäftigten Personen.

Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Höchststand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %). Die Wirtschaftsleistung wurde somit von 40,24 Millionen Erwerbstätigen erbracht (im Vergleich zu 40,28 Millionen im Jahr 2008). Allerdings gab es 2009 deutliche Abnahmen bei der Zahl der Vollzeitbeschäftigten, während sozialversicherungspflichtige und geringfügige Teilzeitbeschäftigung weiter zugenommen haben.

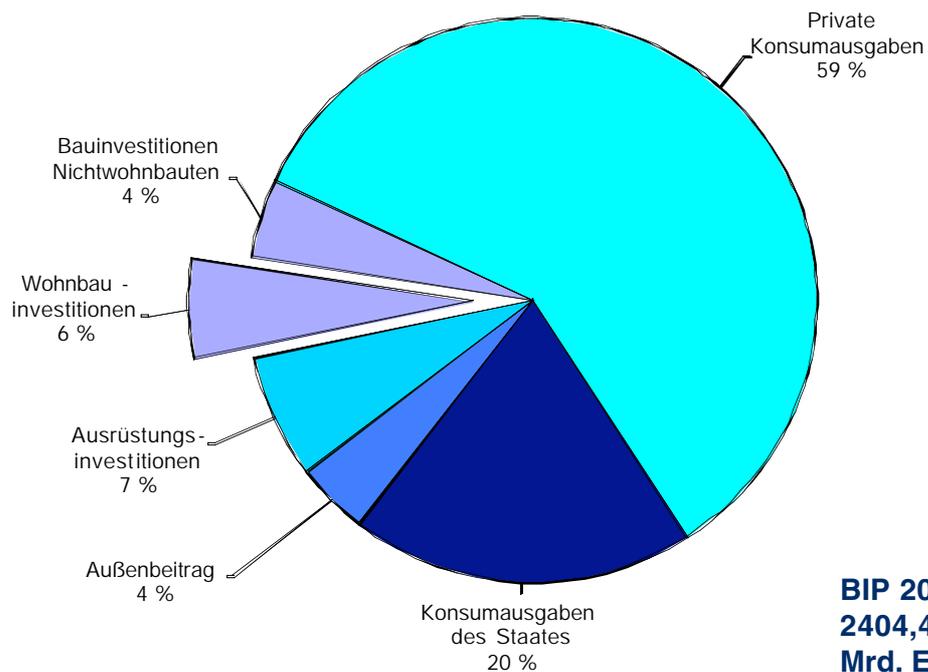
Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 im Jahresdurchschnitt saisonbereinigt um rund 160.000 Personen. Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf ein Niveau von 8,7 %. Beschäftigungsverluste gab es vor allem im verarbeitenden Gewerbe und bei der Zeitarbeit. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2009 jahresdurchschnittlich um 135.000 Personen abgenommen hat.

Trotz der allmählichen Erholung der deutschen Wirtschaft wird die Arbeitslosigkeit nach übereinstimmender Einschätzung aller Experten in den kommenden zwei Jahren aufgrund der geringen Produktionsauslastung deutlich zunehmen.

Die Experten rechnen damit, dass 2010 deutlich mehr Menschen ihre Arbeit verlieren als 2009. Die Zahl der Erwerbslosen wird 2010 je nach Vorausschätzung auf 3,6 bis 4 Millionen ansteigen. Auch 2011 sehen die Wirtschaftsforschungsinstitute übereinstimmend einen weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2009

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2009, nominal



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

**BIP 2009:
2404,4
Mrd. EUR**

© GdW Schrader - 14-01-2010



2.1.1.4 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2009 vorübergehend leicht rückläufig, Neubauinvestitionen auf historischem Tiefstand

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden Euro in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. So flossen 2008 rund 78 % der Bauinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Wohngebäude. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.

Schätzungen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge dürften die Wohnungsbauinvestitionen in den Jahren 2010 und 2011 nur moderat mit einer Rate von jeweils knapp 1 % steigen. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2009 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 %. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 10 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

Baugenehmigungen konsolidieren sich 2009 auf niedrigem Niveau

Im Jahr 2009 zeigte sich die Neubautätigkeit trotz leichter Erholung weiterhin sehr schwach. Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, lag 2009 nur leicht (+0,5 %) über dem Ergebnis des Vorjahres. In absoluten Zahlen wurden nur knapp 1.000 Wohneinheiten mehr genehmigt als im Jahr zuvor. Das fehlende Monatsergebnis von Dezember hinzu geschätzt, dürften 2009 knapp 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Baugenehmigungen	2008	2009	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	174.691	175.586	0,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	88.312	89.996	1,9 %
davon Einfamilienhäuser	73.270	74.766	2,0 %
Zweifamilienhäuser	15.042	15.230	1,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	58.537	60.028	2,5 %

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen mit 2,5 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+1,9 %). Rückläufig war die Zahl der genehmigten Wohnungen vor allem bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei Baumaßnahmen im Wohnungsbestand.

Im Mietwohnungsbau wurden dagegen 2009 mit rund 30.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Das aktuelle Baugeschehen liegt gegenwärtig sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau unter dem auf lange Sicht prognostizierten Bedarf. Langfristige Bedarfsprognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 68.000 bis 93.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus. Insgesamt werden nach Prognose des BBSR jährlich zwischen 183.000 und 256.000 neu gebaute Wohnungen benötigt.

Wesentlich höhere Angaben zum zukünftigen Neubaubedarf ermitteln die in der öffentlichen Diskussion häufig zitierten Modellrechnungen des Pestel-Institutes, die den jährlichen Neubaubedarf bis 2025 auf 320.000 bis 400.000 Wohnungen beziffern. Den Berechnungen des Pestel-Institutes liegen nach Einschätzung des GdW im Gegensatz zu den Prognosen des BBSR überhöhte und realitätsfremde Annahmen zum qualitativen Ersatzbedarf für bereits bestehenden Wohnraum zugrunde. Ein Bestandsersatz von jährlich rund 175.000 bewohnten Wohnungen durch Neubauten scheint wenig realistisch.

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

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

2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Mit dem Neubau eines Sport- und Freizeitbades an der Konrad-Adenauer-Straße sowie des neuen Kreiskrankenhauses und eines Sozial- und Gesundheitscampus an der Bromer Straße wurden im Berichtsjahr wichtige Weichen für die infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Gifhorn gestellt. Die Zukunft der Kommune mit einer Fläche von rund 10,4 Hektar ist im Wesentlichen durch die unmittelbare Nähe zum Automobilkonzern Volkswagen AG geprägt. Neben den wirtschaftsrelevanten Standortfaktoren bietet die Stadt Gifhorn zudem sehr positive logistische Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen. So zeigt die seit einigen Jahren praktizierte Tourismus- und Wirtschaftspolitik der Stadt Gifhorn einen positiven Trend. Unter Berücksichtigung der allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verzeichnen sowohl die Übernachtungszahlen als auch die infrastrukturellen Fördermaßnahmen seit 2006 einen kontinuierlichen Anstieg. Alle lau-



fenden Förder- sowie Investitionsmaßnahmen der Stadt werden sich nach Einschätzung von Experten mittelfristig positiv auf die Entwicklung der Stadt auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Gifhorn als Wohnstandort immer noch gefragt – allerdings zeigt sich der Wohnungsmarkt nach wie vor eher ausgeglichen mit einer Tendenz zum Überangebot. Gekennzeichnet ist er mit einer weiteren Zunahme der Fluktuation und einer zum Teil erheblichen Zunahme der sozialen Erosion.

Wie in den vergangenen Jahren bestätigt sich die Prognose, die Nachfrage stagniert, der ländliche Raum verliert zunehmend an Beliebtheit, die Vermarktung bestehender Baugebiete in den strukturärmeren Regionen des Landkreises Gifhorn zieht sich stockend über Jahre. Die veränderten Rahmenbedingungen in Stadt und Region erfordern neue Handlungsansätze. Die Ursachen liegen auf der Hand: Der demografische Wandel mit seinen vielschichtigen Folgen zeigt bereits nachhaltige Auswirkungen. So ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn, wie auch bereits in den Vorjahren, im Jahr 2009 mit 41.789 Einwohnern um 171 weiterhin nachhaltig rückläufig. Im Berichtsjahr stehen 318 Geburten 455 Sterbefälle gegenüber.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Gifhorn betrug im Dezember 2009 5,9 % und liegt damit auf Vorjahresniveau.

Nach wie vor besonders schwierig gestaltet sich die Thematik der Transfereinkommenbezieher im Bereich des Arbeitslosengeldes II. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist es uns zum Teil unmöglich, den Leistungsempfängern angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt der erhebliche Anstieg der Privatinsolvenzen, die im Einzelfall sogar Einfluss bis in das Mitgliedsverhältnis nehmen können.

Aus diesen Gründen wird der von uns in den Vorjahresberichten bereits prognostizierte strukturelle Umbruch stärker als zuvor wahrgenommen. Genauso setzt sich die Fernwanderung von Seniorenhaushalten auch im vergangenen Berichtsjahr weiter fort. Hier handelt es sich in der Regel um Haushalte, die ihre Eigenheime in der Peripherie veräußern und wieder in die Zentren ziehen. Allerdings macht sich auch hier nach wie vor ein deutlich erhöhter Anspruch in Bezug auf Ausstattung und Lage der Wohnung bemerkbar.

Das Mietniveau ist laut Gutachterausschuss im Jahr 2009 gesunken. So liegen die erzielbaren Nettokaltmieten durchschnittlich zwischen 4,00 und 6,00 Euro pro Quadratmeter, je nach Differenzierung des Baujahres und Größe der Wohnung. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen können die Kaltmieten auch über den durch den Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten liegen. Darüber hinaus sind auch für Wohnungen in guter Lage höhere Mieten erzielbar – bis zu 7,50 Euro pro Quadratmeter. Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,16 Euro liegen wir folglich noch immer unter dem vergleichbaren Mietniveau in Gifhorn. Dies stellt sich nach wie vor als ein Alleinstellungsmerkmal dar und ist daher unverzichtbares Marketinginstrument für unser Unternehmen, das wir weiter entwickeln werden.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Parameter, Bevölkerungsrückgang, Stagnierung der Arbeitslosigkeit, nur zögerlicher Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse bis hin zu ersten erkennbaren Auswirkungen der Finanzkrise wirken sich all diese Rahmenbedingungen deutlich auf unseren regionalen Wohnungsteilmarkt aus. Um so schwieriger ist es unter diesen

Marktbedingungen, die Balance zu halten zwischen den rund 18.000 wohnungsrelevanten Wohneinheiten in der Stadt Gifhorn und der Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte. Der Prozess der Verkleinerung der Haushalte setzt sich nach wie vor fort und kompensiert zum Teil so die negative Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere im Bereich der 3- und 4-Personenhaushalte spiegelt sich die Haushaltsverkleinerung wider. Eine Analyse des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH geht davon aus, dass bis zum Jahr 2015 ohne Neubaumaßnahmen für den Eigenheimsektor ein zusätzliches Nachfragepotenzial von etwa 1.550 Wohneinheiten entstehen wird.

Wir erkennen dagegen bereits heute, dass sich der bestehende Angebotsüberhang an anderen Wohneinheiten in den nächsten Jahren noch erhöhen wird. Aufgrund des weitestgehend ausgeglichen Vermietungsmarktes stagniert das Mietniveau. Geringfügige Ertragsverbesserungen lassen sich nur nach Modernisierungen und Wertverbesserungen erzielen. Eine erfolgreiche Vermarktung ist nur noch dann möglich, wenn sowohl die harten Faktoren, wie z. B. die Miethöhe, und die weichen Faktoren, wie z. B. die Infrastruktur, den Vorstellungen des Interessenten entsprechen.

2.1.1.6 Geschäftsergebnis

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

2.1.1.7 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen Bestandsbewirtschaftung

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich eine Veränderung hinsichtlich des Wohnungsbestandes nicht ergeben, jedoch erfolgte eine Zusammenlegung von zwei Gewerbeeinheiten:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	01.01.2009		31.12.2009
Wohnungen	2.213	–	2.213
Garagen	499	–	499
Häuser	395	–	395
Gewerbliche Einheiten	13	-1	12
Eigengenutzte Einheiten	3	–	3
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	–	1

Die GWG verfügt in der Grundstücksbevorratung weiterhin über bebaubare Flächen im Gebiet Moor-kamp mit 2.693 m² sowie im Baugebiet Roteriedsberg mit insgesamt 6.029 m². Die Überlegungen für diese Flächen gehen dahin, sie für eine spätere Bebauung mit Eigentumsmaßnahmen vorzusehen, da aufgrund des augenblicklichen Wohnungsmarktes mit der nicht vorhandenen Nachfrage mittelfristig kein Bau von Mietwohnungen beabsichtigt ist.





Unser Service-Zentrum am Alten Postweg.

Mit etwa 500 Wohnungen spielt die Gifhorner Südstadt eine besonders wichtige Rolle im Portfolio unseres Unternehmens. Die weiteren Bestände verteilen sich auf die Wohngebiete Alter Postweg/Borsigstraße, Gardelegener/Stendaler Straße, Lupinenweg, Bäckerstraße/Handwerkerwall, Hohe Luft/Mühlenweg sowie Ribbesbütteler Weg/Birkenkamp, Hängelmoor, Waldsiedlung und Wesendorf.

Die Größenstrukturen sind für die älteren Wohnungsbestände maßgeblich durch die Baustandards der 50er- und 60er-Jahre bestimmt. Durch individuelle Grundrissanpassungen wurden bereits in den vergangenen Jahren vereinzelt Wohnungszusammenlegungen oder Dachgeschossausbauten realisiert.

Im Geschäftsjahr kündigten 258 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,18 % auf 11,66 % erhöht. 39 Mitglieder blieben in unserem Bestand wohnen, da sie innerhalb des zur Verfügung stehenden Wohnraumes umgezogen sind. Neben der Realisierung eines Eigenheimes durch Bau oder Kauf, dem Umzug ins Seniorenheim sowie auch dem Umzug zum Lebenspartner, Verwandten oder Kindern spielte als Kündigungsgrund auch die Wahrnehmung einer Wohnoption auf dem freien Wohnungsmarkt eine Rolle.

Weiter ansteigend ist der Anteil an Wohnungskündigungen, die durch das demografische und wirtschaftliche Umfeld bedingt sind. Damit zeigt sich auch weiterhin die sehr hohe Altersstruktur unserer Mitglieder. Ansteigend sind die Forderungen aus den laufenden Mietvertragsverhältnissen, was zum Teil auf die geänderten Transferzahlungen durch die ARGE zurückzuführen ist. Nach wie vor verzeichnen wir einen deutlichen Rückgang der allgemeinen Zahlungsmoral und einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen. Am Jahresende waren 39 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet.

Durchschnittlich ergab sich – bezogen auf die einzelnen Monate – ein marktbedingter Leerstand von 1,76 % des Bestandes. Mit dieser Quote liegen wir weiterhin unterhalb des Marktniveaus und insbesondere unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. Planmäßig durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen innerhalb des Bestandes führten zu einem temporären Leerstand.

Eine Interessentenliste hinsichtlich des Wohnungsbestandes besteht weiterhin nicht; lediglich in dem Teilsegment „Betreutes Wohnen“ verzeichnen wir eine überaus verstärkte Nachfrage. Eine deutliche Nachfrage bis hin zu Wartezeiten verzeichnen wir bei Singlewohnungen, also bei Wohnungen bis 50 m².

Auch für das vergangene Geschäftsjahr ist tendenziell die Wohnungsnachfrage in den einzelnen Wohnbereichen als sehr differenziert zu bewerten. Die Gifhorner Südstadt mit ihren 2^{1/2}- bis 3-Zimmer-Wohnungen erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Deutliche Vermietungsprobleme machen die Wohnungen ab der 2. Etage im gesamten Bestand; so gelingt es uns nicht mehr in allen Fällen, eine direkte Anschlussvermietung zu realisieren. Insbesondere Qualitätsansprüche, gegebenenfalls finanzielle Doppelbelastungen oder aufgrund von Optimierungsumzügen einzuhaltende Kündigungsfristen spielen hier eine besondere Rolle.





Alter Postweg: Freundliche Farben für die Fassade

Wohnungswechsel 2009

258 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Eigenheimbau oder -kauf	19	7,4
• Todesfall	19	7,4
• Umzug in Senioren- bzw. Pflegeheim	33	12,8
• Umzug zu Lebensgefährten/Verwandten/Kindern	33	12,8
• Wegzug von Gifhorn	53	20,4
• Umzug in eine Wohnung in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	40	15,5
• Trennung vom Partner	2	0,8
• Lage der Arbeitsstelle	1	0,4
• Unzufriedenheit mit Wohnumfeld	1	0,4
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	39	15,1
• Kündigung durch GWG	15	5,8
• Räumungsklage	3	1,2
	258	100%

Insoweit waren alle maßgeblich durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe rückläufig. Weiterhin stagnierend sind die nicht durch uns zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe. Nach wie vor ist zu erkennen, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder erfüllt. Der bei Wohnungszurverfügungstellung gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine stabile Vermietungsquote. Allerdings bleiben der Arbeitsplatzwechsel und damit der Wegzug aus Gifhorn der Hauptkündigungsgrund. Es ist hier weiterhin unser Bestreben, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen. Entsprechende Angebote, Kooperationen und Dienstleistungen sind in Vorbereitung und stehen kurz vor der Realisierung oder bedürfen noch entsprechenden Verhandlungen.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

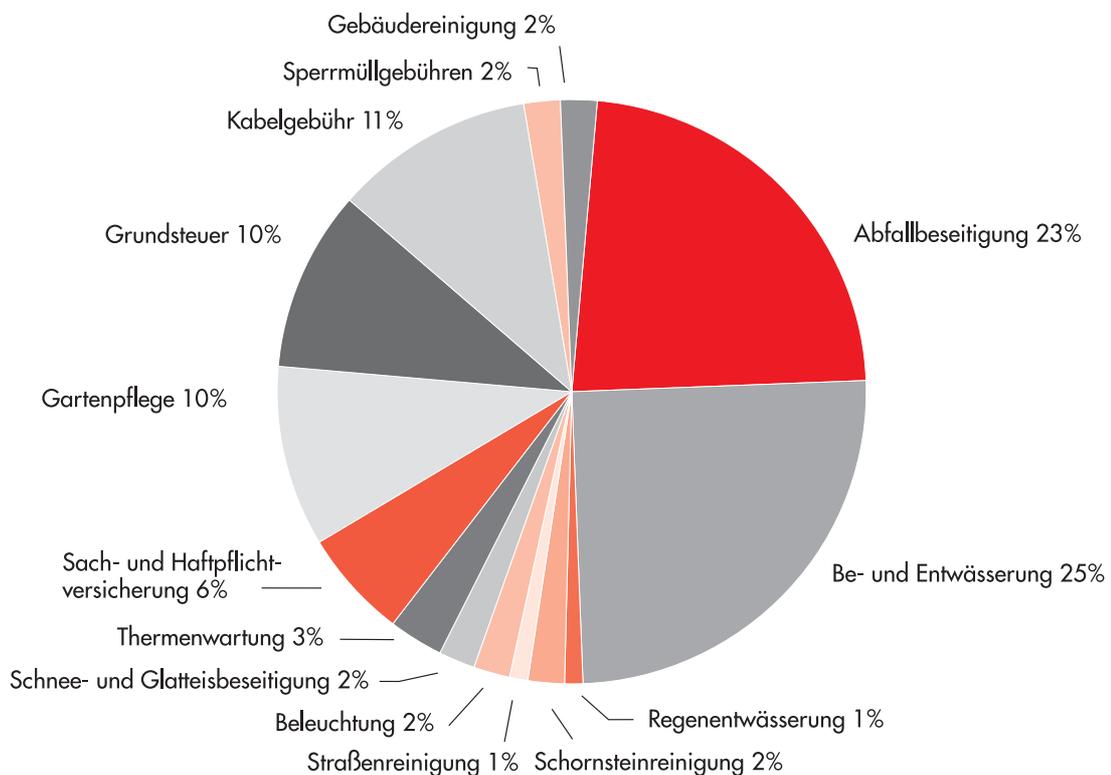
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, das heißt die Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume, Garagen und Einstellplätze, sowie die Gebühren und Umlagen als auch die Zins- und Aufwendungszuschüsse haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 856.000 Euro auf 10.535.084,30 Euro erhöht. Eine Veränderung im Bereich der Nutzungsgebühren erfolgte ausschließlich nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen. Eine generelle Anhebung der Mieten der frei finanzierten Wohnungen war angesichts der Rahmenbedingungen des Teilmarktes nicht durchsetzbar. Die unternehmensbezogene Zielmietsatz basiert auf einem Eckwert von 4,50 €/m² Wohnfläche. Die Mieten für die sich noch in der öffentlichen Förderung befindlichen Wohnungen werden nach den Bestimmungen der 2. wohnungswirtschaftlichen Berechnung sowie nach Maßgabe der Förderzusagen berechnet.

Über den gesamten Wohnungsbestand gerechnet, betrug die Durchschnittsnutzungsgebühr für Wohnraum 4,16 €/m² Wohnfläche monatlich. Bei der Vermarktung unseres Wohnungsbestandes ist die Gesamtbelastung, die neben der Grundmiete die Heiz- und Betriebskosten beinhaltet, für den Nutzer ausschlaggebend. Die Verursachung und die Höhe der Nebenkosten, die sogenannte 2. Miete, unterliegen unserer besonderen Beobachtung.



Lagebericht

Die Investitionen in die energetische Sanierung unseres Bestandes führen zu einer Senkung der Energieverbräuche und somit dem Grunde nach auch zu einer Senkung der Heizkosten. Die vertragsgemäß vom Nutzer zu entrichtenden kalten Betriebskosten erhöhten sich durchschnittlich um 0,05 €/m² auf 1,31 €/m² Wohnfläche pro Monat. Sie betragen absolut 2.021.545,10 € zzgl. 1.370.311,74 € für Heizkosten. Die durchschnittlichen Heizkosten pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche liegen bei 0,89 €. Der Aufwand für die Nebenkosten betrug insgesamt 3.391.856,84 €. Unsere Bemühungen zur Stabilisierung dieser für das Unternehmen nur durchlaufenden Posten enden dort, wo öffentlich-rechtliche Gebühren und Steuern sich einer Verhandlung entziehen oder wenn wegen einer Monopolstellung ein Wechsel der Versorgungsträger nicht möglich ist. 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

Temporäre Leerstände von Mieteinheiten während der Modernisierungstätigkeit sowie eine nicht mögliche Anschlussvermietung bei gekündigtem Wohnraum verursachten einen Ausfall von 1,47 % der Sollmieten, dies entspricht 97.283,29 €. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr trotz eines konsequenten Forderungsmanagements, bestehend aus unverzüglichem Mahnen, frühzeitiger Kontaktaufnahme und Angeboten der Hilfestellung sowie intensiver Zusammenarbeit mit den Behörden, auf 3,24 % der Sollmieten.

Investitionen

Der langfristige Erhalt unserer Wohnanlagen hat einen nach wie vor unverändert hohen Stellenwert. Der Gebäudebestand wird permanent den veränderten Nachfragewünschen und neuen technischen Entwicklungen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, angepasst. Mit umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem finanziellen und technischen Niveau verbesserten wir den Wohnungsbestand in seiner baulichen Struktur. Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgen wir keine Einzelmaßnahmen, sondern es werden im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Dies führt zwar zur Bindung von Ressourcen, die dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen, begünstigt aber die Nachhaltigkeit der Arbeit, spart auf Dauer gesehen Kosten und minimiert die Beeinträchtigungen für die Mieter.

Die Investitionen der Genossenschaft stärken die regionale Wirtschaftskraft, da gewerkbezogen regionale Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. Für die Bestandspflege – darunter verstehen wir die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, An- und Umbauten sowie Wohnumfeldmaßnahmen – investierten wir insgesamt 3.574.469,06 €. In der Summe sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 1.487.363,40 € enthalten. Bezogen auf die Gesamtwohn- und Gewerbefläche von 128.747 m² liegt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungsaufwand bei 16,21 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Mit diesem Programm haben wir mit gleicher Kontinuität wie in den vergangenen Jahren die Qualität unseres Wohnungsbestandes angepasst und auf veränderte Nachfragesituationen eingestellt.

Schwerpunkt bildete im vergangenen Geschäftsjahr die energetische Sanierung der Wohnanlage Allensteiner Straße 2 bis 6. Wie bereits in den Vorjahren, haben wir den Umfang der Maßnahme an den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses ausgerichtet. So wurden sowohl die Zentralheizung und die Fenster als auch die gesamte Dacheindeckung erneuert. Darüber hinaus haben wir das gesamte Gebäude mit einer 140 mm starken Außendämmung versehen; die Boden- und auch die Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt. Das gesamte Gebäude wurde mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Unter Einsatz der Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) konnten sowohl das Wohnumfeld als auch die Treppenhäuser und Hauseingänge neu gestaltet werden. Im energetischen Bereich ist diese Wohnanlage nun mit einem heutigen Neubau vergleichbar.

Darüber hinaus haben wir das Gebäude Am Ziegelberg 16 bis 22 mit einem neuen Anstrich versehen, die Dacheindeckung erneuert sowie das Wohnumfeld angepasst. Für diese Maßnahme wurde gegenüber den Nutzungsberechtigten keine Mieterhöhung ausgesprochen. Weiterhin haben wir das Wohnquartier Alter Postweg/Calberlaher Damm durch einen Neuanstrich, Erneuerung der Hauszugangswege, Installation von Gegensprechanlagen sowie neuer Briefkastenanlagen und der Anbringung von Vordächern im Eingangsbereich erheblich aufgewertet.

Unter dem Aspekt der Ressourcenschonung legen wir größten Wert auf die regelmäßige Wartung der Heizungsanlagen. Im Interesse größtmöglicher Sicherheit für unsere Nutzungsberechtigten führten wir die Dichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen in unserem Wohnungsbestand weiter fort.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten wir im verstärkten Anpassen von Wohnraum. Diese Umbauten betrafen in erster Linie die Badezimmer und Küchen, die Entfernung von Bodenschwellen sowie kleinere Anpassungen im Bereich des seniorengerechten Wohnens. Aufgrund eines vor-





Allensteiner Straße: Neue Balkone und Fassadengestaltung

handenen Heizanlagenkatasters erneuern wir kontinuierlich Heizungsanlagen, die den heutigen Immissionswerten nicht mehr genügen. Im Rahmen einer Prioritätenliste werden die Schornsteinköpfe unseres Bestandes kontinuierlich saniert. Darüber hinaus haben wir die zeitgemäße Renovierung von Treppenhäusern, Hauseingängen und Kellerfluren kontinuierlich weitergeführt. Die Kleinstinstandhaltung umfasste rund 6200 Reparaturen, die angenommen, geprüft, beauftragt und abgewickelt wurden. Die Kosten und der administrative Mehraufwand für die Beseitigung von Schimmelschäden nahmen erheblich zu. Selten sind Baumängel die Ursache; in der Regel liegt die Ursache im Nutzungsverhalten, weil Gesetzmäßigkeiten der Bauphysik nicht beachtet werden. Messgeräte bestätigen in den meisten Fällen, dass wegen der signifikant gestiegenen Energiekosten ein angemessenes Heizen und Lüften der Wohnräume nicht erfolgt.

Die finanziellen Mittel für Erneuerung, Sanierung und Instandsetzung sind die Voraussetzung, um den Bedürfnissen unserer Mieter nach einer zeitgemäßen Wohnqualität zu entsprechen und die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes langfristig und nachhaltig zu sichern. Dieses Programm wird auch im kommenden Geschäftsjahr fortgeführt. Bei allen Arbeiten genießen Qualität, Nachhaltigkeit und zunehmend auch Umwelt- und Energieaspekte höchste Priorität. Alle Planungen erfolgen mit hoher fachlicher und kommunikativer Kompetenz. Bei allen Maßnahmen achten wir darauf, dass energiesparende und immissionsarme Haustechniken zum Einsatz kommen. Der Leistungsaustausch mit den ausführenden Unternehmen vollzieht sich auf der Basis mehrjähriger Rahmenverträge und eines neu abgeschlossenen Einheitspreisabkommens. Dies sichert uns für die Laufzeit Preisstabilität bei hoher Qualität und Flexibilität. Sämtliche Geschäftsvorgänge werden von eigenen Mitarbeitern organisiert und koordiniert. Finanzinvestitionen haben wir nicht vorgenommen.



AlterPostweg/Calberlaher Damm: Neuer Kinderspielplatz

Mitarbeiter und Organisation

Die Motivation und Qualifikation aller unser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die tragenden Säulen für den geschäftlichen Erfolg unseres Unternehmens. Ein umfassendes Wissen kombiniert mit kundenorientiertem Verhalten und unternehmerischem Denken macht die Betreuung aus, die wir unseren Kunden und Mitgliedern bieten wollen. Wir legen daher besonderen Wert auf die gezielte Weiterbildung unserer Mitarbeiterteams. Ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm im Jahre 2009 sicherte allen Mitarbeitern einen aktuellen Kenntnisstand im Sinne unserer unternehmerischen Qualitätskriterien. Die Grundzüge der Geschäftspolitik und deren operative Umsetzung werden mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in regelmäßigen Besprechungen abgestimmt. Ein hierüber gefertigtes Protokoll steht danach allen Mitarbeitern unverzüglich zur Verfügung. Zur Erörterung der aktuellen Lage findet regelmäßig ein Austausch mit und unter den Mitarbeiter-teams Buchhaltung, Vermietung und Instandhaltung statt. Aus der Personalentwicklungsplanung sind derzeit wesentliche strukturelle Veränderungen nicht zu erkennen. Auf der Grundlage von drei Serviceteams (Buchhaltung, Vermietung, Instandhaltung) stellen wir den Service für unsere Mieter und Kunden sicher.

Wir beschäftigten im Jahre 2009 durchschnittlich 9 kaufmännische Angestellte, 4 technische Angestellte, 7 gewerbliche Angestellte und 14 Hauswarte. Ergänzt wird unser Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug 42 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 10 Jahren. Die Vergütung erfolgte nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich besteht eine betriebliche Alterssicherung. Die Aufbaustruktur und Ablauforganisation gewährleisten unseren Kunden eine zeitnahe, kompetente und umfassende Betreuung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Einführung der Serviceteams bewährt. In enger



kommunikativer und ablauforganisatorischer Zusammenarbeit ergänzen sich die Mitarbeiter/-innen innerhalb dreier Service-Teams. 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

Im Rahmen der Mitgliederbetreuung hat unser Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ einen sehr hohen Stellenwert. Im Rahmen der aktiven Mitgliederinformation berichten wir hierin über aktuelle und wichtige Planungen sowie über den Jahresabschluss. Im Zusammenhang mit großen Modernisierungsmaßnahmen führen wir Mieterversammlungen in einzelnen Wohngebieten durch. Diese dienen einerseits zur Mieterinformation, andererseits nutzen die Mieter diese Versammlungen auch, um im direkten Kontakt mit der Verwaltung ihre Anregungen und Probleme zu erörtern. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich die seit einigen Jahren von uns angebotenen Mitgliederfahrten für Senioren. Organisiert und durchgeführt durch die Geschäftsstelle führte die Tagesfahrt im Jahre 2009 in den Harz. Nach wie vor sehr positiv wird auch unser Angebot einer Gästewohnung für unsere Mitglieder und Mieter aufgenommen. Im vergangenen Geschäftsjahr war die Gästewohnung 33-mal belegt. Sie steht unseren Mietern und Mitgliedern, egal zu welchem Anlass, nach vorheriger Absprache mit unserem Service-Zentrum auch im Jahr 2010 wieder zur Verfügung. Darüber hinaus führten wir Marketingprojekte durch, die insbesondere der Kundenfindung, Kundenbindung und Mitgliederbetreuung dienen.

Vertreterversammlung

Gemäß Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2009 am 25. Juni getagt. Alle erforderlichen und rechtlichen satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Frau Christine Matzdorf und Herr Manfred Marz aus dem Aufsichtsrat aus. Beide wurden für eine weitere Periode wiedergewählt. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde erneut Herr Siegfried Riechers in der nach der Vertreterversammlung durchgeführten konstituierenden Sitzung gewählt. Die Vertreterversammlung hat gleichzeitig in Anlehnung an die im Vorjahr durchgeführte Satzungsänderung die Wahlordnung entsprechend angepasst.

Tätigkeit der Organe

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

Sonstige wichtige Vorgänge

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

2.1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eine Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erfolgt am Ende des Lageberichts.

2.2 Darstellung der Lage

2.2.1 Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung sind hauptsächlich auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung zurückzuführen. Außerdem sind die Erlösschmälerungen um 13 T€ gesunken.

Das Jahresergebnis 2009 wird maßgeblich durch die Erhöhung der Instandhaltungskosten beeinflusst.

Entwicklung der Ertragslage

1. Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse aus der Vermietung
abzgl. Erlösschmälerungen
Betriebskosten (saldiert mit Umsatzerlösen
aus Umlagenabrechnung)
Instandhaltungskosten
Personalaufwand
Abschreibungen
Zinsen und ähnliche Aufwendungen
für Darlehen
Übrige Aufwendungen im Bereich
Hausbewirtschaftung

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	T€
	6.590,3	6.505,7	84,6
	57,7	73,8	- 16,1
	- 2.087,1	- 1.912,3	- 174,8
	- 1.268,6	- 1.217,9	- 50,7
	- 1.390,5	- 1.364,4	- 26,1
	- 1.058,7	- 1.064,8	6,1
	- 15,2	- 35,6	- 20,4
	827,9	984,5	-156,6

2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	11,8	10,2	1,6
--	------	------	-----

3. Sonstiger Geschäftsbereich

Übrige sonstige Erträge
Übrige sonstige Aufwendungen

	240,3	394,1	-153,8
	- 628,3	- 839,0	210,7
	- 388,0	- 444,9	56,9

Jahresergebnis

	451,7	549,8	- 98,1
--	-------	-------	--------

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 Liquiditätsengpässe gab es nicht. Neben nicht genutzten Beleihungsmöglichkeiten wurden Kreditmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie Eigenkapital zur Finanzierung eingesetzt.



Gut abgeschnitten



AlterPostweg/Borsigstraße: Wohnen und Einkaufen in direkter Nachbarschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen der Darlehen sowie die Dividendenzahlungen die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Valutierungen von Darlehen übersteigen.

Die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten betrug 1.288,3 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.

Finanzlage	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		451,7		549,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.390,5		1.364,4	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-140,0		64,3	
Abschreibung auf Mietforderungen	34,9		12,0	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	6,9	1.292,3	7,2	1.447,9
Cashflow		1.744,0		1.997,7
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		3,6		0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		-20,9		-1.084,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		-485,2		660,5
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		1.241,5		1.573,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-1.551,2		-1.257,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		20,8		0,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-1.530,4		-1.257,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.701,2		1.774,1	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	346,2	2.047,4	108,3	1.882,4
Tilgungen *)	-1.929,5		-2.412,9	
Dividendenausschüttungen	-211,8	-2.141,3	-209,9	-2.622,8
Mittelzufluss bzw. - abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-93,9		-740,4
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-382,8		-424,5
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		1.264,4		1.688,9
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember		881,6		1.264,4

*) davon außerplanmäßig: T€ 25,0 (Vorjahr T€ 155,6)



2.2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2009 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und deren Aktivierung. Die Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 1.525.000 € überstiegen die Abschreibungen um rund 135.000,00 €. Durch die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung und Anbau von Vorsatzbalkonen in der Allensteiner Straße 2, 4, 6, Bauvorbereitungskosten für die Maßnahmen Herzog-Ernst-August-Straße 3 bis 15 (ungerade) und Allensteiner Straße 8, 10, 12, Grundrissveränderungen bei diversen Wohnungen, Badmodernisierungen und Gestaltung von Außenanlagen, erhöhten sich die Herstellungskosten im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ um 1.431.463,96 €. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen beträgt das Anlagevermögen zum 31.12.2009 insgesamt 49.359.614,13 €. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 136.231,79 €. Die Abschreibungsmodalitäten sind im Anhang ersichtlich. Die Verminderung des Umlaufvermögens ergibt sich in erster Linie aus der Verringerung der „flüssigen Mittel“ um rund 380 T€ auf 881.535,26 € sowie der Verringerung der „unfertigen Leistungen“, hier insbesondere die abzurechnenden Heizkosten. Die „unfertigen Leistungen“ verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 450 T€ auf 3.368.715,64 €. Dagegen erhöhten sich die „Zum Verkauf bestimmten Grundstücke“ aufgrund des Neubaus von zwei Kettenhäusern im Baugebiet „Zur Laage“ um rund 285 T€ auf 576.746,95 € und die „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände“ um rund 180 T€ auf 376.340,88 €.

Vermögensstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	49.359,6	90,39	49.223,4	89,76
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	5.249,7	9,61	5.618,4	10,24
Gesamtvermögen	54.609,3	100,00	54.841,8	100,00
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	32.458,3		33.276,9	
Reinvermögen	22.151,0		21.564,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.564,9		21.116,7	
Vermögenszuwachs	586,1	2,72	448,2	2,12

Kapitalstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	22.151,0	40,56	21.564,9	39,32
Rückstellungen	309,2	0,57	420,8	0,77
Verbindlichkeiten	32.149,1	58,87	32.856,1	59,91
Gesamtkapital	54.609,3	100,00	54.841,8	100,00

Positiv hervorzuheben ist die weitere Erhöhung des Eigenkapitals. Im Geschäftsjahr 2009 wurde 1.060.000,00 € Fremdkapital, ohne Berücksichtigung der Umfinanzierungen, valutiert. Nach Abzug der Tilgung ergab sich eine Verringerung der langfristigen Finanzierungsmittel um rund 313 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 586 T€ auf 22.151.011,09 €. Dies entspricht einer Quote an der Bilanzsumme von 40,56 %. Die Bilanzsumme verminderte sich auf 54.609.294,69 €.

2.3 Nachtragsbericht

Aus Sicht des Vorstandes sind nach Ablauf des Geschäftsjahres keine Vorgänge eingetreten, die für die Wirtschafts- und Ertragslage des Unternehmens von besonderer Bedeutung gewesen wären. Bestandsgefährdende Risiken und andere Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Allerdings erfordert die weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt besondere Aufmerksamkeit.

2.4 Risikobericht

2.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Geschäftspolitik ist bodenständig und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Alle Entscheidungen werden sorgfältig einer Risikoanalyse unterzogen. Auf dieser Grundlage wird sichergestellt, dass souveräne Entscheidungen getroffen werden, die der Genossenschaft, ihren Mitglieder und Nutzungsberechtigten, ihren Mitarbeitern, aber auch all ihren Partnern nützen. Die Weiterentwicklung des Wohnungsunternehmens erfolgt auf der Basis einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen. Im Fokus unseres Handelns steht nicht in erster Linie die Expansion, sondern eine kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungsprogramme, ergänzende Neubauten, eine intensive Quartiersarbeit und eine ausgeprägte Kundenorientierung.

Mit diesen Grundsätzen werden wir uns weiterhin gut positionieren und die Attraktivität des Unternehmens sichern können. Die Entwicklung der Genossenschaft ist Gegenstand der permanenten Überwachung im Rahmen eines Risiko-Management-Systems. Das interne Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen und systemintegrierte Mechanismen. Das Controlling ermöglicht durch einen ständigen Abgleich des Wirtschaftsplanes, des Finanzplanes und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen ein eventuell notwendiges Gegensteuern. Einer ganz besonderen Überwachung und Steuerung unterliegen die Budgets für die Instandhaltung und die Modernisierung. Bei Einhaltung der in der Planung vorgegebenen Investitionen sind Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer können wir aber nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Unser Beleihungskataster bestätigt uns in der Auffassung, für die weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven zu verfügen. Das Geschäftsrisiko liegt im Wesentlichen in der Vermietung des Wohnungsbestandes. Eine günstige Mietpreisgestaltung, kontinuierliche Instandhaltung, umfangreiche Modernisierungsprogramme und eine weiterhin noch stärkere kundenorientierte Unternehmensausrichtung sichern die Attraktivität unserer GWG. Bestandsgefährdungspotenzial mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind für uns im wirtschaftlichen wie auch rechtlichen Bereich nicht erkennbar. Gleichwohl sind wir uns darüber im Klaren, dass es, aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt auf den für uns bezogenen Mietwohnungsteilmarkt, zu einer verstärkten Nachfrageschwäche und somit zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten mit der Folge von zunehmenden Erlösschmälerungen kommen kann.



2.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die bereits vor Jahren erkannten Trends zum Wohnverhalten und zur Entwicklung des Wohnungsteilmarktes in unserer Region mit seinen ungünstigen demografischen und wirtschaftlichen Auswirkungen haben wir nicht als Bedrohung, sondern als Chance verstanden.

Der Vorstand ist sich darin einig, die bisher praktizierte erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten Jahre konsequent weiterzuführen und weiterzuentwickeln. Den widrigen Einflussfaktoren auf unserem Teilmarkt werden wir auch künftig, so weit möglich, bestandserhaltende und bestandsverbessernde Investitionen zur Steigerung der Attraktivität entgegensetzen. Darüber hinaus wollen wir zur Kundenbindung und Kundengewinnung weitere Service- und Dienstleistungsangebote entwickeln.

Unterstützt haben wir diese Strategie durch die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Marketing-Konzeptes, das wir in der Zukunft weiterhin offensiv ausbauen werden. Insbesondere im Bereich von Service- und Dienstleistungsangeboten streben wir Kooperationen mit örtlichen Vereinen, Verbänden und Institutionen an. Im Rahmen unserer Marketingstrategie streben wir natürlich auch die weitere Verankerung unseres Unternehmens im Bewusstsein und der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit an. Insbesondere die durch die demografische Entwicklung gegebene Veränderung der Nachfragestruktur wird für die GWG die Herausforderung der nächsten Jahre sein. Insoweit sind gegebenenfalls neue Tätigkeitsfelder zu erschließen und in das Produktportfolio unseres Unternehmens aufzunehmen.

Das frühzeitige Erkennen der den Mietwohnungsteilmarkt negativ beeinflussenden Indikatoren bot unserer Genossenschaft die Chance, die Unternehmensziele an diesen veränderten Rahmenbedingungen neu auszurichten. Die Umsetzung des Handlungsbedarfs besteht nach wie vor in der Steigerung der ganzheitlichen Attraktivität unseres Unternehmens. Hierzu verfügen wir über eine strategieorientierte Organisation, ein marktnahes Informations- und Kommunikationssystem, praktizierte Kundennähe und ein hohes Mitarbeiterpotenzial. In der Rechtsform unserer Genossenschaft sehen wir besondere Chancen gegenüber dem Gifhorner Mietwohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns in besonderer Weise prädestiniert, in der sich permanent wandelnden Gesellschaft neu entstehende nachhaltige Wohnbedürfnisse abdecken zu können. Veränderungen, die sich aus demografischen, technologischen, ökonomischen und rechtlichen Einflussfaktoren ergeben, werden fortlaufend in der Mitgliederförderung berücksichtigt. Neben wirtschaftlichem Handeln haben wir die Möglichkeit, das Wohnen in seiner Eigenschaft als Sozialgut besonders herauszustellen. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf Expansion, sondern auf eine kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität ausgerichtet. Die Genossenschaft wird sich mit diesem noch differenzierteren Teilmarktangebot weiterhin auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt behaupten können. Es ist überwiegend davon auszugehen, dass akute Risiken aus der Finanzierung für unser Unternehmen nicht bestehen. Insbesondere das unter 2.4.1. bereits beschriebene Beleihungskataster verschafft uns vor dem Hintergrund der Finanzkrise Freiheiten und größere finanzielle Unabhängigkeiten. Die Passivseite unserer Bilanz ist so geordnet, dass sie uns ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotenzial einräumt. Die Weiterentwicklung unserer GWG erfolgt auf der Basis einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen.

2.4.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Schwankungen im Bereich der Zahlungsströme

sind aufgrund der periodischen Mietzahlungen und der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten nicht zu erwarten. Die Prolongationstermine sowie die Zinsentwicklung werden im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.5 Prognosebericht

Wir gehen davon aus, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auf dem jetzigen sehr soliden Niveau angemessen weiterentwickeln werden. Der künftige Geschäftsverlauf unseres Unternehmens wird nach wie vor weniger von selbst beeinflussbaren Faktoren abhängig sein, als vielmehr von sich ergebenden Rahmenbedingungen. Der von der Stadt Gifhorn herausgegebene Verwaltungsbericht bestätigt die Prognosen des Statistischen Landesamtes Niedersachsens, nach denen die Gesamtbevölkerung der Stadt Gifhorn bis zum Jahr 2016 kontinuierlich weiter sinken wird. Im gleichen Zeitraum wird allerdings der Anteil der Einwohner im Alter von 45 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zunehmen. Es wird nach wie vor unsere Aufgabe sein, uns an diese Entwicklung mit den Wohnungsangeboten unserer Genossenschaft anzupassen.

Den Neubau von Wohnungen werden wir von dem Nachfrageverhalten und von der zu erzielenden Wirtschaftlichkeit abhängig machen. Nach wie vor verfolgen wir Strategien und Maßnahmen zur langfristigen Anpassung des Bestandes an die sich verändernden Nachfragepräferenzen. Darüber hinaus werden wir weiterhin prüfen, inwieweit wir in unserem Teilmarkt weitere Nischenprodukte aufnehmen und ggf. anbieten können. Im Vordergrund stehen eine hohe Produktqualität und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Zusatzangebote. Die künftigen Jahre werden weiterhin von einem hohen Aufwand für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprägt sein.

Auf der Basis des fortgeschriebenen Finanz- und Wirtschaftsplanes unseres Unternehmens rechnen wir für die folgenden Jahre mit Jahresüberschüssen, die die jährliche Dividendenzahlung gewährleisten. Diese werden von einem sehr hohen Aufwand für Investitionen in den Bestand geprägt sein. Die Verwendung der Ressourcen für die konsequente Werterhaltung der Gebäude durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wird auch künftig die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen sicherstellen und diese konkurrenzfähig halten. Die Arbeit unserer GWG ist bestimmt durch die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages und somit in erster Linie dem Auftrag verpflichtet, unsere Mitglieder mit sicherem, gutem und sozialverantwortlichem Wohnraum zu versorgen. Um mittel- bzw. langfristig in der Lage zu sein, auf Marktveränderungen reagieren zu können, verfolgt die Genossenschaft eine aktive Grundstücksbevorratung. Die weitere Baulandbereitstellung der Stadt Gifhorn im Norden der Stadt wird bei der unternehmerischen Zielvorstellung unseres Unternehmens für die Zukunft berücksichtigt.

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.



2.6 Dankesworte

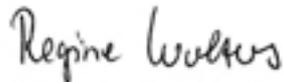
Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gifhorn, dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 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 zu sein. Darüber hinaus bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung.

Ein überaus besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG. Nur durch ihren besonderen Einsatz – zum Teil weit über das Übliche hinaus –, durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft ist unsere Genossenschaft bei stetig weiter steigenden Erwartungshaltungen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben sowie Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden gerecht zu werden und sich auch zukünftig optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs zu stellen. Der individuelle Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spiegelt die Leitgedanken unserer Unternehmenspolitik wider.

Gifhorn, im Mai 2010



Andreas Otto



Regine Wolters

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 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 2008, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm. Alle diese und weitere Maßnahmen wurden von den Ausschüssen begleitet, indem Prüfungsausschuss sowie Bau- und Wohnungsausschuss maßgeblich an den Entscheidungen beteiligt wurden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 sowie des Lageberichts 2009 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008 durchgeführt – und zwar ohne jegliche Beanstandungen – und der Geschäftsführung erneut die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 10. Juni 2010 berichtet.

Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 30. September 2009 durch den Prüfungsverband erteilt.

Die Vertreterversammlung nahm am 25. Juni 2009 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Frau Matzdorf und Herr Marz wurden für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Siegfried Riechers, wurde in der konstituierenden Sitzung vom 25. Juni 2009 bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2009 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.

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

Gifhorn, den 17. Mai 2010

Vorsitzender des Aufsichtsrates


Siegfried Riechers



Gliederung Kennzahlen der GWG	Einheit	2009	2008	2007
Bestandszahlen				
Bewirtschafteter Bestand				
Häuser	Anzahl	395	395	395
Wohnungen	Anzahl	2.213	2.213	2.213
Gewerbe	Anzahl	12	13	13
Garagen	Anzahl	499	499	499
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.288	1.288	1.137
Wohnfläche	m ²	127.396	127.343	127.315
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	54.609	54.842	54.308
Sachanlagevermögen	T€	49.353	49.214	49.319
Sachanlagenintensität	%	90,4	89,7	90,8
Eigenkapital	T€	22.151	21.565	21.117
Eigenkapitalquote	%	40,6	39,3	38,9
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	26.843	27.156	27.850
Umsatzerlöse	T€	10.547	9.689	9.895
Jahresergebnis	T€	452	550	544
Cashflow	T€	1.744	1.998	1.904
Zinsen	T€	1.059	1.065	1.082
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.288	1.339	1.223
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,9	3,0
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	2,6	2,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Sollmieten (WE)	T€	6.364	6.275	6.160
Sollmieten (Gewerbe)	T€	83	87	83
Sollmieten (Garage)	T€	169	166	165
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	4,16	4,11	4,03
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	5,37	5,63	6,08
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€/Garage/ Monat	28,22	27,72	27,56
Erlösschmälerungen	T€	97,0	110,0	126,0
pro Monat pro m ² Wohnfläche	€/m ²	0,06	0,07	0,08
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.052	1.057	1.077
pro Monat pro m ² Wohnfläche	€/m ²	0,69	0,69	0,70
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.390	1.349	1.335
pro Monat pro m ² Wohnfläche	€/m ²	0,91	0,88	0,87
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden)	T€	2.047	1.884	1.847
pro Monat pro m ² Wohnfläche	€/m ²	1,34	1,23	1,21

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva			Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.194,00	8.741,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.016.370,41		46.866.109,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.653.629,01		1.658.904,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	529.571,94		529.571,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.952,00		159.656,00
5. Geleistete Anzahlungen	8.496,77	49.353.020,13	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
		49.359.614,13	49.223.382,34

B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	576.746,95		291.055,44
2. Unfertige Leistungen	3.368.715,64		3.817.767,65
3. Andere Vorräte	1.113,00	3.946.575,59	1.328,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	230.290,52		140.061,51
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.222,36		2.694,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	143.828,00	376.340,88	53.433,36
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		881.535,26	1.264.443,65
		5.204.451,73	5.570.784,28

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	39.260,00		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.968,83	45.228,83	47.622,61
		54.609.294,69	54.841.789,23

Passiva			Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	341.241,34		382.070,67
2. der verbleibenden Mitglieder	5.786.801,71		5.335.440,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 25.650,77 (Vorjahr: € 34.397,26)	2.703,20	6.130.746,25	66.960,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr: € 55.000,00)	1.940.000,00		1.885.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)	10.825.000,00		10.725.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 82.938,56 (Vorjahr: € 79.212,69)	2.958.562,13	15.723.562,13	2.875.623,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	451.702,71		549.766,52
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-155.000,00	296.702,71	-255.000,00
		22.151.011,09	21.564.861,58

B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	140.000,00		268.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	169.219,09		152.799,63
		309.219,09	420.799,63

C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.099.066,04		18.421.422,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.048.315,32		9.954.490,94
3. Erhaltene Anzahlungen	3.497.853,70		3.472.425,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.148,39		10.421,30
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.121,60		902.479,48
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 174,07 (Vorjahr: € 170,63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	50.271,16		48.791,01
		32.093.776,21	32.810.030,28

D. Rechnungsabgrenzungsposten		55.288,30	46.097,74
		54.609.294,69	54.841.789,23

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.535.084,30		9.679.315,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.799,61	10.546.883,91	10.177,14
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-163.360,50	1.026.699,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		232.000,99	352.636,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.330.785,73		5.573.160,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	285.691,51	5.616.477,24	291.055,44
5. Rohergebnis		4.999.047,16	5.204.612,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.031.318,19		991.975,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 35.917,98 € (Vorjahr: 31.351,38 €)	237.300,47	1.268.618,66	225.890,05
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.390.464,15	1.364.404,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		623.024,12	831.021,11
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens		32,00	32,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.280,98	41.520,91
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.059.446,31	1.065.489,84
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		665.806,90	767.384,67
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		174,07	0,00
14. Sonstige Steuern		213.930,12	217.618,15
15. Jahresüberschuss		451.702,71	549.766,52
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		155.000,00	255.000,00
16. Bilanzgewinn		296.702,71	294.766,52



Anhang für das Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Das für die Rechnungslegung der Genossenschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. März 1987.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit ist beachtet worden.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensposten werden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV Anwenderprogramme) 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 anderen Bauten - mit Ausnahme der Verwaltungsgeschäftsstelle - auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren berechnet. Außenanlagen werden mit 10 % p. a. abgeschrieben. 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.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Geringwertige Anlagegüter wurden bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007 bei entsprechender Ausübung des Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäfts-



Allensteiner Straße: Umfassende Sanierung

Jahr 2008 werden auch 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 wird ein Sammelposten gebildet, der gemäß § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

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

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten weist Ausgaben aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und



sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Neben den Pflichtrückstellungen und der Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wird für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die nach drei Monaten aber innerhalb des nächsten Geschäftsjahres nachgeholt werden, eine Wahlrückstellung gebildet (§ 249 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Die Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag 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 2009 sind im Anlagespiegel dieses Anhanges dargestellt.

Umlaufvermögen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 3.368.715,64 (Vorjahr: € 3.817.767,65) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 59.136,21 (Vorjahr € 0,00) der Forderungen aus Vermietung sowie von € 21.000,00 (Vorjahr: € 13.000,00) der Forderungen aus dem Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Das Geschäftsguthaben beträgt € 6.130.746,25 (Vorjahr: € 5.784.471,49).

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.885.000,00	55.000,00	0,00	1.940.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.725.000,00	100.000,00	0,00	10.825.000,00
Andere Ergebnissrücklagen				
- Freie Rücklage	2.022.788,71	82.938,56	0,00	2.105.727,27
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	15.485.623,57	237.938,56	0,00	15.723.562,13



Alter Postweg: Badsanierung.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 140.000,00 wird unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1/1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€
unterlassene Bauinstandhaltung (> 4 Monate)	100.000,00
Prüfungskosten	20.695,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.000,00
Jubiläumszusagen	9.024,09
Jahresabschlusskosten	8.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.000,00
Vertreterversammlung	7.000,00
Steuerberatungskosten	2.500,00
	169.219,09

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

Unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von € 9.148,78 (Vorjahr: € 9.362,92) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres ist im beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 17.718.466,09 (Vorjahr: € 18.016.860,97), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 9.364.462,83 (Vorjahr: € 9.127.463,89) durch Grundpfandrechte gesichert.



D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

	T€
Erträge aus Schuldertilgung aus KfW-CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	21
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	4
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1
	28

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Mietforderungen	35
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4
Aufwendungen frühere Jahre	1
	40

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen den Veranlagungszeitraum 2008.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung
(aus Genossenschaftsanteilen)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	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 31.12.2011)	€ 45.638,88	€ 91.277,76
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2012)	€ 244.342,24	€ 733.026,72
Vertrag zur Winterreinigung (Laufzeit bis 31. März 2010)	€ 44.750,84	€ 11.187,71

Die jährlichen Verpflichtungen aus den beiden letztgenannten Verträgen werden durch die umlagefähigen Betriebskosten refinanziert.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

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

F. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 451.702,71
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	55.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	100.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	296.702,71
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2009 von € 5.327.850,82	213.114,01
und Einstellung in die freie Rücklage	83.588,70

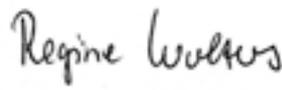
Gifhorn, 31. März 2010

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2009	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.993,42	5.304,31	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände, insgesamt	47.993,42	5.304,31	0,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.778.848,28	1.431.463,96	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.234.059,44	55.899,44	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	529.571,94	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.988,36	49.995,46	45.322,20
Geleistete Anzahlungen	0,00	8.496,77	0,00
Sachanlagen, insgesamt	78.061.468,02	1.545.855,63	45.322,20
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
Finanzanlagen, insgesamt	400,00	0,00	0,00
Anlagevermögen, insgesamt	78.109.861,44	1.551.159,94	45.322,20

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.099.066,04	18.421.422,10	767.179,34	712.100,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.048.315,32	9.954.490,94	566.652,52	538.026,97
3. Erhaltene Anzahlungen	3.497.853,70	3.472.425,45	3.497.853,70	3.472.425,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.148,39	10.421,30	7.148,39	10.421,30
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.121,60	902.479,48	386.159,70	896.550,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	50.271,16	48.791,01	25.655,16	24.122,76
Verbindlichkeiten, insgesamt	32.093.776,21	32.810.030,28	5.250.648,81	5.653.647,63



Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2009 €	Abschreibungen/ Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		
			Stand am 31.12.2009 €	Stand am 31.12.2008 €	Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
0,00	53.297,73	47.103,73	6.194,00	8.741,00	7.851,31
0,00	53.297,73	47.103,73	6.194,00	8.741,00	7.851,31
0,00	75.210.312,24	28.193.941,83	47.016.370,41	46.866.109,15	1.281.202,70
0,00	3.289.958,88	1.636.329,87	1.653.629,01	1.658.904,25	61.174,68
0,00	529.571,94	0,00	529.571,94	529.571,94	0,00
0,00	523.661,62	378.709,62	144.952,00	159.656,00	40.235,46
0,00	8.496,77	0,00	8.496,77	0,00	0,00
0,00	79.562.001,45	30.208.981,32	49.353.020,13	49.214.241,34	1.382.612,84
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	79.615.699,18	30.256.085,05	49.359.614,13	49.223.382,34	1.390.464,15

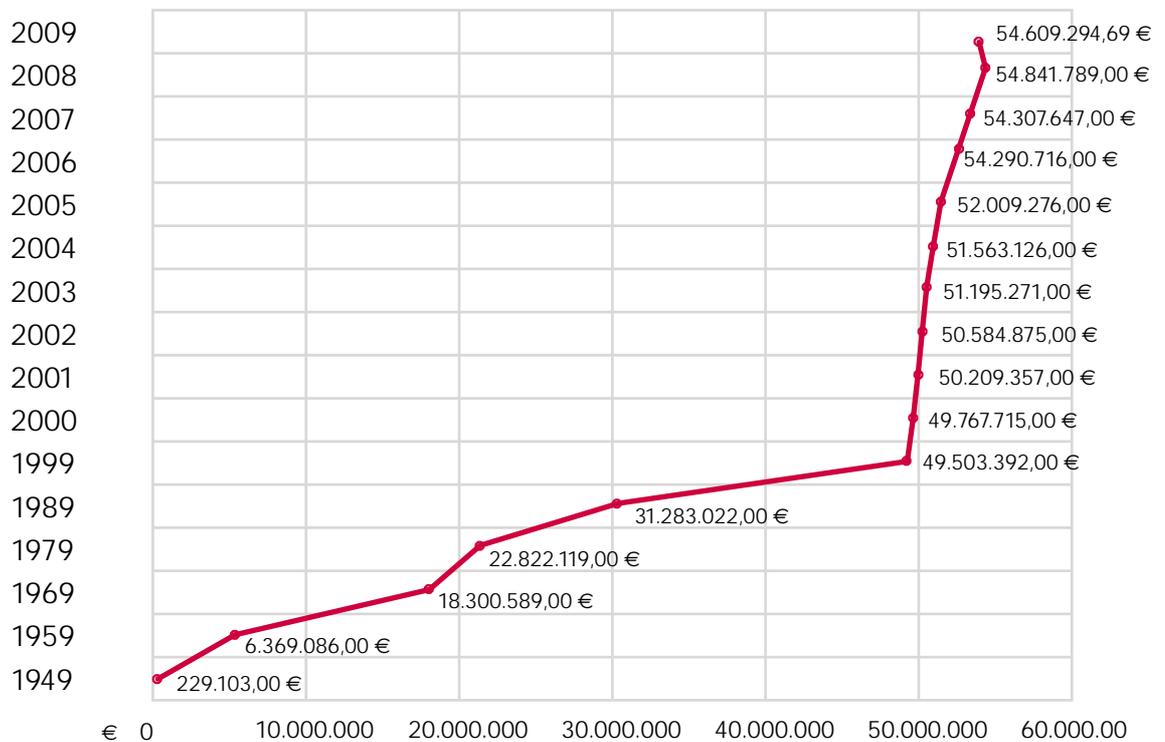
- davon mit einer Restlaufzeit -						
1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung	
Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €			
3.058.910,11	2.942.655,71	14.272.976,59	14.766.665,88	17.718.466,09	GPR	
2.066.384,66	2.130.615,32	7.415.278,14	7.285.848,65	9.364.462,83	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4.961,90	5.928,84	0,00	0,00	0,00		
24.616,00	24.668,25	0,00	0,00	0,00		
5.154.872,67	5.103.868,12	21.688.254,73	22.052.514,53	27.082.928,92		

GPR = Grundpfandrecht



Alter Postweg: Neuer Eingangsbereich mit Briefkasten- und Klingelanlage

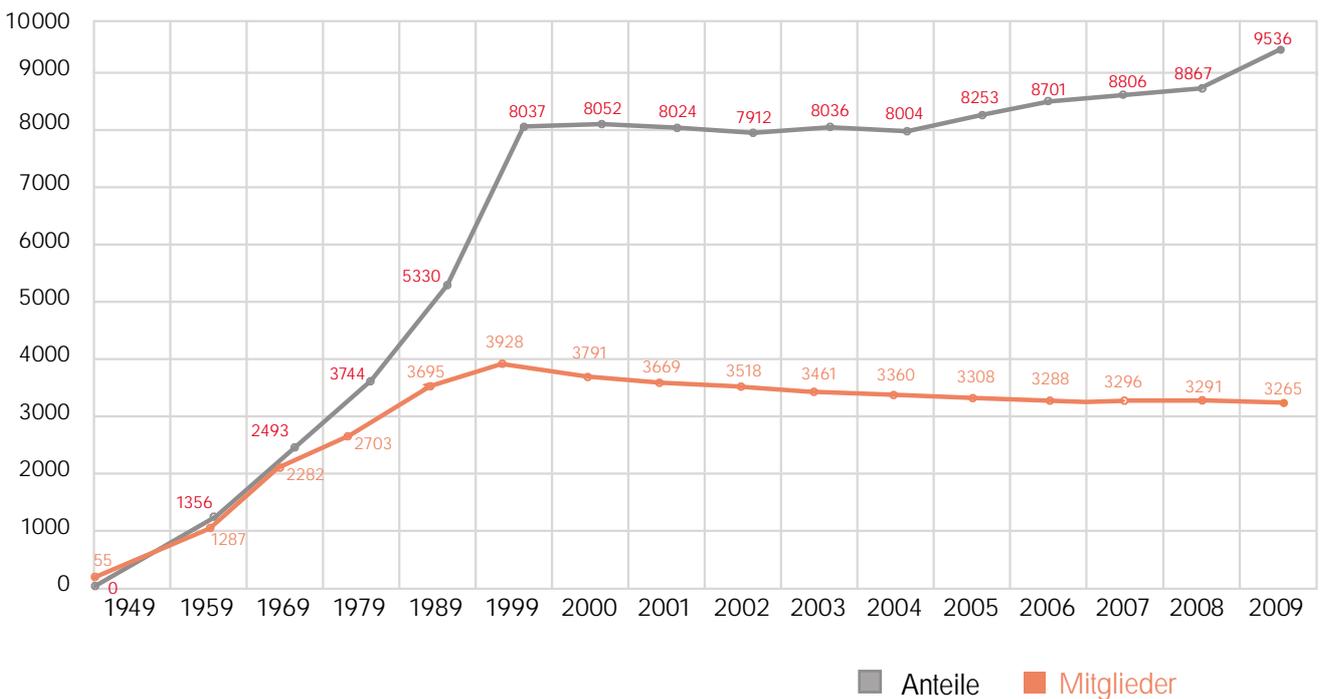
Entwicklung der Bilanzsumme



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

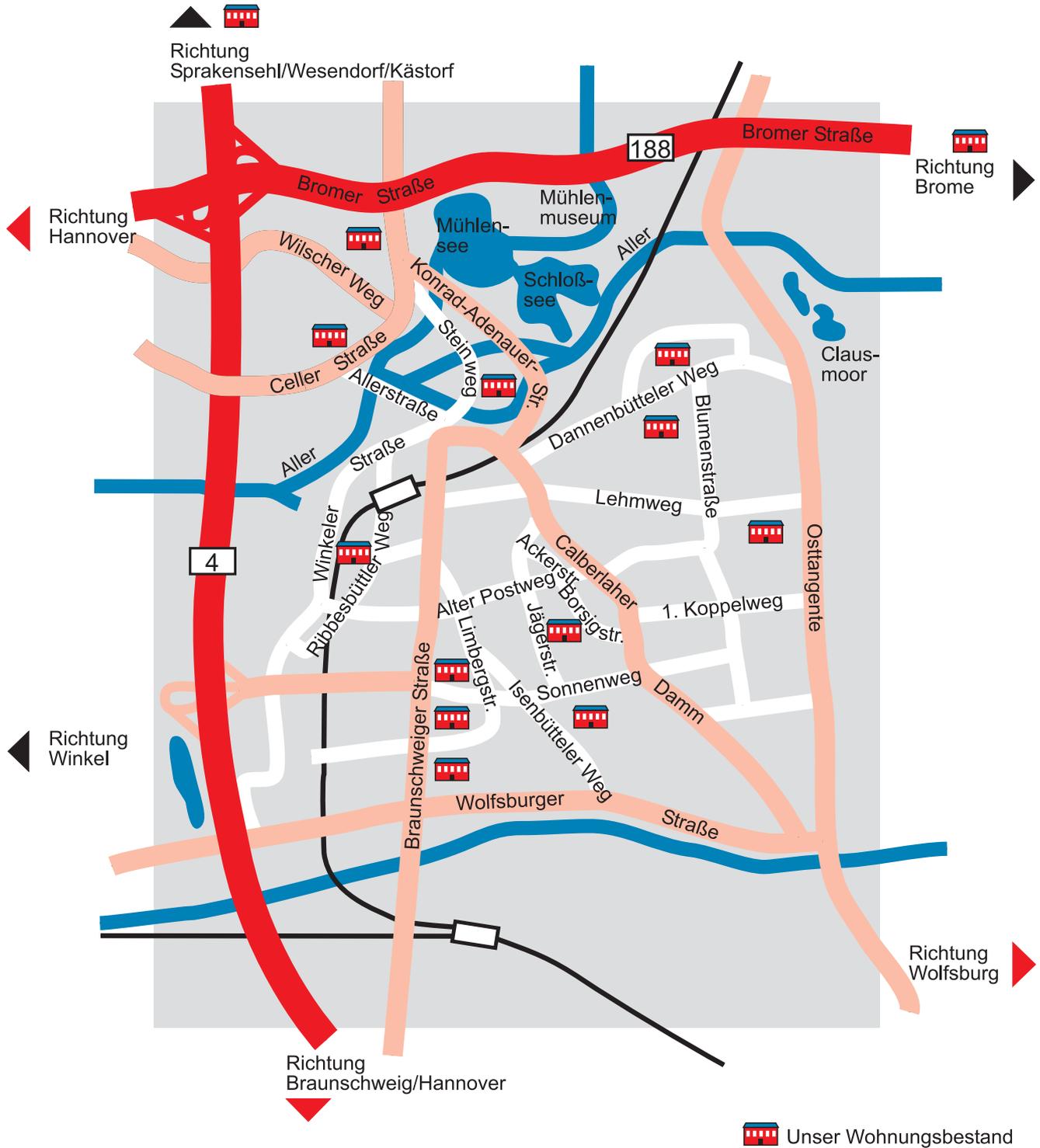
Unser Mitgliederbestand 1949 - 2009



GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Übersichtsplan





GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Für Ihre Notizen

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn • Tel.: 0 53 71/98 98 - 0
E-Mail: info@gwg-gifhorn.de • www.gwg-gifhorn.de

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

www.gwg-gifhorn.de

