



**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Zahlen, Daten, Fakten

# Geschäftsbericht 2011



Wir sind dabei



Eine Initiative des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gefördert aus dem Europäischen Sozialfonds.

### Lokale Bündnisse für Familie

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



### Wohnungsbaugenossenschaften

Zusammenschluss von mehr als 400 Genossenschaften mit fast 860.000 Wohnungen in Deutschland, um genossenschaftliches Wohnen noch bekannter zu machen.

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



### berufundfamilie gGmbH

Gegründet 1998 von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung Unterstützung und Begleitung von Unternehmen, um Managementziele und Mitarbeiterinteressen in eine Balance zu bringen, die sich für alle Beteiligten auszahlt – mehr Erfolg mit mehr Familie. Vergabe des Zertifikates audit berufundfamilie. Reauditierung 2011.

## Gliederung

	Gliederung	3
	Organe der Genossenschaft	4
1.	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht	8
2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	8
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8
2.1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.1.1.4	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	20
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	22
2.1.1.6	Geschäftsergebnis	24
2.1.1.7	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen	25
	- Bestandsbewirtschaftung	
	- Wohnungswechsel 2011	
	- Nutzungsgebühren und Betriebskosten	
	- Erlösschmälerungen und Forderungsabschreibungen	
	- Investitionen	
	- Mitarbeiter und Organisation	
	- Mitgliederbetreuung	
	- Vertreterversammlung	
	- Beteiligungen	
	- Tätigkeit der Organe	
	- sonstige wichtige Vorgänge	
2.1.2	Finanzielle Leistungsindikatoren	32
2.2	Darstellung der Lage	33
2.2.1	Ertragslage	33
2.2.2	Finanzlage	34
2.2.3	Vermögenslage	36
2.3	Nachtragsbericht	37
2.4	Risikobericht	38
2.4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	38
2.4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	39
2.4.3	Finanzinstrumente	39
2.5	Prognosebericht	40
2.6	Dankesworte	41
	Bericht des Aufsichtsrates	42
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	43
	Bilanz	44
	Gewinn- und Verlustrechnung	46
	Anhang für das Geschäftsjahr 2011	47
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitspiegel	54
	Weitere statistische Kennzahlen	56
	Übersichtsplan	58

## Organe unserer Genossenschaft

### Vertreterversammlung

- |   |  |
|---|--|
| Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6          | Ahrens-Arnold, Christine, Rathausstraße 1    |
| Angermann, Rainer, Birkenkamp 2           | Baldt, Monika, Allensteiner Str. 8           |
| Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20        | Bertram, Günter, Dannenbütteler Weg 43       |
| Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3               | Bley, Joachim, Maschstraße 9, Sassenburg     |
| Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1a      | Büschke, Horst, Alter Postweg 72             |
| Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8      | Gieseke, Gerhard, Petkuser Weg 20            |
| Görner, Renate, Ringstraße 18             | Grote, Ingrid, Hohe Luft 3                   |
| Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11          | Henke, Thomas, Fallerslebener Str. 6         |
| Henkel, Karl-Heinz, Herz.-E.-Aug.-Str. 16 | Henkel, Walter, Scheuringskamp 22            |
| Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82       | Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52       |
| Homann, Sigrid, Alter Postweg 40          | Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24            |
| Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10    | Kasper, Olga, Lupinenweg 25                  |
| Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29         | Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg |
| Koch, Oliver, Borsigstraße 28             | Krause, Michael, Kirchweg 6                  |
| Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6    | Lange, Ursula, Im Hängelmoor 4               |
| Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8      | Lausch, Kornelia, Mühlenweg 1                |
| Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28        | Mayer, Robert, Bergstr. 9 a                  |
| Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23       | Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60           |
| Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33   | Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45        |
| Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36      | Raulfs, Stefan, II. Koppelweg 34             |
| Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12         | Riechers, Sascha, Herz.-E.-Aug.-Str. 31      |
| Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a           | Schell, Anna, Alter Postweg 42               |
| Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58  | Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36            |
| Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40        | Schulze, Ernst, Lindenstraße 15              |
| Seeger, Richard, Alter Postweg 88         | Serbin, Roland, Innungswall 65               |
| Six, Alexander, Borsigstraße 58           | Tantzki, Arno, Breslauer Str. 10             |
| Thiele, Anette, Waldstraße 5              | Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38          |
| Weinberg-Denig, Britta, Borsigstraße 50   | Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21         |
| Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 22   |  |

### Aufsichtsrat

- |   |                   |
|---|-------------------|
| Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn | Vorsitzender      |
| Marz, Manfred, Im Wiesengrund 34, Gifhorn         | stv. Vorsitzender |
| Graßhoff, Heike, Im Hängelmoor 21, Gifhorn        | Schriftführerin   |
| Matzdorf, Christine, Lupinenweg 1, Gifhorn        |                   |
| Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn              |                   |
| Müller, Christiane, Bäckerstraße 28, Gifhorn      |                   |

### Ausschüsse des Aufsichtsrates

#### Prüfungsausschuss:

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Riechers, Siegfried | Vorsitzender |
| Meyer, Uwe          |              |
| Müller, Christiane  |              |

#### Bau- und Wohnungsausschuss:

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Marz, Manfred       | Vorsitzender |
| Graßhoff, Heike     |              |
| Matzdorf, Christine |              |

### Vorstand

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



„Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“  
Friedrich Raiffeisen, Mitbegründer des Genossenschaftswesens in Deutschland



## Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre besondere Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder zu betonen. Nach Angaben der UNO gibt es weltweit ca. 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze werden von Genossenschaften bereitgestellt. Auch in Deutschland leisten 7.500 Genossenschaften, davon ca. 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und Gesellschaft. 20 Millionen Menschen sind Mitglieder einer Genossenschaft. Das ist jeder vierte Bundesbürger. 780.000 Mitarbeiter sind in genossenschaftlichen Unternehmen angestellt, davon ca. 26.000 in Wohnungsbaugenossenschaften.

Unter dem Motto „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ werden in diesem Jahr die Genossenschaften ihre Leistungsfähigkeit als moderne Wirtschaftsform präsentieren.

Primäres Ziel unseres genossenschaftlichen Förderauftrages ist es, unsere Mitglieder mit Wohnraum und speziellen Dienstleistungen zu versorgen. Wir gewähren unseren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht zu Nutzungsentgelten, die in einem günstigen Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stehen. Unsere Mitglieder sind nicht nur Mieter, sondern Kapitalgeber und Bewohner zugleich. Durch diese Identität zwischen Eigentümer und Nutzer sowie das gemeinschaftliche Eigentum werden zweckfremde Kapitalinteressen ausgeschlossen. Als Miteigentümer nehmen unsere Mitglieder Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und die Gestaltung der Bestände sowie das Leben in den Quartieren. Wir setzen unsere Überschüsse für Instandhaltung und Neubau, Dienstleistungen oder die Verbesserung des Wohnumfeldes ein. Unser Angebot des genossenschaftlichen Wohnens ist eine tragende Säule der Wohnraumversorgung. Sie ist flexibel wie Miete und sicher wie das Wohnen im Eigentum. Der Erwerb von Geschäftsanteilen in unserer Wohnungsbaugenossenschaft wirkt in gleicher Weise wie Wohneigentum, das Altersvorsorge ist und die regionale Verbundenheit stärkt.

Angesichts dieser Leistungen bieten wir mehr als Wohnen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Mobilitätsanforderungen unserer Mitglieder und einem gleichzeitig steigenden Bedürfnis an Sicherheit sind wir als Genossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt. Auch auf die Herausforderungen des demographischen Wandels und die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Mitglieder reagieren wir mit vielfältigen Angeboten.

Auch der Klimawandel und die energetische Sanierung der Wohnungsbestände ist für uns eine große Herausforderung für die Zukunft. Um unsere Mitglieder langfristig sicher versorgen zu können und den Heizkostenanstieg zu bremsen, investieren wir zunehmend in die Steigerung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien. Als kompetenter Partner der Kommune sorgen unsere Investitionen in die Aufwertung unserer Bestände für einen nachhaltigen Beitrag in der Quartiers- und Stadtentwicklung unserer Stadt. Über 3.300 Mitglieder schenken uns ihr Vertrauen. Den satzungsmäßigen Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung sehen wir als Verpflichtung unseres bisherigen und zukünftigen Handelns.

Ihr  


Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender



## Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

### Vertreterversammlung



Die Vertreterversammlung besteht aus 57 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von 5 Jahren delegiert.

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

Die 47. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 21. Juni 2011 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.



Alle Mann an Bord

## Aufsichtsrat



Stegfried Riechers (Vors.)



Manfred Marz (stellv. Vors.)



Heike Graßhoff



Christine Matzdorf



Uwe Meyer



Christiane Müller

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

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

## Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

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

## 2. Lagebericht

### 2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

##### 2.1.1.1 Das Unternehmen

Die Gifhórner Wohnungsbaú-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhórner Wohnungsbaú-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. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Im Rahmen dieser strategischen Geschäftsfelder der GWG hat die Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestands innerhalb des Landkreises Gifhorn zurzeit die höchste Priorität. Die GWG ist als Vermietungsgenossenschaft ein mittelgroßes Unternehmen mit einem steuerbegünstigten Geschäftskreis. Als Genossenschaft unterliegen wir der gesetzlichen Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz, die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird.

Der Verband hat am 05.10.2011 die Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2010 erteilt und am 07.02.2012 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2011 gehörten der GWG 3.375 Mitglieder mit 12.351 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

Mit dem Geschäftsverlauf unseres Unternehmens sind wir angesichts der regionalen Rahmenbedingungen sehr zufrieden. Auf der Basis der genossenschaftlichen Rechtsform haben wir uns wieder einmal robust und erfolgreich im wohnungswirtschaftlichen Wettbewerb behauptet. Nach wie vor spielte die weltweite Finanzkrise für unser Unternehmen nur eine marginale Größenordnung. Unser Geschäftsergebnis konnte an den erfolgreichen Verlauf der vergangenen Jahre anknüpfen. Wir haben somit unser Ziel, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Auftrag zur Förderung der Mitglieder zu erfüllen, erreicht. Alle Zielplanungen und Geschäftsprozesse konnten planmäßig und somit innerhalb der vorgegebenen Ressourcen und Termine realisiert werden. Wir haben uns somit auf unsere eigene Kraft verlassen und so das Unternehmen unabhängig von fremden Interessen solide weiterentwickeln können.

**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.** Über unsere planmäßigen Aufgaben hinaus haben wir das Projekt Baurärgergeschäft abgeschlossen und die Implementierung neuer Softwaremodule sowie den Ankauf neuer Objekte im Rahmen des operativen Geschäftes bewältigt. *Gerade in diesem Geschäftsjahr war dieser Leistungsumfang nur durch die sehr hohe Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter möglich.* Die Vermietungssituation entwickelte sich bedeutend besser als erwartet. Diesen Erfolg führen wir neben der nachfragegerechten Produktpflege auf unsere bodenständige Geschäftspolitik, die kundenfreundliche Betreuung durch unser Mitarbeiterteam sowie auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurück.

Wie bereits im letzten Geschäftsjahr nehmen wir weiterhin wahr, dass sich auf dem regionalen Teilmarkt das Nachfrageverhalten ändert. Die Ansprüche an den Wohnraum sind gestiegen, gleichzeitig sind die privaten Haushalte aber nicht bereit, dafür einen finanziellen Zusatzbeitrag zu leisten. Dies gilt sowohl für die Ausstattung als auch für die Einforderung von Wärmedämmmaßnahmen. Nach wie vor orientieren sich die Nachfragen nicht mehr ausschließlich an den klassischen Kriterien wie Lage der Wohnung und Höhe der Nebenkosten sondern auch an Faktoren wie Image des Quartiers, Nachbarschaften und Dienstleistungsangeboten. Veränderung des sozialen Milieus und der gesellschaftlichen Grundeinstellung prägen die Anforderung an das Wohnen. Auf die daraus entstandenen individuellen Nachfrage- und Verhaltensstrukturen haben wir uns als Unternehmen mit größtmöglicher Flexibilität eingestellt. Auch wenn wir die gesamte Breite der Medien von Presse bis Internet nutzten, gewannen wir doch den Großteil unserer Neukunden über Empfehlungen. Dies zeigt nach wie vor unsere Stärke: **die Nähe zum Menschen.** Besonderen Wert legen wir dabei auf die Mieter- und Mitgliederbindung innerhalb unseres Bestandes, indem wir kurzfristig Wünschen nach Wohnraum oder Tauschwünschen unbürokratisch und schnell Rechnung tragen. Durch Mietobergrenzen oder Budgetierung waren Ressourcen allerdings begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhung der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Prioritäten 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 überschritten. Zur Erhaltung der Wettbewerbs- und damit der Zukunftsfähigkeit haben wir nicht nur auf gesellschaftliche, politische, wirtschaftliche und rechtliche Entwicklungen reagiert sondern versucht, den Auswirkungen der aktuellen Trends rechtzeitig und aktiv zu begegnen. Konsequentermaßen haben wir unsere gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie ein strategisches Marketing durch zahlreiche Aktivitäten und Unternehmenspräsentationen sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien durchgeführt.

Trotz der sehr hohen Ausgaben für Instandhaltung und der hohen Investitionen innerhalb unseres Wohnungsbestandes erzielten wir wieder ein positives Jahresergebnis. Neben den Investitionen in den Bestand beschäftigen wir uns kontinuierlich mit der Zukunftssicherung dienenden Investitionen. Sie alle konnten rentabel gestaltet werden und stellen somit keine Belastung für die kommenden Geschäftsjahre dar. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei die Planung für künftige Projekte ein. Erschlossene Grundstücksflächen befinden sich entweder im Bestand oder wären kurzfristig anzukaufen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen. Die ökonomische Verfassung der Genossenschaft ist als sehr gut einzustufen.

**Im Jahr 2011 lag unsere Leerstandsquote im Gegensatz zum Jahre 2010 mit 2,08% bei 0,18%.** Nach wie vor ist der Hauptgrund zur Auflösung bestehender Mietverhältnisse der Wegzug von Gifhorn.



Energetische Sanierung der Fassade in der Herzog-Ernst-August-Straße

Die durch unsere Bestandsmieter reflektierten hohen Zufriedenheitswerte hinsichtlich unserer Leistungen spiegeln einen der Hauptgründe der Neuvertragsabschlüsse wider. Durch eine schlanke und kooperative Zusammenarbeit mit allen beteiligten Behörden und Institutionen erhalten Wohnungsinteressenten direkte Ansprechpartner und Kontakte auf dem Weg in ihre neue Wohnung. Darüber hinaus macht sich ein deutlicher Zulauf der Folgegeneration unserer Bestandsmieter in unser Unternehmen bemerkbar.

Nicht zuletzt trägt auch das hohe Engagement in unser Marketing Früchte. Hier erkennen wir deutlich, dass Mietinteressenten die GWG als direkten Vermieter unter Ausschluss der Wettbewerber anstuern. Die GWG wird in unserer Wahrnehmung als „der Vermieter“ in Gifhorn wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund der erhöhten Nachfrage haben wir im Laufe des Geschäftsjahres unser Wohnungsportfolio durch den Ankauf von 15 Wohnungen erweitert. Darüber hinaus haben wir durch die Optimierung eines Grundrisses zwei weitere Wohnungen geschaffen.

Die **Vollvermietung** unseres Bestandes rechtfertigt in besonderem Maße die hohen Investitionen in die Werterhaltung, Modernisierung und Instandhaltung. Auch hat sich unsere offensive Marketingstrategie positiv auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt. Anders als in den vergangenen Jahren und durch die Fortschreibung aktuell vorliegender Gutachten und Erhebungen in Bezug auf die Einwohner- und Haushaltsentwicklungen auf unserem Teilmarkt werden wir uns insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit der Realisierung von Neubauprojekten im Nischenbereich Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen und alternative Wohnformen noch stärker beschäftigen. Die konsequente Umsetzung außengestalterischer Maßnahmen sowie die weiterhin konsequente Fortführung der Vergabe von Haus- und Außenreinigungen an ein Service-Unternehmen trugen zur Aufwertung unserer Wohnungsbestände bei.



Position bestimmen

Aufgrund unserer genossenschaftlichen Rechtsform konnten die an uns von Dritten herangetragenen Wünsche als Investor aufzutreten, nicht erfüllt werden.

Die in der Vergangenheit für uns immer deutlicher gewordene Nachfrage hinsichtlich weiterer Angebote im Rahmen unserer Bestandsbewirtschaftung führte Mitte des Jahres dazu, die Beteiligung an dem Gartenbaubetrieb Jesse und Wrann Services GmbH zu übernehmen. Bereits zum Jahresende konnten wir somit die Qualität als auch den Umfang der Leistungen im Bereich der Nebenkosten im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung positiv beeinflussen.

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

### 2.1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2011 / 2012

#### Nach gutem Wachstum im vergangenen Jahr wird die deutsche Wirtschaft 2012 im Mittel stagnieren

Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, der die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die Weltwirtschaft dürfte 2012 deutlich schwächer expandieren als noch 2011. Die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 % gewesen.

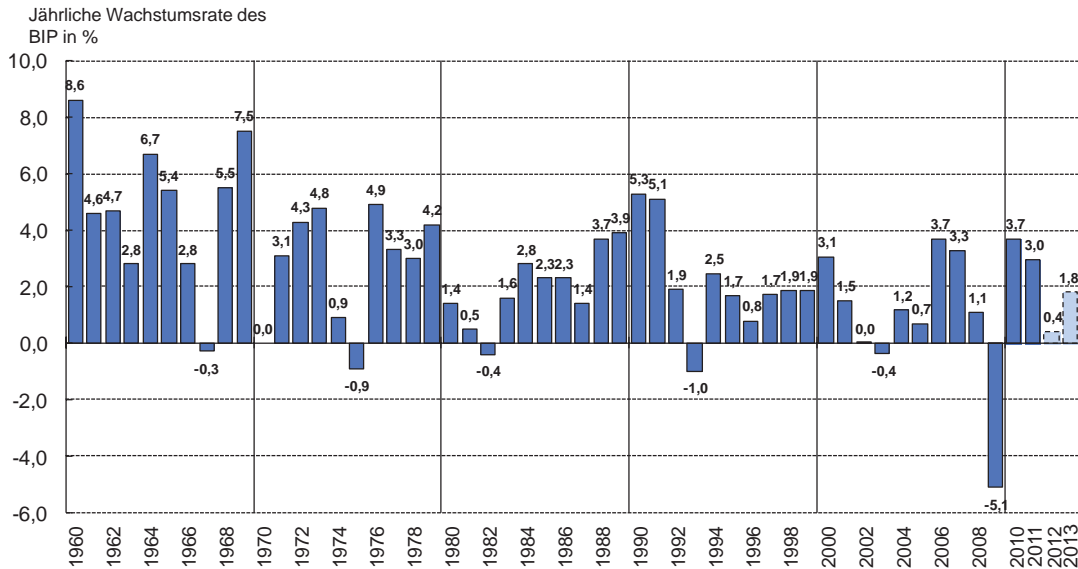
Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung der Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, die zunächst nur Griechenland, dann Irland, Portugal und schließlich auch Spanien und Italien ergriffen hat. Eine Ursache sind die langjährigen Leistungsbilanzungleichgewichte im Euroraum, die bei den Defizitländern zu einer immer höheren öffentlichen wie auch privaten Verschuldung führten, während sich die Überschussländer – allen voran Deutschland – in einer immer besseren Vermögensposition wähten.

Die ausgelöste Vertrauenskrise hat mittlerweile den gesamten Eurowährungsraum erfasst. Die Kapitalmärkte reagieren indessen nicht nur bei den hochverschuldeten Euroländern mit hohen

Risikoprämien auf die Staatsanleihen. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurückzugewinnen, haben die Regierungen im Euroraum teilweise massive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur stark bremsen werden.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1960 – 2013



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; 2012 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW Schrader – 17-01-2012 1

Zusätzliche Unsicherheit geht auch von den Verlusten aus, die den Banken aus der erforderlichen Neubewertung der Staatsanleihen entstehen. Ähnlich wie im Zuge der Subprime-Krise in den USA drohen Banken in eine Schieflage zu geraten. Das Misstrauen gegenüber der Solidität der Bilanzen der Geschäftspartner belastet den Interbankenmarkt bereits spürbar.

Im Bann der krisenbedingten Austeritätspolitik in Europa und den USA wird die deutsche Wirtschaft vor allem im 1. Halbjahr 2012 stagnieren bzw. leicht schrumpfen. Auf das Gesamtjahr gerechnet gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 im Mittel von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % aus. Ab dem Sommer 2012 rechnen die Institute mit einer zunehmenden Erholung der deutschen Konjunktur, sodass für das Gesamtjahr 2013 unter Vorbehalt der bestehenden Unsicherheiten ein leichtes Wachstum von im Mittel 1,8 % vorausgeschätzt wird

### Der Blick zurück: 2011 war durch einen kräftigen Aufschwung geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten.



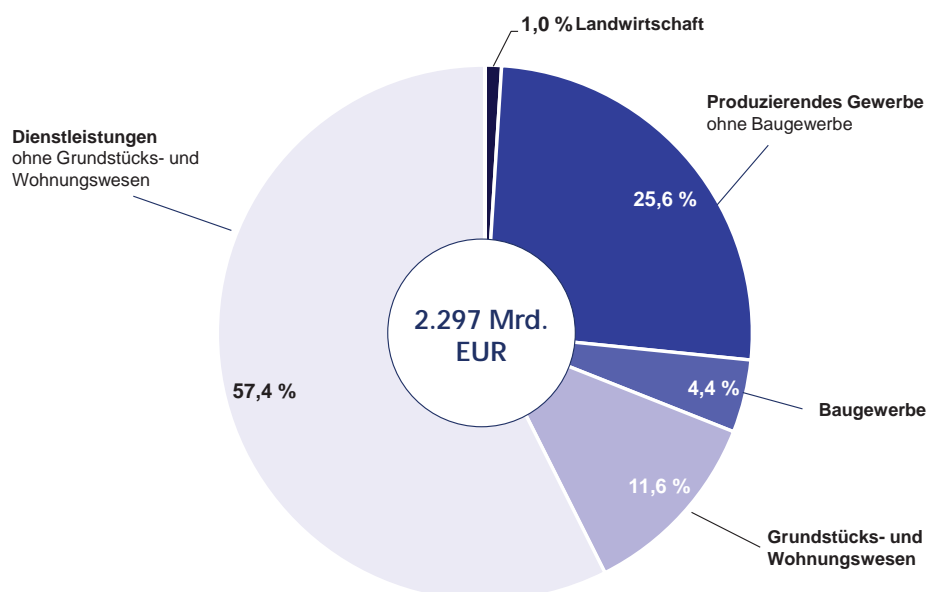
Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab. Für das vierte Quartal des Jahres 2011 rechnen die Bundesstatistiker mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von -5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet gewesen (+3,7 %).

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2011 noch immer von Aufholeffekten in nahezu allen Wirtschaftsbereichen geprägt. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 0,8 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

### Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2011, nominal



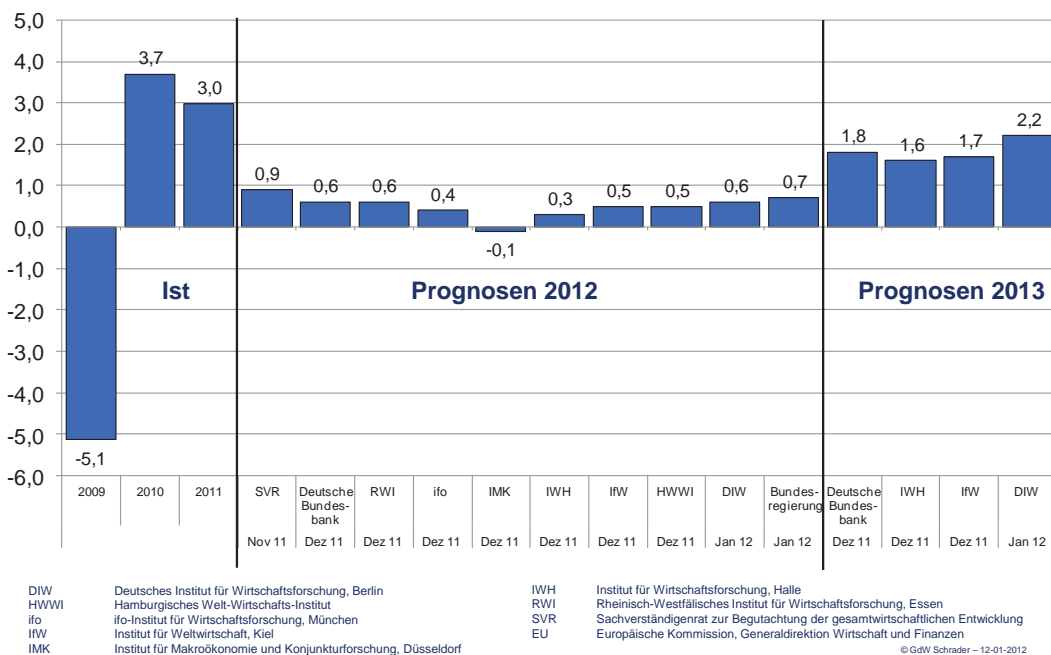
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW Schrader – 12-01-2012 5

Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder überschritten hat, bleibt das produzierende Gewerbe noch unter dem Vorkrisenniveau. Hier dürften also noch unausgelastete Kapazitäten bestehen.

## Prognosen für 2012/2013 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



### Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiterhin dynamischer Außenwirtschaft

Der Außenhandel hatte 2011 zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Der stärkste Nachfrageimpuls kam allerdings aus der Binnenwirtschaft: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammen genommen trugen mit plus einem Prozentpunkt kräftig zum Anstieg des BIP bei. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 8,3 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 5,4 % und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.



### Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,7	3,3	1,1	-5,1	3,7	3,0	0,4
Privater Konsum*	1,5	-0,2	0,6	-0,2	0,5	1,5	1,2
Öffentlicher Konsum	0,9	1,4	3,1	3,3	1,7	1,2	1,2
Bauinvestitionen	5,3	-0,3	-0,7	-3,0	2,2	-5,4	1,6
Wohnungsbauinvestitionen	6,0	-1,8	-3,5	-2,4	3,5	5,9	3,0
Exporte	13,1	8,0	2,70	-13,6	13,7	8,2	2,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.075	39.724	40.348	40.311	40.506	41.041	41.220
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,6	1,7	1,6	0,0	0,5	1,3	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.487	3.776	3.258	3.415	3.238	2.975	2.835
Arbeitslosenquote**	10,5	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,9

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

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2011 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2012 nach Instituten Ende 2011/Anfang 2012

#### Privater Konsum stützt die Konjunktur

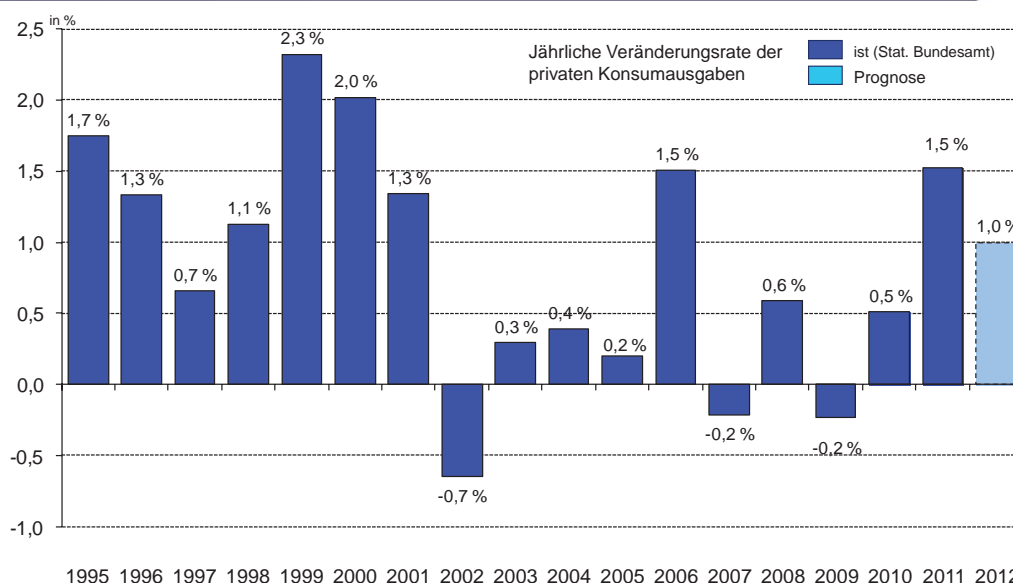
Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit +1,1 Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4 %. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Bei einem Wachstum von 1,5 % stiegen die realen Konsumausgaben privater Haushalte so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Die verfügbaren Einkommen stiegen um 3,2 % und damit sogar noch etwas stärker als im Jahr zuvor. Gestützt wurde der private Konsum zudem durch eine abnehmende Sparneigung. Die anziehende Inflation schmälerte den Zuwachs der verfügbaren Einkommen real allerdings deutlich.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Verkehr und Kommunikation besonders stark gestiegen sind. Dazu zählen insbesondere auch Kraftfahrzeuge, die in 2011 von privaten Haushalten verstärkt gekauft wurden. Darüber hinaus haben die privaten Haushalte erstmals seit über zehn Jahren wieder mehr Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren konsumiert als im Vorjahr.

Nominal sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltnieten im Wohnungsbestand nieder, der 2011 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 9,5 %.

## Konsumausgaben der privaten Haushalte

jährliche Veränderungsrate 1995 bis 2012

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ergebnis nach Revision der VGR 2005 (u.a. Einführung einer Vorjahrespreisbasis); nur private Haushalte ohne private Organisationen ohne Erwerbszweck, 2012 Mittelwert Prognose nationale Institute

© GdW Schrader – 17-01-2012 3

Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben 2011 ebenfalls, und zwar um 1,2 %. Den Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte geschuldet, nahmen die Staatsausgaben aber nicht mehr so stark zu wie in den Jahren 2008 und 2009.

### Licht und Schatten auf dem Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wurde. Davon entfiel – zumindest in absoluter Betrachtung – ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeitbeschäftigungen. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, also Minijobs und Ein-Euro-Jobs, entgegen dem bisherigen Trend, insgesamt rückläufig.





Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Der erfreuliche Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: Der Beschäftigungsaufbau seit der Wiedervereinigung (+2,4 Millionen Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit.

Diese marginal Beschäftigten sind von 1991 bis 2011 um mehr als 3,3 Millionen gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der in Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5,4 Millionen sank. Wichtig für die volkswirtschaftliche Beurteilung ist dabei: Der Anstieg der Erwerbstätigenzahlen ging nicht mit entsprechenden Zuwächsen beim Arbeitsvolumen einher. Im Vergleich zu 1991 ist das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen in 2011 sogar um fast zwei Milliarden Stunden gesunken, während die Beschäftigung um 2,4 Millionen Personen anwuchs. Ein geringeres Jahresarbeitsvolumen wurde demzufolge auf mehr Erwerbstätige verteilt. Die Schattenseiten des strukturellen Wandels zeigen sich insbesondere dann, wenn es sich bei den neu entstandenen Erwerbstätigkeiten um prekäre Beschäftigungsverhältnisse handelt und das erzielte Lohneinkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 180.000 Personen oder 0,4 % zunehmen. Insbesondere für die zweite Jahreshälfte wird aber saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet.

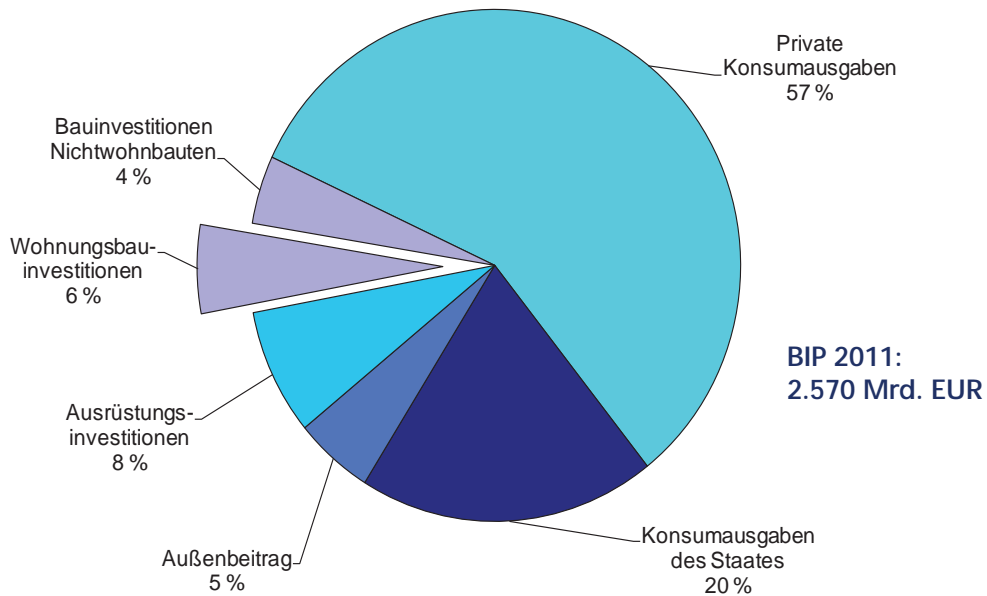
### **Bauinvestitionen entwickelten sich insbesondere im Wohnungsbau sehr dynamisch**

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Während sich der gewerbliche Bau 2011 vom Einbruch der beiden vorangegangenen Jahre erholte und um 6,6 % zulegte, drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der 2009 und 2010 offensichtlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach. Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment aufgrund der längeren planerischen Vorlaufzeiten erstmals seit der Krise stark um 4,9 % an.

**Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2011**

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2011, nominal



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

© GdW Schrader – 12-01-2012 4

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Baupartien rechnen die Institute 2012 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,6 %.

**Wohnungsneubau mit Rekordzuwachs**

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 %.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.



Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

<b>Baugenehmigungen</b>	2010	2011 *	
Anzahl der genehmigten Wohnungen	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	187.623	226.086	20,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	94.693	110.400	16,6 %
davon Einfamilienhäuser	78.557	93.247	18,7 %
Zweifamilienhäuser	16.136	17.153	6,3 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	66.912	83.779	25,2 %
davon: Eigentumswohnungen	34.527	48.338	40,0 %
Mietwohnungen	32.385	35.462	9,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2011 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2011

Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 % eine leicht geringere Dynamik als der **Geschosswohnungsbau**.

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

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

### 2.1.1.4 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

#### Die Immobilienwirtschaft hat eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder Maschinenbau

Die Wohnungswirtschaft hat sich von derartigen Konjunkturwellen weitgehend abgekoppelt. Auch die Mitgliedsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind für sie ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidung mit Augenmaß und Weitblick. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit sind dabei entscheidende Handlungsparameter.

Die Immobilienwirtschaft stellt demnach nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die Wohnungsbauinvestitionen hatten 2010 mit 143 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert erreicht. Für 2011 war ein weiteres Wachstum erwartet worden. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen gilt hierfür als sicherer Vorbote. So rechnet die Landesbausparkasse für 2011 mit einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten; für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp fünf Prozent auf 235.000 Genehmigungen.

Gestützt wird das positive Investitionsklima durch die weiterhin günstigen Vorgaben des Kapitalmarktes. Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren sanken gegen Ende 2011 auf ein Niveau von rund drei Prozent. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände abzielen. In Niedersachsen und Bremen wird zudem auf Vorschlag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überlegt, die NBank bzw. die Bremer Aufbaubank intensiver als bisher in die Wohnungsbauförderung einzubinden.

Mit ihren Investitionen stärken Wohnungsunternehmen vor allem das regionale Bauhandwerk und sichern dort zahlreiche Arbeitsplätze. Ohnehin hat der Wirtschaftsaufschwung auch am Arbeitsmarkt seine positiven Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosigkeit ist 2011 deutlich gesunken; Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet. 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 (2010: 7,8) Prozent. Im Durchschnitt waren rund 41,04 Millionen (plus 535.000) Personen erwerbstätig.

Thema bleibt für die Wohnungswirtschaft weiterhin die Preisentwicklung gerade im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich sogar geringer gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Dieser Trend setzte sich auch 2011 fort. Sehr zum Leidwesen aller privaten Haushalte. Die entsprechenden Zahlen für die Preisentwicklung 2011 liefert das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Nettokaltmieten +1,2 Prozent, Verbraucherpreise allgemein +2,3 Prozent, Haushaltsenergie +9,5 Prozent (Strom +7,3 Prozent, Gas +4,6 Prozent, Heizöl +24,5 Prozent, Fernwärme +8 Prozent)



Risiken minimieren



Solarkollektoren in der Borsigstraße

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist traditionell sehr stark ausgeprägt. Die Mieterquote liegt bei rund 58 Prozent. Von knapp mehr als 40 Millionen Wohnungen werden derzeit etwa 24 Millionen als Mietwohnungen genutzt. Für die Vermieter spielt die demografische Entwicklung eine bedeutende Rolle, bei der Justierung ihrer Investitionsentscheidungen. Quantität und Struktur der Nachfrage lassen sich für die kommenden Jahre bereits einigermaßen verlässlich antizipieren. Sicher ist, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland schon bis Mitte dieses Jahrhunderts spürbar zurückgehen wird. Trotzdem wird mit einer Zunahme der Haushaltszahlen gerechnet. Zugleich wird es immer mehr Menschen über 65 Jahre geben. Auf diese Herausforderungen haben viele professionelle Wohnungsunternehmen bereits Antworten gefunden und in ihren Beständen zahlreiche Wohnungen generationengerecht umgebaut bzw. umgerüstet.

Dies ist in strukturschwachen Gebieten grundsätzlich schwieriger zu realisieren, weil die Nachfrage nachlässt und Mieterlöse ausbleiben. So haben Marktanalysen in den vergangenen Jahren einen Trend beobachtet, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte „verlieren“.

### 2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Die Stadt Gifhorn und somit das Geschäftsgebiet unserer Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG liegt in der Südheide und ist das südliche Tor zur Lüneburger Heide. Die Entwicklung der Stadt ist geprägt durch die Spuren von 800 Jahren Geschichte und spiegelt sich wider in historischen Gebäuden wie dem Welfenschloss, dem Kavalierhaus und dem alten Rathaus. Gifhorn ist im Mündungswinkel der Flüsse Aller und Ise gelegen und entwickelte sich am Wegekreuz der alten Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig und der Kornstraße von Celle nach Magdeburg. 1196 wurde die Stadt Gifhorn zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Heute leben hier rund 43.000 Menschen. Die unmittelbaren, interessanten Städte der Umgebung sind Wolfsburg, Braunschweig, Celle, Lüneburg und Hannover. Als Mittelzentrum umfasst die Größe des Stadtgebietes 104,8 km<sup>2</sup>. 12.718.342 m<sup>2</sup> entfallen auf Gebäude- und Betriebsflächen, das entspricht rund 12%. Rund 50% (50.215.970 m<sup>2</sup>) entfallen auf Landschaft, Grün- und Gartenland. Die restlichen Flächen teilen sich auf in Verkehrsflächen, Waldflächen, Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiete sowie Wasserflächen und sonstige Flächen.

Das seit 2009 im Bau befindliche Sport- und Freizeitbad an der Konrad-Adenauer-Straße wurde 2011 eröffnet und erfreut sich hoher Beliebtheit. Gleichfalls positiv wirkt sich die Fertigstellung des Klinikums und des Sozialcampus an der Bromer Straße aus. Alle drei Maßnahmen bilden wichtige Säulen der infrastrukturellen Entwicklung der Stadt Gifhorn. Die weiterhin sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Volkswagen AG ließ die Stadt Gifhorn unmittelbar und deutlich davon partizipieren. Das Angebot positiver wirtschaftsrelevanter Standortfaktoren und die damit verbundenen logistischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen wirkte sich weiterhin fruchtbar auf die Entwicklung der Stadt Gifhorn aus.

Neben einem umfangreichen Kulturangebot weist die Stadt Gifhorn ein engagiertes Vereinsleben auf. Gifhorn ist der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Landkreises Gifhorn. Die kontinuierlich seit Jahren praktizierte Tourismus- und Wirtschaftspolitik der Stadt zeigt einen weiterhin deutlichen Positivtrend. Insbesondere vor dem Hintergrund der guten allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verzeichnen die infrastrukturellen Maßnahmen seit 2006 weiterhin einen kontinuierlichen Anstieg. Die laut Expertenmeinung prognostizierten positiven Auswirkungen aller laufenden Förder- und Investitionsmaßnahmen treten sichtbar ein.

Nach unseren Einschätzungen hat sich der Wohnungsmarkt in Gifhorn gegenüber dem vergangenen Berichtsjahr wider Erwarten verändert. So ist die Nachfrage an den Wohnstandort Gifhorn merklich gestiegen. Der bisher eher ausgeglichene Wohnungsmarkt zeigt seit dem 1. Quartal des Berichtsjahres eine Tendenz zu einem Nachfrageüberhang. Die Anzahl der Wohnungsangebote in den Print- und Digitalmedien sowie die optische Wahrnehmung kennzeichnen aus unserer Sicht eine Stabilisierung der Fluktuation bei weiterhin zum Teil erheblicher Zunahme der sozialen Erosion. Abweichend von den Trends der vergangenen Jahre steigt die Nachfrage nach unserem Wohnraum. Der ländliche Raum verliert weiterhin zunehmend an Beliebtheit. Die Vermarktung bestehender Baugebiete in den strukturärmeren Regionen des Landkreises zieht sich weiterhin zäh über Jahre. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn ist nicht mehr rückläufig. Mit 41.745 Einwohnern (nur Hauptwohnungen) stieg sie im Berichtsjahr um 15 Einwohner. Im Berichtsjahr standen 333 Geburten 470 Sterbefällen gegenüber. Bereits im Geschäftsjahr 2010 konnte die Stadt Gifhorn erstmals wieder seit Jahren eine positive Wanderungsveränderung von 12 Einwohnern verzeichnen. Im aktuellen





#### Badsanierung in der Borsigstraße

Geschäftsjahr konnte dieser positive Trend mit 152 Zuzügen fortgesetzt werden. Die Arbeitslosenquote im Kreis Gifhorn betrug im Dezember 2011 5,3% und in der Stadt Gifhorn 8,5%.

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

Vor diesem Hintergrund macht sich der von uns in der Vergangenheit immer wieder prognostizierte strukturelle Umbruch weiterhin deutlich bemerkbar. Die bereits in den letzten Jahren angestiegenen Zuwanderungen von Seniorenhaushalten setzten sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Nach wie vor liegt es im Interesse dieser Haushalte, ihre Eigenheime in der Peripherie zu veräußern und wieder in die Zentren zurückzuziehen. Die Anforderung an Ausstattung und Lage für den infrage kommenden Wohnraum lässt hier einen deutlich höheren Anspruch dieses Klientels erkennen.

Gemäß Gutachterausschuss liegen die erzielbaren Nettokaltmieten weiterhin durchschnittlich zwischen 3,80 und 7,00 € pro Quadratmeter, je nach Differenzierung des Baujahres und Größe der Wohnung. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen können die Kaltmieten durchaus auch über den durch den Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten liegen. Für Wohnungen im Erstbezug und in guter Lage sind höhere Mieten erzielbar – bis zu 8,00 € pro Quadratmeter. Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,30 €/m<sup>2</sup> liegen wir bei einer sehr hohen Qualität und sehr hohem Standard immer noch unter dem vergleichbaren Mietniveau in Gifhorn. Dieses Alleinstellungsmerkmal entwickeln wir kontinuierlich weiter und nutzen es als unverzichtbares Marketinginstrument für unser Unternehmen.

Unter Einbeziehung aller oben genannten Parameter, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Rahmenbedingungen aber auch der infrastrukturellen Entwicklung der Stadt Gifhorn und vorliegender Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2025 wird es immer schwieriger, die Balance zu halten zwischen den rund 18.550 wohnungsmarktrelevanten Wohneinheiten und den rund 18.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten. Bereits hier ist rechnerisch ein Angebotsüberhang von rund 400 Wohneinheiten zu erkennen. Dies entspricht 2,2% des wohnungsmarktrelevanten Bestandes und entspricht damit weitgehend der notwendigen Fluktuationsrate. Vor diesem Hintergrund ist insgesamt betrachtet der Gifhorer Wohnungsmarkt als ausgeglichen zu betrachten, allerdings mit einer erhöhten Nachfragetendenz. Die positivere Entwicklung der Haushalte geht zum einen auf die Fortsetzung der Verkleinerung der Haushalte und zum anderen auf die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zurück. Abweichend von den bisherigen Prognosen und Trends ist der Angebotsüberhang an Wohneinheiten in unserem Teilmarkt geschrumpft und führte in unserem Unternehmen zum Bilanzstichtag zur Vollvermietung unseres Bestandes. Der aus unserer Sicht dennoch als ausgeglichen zu bezeichnende Vermietungsmarkt in Gifhorn führte im Geschäftsjahr zu einem ebenfalls ausgeglichenen Preis-Leistungs-Niveau der Kaltmieten. Durch Modernisierung und Wertverbesserung konnten wir weitere Ertragsverbesserungen erzielen. Trotzdem bleibt eine erfolgreiche Vermarktung nur dann möglich, wenn die Anforderungen der Interessenten sowohl an die harten als auch an die weichen Faktoren erfüllt werden. Besonderen Wert legen wir dabei auf Nachhaltigkeit nicht nur im energetischen Bereich. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss gutes und sicheres Wohnen auch weiterhin bezahlbar bleiben.

### 2.1.1.6 Geschäftsergebnis

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





### 2.1.1.7 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen

#### Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2011 bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden Bestand:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	01.01.2011		31.12.2011
Wohnungen	2.214	+ 17 / - 1	2.230
Garagen	499	+ 7	506
Häuser	396	+ 5	401
Gewerbliche Einheiten	12	+ 2	14
Eigengenutzte Einheiten	3	–	3
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	–	1

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung hält die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG nach wie vor bebaubare Flächen vor: im Moorkamp rund 2.700 m<sup>2</sup>, im Baugebiet Rote Riedsberg rund 3.000 m<sup>2</sup> und in der Lindenstraße 35 rund 3.315 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche Herzog-Franz-Straße 30 wird als Parkplatzfläche genutzt. Eine Nutzung in den nächsten Jahren ist mit dem Ziel der Bebauung von Seniorenwohnungen vorgesehen.

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

Im Geschäftsjahr ist die Kündigungsrate mit 254 Wohnungen zum Vorjahr (265 Kündigungen) zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Fluktuationsrate um 0,58 % auf 11,39 %. Neben der Realisierung eines Eigenheimes durch Bau oder Kauf, dem Umzug ins Seniorenheim sowie dem Zusammenzug von Lebenspartnern, Verwandten oder zu Kindern oder der Realisierung eines Wohnungstauschwunsches innerhalb des Bestandes spielte als Kündigungsgrund unserer Mieter – wenn auch deutlich weniger als in den Vorjahren – eine Wohnoption auf dem freien Wohnungsmarkt eine Rolle. Auch die Wahrnehmung von beruflichen Optionen führte zum Wegzug von Gifhorn.

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

**Zum Jahresende 2011 waren 4 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet.** Es ergab sich somit durchschnittlich ein marktbedingter Leerstand von 1,05 % auf 12 Monate bezogen und ein Stichtags-Leerstand von 0,18%. Deutlich liegen wir mit dieser Quote unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. Planmäßig durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen sind in diesen Leerstandsquoten berücksichtigt. **Vor diesem Hintergrund müssen Mietinteressenten erstmals wieder mit einer Wartezeit hinsichtlich einer zur Verfügung stehenden Wohnung rechnen.** Insbesondere im Teilsegment „Betreutes Wohnen“ und Seniorenwohnungen macht sich eine erheblich verstärkte Nachfrage deutlich.

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

### Wohnungswechsel 2011

254 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Wegzug von Gifhorn	62	24,41
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	48	18,90
• Umzug in eine Wohnung/Haus in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	30	11,81
• Todesfall	29	11,42
• Umzug zu Verwandten/Kindern/Lebensgefährten	28	11,02
• Umzug ins Senioren- bzw. Pflegeheim	23	9,06
• Eigenheimbau oder -kauf	17	6,69
• Kündigung durch GWG	13	5,12
• Trennung vom Partner	2	0,79
• Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße	1	0,39
• Räumungsklage	1	0,39
	<b>254</b>	<b>100%</b>

Die Kündigungsgründe werden seit vielen Jahren systematisch erfasst, ausgewertet und den unternehmerischen Anforderungen entsprechend erweitert. Sie liefern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung unseres Leistungsprofils. Von den ausgezogenen Nutzern gaben rund 24 % als Kündigungsgrund einen arbeitsplatzbezogenen Ortswechsel an. 18,9 % der Vertragsbeendigungen waren durch einen Wohnungstausch innerhalb unseres Bestandes und rund 20,5 % durch Todesfälle oder Umzug in eine Senioreneinrichtung bedingt. Sehr differenziert stellt sich auch die Dauer der Nutzungsverträge dar. Neben sehr langfristigen Mietverhältnissen hat sich die Anzahl der Verträge mit relativ kurzer Laufzeit erhöht. Wir sehen das als ein Zeichen zunehmender Mobilität und Veränderungsbereitschaft bzw. Veränderungsnotwendigkeit. Der Trend aller durch unser

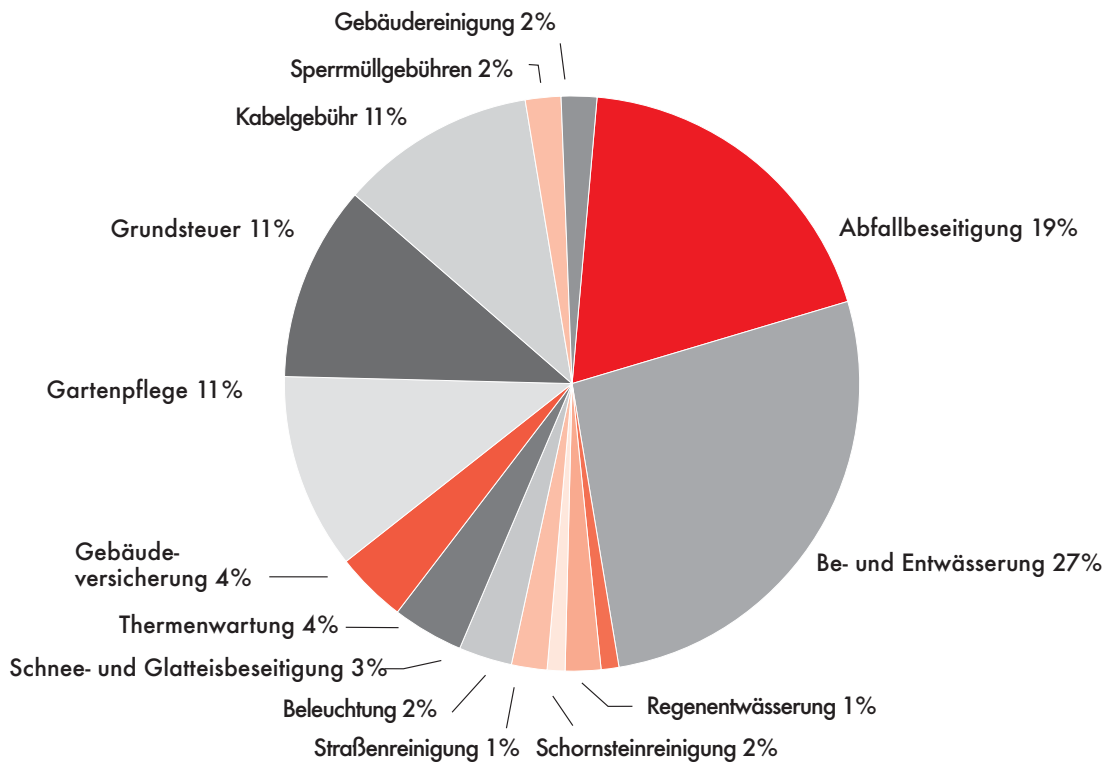


Unternehmen nicht maßgeblich zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe nimmt allerdings zu. Die durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe stagnieren oder sind deutlich rückläufig. Vor diesem Hintergrund wird mehr als deutlich, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder erfüllt. Der gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine positive Vermietungsquote. Allerdings bleibt nach wie vor der Arbeitsplatzwechsel und damit der Wegzug aus Gifhorn der Hauptkündigungsgrund. So bleibt es auch weiterhin unser Bestreben, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen. Entsprechende Angebote, Kooperationen und Dienstleistungen sind realisiert, in Vorbereitung oder in Planung. **Am Jahresende 2011 lag die Vermietungsquote bei 99,82 %, abzüglich des durch Modernisierung und Sanierung bedingten Leerstands sogar bei 99,91 %.**

### Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, somit die Sollmieten für Wohnungen, Gewerberäume, Garagen und Einstellplätze, sowie die Gebühren und Umlagen als auch die Zins- und Aufwendungszuschüsse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 136.684,57 € erhöht. Die Sollmieten selbst sind gegenüber dem Vorjahr um 218.354,53 € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um rund 50% von 146.743,21 € auf 73.815,26 € gesunken. Eine Veränderung der Nutzungsgebühren erfolgte ausschließlich bei Neuvermietungen und nach erfolgter Modernisierung. Angesichts der Rahmenbedingungen des Teilmarktes war eine generelle Anhebung der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbestand nicht durchsetzbar. Die unternehmensbezogene Zielmiete basiert auf einem Eckwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand werden die Mieten nach den Bestimmungen der 2. wohnungswirtschaftlichen Berechnung sowie nach Maßgabe der Förderzusagen berechnet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnraum, in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 4,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach wie vor ist für die Nutzer unserer Wohnungen die Gesamtbelastung, die neben der Grundmiete die Heiz- und Betriebskosten beinhaltet, ausschlaggebend. Die Verursachung und die Höhe der Nebenkosten, die sogenannte 2. Miete, unterliegen unserer Beobachtung. Hier versuchen wir durch energetische Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten insbesondere die Heizkosten zu stabilisieren oder ggf. zu reduzieren. Hinsichtlich der Betriebskosten können wir erste positive Entwicklungen durch den Einsatz unseres Tochterunternehmens Jesse und Wrann Services GmbH erkennen. Insbesondere der steuerliche Querverbund macht sich hier in den Nebenkosten bemerkbar.

Die umfangreichen Investitionen in die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes führen zu einer Senkung der Energieverbräuche und somit dem Grunde nach auch zu einer Senkung der Heizkosten. Die vertragsgemäß vom Nutzer zu entrichtenden kalten Betriebskosten erhöhten sich um rund 22.000,00 € und betragen insgesamt 2.142.916,44 €. Dies entspricht durchschnittlich 1,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Die leichte Erhöhung ist ausschließlich auf die Vergrößerung des Wohnungsbestandes zurückzuführen. Die Heizkosten insgesamt für unseren Wohnungsbestand haben sich um rund 155.000,00 € verringert und betragen absolut 1.001.093,93 €. Unsere Bemühungen zur Stabilisierung dieser für das Unternehmen nur durchlaufenden Posten enden dort, wo öffentlich-rechtliche Gebühren und Steuern sich einer Verhandlung entziehen. Nach wie vor schränkt die Höhe der Mietnebenkosten unsere eigenen Mieterhöhungsspielräume deutlich ein, da sich Interessenten bei der Anmietung ausschließlich an der Gesamtbelastung orientieren.



### Erlösschmälerungen und Forderungsabschreibungen

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erhöhten sich die temporären Leerstände während der Modernisierungstätigkeit. Auch ist eine Anschlussvermietung bei gekündigtem Wohnraum nicht immer möglich. Diese Faktoren verursachten einen Ausfall von 1,06% der Sollmieten, dies entspricht 73.815,26 €. Die Forderungen aus Vermietung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 54.000,00 € auf insgesamt 93.068,72 €. Dies war nur möglich mit dem weiteren Ausbau eines konsequenten Forderungsmanagements. Frühzeitige Kontaktaufnahme, Angebote der Hilfestellung, intensive Zusammenarbeit mit Behörden aber auch die unverzügliche und konsequente Durchführung des Mahnverfahrens sind in diesem Bereich Schwerpunkte. Die Abschreibung von Mietforderungen entspricht 0,21% der Sollmieten, dies sind 14.464,83 €.

### Investitionen

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

Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgten wir keine Einzelmaßnahmen, sondern haben im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Die Vergabe von Aufträgen



erfolgte über entsprechende Bauverträge. Ansonsten ist der Leistungsaustausch über mehrjährige Rahmenverträge geregelt. Mit der Durchführung der Arbeiten wurde fast ausschließlich das örtliche Handwerk betraut. Unsere Genossenschaft leistet damit einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. **Für die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Umbauten sowie Wohnumfeldgestaltungen investierten wir insgesamt 6.293.569,21 €.**

Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 3.920.015,86 € enthalten. Umgerechnet auf 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich hier ein Faktor von 30,39 €/Jahr.

Schwerpunkte des Investitionsprogrammes:

- energetische Sanierung von 39 Wohnungen in der Herzog-Ernst-August-Straße 3 bis 5 a und 11 bis 15. Teilweise Änderungen der Grundrisse.
- Modernisierung und Neubau der Heizungsanlage Borsigstraße 28 bis 74 und Daimlerstraße 1 bis 11 für 180 Wohnungen
- Umbau und Modernisierung des Gebäudes Lindenstraße 35 zu einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren
- Diverse Dachbodendämmungen, Sanierung von Schornsteinköpfen, Renovierungen von Treppenhäusern, Hauseingängen und -fluren
- Zeitgemäße Sanierung der Heizungsanlagen nach Anlagenkataster

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

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

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

Für eine weitreichende energetische Modernisierungsmaßnahme haben wir uns in der Borsigstraße/Daimlerstraße entschieden. Die zentrale Heizungsanlage sowie das gesamte Fernleitungsnetz wurden stillgelegt und durch dezentrale Solarenergiezentralen in den einzelnen Wohnblöcken ersetzt. Die solare Anlagentechnik wird sowohl für die Warmwasserbereitung als auch zur Heizungsunterstützung genutzt. Durch die hohe Solarenergienutzung, die Anlageneffizienz und den höheren Systemnutzungsgrad konnte der Jahresheizenergiebedarf für die Mieter deutlich gesenkt werden. Eine umfassende Betriebskontrolle und Ergebnissicherung durch ein Monitoring und Fernüberwachungssystem sichert dabei eine Senkung des Energieverbrauches.

Neben all diesen geplanten Investitionen legten wir unter dem Aspekt der Ressourcenschonung größten Wert auf die regelmäßige Wartung unserer übrigen Heizungsanlagen. Vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit für unsere Nutzungsberechtigten führten wir die Dichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen in unserem Wohnungsbestand weiter fort. Ziel unseres Bestandmanagements ist es, die Anzahl der Kleinreparaturen – im Geschäftsjahr waren es rund 7.800 Reparaturaufträge – zu minimieren. Bei allen Arbeiten genießen Qualität, Nachhaltigkeit und zunehmend auch Umwelt- und Energieaspekte höchste Priorität. Dabei werden sämtliche Geschäftsvorgänge von eigenen Mitarbeitern organisiert und koordiniert.

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

### Mitarbeiter und Organisation

Die Genossenschaft beschäftigte im Jahr 2011 durchschnittlich 11 kaufmännische Angestellte, 4 technische Angestellte, 7 gewerbliche Arbeitnehmer und 13 Hauswarte. Ergänzt wird der Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug rund 45 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 12,7 Jahren. Die Vergütung erfolgte nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich besteht eine betriebliche Altersversorgung. Die Aufbaustruktur und Ablauforganisation gewährleisten unseren Kunden eine zeitnahe, kompetente und umfassende Betreuung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Einführung und Weiterentwicklung der Serviceteams bewährt. Die Besetzung während der Öffnungszeiten des Service-Zentrums wird innerhalb der einzelnen Serviceteams sichergestellt. Vor dem Hintergrund der größtmöglichen Flexibilität und hohen Motivation unserer Mitarbeiter war es möglich, den im Geschäftsjahr erhöhten Krankenstand der Mitarbeiter aufzufangen und auszugleichen. Die Mitarbeiter waren jederzeit in der Lage, erhöhtes Arbeitsaufkommen, Sonderaufgaben sowie sich verändernde Ablaufprozesse neben dem Tagesgeschäft abzubilden. Der Vorstand hat deshalb in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern jederzeit versucht, die Arbeitsbelastung durch Prozessoptimierung oder Erhöhung der Ressourcen zu verbessern. Die rechtzeitige Abstimmung über Vertretungsnotwendigkeiten - beispielsweise während der Haupturlaubszeit - sichert auf der einen Seite die permanente Dienstleistungsbereitschaft des Unternehmens und auf der anderen Seite eine größtmögliche Planungssicherheit für Mitarbeiter. Insbesondere vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. angebotene Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen wurden zur Sicherung und Erweiterung der fachspezifischen Qualifikationen zahlreich genutzt. Gepaart mit langjähriger Berufserfahrung steht somit für das strategische und operative Management ein gut ausgebildetes kaufmännisches und technisches Team zur Verfügung.

Im Rahmen von Berufs- und Schülerpraktiken ermöglichten wir mehreren Praktikanten, in unserem Unternehmen die wesentlichen betrieblichen Funktionen und Arbeitsabläufe kennenzulernen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergänzten sich innerhalb der drei Serviceteams in enger kommunikativer und ablauforganisatorischer Zusammenarbeit. Für die EDV-technische Darstellung der Geschäftsprozesse setzen wir die testierten Programme der Aareon AG ein. Weitere Software- und Hardwarekomponenten passen wir kontinuierlich den veränderten Bedingungen an.

### Mitgliederbetreuung

In unserem inzwischen etabliertem Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ berichten wir über aktuelle und wichtige Planungen sowie über den Jahresabschluss. Vor der Umsetzung der großen Modernisierungsmaßnahmen führen wir regelmäßig Mieterversammlungen in einzelnen Wohn-



gebieten durch. Neben dem direkten Kontakt zu unseren Mietern dienen diese Versammlungen der Information und Aufklärung hinsichtlich der energetischen Modernisierungsmaßnahmen und darüber hinaus. Auf unseren regelmäßig angebotenen Mitgliederfahrten für Senioren nehmen wir besondere soziale Verantwortung für unsere Mitglieder wahr. Organisiert und durchgeführt durch die Geschäftsstelle führte die Tagesfahrt 2011 nach Hildesheim und Bad Salzdetfurth. Die von uns eingerichtete Gästewohnung für Mitglieder und Mieter wird sehr gut wahrgenommen. Die Auslastung lag im Jahr 2011 bei knapp 47%. Vor diesem Hintergrund stellten wir eine zweite möblierte Wohnung zur Verfügung, die sich gleichfalls sehr hoher Beliebtheit erfreut. Beide Wohnungen stehen unseren Mitgliedern und Mietern auch im Geschäftsjahr 2012 wieder zur Verfügung. Zur Kundenfindung, -bindung und -betreuung dienen darüber hinaus unsere zielgerichteten Marketingprojekte. Unsere Sozial- und Mieterberatung stand unseren Genossenschaftsmitgliedern für vielfältige Anfragen und Hilfestellungen zur Verfügung. Sie bildet mittlerweile einen wichtigen Baustein unserer genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik. Darüber hinaus hat sich die enge Zusammenarbeit mit dem Notfunkdienst bewährt. So bieten wir gemeinsam über die Zurverfügungstellung der Villa Wiebe, Lindenstraße 35 einen Tagespflegestützpunkt an. Das erweiterte Angebot des Notfunkdienstes führt in Zusammenarbeit mit unserer GWG eG dazu, dass unseren Mietern durch medizinische, pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen ein längerer Verbleib in ihren Wohnungen ermöglicht wird. Darüber hinaus bildet unsere soziale und kulturelle Stadtteilarbeit einen wichtigen Baustein unserer genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik. Unsere Sozial- und Seniorenberatung stand allen Mitgliedern für diverse Hilfestellungen zur Verfügung. Die gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern in den Vereinen, in institutionellen, öffentlichen, sozialen sowie kulturellen Bereichen als auch an den Gifhorner Schulen und in den Kindertagesstätten durchgeführten Veranstaltungen und Angebote erfreuten sich regen Zuspruchs. Die von uns gezielt betriebene Öffentlichkeitsarbeit durch zahlreiche Aktivitäten, Unternehmensrepräsentationen, betriebliche und persönliche Mitgliedschaften sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien schafft unseren Mietern und Mitgliedern immer eine aktuelle Informationsbasis im Sinne des genossenschaftlich ausgerichteten Förderauftrages unserer GWG eG.

### **Vertreterversammlung**

Gemäß der Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2011 am 21. Juni getagt. Alle erforderlichen und rechtlichen satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Herr Riechers und Herr Karwehl aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte erneut Herrn Riechers für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat. Für Herrn Karwehl wurde Frau Müller aus der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. In unserer Mitgliederinformation „Zuhause in Gifhorn“ wurde über die Vertreterversammlung und deren Verlauf ausführlich berichtet. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Herr Siegfried Riechers in der nach der Vertreterversammlung durchgeführten konstituierenden Sitzung wiedergewählt.

### **Beteiligungen**

Bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr haben wir uns mit der Optimierung von Dienstleistungen im Garten- und Landschaftsbau beschäftigt. Darüber hinaus haben wir in der mittel- und langfristigen Planung diverse Geschäftsfelder lokalisiert, die wir künftig nicht mehr durch Dritte erledigen lassen wollen, sondern im eigenen Unternehmen als Service und Dienstleistung für unsere Mieter und Mitglieder sowie Dritte abbilden wollen. Vor diesem Hintergrund haben wir in Abstimmung mit den Gremien zum 01.07.2011 eine 80%-ige Mehrheitsbeteiligung an der Firma Jesse und Wrann Services GmbH übernommen. Die restlichen 20% verblieben bei den bisherigen Gesellschaftern, die als Betriebsleiter weiterhin im Unternehmen angestellt sind.

Per Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der geschäftsführende Vorstand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Andreas Otto, zum Geschäftsführer der Firma Jesse und Wrann Services GmbH bestellt. Auf diesem Weg ist sichergestellt, dass die Interessen unserer Wohnungsbau-Genossenschaft zu jeder Zeit in dem Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH gewahrt bleiben. Über eine Call-Option ist der Erwerb der restlichen 20% der Gesellschaftsanteile geregelt. Auf der Grundlage eines durch ein Steuerberater- und Wirtschaftsprüferbüro erstellten Bewertungsgutachtens sowie einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Perspektiven der Fortführung eines Gartenbaubetriebes durch eine Tochtergesellschaft der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde sowohl die Geschäftsanteilübernahme als auch eine positive Fortführungsprognose erstellt. So hat sich in der wohnungswirtschaftlichen Praxis als geeignete Rechtsform für eine Tochtergesellschaft die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) bewährt. Die Rechtsform der GmbH ermöglicht uns einen weiten dispositiven Spielraum, die Berücksichtigung der individuellen Interessen unserer GWG sowie eine flexible und effektive Unternehmensführung. Insbesondere werden uns zusätzliche Handlungsoptionen in der ansonsten durch die Steuerbefreiung der Genossenschaft eingeschränkten Geschäftstätigkeit eröffnet. Im einzelnen bestehen die Chancen u.a. in der Absenkung der Betriebskosten in der Gartenpflege und dem Winterdienst, Ausweitung des Dienstleistungsangebotes gegenüber Dritten durch bisher nicht von der Genossenschaft erbrachte Leistungen der Gartenpflege und des Winterdienstes, Fortführung bestehender Kundenbeziehungen, Erschließung weiterer neuer Geschäftsfelder (z.B. Erbringung von Kundendienstleistungen und sonstigen Leistungen für Mieter und Nutzer der von der Genossenschaft bewirtschafteten Grundstücke) und Erzielung flankierender Synergieeffekte durch eine Ausweitung des handwerklichen Dienstleistungsangebotes, z.B. für zu betreuende Eigentümergemeinschaften und andere Dritte. Darüber hinaus ergibt sich für uns die Möglichkeit, die unmittelbar bisher in der Genossenschaft betriebenen Leistungen durch Umstrukturierung an die Tochtergesellschaft zu überführen. Die Übernahme neuer Aufgaben durch die Tochtergesellschaft verspricht eine verstärkte Dynamik in der Entscheidungs-, Geschäfts- und Erfolgsstruktur. Den durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in seiner gutachterlichen Stellungnahme prognostizierten, positiven Geschäftsverlauf haben wir bereits mit dem Jahresergebnis zum 31.12.2011 positiv abschließen können. Vor diesem Hintergrund sehen wir eine weiterhin sehr positive Entwicklung der Geschäftsergebnisse in den Folgejahren.

### **Tätigkeit der Organe**

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

### **Sonstige wichtige Vorgänge**

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

### **2.1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Eine Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erfolgt am Ende des Lageberichts.







Das Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH

## 2.2 Darstellung der Lage

### 2.2.1 Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung sind hauptsächlich auf den Ankauf weiterer Mietwohnungen und die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung zurückzuführen. Eine deutliche Erhöhung der Abschreibungen hat sich aufgrund der durchgeführten aktivierungspflichtigen Wertverbesserungen sowie der getätigten Ankäufe im Bereich Anlagevermögen ergeben.

Das Jahresergebnis 2011 wird maßgeblich durch die Erhöhung der Instandhaltungskosten beeinflusst.

## Entwicklung der Ertragslage

### 1. Hausbewirtschaftung

	2011	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Vermietung abzgl. Erlösschmälerungen	6.912,1	6.632,3	279,8
Betriebskosten (saldiert mit Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnung)	113,0	26,2	86,8
Instandhaltungskosten	- 2.373,5	- 1.943,9	- 429,6
Personalaufwand	- 1.334,7	- 1.315,8	- 18,9
Abschreibungen	- 1.522,8	- 1.472,2	- 50,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	- 1.058,9	- 1.069,5	10,6
Übrige Aufwendungen im Bereich Hausbewirtschaftung	- 19,5	- 17,7	- 1,8
	<b>715,7</b>	<b>839,4</b>	<b>- 123,7</b>

### 2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

	<b>10,7</b>	<b>9,3</b>	<b>1,4</b>
--	-------------	------------	------------

### 3. Sonstiger Geschäftsbereich (inkl. Erträge aus Grundstücksverkäufen)

Übrige sonstige Erträge	506,9	1.039,7	- 532,8
Übrige sonstige Aufwendungen	- 806,2	- 1.353,7	547,5
	<b>- 299,3</b>	<b>- 314,0</b>	<b>14,7</b>

### Jahresergebnis

	<b>427,1</b>	<b>534,7</b>	<b>- 107,6</b>
--	--------------	--------------	----------------

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

#### 2.2.2 Finanzlage

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Valutierungen von Darlehen sowie aus der Erhöhung der Geschäftsguthaben die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, den planmäßigen Tilgungen sowie den Dividendenzahlungen übersteigen. Insbesondere die Erhöhung der Geschäftsguthaben um rund 760 T€ führt zu einem entsprechend positiven Finanzmittelbestand.

Die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten betrug 1.383,4 T€. Diverse Darlehen, deren Zinsfestschreibungen im Geschäftsjahr endeten, wurden umfinanziert oder zurückgezahlt. Da benötigte Fremdmittel in den letzten Geschäftsjahren primär von der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen wurden, liegen die Zinssätze hier unter dem üblichen Kapitalmarktniveau. Darlehensprolongationen konnten ebenfalls zu günstigen Zinskonditionen vorgenommen werden. Der Cashflow deckte die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel.



## Lagebericht

<b>Finanzlage</b>	2011		2010	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>427,1</b>		<b>534,7</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.522,8		1.472,2	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	193,3		-2,7	
Abschreibung auf (Miet-)Forderungen	14,5		42,9	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	11,6	1.742,2	7,5	1.519,9
<b>Cashflow</b>		<b>2.169,3</b>		<b>2.054,6</b>
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		-110,4
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		715,5		-228,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		57,1		455,5
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.941,9</b>		<b>2.171,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-5.343,6		-3.572,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		350,4
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-5.343,6</b>		<b>-3.221,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. Umschuldungen)	3.920,0		3.346,5	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	759,1	4.679,1	1.004,9	4.351,4
Tilgungen	-1.882,5		-1.967,1	
Dividendenausschüttungen	-231,2	-2.113,7	-213,1	-2.180,2
<b>Mittelabfluss bzw. - zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>2.565,4</b>		<b>2.171,2</b>
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		163,7		1.120,8
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		2.002,4		881,6
<b>= Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>		<b>2.166,1</b>		<b>2.002,4</b>

### 2.2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2011 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, den getätigten Ankäufen und deren Aktivierung. Die Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund 5.344 T€ überstiegen die Abschreibungen um 3.820,8 T€. Durch die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung und Anbau von Vorsatzbalkonen in der Herzog-Ernst-August-Straße 3 bis 5a und 11 bis 15, Grundrissveränderungen bei diversen Wohnungen, Badmodernisierungen und Gestaltung von Außenanlagen sowie den getätigten Ankäufen Braunschweiger Straße 75, 77 und Pommernring 3, erhöhten sich die Herstellungskosten im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ um 5.485.299,74 €. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen beträgt das Anlagevermögen zum 31.12.2011 insgesamt 55.144.600,84 €. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 3.820.457,68 €. Die Abschreibungsmodalitäten sind im Anhang ersichtlich. Im Bereich der Finanzanlagen sind erstmalig Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 277.316,77 € ausgewiesen. Dies betrifft die 80 %ige Beteiligung an der Jesse und Wrann Services GmbH. Die Minderung des Umlaufvermögens ergibt sich aus dem Verkauf der letzten vier Kettenhäuser im Baugebiet „Zur Laage“. Die „flüssigen Mittel“ erhöhten sich um rund 164 T€ auf 2.166.126,56 €. Die „unfertigen Leistungen“ verminderten sich zum Vorjahr um rund 58 T€ auf 3.153.591,32 €. Ebenfalls verminderten sich die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken um 99,7 T€ auf 0,00 € sowie die Forderungen aus Vermietung um rund 54 T€ auf 93.068,72 €. Dagegen erhöhten sich die „sonstigen Vermögensgegenstände“ um rund 137 T€ auf 308.950,56 €.

Vermögensstruktur	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	55.144,6	90,38	51.324,1	88,85
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	5.866,4	9,62	6.444,0	11,15
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>61.011,0</b>	<b>100,00</b>	<b>57.768,1</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	36.575,3		34.287,4	
<b>Reinvermögen</b>	<b>24.435,7</b>		<b>23.480,7</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	23.480,7		22.151,0	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>955,0</b>	<b>4,07</b>	<b>1.329,7</b>	<b>6,00</b>

Kapitalstruktur	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	24.435,7	40,05	23.480,7	40,65
Rückstellungen	402,6	0,66	214,5	0,37
Verbindlichkeiten	36.172,7	59,29	34.072,9	58,98
<b>Gesamtkapital</b>	<b>61.011,0</b>	<b>100,00</b>	<b>57.768,1</b>	<b>100,00</b>





Borsigstraße 28 - 74: Heizungsmodernisierung

Positiv hervorzuheben ist die weitere Erhöhung des Eigenkapitals. Im Geschäftsjahr 2011 wurde 3.570.000,00 € Fremdkapital, ohne Berücksichtigung der Umfinanzierungen, valuiert. Nach Abzug der Tilgung ergab sich eine Erhöhung der langfristigen Finanzierungsmittel um rund 2.044,2 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 955,0 T€ auf 24.435.683,24 €. Dies entspricht einer Quote an der Bilanzsumme von 40,1 %. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 61.011.008,49 €.

## 2.3 Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG drei bebaute Grundstücke erworben. Sowohl die zwölf Wohnungen in der Braunschweiger Straße als auch die drei Wohnungen in der Lindenstraße runden die unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Wohnquartiere der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ab. Das im Bereich des Pommernrings erworbene Einfamilienhaus dient im Rahmen eines gemeinschaftlichen Projektes zwischen der katholischen Kirche (Kindergarten St. Alfrid) und der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG zur Verbesserung des Hortplatzangebotes in unseren Wohnquartieren Alter Postweg/Borsigstraße bis hin zur Südstadt.

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

## 2.4 Risikobericht

### 2.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist nunmehr seit über 60 Jahren eng mit der Entwicklung der Kreisstadt Gifhorn verbunden und ein bodenständiges Unternehmen mit einem attraktiven Wohnungsbestand. Die Geschäftspolitik war und ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Riskante und nur auf kurzfristigen Erfolg angelegte Geschäfte werden grundsätzlich nicht vorgenommen. Alle Entscheidungen werden sorgfältig einer Risikoanalyse unterzogen. Wir achten strikt darauf, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten sichergestellt ist. Somit wird eine Belastung künftiger Geschäftsjahre vermieden. Das gilt auch für die aktuell erworbenen bebauten Grundstücke. 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 besonderen Fokus unseres Handelns steht neben einer geplanten und geordneten Expansion, die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes durch umfangreiche Modernisierungsprogramme, ergänzende Neubauten, eine intensive Quartiersarbeit und eine ausgeprägte Kundenorientierung. Mit diesen Zielen werden die Attraktivität und die gute Marktposition unserer Genossenschaft gesichert. Die Entwicklung der Genossenschaft ist Gegenstand der permanenten Überwachung im Rahmen eines Risiko-Management-Systems. Das interne Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen und systemintegrierte Mechanismen. Die permanente Überwachung der Geschäftsentwicklung erfolgt systematisch durch Abgleichen des Wirtschaftsplans, des Liquiditätsplans sowie wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen. Bei Abweichungen wird somit eine eventuell notwendige Gegensteuerung sichergestellt. Einer äußerst intensiven Überwachung und Steuerung unterliegen die Budgets für die Instandhaltung und die Modernisierung. Ein Frühwarnsystem umfasst insbesondere die Entwicklung der Vermietungssituation, der Mietrückstände und Mietausfälle, die Preisgestaltung sowie die Rahmenbedingungen des Wohnungsteilmarktes. Bei Einhaltung aller in der Planung vorgegebenen Investitionen sind Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir nach wie vor Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Vor diesem Hintergrund sind Risiken bei der Beschaffung von Kreditmitteln für unsere Genossenschaft nicht zu erwarten. Vielmehr ist durch die Konditionsvereinbarung bei Neuaufnahme von Kreditmitteln in den kommenden Jahren – trotz Kreditaufnahmen für Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen – voraussichtlich mit einem Rückgang der Zinsbelastung zu rechnen. Insgesamt steht der Finanzierungsbereich im Fokus unseres Risikomanagements, um jederzeit rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Das Geschäftsrisiko liegt im Wesentlichen in der Vermietung des Wohnungsbestandes. Die günstige Mietpreisgestaltung, kontinuierliche Instandhaltung, umfangreiche Modernisierungsprogramme und eine immer stärkere kundenorientierte Unternehmensausrichtung sichern die Attraktivität unserer GWG. Bestandsgefährdungspotenzial mit erheblichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind für uns im wirtschaftlichen wie auch im rechtlichen Bereich augenblicklich nicht erkennbar. Die weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsteilmarktes durch geändertes Nachfrageverhalten und die prognostizierte demografische Entwicklung der Kreisstadt Gifhorn wird den Wettbewerb weiterhin mittelfristig verschärfen. Das wird auf der einen Seite zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen - auch wenn der aktuelle Trend dem entgegensteht - bietet aber andererseits Neuvermietungschancen für modernisierte und nachfragegerecht gestaltete Bestandswohnungen.



## 2.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Fortschreibung in der Wohnungsmarktprognose Gifhorn bis zum Jahre 2025 bestätigt unsere Einschätzung und Wahrnehmung hinsichtlich der künftigen Entwicklung. Wir haben unser Wohnungs- und Serviceangebot in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessert, was sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote niederschlägt. Unser gut gepflegter Wohnungsbestand ist auf einem entspannten Wohnungsmarkt nur einem begrenzten Leerstandsrisiko ausgesetzt. Daher werden wir den von uns eingeschlagenen Weg fortsetzen und mittels Modernisierung im Bestand dafür sorgen, dass unseren Mietern auch weiterhin ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis geboten wird. Dies bedeutet, dass wir eine Gratwanderung zwischen zwei Zielsetzungen bewältigen müssen. Auf der einen Seite müssen wir uns angesichts des Generationenwechsels weiterhin auch anspruchsvolleren und jüngeren Zielgruppen öffnen, die bereit und in der Lage sind, die erhöhten Mieten des modernisierten Bestandes tragen zu können. Auf der anderen Seite wird es ungeachtet aller Möglichkeiten gleichfalls unsere Hauptaufgabe bleiben, Haushalten mit begrenzten und mittleren Einkommen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die vor diesem Hintergrund bisher praktizierte Geschäftspolitik der letzten Jahre werden wir konsequent weiterführen und weiterentwickeln. Die von uns geplanten bestandserhaltenden und bestandsverbessernden Investitionen zur Steigerung der Attraktivität unseres Bestandes dienen in erster Linie zur kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Alleinstellungsmerkmale in Qualität, Ausstattung und energetischem Standard. Darüber hinaus wird es weiterhin notwendig sein, neben dem reinen Vermietungsgeschäft Maßnahmen zur Kundenbindung und Kundengewinnung weiterzuentwickeln und durch Service- und Dienstleistungsangebote zu unterstützen. Die Integration unseres Tochterunternehmens Jesse und Wrann Services GmbH in unsere betrieblichen Geschäftsprozesse der GWG bietet darüber hinaus die Chance der Entwicklung weiterer Geschäftsfelder, wie sie sich beispielsweise im Bereich Winterdienst, Kabelfernsehen, Hausreinigung oder Gartenpflege ergeben. Unterstützt werden diese Strategien durch den Einsatz eines integrierten Marketingkonzeptes, das wir weiterhin offensiv ausbauen. Insbesondere im Bereich von Service- und Dienstleistungsangeboten unterhalten wir Kooperationen mit örtlichen Vereinen, Verbänden und Institutionen. Mit unserer Marketingstrategie streben wir eine feste Verankerung unseres Unternehmens im Bewusstsein und der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit an. Die Generierung neuer Tätigkeitsfelder in das Produktportfolio unseres Unternehmens trägt sowohl der demografischen Entwicklung als auch einer veränderten Nachfragekultur Rechnung. Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an den sich kontinuierlich und zum Teil immer drastischer verändernden Rahmenbedingungen gibt uns die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unseres Unternehmens weiterhin zu steigern. Gerade in der Rechtsform unserer Wohnungsbau-Genossenschaft sehen wir unsere besondere Chance auf dem Gifhorer Wohnungsmarkt. Wir berücksichtigen fortlaufend und beständig Veränderungen, die sich aus demografischen, technologischen, ökologischen und rechtlichen Einflussfaktoren ergeben. Die aktive Weiterentwicklung als auch Pflege unseres Beleihungskatasters verschafft uns vor diesem Hintergrund die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Unsere Bilanzstruktur ist in sich so geordnet, dass sie ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotential im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft einräumt.

## 2.4.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Es werden keine Finanzinstrumente verwendet, die für die Beurteilung der Lage oder die voraussichtliche Entwicklung von Belang sind. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch

langfristige Annuitätendarlehen. Steigende Tilgungsanteile und im Ablauf unterschiedliche Konditionsbindungsfristen halten Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Prolongationstermine sowie die Zinsentwicklung werden im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Schwankungen im Bereich der Zahlungsströme sind aufgrund der periodischen Mietzahlungen und der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten nicht zu erwarten. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht verwendet.

## 2.5 Prognosebericht

Die überaus positive Entwicklung unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG lässt den Vorstand davon ausgehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf dem jetzigen soliden Niveau angemessen weiterentwickeln wird. Auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes rechnen wir, trotz eines sehr hohen Aufwandes für bauliche Investitionen in den Jahren 2011 bis 2014, mit angemessenen Jahresüberschüssen, die die jährliche Dividendenzahlung gewährleisten. Die zielgerichtete Verwendung der Ressourcen für die Werterhaltung der Gebäude wird auch künftig die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnanlagen sicherstellen und konkurrenzfähig halten. Trotz aller unternehmerischen Maßnahmen wird der kommende Geschäftsverlauf von den demografischen und wirtschaftlichen Bedingungen geprägt sein. Das heißt, die Anfälligkeit gegenüber der zyklischen Entwicklung des Marktes bedarf nach wie vor einer genauen Beobachtung.

Große Herausforderungen sind dabei die steigenden Energiekosten sowie die demografische Entwicklung. Für die weitere Unternehmensentwicklung gilt eine klare Festlegung auf den Erhalt des Unternehmenswertes im Sinne einer mitgliederorientierten Weiterentwicklung des Bestandes. Den Neubau von Wohnungen werden wir vom Nachfrageverhalten und von der zu erzielenden Wirtschaftlichkeit abhängig machen. Im Vordergrund stehen eine hohe Produktqualität und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Zusatzangebote. Vor diesem Hintergrund werden wir weiterhin die Anzahl und Vielfalt von Dienstleistungen im Rahmen unseres Förderauftrages für unsere Mitglieder erweitern. Wir gehen optimistisch davon aus, dass in den Folgejahren neben der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gesichert ist. Um mittel- und langfristig in der Lage zu sein, auf Marktveränderungen reagieren zu können, verfolgen wir eine aktive Grundstücksbevorratung. Insbesondere der Ankauf von Grundstücksflächen im Innenstadtbereich und von weiteren zusätzlichen Wohneinheiten zur Abrundung und Ergänzung unseres Wohnungsportfolios steht hier im Fokus unserer Bemühungen. Unsere Aufgabe bleibt die preiswerte, gute und vor allem sichere Wohnungsversorgung unserer Mitglieder, ergänzt durch attraktive Zusatzangebote auf der Basis einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft.





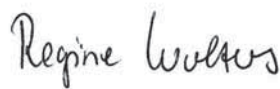
## 2.6 Dankesworte

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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Berlin sowie bei allen uns verbundenen Kreditinstituten und Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel, erfolgreich für unser Unternehmen tätig zu sein. Darüber hinaus bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung. Einen besonderen Dank sprechen wir in diesem Jahr all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG aus. Nur durch ihren besonderen Einsatz, ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft sowie die Identifikation mit unserer Genossenschaft war es uns möglich bei stetig weiter steigenden Erwartungshaltungen, den vielfältigen Aufgaben sowie Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund stellen wir uns auch zukünftig optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs. Der individuelle Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Unternehmen spiegelt die Leitgedanken unserer Unternehmenspolitik wider.

Gifhorn, im Mai 2012



Andreas Otto



Regine Wolters

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 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 2010, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2010 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2010 durchgeführt, die der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 26. Juni 2012 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 05.10.2011 durch den Prüfungsverband erteilt.

In seiner Sitzung am 21.06.2011 beschloss der Aufsichtsrat, Frau Regine Wolters ab 31.05.2012 für weitere 5 Jahre in den Vorstand zu berufen.

Die Vertreterversammlung nahm am 21. Juni 2011 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Herr Wilfried Karwehl ist wegen Erreichen der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolgerin wurde Frau Christiane Müller gewählt. Herr Siegfried Riechers wurde für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt und in der konstituierenden Sitzung am 29.06.2011 zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2011 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

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

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

Gifhorn, den 11. Mai 2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Siegfried Riechers



<b>Gliederung Kennzahlen der GWG</b>	Einheit	2011	2010	2009
<b>Bestandszahlen</b>				
Bewirtschafteter Bestand				
Häuser	Anzahl	401	396	395
Wohnungen	Anzahl	2.230	2.214	2.213
Gewerbe	Anzahl	14	12	12
Garagen	Anzahl	506	499	499
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.784	1.288	1.288
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	128.978	127.834	127.396
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	61.011	57.768	54.609
Sachanlagevermögen	T€	54.836	51.305	49.353
Sachanlagenintensität	%	89,9	88,8	90,4
Eigenkapital	T€	24.436	23.481	22.151
Eigenkapitalquote	%	40,1	40,6	40,6
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	30.248	28.180	26.843
Umsatzerlöse	T€	11.127	10.349	10.547
Jahresergebnis	T€	427	535	452
Cashflow	T€	2.169	2.055	1.744
Kapitaldienst				
Zinsen	T€	1.059	1.070	1.059
Tilgung (ohne Umschuldung)	T€	1.472	1.332	1.288
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,8	2,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	2,3	2,0
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Sollmieten (WE)	T€	6.655	6.463	6.364
Sollmieten (Gewerbe)	T€	103	87	83
Sollmieten (Garage)	T€	177	170	169
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,30	4,21	4,16
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,81	5,63	5,37
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€/Garage/Monat	29,15	28,39	28,22
Erlösschmälerungen	T€	74	148	97
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,05	0,10	0,06
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.059	1.070	1.052
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,68	0,70	0,69
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.523	1.415	1.390
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,98	0,92	0,91
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden)	T€	2.264	1.872	2.047
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,46	1,22	1,34

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

<b>Aktiva</b>			Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen		31.070,00	18.903,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.390.506,02		48.239.287,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.466.801,78		1.592.454,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	845.286,82		823.055,01
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.861,00		129.697,00
5. Bauvorbereitungskosten	17.358,45		41.806,96
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	54.835.814,07	478.538,96
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	277.316,77		0,00
2. Andere Finanzanlagen	400,00	277.716,77	400,00
		55.144.600,84	51.324.143,16
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		715.406,19
2. Unfertige Leistungen	3.153.591,32		3.211.445,53
3. Andere Vorräte	17.265,99	3.170.857,31	1.323,28
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	93.068,72		147.334,53
2. Forderung aus Grundstücksverkäufen	0,00		99.668,00
3. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.877,31		300,67
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.902,08		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	308.950,56	409.798,67	171.957,26
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.166.126,56	2.002.397,41
		5.746.782,54	6.349.832,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	106.919,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.706,11	119.625,11	94.119,31
		61.011.008,49	57.768.095,34

<b>Passiva</b>			Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>	€	€	€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	353.485,01		378.414,17
2. der verbleibenden Mitglieder	7.536.706,35		6.745.363,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 23.706,82 (Vorjahr: € 24.220,37)	4.553,13	7.894.744,49	11.780,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 45.000,00 (Vorjahr: € 55.000,00)	2.040.000,00		1.995.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres ein- gestellt: € 80.000,00 (Vorjahr: € 170.000,00)	11.075.000,00		10.995.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 78.484,40 (Vorjahr: € 83.588,70 )	3.123.879,79	16.238.879,79	3.045.395,39
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	427.058,96		534.732,26
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-125.000,00	302.058,96	-225.000,00
		24.435.683,24	23.480.685,36
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		70.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	402.584,70		144.468,77
		402.584,70	214.468,77
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.821.971,97		19.791.319,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.797.935,39		9.737.783,10
3. Erhaltene Anzahlungen	3.725.907,96		3.815.092,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.475,62		15.803,49
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	707.526,50		552.173,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 7.593,00 (Vorjahr: € 0,00 ) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00 )	52.470,01		113.018,40
		36.116.287,45	34.025.190,20
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		56.453,10	47.751,01
		61.011.008,49	57.768.095,34

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.258.705,00		10.122.020,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	857.520,00		217.550,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.665,43	11.126.890,43	9.296,06
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmter Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-773.260,40	272.444,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		356.801,07	387.264,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.312.431,27		5.012.650,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	167.032,23	5.479.463,50	668.579,97
5. Rohergebnis		5.230.967,60	5.327.345,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.081.219,19		1.061.509,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 41.008,03 € (Vorjahr: 39.308,84 €)	253.462,64	1.334.681,83	254.337,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.522.850,89	1.472.172,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		623.548,04	676.188,18
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.997,37	5.065,27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 187,00 (Vorjahr: € 163,10)		1.058.877,88	1.070.129,63
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		699.046,33	798.114,28
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.585,17	0,00
14. Sonstige Steuern		266.402,20	263.382,02
15. Jahresüberschuss		427.058,96	534.732,26
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		125.000,00	225.000,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>302.058,96</b>	<b>309.732,26</b>



## Anhang für das Geschäftsjahr 2011

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände (entgeltlich erworbene Lizenzen) werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauer methode abgeschrieben. Dabei werden die Gebäude grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden die Abschreibungen von Neubauten auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren sowie die Abschreibungen von Geschäfts- und andere Bauten - mit Ausnahme der Verwaltungsgeschäftsstelle - auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren berechnet. Die Nutzungsdauer von Außenanlagen wird mit 10 Jahren angesetzt. Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31. Januar 2007 wird ab dem Geschäftsjahr 2006 bei der Bewertung von Neubauten wieder von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Gleiches gilt für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer von Gebäuden nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier wird von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 410,00 wurden

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

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

Bebaute und unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

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

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) wurden im Vorjahr unverändert beibehalten und im Geschäftsjahr 2011 bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des erwarteten Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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





## C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2011 sind im Anlagespiegel dieses Anhanges dargestellt.

### Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 3.153.591,32 (Vorjahr: € 3.211.445,53) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 22.991,71 (Vorjahr: € 18.369,63) der Forderungen aus Vermietung haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Das Geschäftsguthaben beträgt € 7.894.744,49 (Vorjahr: € 7.135.557,71).

<b>Rücklagenspiegel</b>	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.995.000,00	45.000,00	0,00	2.040.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.995.000,00	80.000,00	0,00	11.075.000,00
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
Freie Rücklage	2.192.560,53	78.484,40	0,00	2.271.044,93
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	16.035.395,39	203.484,40	0,00	16.238.879,79

### Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€
Dämmung von obersten Geschossdecken	299.680,00
Unterlassene Bauinstandhaltung (< 4 Monate)	13.200,00
Jahresabschlussprüfung	20.100,00
Urlaubsansprüche	15.040,25
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.300,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00
Jubiläen	8.664,45
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.600,00
Vertreterversammlung	8.500,00
Steuerberatungsleistungen	5.500,00
	<b>402.584,70</b>

### Verbindlichkeiten

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 22.437.286,48 (Vorjahr: € 19.433.529,08), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 8.388.774,46 (Vorjahr: € 9.197.105,11) durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 8.719,90 (Vorjahr: € 11.409,94) aufgelaufene Darlehenszinsen.

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

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	€
Erträge aus Schuldertlass aus KfW-CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm	106.500,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40.398,49
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	5.602,03
	<b>152.500,52</b>

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

Abschreibungen auf Mietforderungen	14.464,83
Aufwendungen früherer Jahre	5.622,75
	<b>20.087,58</b>

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (€ 5.585,17) betreffen vollständig frühere Veranlagungszeiträume.



### Abschreibungen

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

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 187,00 (Vorjahr: € 163,10) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Jubiläen.

## E. Sonstige Angaben

### Beteiligungen

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 Kapitalanteile in Höhe von 80 % an der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, übernommen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 beträgt € 110.023,50. Zum 31. Dezember 2011 wird ein Eigenkapital von € 135.023,50 ausgewiesen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde in der Gesellschafterversammlung am 18. April 2012 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

### 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 31.12.2014)	€ 47.920,82	€ 143.762,46
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2012)	€ 244.342,24	€ 244.342,24
Vertrag zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr (Laufzeit bis 31. Dezember 2016)	€ 180.000,00	€ 900.000,00
Vertrag zur Winterreinigung (Laufzeit bis 31. März 2015)	€ 49.990,00	€ 184.508,25

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

### Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

### Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

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

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2011 neben den hauptamtlichen Vorständen im Durchschnitt elf kaufmännische und vier technische Angestellte, sieben gewerbliche Arbeitnehmer, eine Raumpflegerin (stundenweise) und 13 Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2011 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

1. Januar 2011	3.336
Zugang	302
Abgang	263
<b>31. Dezember 2011</b>	<b>3.375</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 791.342,81 (Vorjahr: € 958.561,83) erhöht.

### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

### Mitglieder des Vorstandes

Andreas Otto	Vorsitzender
Regine Wolters	

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Siegfried Riechers	Finanzbeamter,	Vorsitzender
Manfred Marz	Beamter i. R.,	stellvertretender Vorsitzender
Wilfried Karwehl	Rentner	(bis 21. Juni 2011)
Christine Matzdorf	Beamtin	
Heike Graßhoff	Kfm. Angestellte	
Uwe Meyer	Rechtsanwalt	
Christiane Müller	Industriekauffrau	(ab dem 21. Juni 2011)

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.



## F. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 427.058,96
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	45.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	80.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	<hr/> 302.058,96
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2011 von € 6.732.813,78	269.312,51
und Einstellung in die freie Rücklage	32.746,45

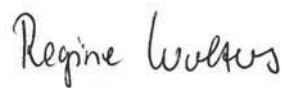
Gifhorn, 20. April 2012

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2011	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	73.255,22	27.264,61	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	73.255,22	27.264,61	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.743.499,91	4.183.202,18	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.289.958,88	798.474,34	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.254,84	25.111,77	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	507.166,83	31.570,15	663,81
Bauvorbereitungskosten	41.806,96	635,75	0,00
Geleistete Anzahlungen	478.538,96	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	82.885.226,38	5.038.994,19	663,81
<b>Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	277.316,77	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	400,00	277.316,77	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>82.958.881,60</b>	<b>5.343.575,57</b>	<b>663,81</b>

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.821.971,97	19.791.319,50	910.536,99	833.221,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.797.935,39	9.737.783,10	492.579,45	539.852,11
3. Erhaltene Anzahlungen	3.725.907,96	3.815.092,47	3.725.907,96	3.815.092,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.475,62	15.803,49	10.475,62	15.803,49
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	707.526,50	552.173,24	699.978,62	552.173,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten	52.470,01	113.018,40	29.009,90	88.804,69
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>36.116.287,45</b>	<b>34.025.190,20</b>	<b>5.868.488,54</b>	<b>5.844.947,45</b>

Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2011 €	Abschreibungen /Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
			Stand am 31.12.2011 €	Stand am 31.12.2010 €	
0,00	100.519,83	69.449,83	31.070,00	18.903,00	15.097,61
0,00	100.519,83	69.449,83	31.070,00	18.903,00	15.097,61
345.341,41	82.272.043,50	30.881.537,48	51.390.506,02	48.239.287,90	1.377.325,47
158.281,81	4.246.715,03	1.779.913,25	2.466.801,78	1.592.454,33	82.408,70
0,00	849.366,61	4.079,79	845.286,82	823.055,01	2.879,96
0,00	538.073,17	422.212,17	115.861,00	129.697,00	45.139,15
- 25.084,26	17.358,45	0,00	17.358,45	41.806,96	0,00
- 478.538,96	0,00	0,00	0,00	478.538,96	0,00
0,00	87.923.556,76	33.087.742,69	54.835.814,07	51.304.840,16	1.507.753,28
0,00	277.316,77	0,00	277.316,77	0,00	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	277.716,77	0,00	277.716,77	400,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>88.301.793,36</b>	<b>33.157.192,52</b>	<b>55.144.600,84</b>	<b>51.324.143,16</b>	<b>1.522.850,89</b>

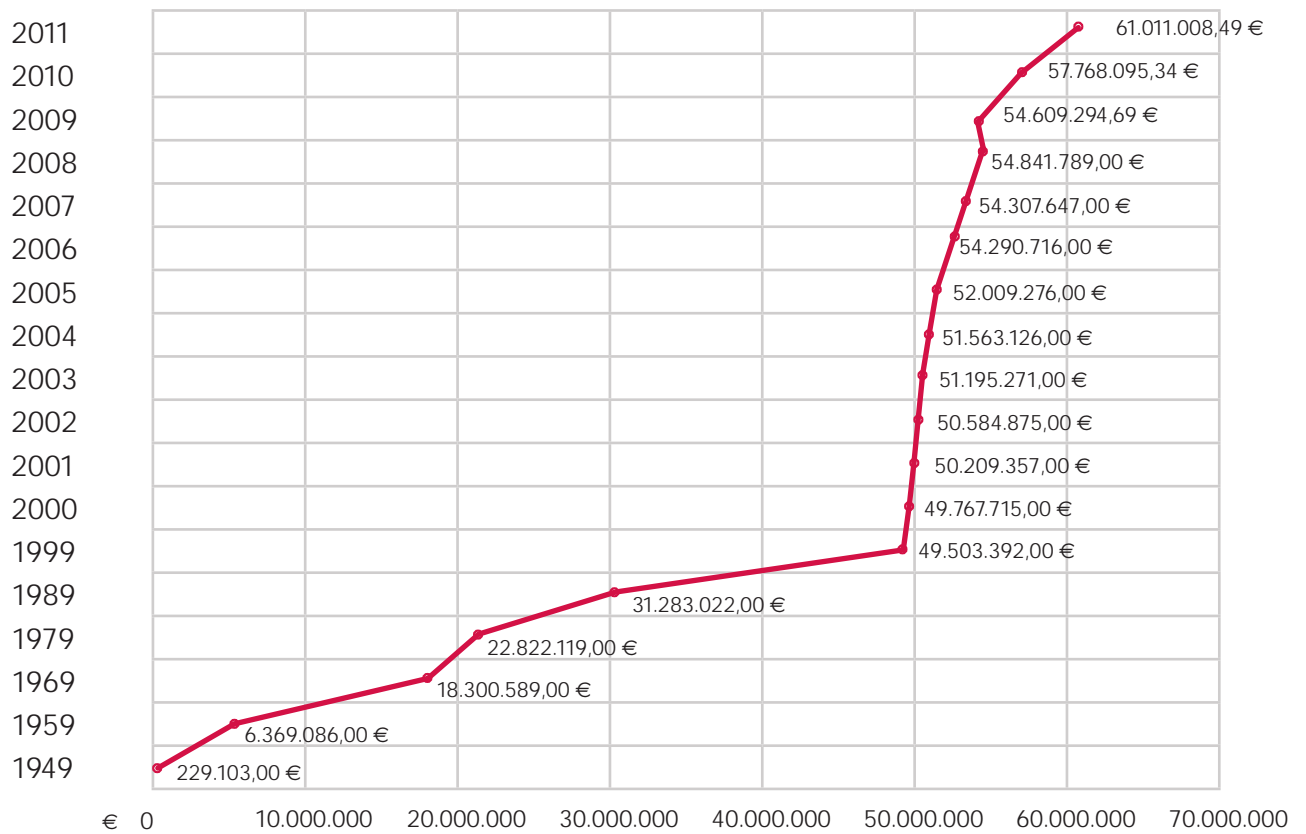
<b>- davon mit einer Restlaufzeit -</b>						
Geschäftsjahr €	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung
	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €		
3.435.803,21	3.371.174,88	18.475.631,77	15.586.923,17	22.437.286,48	GPR	
1.663.420,32	1.878.866,95	6.641.935,62	7.319.064,04	8.388.774,46	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7.547,88	0,00	0,00	0,00	0,00		
23.460,11	24.213,71	0,00	0,00	0,00		
<b>5.130.231,52</b>	<b>5.274.255,54</b>	<b>25.117.567,39</b>	<b>22.905.987,21</b>	<b>30.826.060,94</b>		

GPR = Grundpfandrecht



Herzog-Ernst-August-Straße: Neue Fassadengestaltung

## Entwicklung der Bilanzsumme



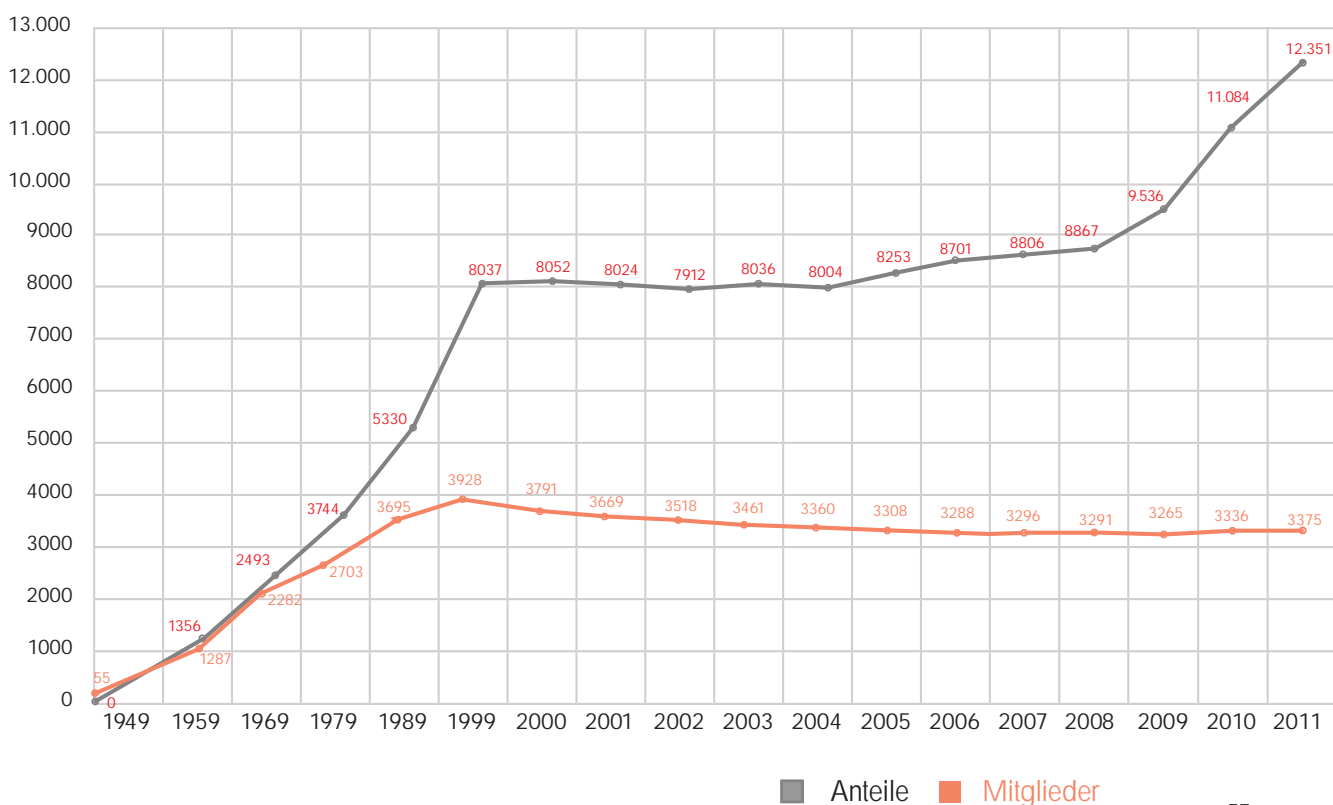
Die Richtung halten



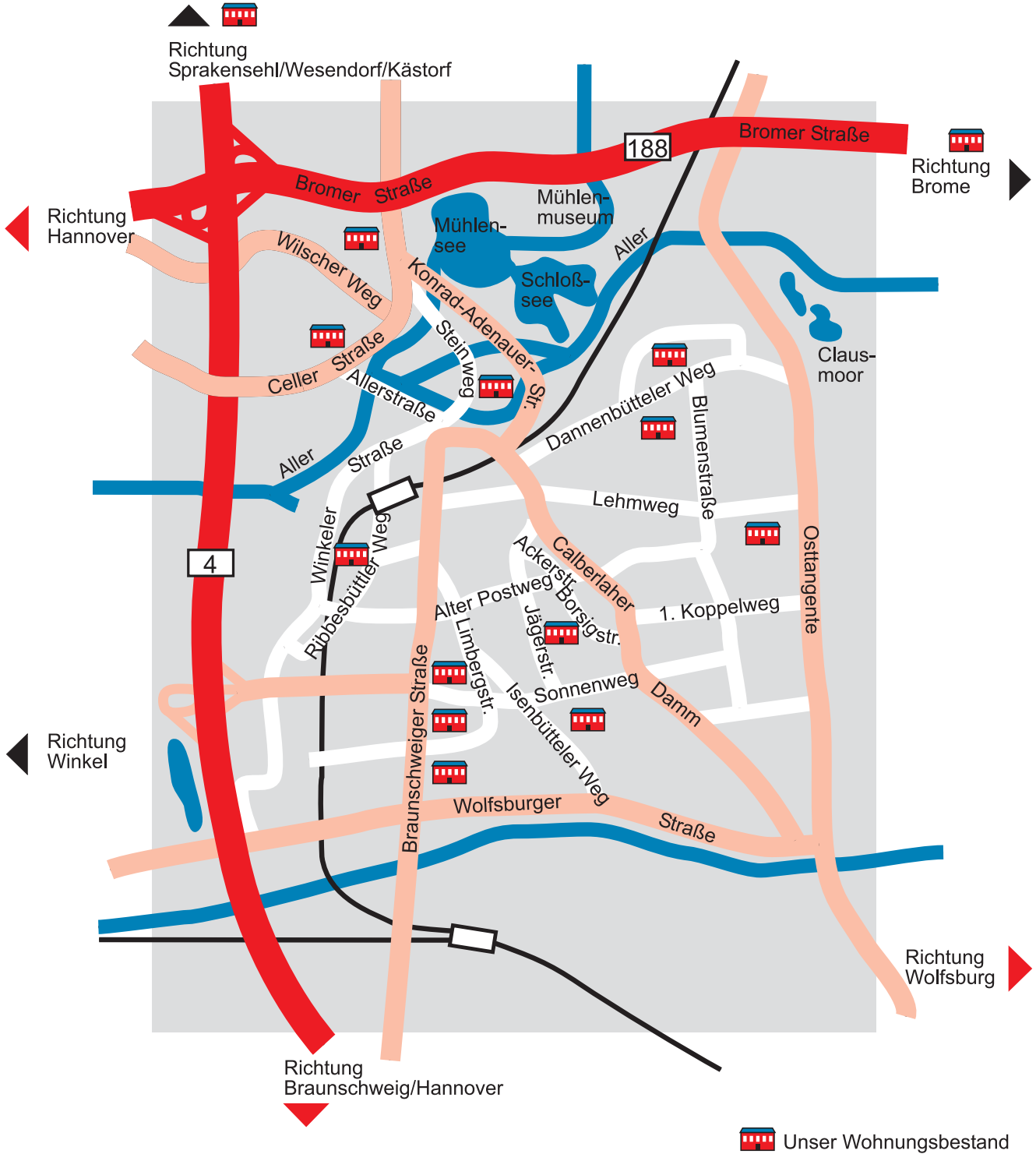
## Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Gara-gen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Gara-gen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2000	49.767.715,14	5.172.961,51	3.791	8.052	2.208	12	499
2001	50.209.357,34	5.199.373,22	3.669	8.024	2.209	12	499
2002	50.584.875,82	5.181.321,06	3.518	7.912	2.211	12	499
2003	51.195.271,15	5.206.559,48	3.461	8.036	2.207	11	499
2004	51.563.125,94	5.202.696,41	3.360	8.004	2.204	11	499
2005	52.009.276,33	5.331.669,09	3.308	8.253	2.202	11	499
2006	54.290.716,07	5.577.068,78	3.288	8.701	2.202	12	499
2007	54.307.647,50	5.676.185,85	3.296	8.806	2.213	13	499
2008	54.841.789,23	5.784.471,49	3.291	8.867	2.213	13	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506

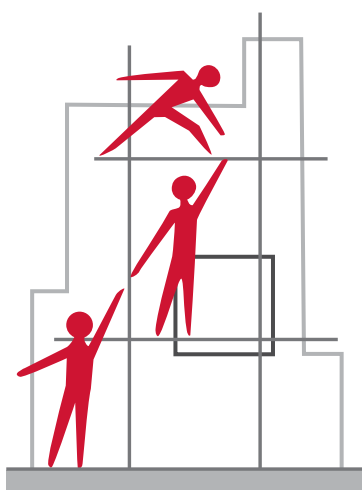
## Unser Mitgliederbestand 1949 - 2011



Übersichtsplan



Für Ihre Notizen



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

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

**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

