

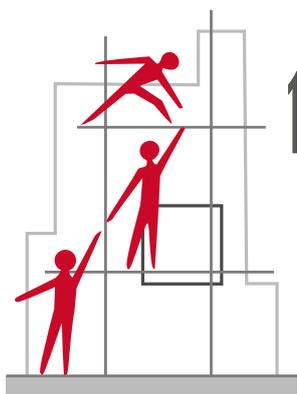
GESCHÄFTSBERICHT 2019

UND LAGEBERICHT



GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



4.845 Mitglieder
1949 Gründungsjahr

139.136 m² Wohnfläche

41,1 % Eigenkapital

30 Mitarbeiter

2 Vorstände

0,21 % Leerstand

nur 5,23 €/m² monatliche Durchschnitts-Miete

0,88 Mio Euro Jahresüberschuss

21,74 € Investition/m² in den Bestand

25.347 Geschäftsanteile

128,37 Mio Euro Anlagevermögen

108 Übernachtungen in der Gästewohnung

66 Vertreter

5.343 Instandhaltungsaufträge

87,7 Mio Euro Bilanzsumme

2 Auszubildende

8,89 % Fluktuationsrate

2.344 Wohnungen

1,4 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2019

GLIEDERUNG

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	Lagebericht des Vorstandes	11
1.	Grundlagen des Unternehmens	11
2.	Wirtschaftsbericht	12
2.1	Rahmenbedingungen	12
2.2	Geschäftsverlauf	14
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	17
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	22
3.	Risiko- und Chancenbericht	23
3.1	Risiken der künftigen Entwicklung	23
3.2	Chancen der künftigen Entwicklung	23
4.	Prognosebericht	24
	Bericht des Aufsichtsrates	25
	Kennzahlen der GWG	27
	Bilanz	28
	Gewinn- und Verlustrechnung	30
	Anhang für das Geschäftsjahr 2019	31
	Entwicklung des Anlagevermögens	40
	Verbindlichkeitspiegel	40
	Statistische Kennzahlen	42
	Franz & Klara	45
	Wir sind dabei	46
	Impressum	47

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mitarbeiterin/Mitarbeiter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

Ahrenbeck, Marlene
Ahrens-Arnold, Christine
Angermann, Rainer
Baldt, Monika
Bendradt, Gudrun
Blatt, Bärbel
Büschke, Horst
Distelberger, Gerhard
Evers, Klaus-Peter
Glasow, Siegfried
Goedecke, Angela
Görner, Renate
Grote, Ingrid
Henke, Thomas
Henning, Christian
Hillmann, Claudia
Hirt, Heidrun
Hollenbach, Manfred
Kirsch, Heinz
Knoop, Hans-Jürgen
Koch, Dieter
Koch, Oliver
Krause, Michael
Küster, Heinz-Dieter
Kutzner, Ernst-Ulrich
Laube, Susann
Linse, Marina
Manduca, Michele
Matzellus, Birgit
Mayer, Robert
Melchert, Michael
Mertens, Helga
Mönch, Manfred

Nahrstedt-Hampel, Dorothea
Nerlich, Hans-Joachim
Oestreich, Guenther
Passekel, Edwin
Plagge, Heidemarie
Radons, Hannelore
Raulfs, Stefan
Redeker, Julia
Renders, Helga
Riechers, Sascha
Ruschlau, Astrid
Saake, Manfred
Sartor, Kilian Rochus
Scharbow, Maureen
Schell, Anna
Schiedewitz, Monika
Schmidt, Ulrich
Schröder, Melanie
Schröder, Hannelore
Schulze, Ernst
Seisel, Karla
Sell, Gisbert
Serbin, Roland
Six, Alexander
Stute, Detlef
Tacke, Sabine
Thies, Stephanie
Tietge, Bernd
Weinberg, Roswitha
Wenzel, Julia
Wille, Heinz-Dieter
Wille, Martina
Wutke, Eveline

AUFSICHTSRAT

Meyer, Uwe
Blickwede, Anna-Maria
Müller, Christiane
Kutrib, Babette
Meyer, Kerstin
Strüwer, Jörg

Vorsitzender
stellv. Vorsitzende
Schriftführerin

bis 25.06.2019

VORSTAND

Otto, Andreas
Wolters, Regine

Vorsitzender

Aus Datenschutzgründen veröffentlichen wir die Kontaktdaten unserer Organe nicht. Bei berechtigtem Interesse wenden Sie sich bitte an das GWG-Service-Zentrum.

»ZUVERLÄSSIGE INFORMATIONEN SIND UNBEDINGT NÖTIG
FÜR DAS GELINGEN EINES UNTERNEHMENS.«

CHRISTOPH KOLUMBUS
(1451–1506, italienischer Seefahrer)



**SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

hinter uns liegt ein bewegtes Jahr, das vor allem von einer gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Diskussion über bezahlbares Bauen und Wohnen geprägt war. Angestoßen haben sie all diejenigen, die in den letzten Monaten eine Wohnung gesucht haben und keine fanden. Zum Teil wurde sie lautstark und mitunter hochemotional auf den Straßen, in den Medien und im wohnungspolitischen Raum geführt.

In diesem Umfeld haben wir uns als Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG auch im Jahr 2019 wieder behauptet. Seit mittlerweile über 70 Jahren stehen wir als GWG zuverlässig für bezahlbaren Wohnraum. Mit einer Durchschnittsmiete von € 5,23 lagen wir im vergangenen Geschäftsjahr deutlich unter den durchschnittlichen Bestandsmieten in der Stadt Gifhorn. Wir schaffen neuen Wohnraum und modernisieren unseren Bestand. Damit festigen wir den Standort Gifhorn, sichern Arbeitsplätze und sorgen für bezahlbares und attraktives Wohnen in unserer Stadt.

Solange die Nachfrage höher ist als das Angebot, wächst für Vermieter die Chance, höhere Mieten aufzuerufen. Das Selbstverständnis unseres genossenschaftlichen Denkens schließt sich dieser Logik nicht an. Für uns steht fest: bezahlbare Wohnungen im Bestand müssen bleiben, bezahlbare neue Wohnungen müssen entstehen.

Dieser Herausforderung werden wir uns auch künftig stellen. Langfristigen und dauerhaften Erfolg versprechen Instrumente, die an der systematischen Mobilisierung von Grundstücken, der konsequenten Senkung von Baukosten, der spürbaren Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und einer auskömmlichen und verlässlichen Wohnungsbauförderung ansetzen.

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 25. Juni 2019

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 66 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt. 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 55. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 25. Juni 2019 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die

Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

ERSATZVERTRETER

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

AUFSICHTSRAT



Uwe Meyer
(Vorsitzender)



Anna-Maria Blickwede
(stellv. Vorsitzende)



Christiane Müller



Babette Kutrib



Kerstin Meyer
(bis 25.06.2019)



Jörg Strüver

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für drei 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 fünf Jahren, längstens jedoch bis zum Erreichen der gesetzlichen Alters-

rentengrenze 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.



DANKESWORTE

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben auch im vergangenen Geschäftsjahr 2019 wieder Großes geleistet. Die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung unserer GWG hat von allen Beteiligten allergrößten Einsatz abverlangt. Die Summe der vielen individuellen Einzelleistungen und der guten Zusammenarbeit ist der Schlüssel zum Erfolg. Insbesondere unsere Beschäftigten mit ihren zahlreichen Mitglieder-, Mieter- und Kundenkontakten sowie ihren Netzwerken haben im abgelaufenen Geschäftsjahr einmal mehr Gespür für Wesentliches und Zukunftsgerichtetes bewiesen.

Die Unterstützung und Förderung dieser hohen Motivation ist primäre Zielsetzung der Geschäftsführung in ihrer Personalentwicklungspolitik. Die Zurverfügungstellung von hochwertigen Arbeits-, Hilfe- und Kommunikationsmitteln dient der Aufrechterhaltung dieses hohen Motivationsniveaus.

Mit der Umstellung bzw. Einführung des neuen ERP-Systems (Enterprise-Resource-Planning) WODIS Sigma haben sich alle Mitarbeiter über das normale Maß hinaus in ihrem Arbeitsfeld eingebracht. Die vorplanmäßige Zielerreichung bzw. Aktivsetzung des neuen ERP-Programmes rechtfertigt u.a. den Stolz des Vorstandes auf den hohen Tatendrang unserer Beschäftigten. Wir alle tragen gemeinsam und täglich Sorge für ein sinnvolles, wirtschaftliches und sozialverträgliches Wachstum unserer GWG. Ganz im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft.

Gifhorn, im Mai 2020



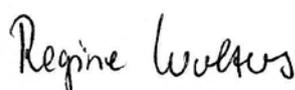
Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

Wir bedanken uns vor diesem Hintergrund ganz besonders und ganz herzlich bei allen unseren Mitarbeitenden für diesen vorbildlichen und eindrucksvollen sowie professionellen Einsatz.

Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren langjährigen Partnern, die uns in dem Aufgabenfeld „Zufriedener Kunde“ mit ihren Dienstleistungen unterstützen. Einbezogen werden in die vertrauensvolle Zusammenarbeit stets auch neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor allem aber auch unsere Mitglieder sowie die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

Handwerksbetriebe, Architekten, Fachingenieure, Planer, Banken, Behörden und andere Institutionen sind wichtige Partner im Betätigungsfeld unserer Wohnungsbau-Genossenschaft. Diese Partnerschaften bestehen seit vielen Jahren und werden dank guter Pflege auch zukünftig Bestand haben. Allen gebührt hierfür genauso der Dank wie dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) für die stets wohlwollende und konstruktive Begleitung.

Vertrauensvoll, konstruktiv, offen und jederzeit auf das Wohl der Genossenschaft ausgerichtet bleibt die Zusammenarbeit des Vorstands mit dem Aufsichtsrat. Hierfür sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.



Regine Wolters
Vorstand



Unser neuer GWG-Service-Point am Dannenbütteler Weg 53



Auch hier schreiben wir Service und die Nähe zum Kunden ganz groß.

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2019 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde am 25. März 1949 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hildesheim unter der laufenden Nummer 100016 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5, Absatz 1, Nummer 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes ist das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens. Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Genossenschaft über 2.344 eigene Wohnungen, davon 286 öffentlich gefördert, 20 Gewerberäume und 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen. Die Anzahl der Gewerberäume hat sich aufgrund des Erwerbs eines Objektes mit einzeln vermietbaren Räumen erhöht. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir planmäßig mit dem Bau von 15 Wohnungen in der Herzog-Franz-Straße begonnen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2019

Wohnungen*	2.344
Garagen	596
Gewerberäume	20

* davon 286 öffentlich gefördert

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum nimmt kontinuierlich zu. Das Geschäftsmodell der GWG ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die umsichtig mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen, trägt diesem Geschäftsmodell Rechnung.

Am 31.12.2019 verfügte die GWG über 4.845 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 15.799.538,45 (25.347 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

DEUTSCHLAND

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+ 2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist

sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 Prozent). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+ 1,9 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

LANDKREIS GIFHORN

Der Landkreis Gifhorn liegt in Niedersachsen zwischen den Städten Braunschweig, Wolfsburg, Celle und Uelzen. Die Stadt Gifhorn ist mit über 43.000 Einwohnern größte Stadt des Landkreises und liegt am Rand der Lüneburger Heide. Bereits seit dem Ende der 50er Jahre siedeln sich Zulieferer der Automobilindustrie im Landkreis Gifhorn an. Die unmittelbare Nähe zur Volkswagen AG ist hier der entscheidende Standortvorteil. Der mit Abstand größte Arbeitgeber ist die Volkswagen AG. Etwa 62.000 Menschen sind am Standort Wolfsburg beschäftigt. Das Werk Wolfsburg ist sowohl Hauptsitz der Marke Volkswagen Pkw als auch Unternehmenszentrale des Volkswagen Konzerns mit seinen 12 Fahrzeugmarken. Dies bringt naturgemäß auch eine erhöhte Abhängigkeit von der Entwicklung des Automobilmarktes mit sich.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Gifhorn per Dezember 2019 (4,1 %) ist im Vergleich zum Vorjahresmonat (4,0 %) leicht gestiegen.

Auf der Basis vorliegender Portfolioanalysen, Standortchecks und strategischen Auswertungstools der GEWOS, Analyse und Konzepte, NBank als auch der Stadt Gifhorn orientiert sich die GWG in der strategischen Ausrichtung für die Zukunft. Darüber hinaus ist eine genaue Marktbeobachtung und -entwicklung die Grundlage der unternehmerischen Entwicklung und Investitionsstrategie.

Die das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflussenden Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten sowie an dem Zustand der Bausubstanz. Alle Maßnahmen sind innerhalb eines Gesamtwirtschaftsplanes mit Konzepten und Finanzierungsressourcen hinterlegt. Trotz der wiederum sehr hohen Ausgaben für Instandhaltung in den Wohnungsbestand erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss ist angemessen und auskömmlich, neben den Dividendenzahlungen eine Dotierung der Rücklagen zu ermöglichen. Die ökonomische Verfassung der Genossenschaft ist als überaus solide einzustufen und wurde im Geschäftsjahr weiterhin verbessert.



2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 888.502,98 ab. Davon sind € 290.000,00 in die Ergebnisrücklagen eingestellt worden.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.826	12.807	12.469
sonstige betriebliche Erträge	85	149	211
Instandhaltungsaufwendungen	2.150	2.317	2.385
Abschreibungen	2.040	1.992	1.938
sonstige betriebliche Aufwendungen	963	868	711
Zinsaufwendungen	1.031	1.016	1.071
Jahresüberschuss	607	888	975

Unsere Genossenschaft konnte sich im Geschäftsjahr 2019 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickeln. Die weiterhin hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die Investitionen in den Neubau sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote wider. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Alle Kennzahlen sind im Wesentlichen eingehalten oder übertroffen worden. Im Jahresüberschuss spiegeln sich in der positiven Planabweichung geringere betriebliche Aufwendungen, insbesondere hinsichtlich der Aufwendungen aus einer ERP-Umstellung sowie höhere betriebliche Erträge, wie Versicherungsentschädigungen, wider.

Insbesondere die ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen durch Erstbezug von Neubauwohnungen sowie durchgeführte Mietanpassungen bei Neuvermietung und Anpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu einem deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt € 5,23 nach € 5,14 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote betrug 8,89 % (Vorjahr: 9,48 %).

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag wie in den vergangenen Jahren auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes.

Darüber hinaus wurde auch das Geschäftsjahr 2019 durch die Fertigstellung des Lindenhofs geprägt. Sowohl die Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Bilanzzahlen bestimmten den Geschäftsverlauf 2019. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen darüber hinaus die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 3.063,6. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 746,6 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 21,74 €/m² Wohnfläche/Nutzfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 16,68 €/m² und bewegen sich damit wie in den Jahren zuvor auf einem hohen Niveau.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierungen wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr das Bauprojekt Lindenhof beendet und das Neubauprojekt „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28 begonnen. In allen Wohnquartieren stehen Lebens- und

Wohnqualität an oberster Stelle. Hier sollen sich Menschen generationsübergreifend, egal ob Einzelhaushalt, junge Familie oder Senioren, wohlfühlen. Es ist und bleibt eine besondere Herausforderung und Aufgabe, neue Wohnquartiere allgemein verträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahre 2019 trägt die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Sachanlagen als auch in den laufenden Instandhaltungskosten wider. Die bisherigen Investitionskosten für den Neubau „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28 betragen € 1.354.287,58. Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen, den Wohnungsbestand zu erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortzuführen sowie die Ertragslage weiterhin zu stärken, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als überaus positiv. Der Beginn des Bauprojektes „Franz & Klara“ trägt dieser positiven Entwicklung für das Geschäftsjahr 2019 und ff. Rechnung. Die dazu erforderlichen Geschäftsprozesse konnten und werden wir erfolgreich im vorgegebenen Rahmen zeitlich, finanziell und personell umsetzen.





Das Betriebsgelände der Firma Jesse und Wrann Services GmbH

BETEILIGUNGEN

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Firma Jesse und Wrann Services GmbH. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 34.146,51 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 337.766,46. Zum 31. Dezember 2019 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 737.766,46 ausgewiesen. Alle Kennzahlen und Prognosen werden durch die „VW-Abgasaffäre“, die späte Genehmigung der öffentlichen Haushalte im Geschäftsjahr 2019, aber auch durch die zurzeit

sehr gute Baukonjunktur beeinflusst. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat sich der Geschäftsverlauf sehr positiv entwickelt. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 sind mit gut bis sehr gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2020 ein Jahresüberschuss erwartet. Wir betrachten diese Entwicklung als sehr positiv und kommen somit auch hier dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber unseren Mitgliedern nach.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2019		2018		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse aus					
- Hausbewirtschaftung	12.800,7	98,0	12.468,5	97,8	332,2
- aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- anderen Lieferungen und Leistungen	6,5	0,0	5,6	0,0	0,9
- Bestandsveränderungen	128,3	1,0	184,9	1,4	-56,6
Sonstige betriebliche Erträge	127,7	1,0	98,2	0,8	29,5
Gesamtleistung	13.063,2	100,0	12.757,2	100,0	306,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.081,6	-46,5	-6.030,7	-47,2	-50,9
Personalaufwand	-1.905,7	-14,6	-1.866,1	-14,6	-39,6
Abschreibungen (planmäßig)	-1.992,3	-15,3	-1.912,1	-15,0	-80,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-867,1	-6,6	-698,4	-5,5	-168,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.006,1	-7,7	-1.059,5	-8,3	53,4
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-325,9	-2,5	-276,9	-2,2	-49,0
Betriebsergebnis	884,5	6,8	913,5	7,2	-29,0
Finanzergebnis	-8,9	-0,1	-9,5	-0,1	0,6
Neutrales Ergebnis	20,4	0,2	76,8	0,6	-56,4
Ergebnis vor Ertragssteuern	896,0	6,9	980,8	7,7	-84,8
Ertragssteuern	-7,5	-0,1	-6,2	0,0	-1,3
Jahresüberschuss	888,5	6,8	974,6	7,7	-86,1

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkungen des Erstbezuges der in 2018 fertiggestellten Neubaumaßnahmen. So wurden



Sanierte Fassadenrückseiten in der Bäckerstraße

die letzten Gebäude der Baumaßnahme Lindenhof zum 1. August 2018 bezugsfertig. Des Weiteren wurden im Bestand Nutzungsgebührenanpassungen bei Modernisierung und Wohnungswechsel durchgeführt.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2018 und 2019. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen und Personalkostenerstattungen.

Im Bereich der Aufwendungen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 168,7 gestiegen. Grund hierfür sind die Kosten der ERP-Umstellung.

Unsere Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Sowohl für das Berichtsjahr als auch für die folgenden fünf Jahre stellen wir basierend auf den Ergebnissen und erkennbaren Veränderungen Wirtschafts- und Investitionspläne auf. Die Ertragslage entspricht den vorherigen Planungen.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	%	davon kurzfristig	31.12.2018 T€	%	davon kurzfristig	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.494,5	92,9	0,0	81.647,3	92,8	0,0	-152,8
Finanzanlagen	717,7	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,0
	82.212,2	93,7	0,0	82.365,0	93,6	0,0	-152,8
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.609,3	4,1	3.609,3	3.477,5	4,0	3.477,5	131,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	251,9	0,3	228,2	262,2	0,3	247,5	-10,3
Flüssige Mittel	1.699,5	1,9	1.699,5	1.832,3	2,1	1.832,3	-132,8
	5.560,7	6,3	5.537,0	5.572,0	6,4	5.557,3	-11,3
Rechnungsabgrenzungsposten	9,0	0,0	7,9	21,3	0,0	15,0	-12,3
VERMÖGEN	87.781,9	100,0	5.544,9	87.958,3	100,0	5.572,3	-176,4
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	15.799,5	18,0	344,5	15.557,8	17,7	364,4	241,7
Rücklagen	19.659,4	22,4	0,0	19.192,3	21,8	0,0	467,1
Bilanzgewinn	598,5	0,7	455,8	624,6	0,7	447,6	-26,1
	36.057,4	41,1	800,3	35.374,7	40,2	812,0	682,7
Fremdmittel							
Rückstellungen	119,7	0,1	92,4	339,3	0,4	313,3	-219,6
Erhaltene Anzahlungen	4.013,0	4,6	4.013,0	3.970,2	4,5	3.970,2	42,8
Übrige Verbindlichkeiten	47.486,6	54,1	531,6	48.187,9	54,8	757,5	-701,3
	51.619,3	58,8	4.637,0	52.497,4	59,7	5.041,0	-878,1
Rechnungsabgrenzungsposten	105,2	0,1	105,2	86,2	0,1	86,2	19,0
KAPITAL	87.781,9	100,0	5.542,5	87.958,3	100,0	5.939,2	-176,4

Das Anlagevermögen beträgt 93,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 682,7 zu, davon entfallen T€ 598,5 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnismittelrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 241,7 auf die

Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,1 % nach Verringerung der Bilanzsumme um T€ 176,4 (Vorjahr: 40,2 %).

Die Fremdfinanzierungsmittel verringerten sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

FINANZMITTELBESTAND	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		1.699,5		1.832,3	-132,8
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.845,4		3.740,0		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	5.542,5	-1.697,1	5.939,2	-2.199,2	502,1
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		2,4		-366,9	369,3

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2019 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 2,4. Als kurzfristige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 800,3 an. Unterlässt man diesen Ansatz ist eine Überdeckung von T€ 802,7 gegeben.

Der Genossenschaft stehen in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte, aber nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

FINANZLAGE

Die Finanzlage unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG war auch im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach-

zukommen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für neue Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,16 % nach 2,27 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019

2019
T€

2018
T€

+/-	Jahresergebnis	888,5	974,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.992,4	1.938,2
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,5	10,1
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,2	-0,8
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.891,6	2.922,1
-/+	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-119,3	-270,8
+/-	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-351,5	352,8
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.004,9	1.057,7
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	7,5	6,2
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-7,5	-6,2
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.425,7	4.061,8
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	0,0	347,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.839,6	-3.915,11
+	erhaltene Zinsen	2,1	1,6
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.837,5	-3.565,9
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	241,7	333,7
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.650,0	5.210,2
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.936,0	-1.954,0
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-176,0	-1.940,2
-	gezahlte Zinsen	-1.005,8	-1.059,1
-	gezahlte Dividenden	-447,5	-583,3
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.ä.	-47,4	25,7
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.721,0	33,0
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-132,8	528,9

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2019	2018
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.832,3	1.303,4
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.425,7	4.061,8
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.837,5	-3.565,9
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.721,0	33,0
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.699,5	1.832,3

Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2019	2018
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.796,8	1.882,2
	Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	-97,3	-49,9
	jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
		1.699,5	1.832,3

(*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu begleichen. Darüber hinaus standen Finanzmittel für Investitionszahlungen zur Verfügung. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 132,8 vermindert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 1.839,6 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Baukosten für die Neubaumaßnahme sowie diverser Modernisierungen in den Bestand. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 1.650 gegenüber. Aufgrund vorliegender Planungsunterlagen und geschlossener Darlehensverträge ist die Finanzierung dieser Vorhaben durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowie verpfändeten Festgeldguthaben. Diese Festgeldguthaben dienen zur Insolvenzsicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeitvereinbarungen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Umsatzerlösen wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr stellen wir gesondert auf Seite 27 (Kennzahlen der GWG) dar.



3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die GWG prüft regelmäßig Chancen, um die Entwicklung sowie die Werthaltigkeit des Unternehmens kontinuierlich bestimmen zu können. Um Chancen zu nutzen, müssen ggf. auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essentieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist eine Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert.

Bei der GWG sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, so dass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Bei den Neubauaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Ein durchschnittlicher Anstieg der Baupreisentwicklung führt zu wirtschaftlichen Mietpreisen.

Das Adressausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Bruttomietertlöse dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrifteinzügen zufließen.

3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir auf der vorhandenen Grundlage eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen.

Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch durch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Bestand. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die GWG plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Dies natürlich nur, insoweit sich die Risiken gemäß letztem Absatz im Prognosebericht (4.) nicht nachhaltig und strukturell auf das Unternehmen auswirken. Darüber hinaus ist bereits jetzt erkennbar, dass die aufgrund der Corona-Pandemie erforderlichen betriebsorganisatorischen wie auch prozessorganisatorischen Abläufe zu Veränderungen führen, die nach einem Eintreten einer gesellschaftlichen wie sozialen als auch betrieblichen Normalität sicherlich fortgeführt werden können oder müssen. Die vor geraumer Zeit noch als undenkbar umsetzbaren Möglichkeiten der Digitalisierung haben durch die Pandemie eine außerordentliche Dynamisierung erfahren, die unser Unternehmen künftig sehr viel schneller, nachhaltiger und intensiver in der Betriebsorganisation und Prozesssteuerung voranschreiten lassen wird.

4. PROGNOSEBERICHT

Die GWG bewertet die fundamentalen Rahmenbedingungen für ihr Geschäftsmodell weiterhin als insgesamt sehr positiv. Auf dieser Basis wurde für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 und ff. aufgestellt. Für das Geschäfts-

jahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.074 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.185	9.368
Instandhaltungsaufwendungen	2.372	2.303
sonstige betriebliche Aufwendungen	868	849
Zinsaufwendungen	1.016	1.035
Jahresüberschuss	889	1.074

Damit planen wir, unser Eigenkapital weiter zu stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter zu verbessern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

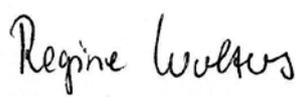
Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gifhorn, im April 2020

Gifhórner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2019 die von ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch 2019 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den sieben Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2019 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen und unternehmerischen Veranstaltungen spiegelte jederzeit die Handlungsfähigkeit des Gremiums wider. Die gesetzliche Prüfung nach § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2018 am 27.09.2019 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der

Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Turnusgemäß schied auf der letzten Vertreterversammlung Frau Kerstin Meyer als Aufsichtsrätin aus und stand zur Wiederwahl nicht zur Verfügung. Herr Uwe Meyer schied ebenfalls turnusgemäß aus. Er wurde für weitere drei Jahre wiedergewählt und in der konstituierenden Sitzung am 25. Juni 2019 abermals zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die Vertreterversammlung 2019 beschloss eine neue Wahlordnung. Darüber hinaus beschloss die Vertreterversammlung, dass die Anzahl der zu wählenden Mitglieder in den Aufsichtsrat aus bis zu sechs Mitgliedern bestehen kann.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung den Berichten des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der Entlastung zuzustimmen. Darüber hinaus empfiehlt er der Vertreterversammlung dem Gewinnverteilungsvorschlag zuzustimmen.

Den Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat gemäß Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgestellt.

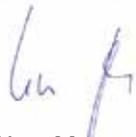
Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engage-

ment und hoher Motivation. Dafür gelten ihnen die Anerkennung und der Dank des Aufsichtsrates. Im Besonderen ist der außerordentliche Einsatz der vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer zu erwähnen. Hierzu gehören ins-

besondere die Mitglieder der Vertreterversammlung. Durch ihren Einsatz leisten sie einen wichtigen Beitrag für unsere Gemeinschaft. Ihnen gebühren ein besonderer Dank und Anerkennung für ihre Tätigkeit.

Gifhorn, den 21. April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

KENNZAHLEN DER GWG

	Einheit	2019	2018	2017
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	425	424	420
Wohnungseinheiten	WE	2.344	2.344	2.310
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	12	12
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	596	597	589
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.713	1.675	1.675
Wohnfläche	m ²	139.136	139.136	136.904
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,4	59,4	59,3
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	87.782	87.958	85.538
Sachanlagevermögen	T€	81.484	81.633	80.017
Sachanlagenintensität	%	92,8	92,8	93,5
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	1.836	3.915	12.877
Eigenkapital	T€	36.057	35.375	34.650
Eigenkapitalquote	%	41,1	40,2	40,5
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	46.982	46.964	46.133
Umsatzerlöse	T€	12.801	12.468	11.870
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	T€	896	981	1.050
Jahresergebnis	T€	888	975	1.050
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.892	2.922	2.833
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	1.016	1.071	1.002
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.936	1.954	1.876
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	2,3	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	2,8	3
Cashflow Marge	%	22,6	23,4	23,9
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	8.736	8.579	8.031
Sollmieten (Gewerbe)	T€	134	132	132
Sollmieten (Garagen)	T€	228	218	211
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	35	13	14
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	5,23	5,14	4,89
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	6,52	6,57	6,52
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	31,88	30,43	29,85
Leerstand (per 31.12.)	WE	5	9	3
Leerstand (per 31.12.)	%	0,21	0,38	0,13
Erlösschmälerungen	T€	59	59	39
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,04	0,04	0,02
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.015	1.070	981
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,61	0,64	0,60
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.986	1.935	1.780
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,19	1,16	1,08
Instandhaltungskosten	T€	2.317	2.385	2.097
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,39	1,43	1,28
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.121	2.051	1.873
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,27	1,23	1,14

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.963,00		7.592,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.963,00	6.247,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.335.983,63		77.531.839,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.168.254,24		2.735.156,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66		809.434,78
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.211,00		78.366,00
5. Anlagen im Bau	1.354.287,58		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		87.498,50
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	81.483.534,11	391.176,28
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
		82.212.213,88	82.365.028,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.601.615,93		3.473.309,92
2. Andere Vorräte	7.701,59	3.609.317,52	4.238,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.016,28		95.804,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.538,87		403,02
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.790,82		71.132,95
4. Sonstige Vermögensgegenstände	104.608,53	251.954,50	94.849,48
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.699.464,78	1.832.269,97
		5.560.736,80	5.572.007,41
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	4.622,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.367,65	8.989,65	21.285,12
		87.781.940,33	87.958.320,56

BILANZ ZUM 31.12.2019

Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	291.155,09	356.912,25
2.	der verbleibenden Mitglieder	15.455.063,36	15.193.459,63
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile € 45.092,87 (Vorjahr: € 28.665,30)	53.320,00	7.440,00
		15.799.538,45	
II. Ergebn isrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 90.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	2.793.000,00	2.703.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 250.000,00)	13.179.000,00	12.979.000,00
3.	Andere Ergebn isrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 177.031,53 (Vorjahr: € 56.947,26)	3.687.387,79	3.510.356,26
		19.659.387,79	
III. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	888.502,98	974.589,81
2.	Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-290.000,00	-350.000,00
		36.057.429,22	35.374.757,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Sonstige Rückstellungen	119.720,04	339.286,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.087.062,07	40.040.668,90
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.830.336,39	7.335.379,22
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.012.985,21	3.970.159,80
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.039,14	12.822,57
5.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	469.223,63	713.403,57
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 21.864,09 (Vorjahr € 17.476,63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	87.955,55	85.657,30
		51.499.601,99	52.158.091,36
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		105.189,08	86.184,48
		87.781.940,33	87.958.320,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.800.727,70		12.468.522,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.452,94	12.807.180,64	5.627,47
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		128.306,01	184.883,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		148.752,09	210.661,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.081.566,30	6.030.687,53
5. Rohergebnis		7.002.672,44	6.839.007,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.541.648,40		1.500.282,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	364.037,81		
davon für Altersversorgung € 66.279,55 (Vorjahr: € 67.223,77)		1.905.686,21	365.807,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.992.359,39	1.938.225,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		868.079,06	710.854,49
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.198,73	1.838,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 933,00 (Vorjahr: € 1.266,21)		1.016.189,47	1.070.832,09
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.497,80	6.162,25
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.214.099,24	1.248.722,71
14. Sonstige Steuern		325.596,26	274.132,90
15. Jahresüberschuss		888.502,98	974.589,81
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		290.000,00	350.000,00
17. Bilanzgewinn		598.502,98	624.589,81

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG hat ihren Sitz in Gifhorn und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hildesheim (Reg. Nr. 100016) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (i.d.R. drei Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten: 50 – 80 Jahre
- Geschäftsbauten (inkl. Garagen): 20 – 50 Jahre
- Außenanlagen / Einstellplätze: 10 – 15 Jahre
- Fotovoltaikanlagen: 20 Jahre
- Fahrzeuge: 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen: 3 – 13 Jahre

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

Geringwertige Anlagegüter (inkl. Trivial-Software) mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 (bis Geschäftsjahr 2017: € 410,00) netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam als Abgang berücksichtigt.

FINANZANLAGEN

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2019 € 737.766,46, das Jahresergebnis 2019 € 34.146,51. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde in der Gesellschafterversammlung am 31. März 2020 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen sind wertberichtet. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft € 3.601.615,93 (Vorjahr: € 3.473.309,92) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Mit Ausnahme von € 23.714,29 (Vorjahr: € 14.668,83) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderung gegen verbundene Unternehmen besteht gegen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultiert aus dem Anspruch auf Umsatzrückvergütung (€ 26.158,94) sowie aus der Forderung aus der umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der Gesellschaft und der Genossenschaft (€ 12.631,88).

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

LATENTE STEUERN

Aufgrund der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft kommt der Ansatz von latenten Steuern nicht in Betracht.

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 15.799.538,45 (Vorjahr: € 15.557.811,88).

RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.703.000,00	90.000,00	0,00	2.793.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.979.000,00	200.000,00	0,00	13.179.000,00
Andere Ergebnismrücklagen				
Freie Rücklage	2.657.521,40	0,00	177.031,53	2.834.552,93
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	19.192.356,26	290.000,00	177.031,53	19.659.387,79

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbe-

zogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen für Alterszeit und Jubiläen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
Altersteilzeitverpflichtungen	30.440,15	47.371,67
Jahresabschlussprüfung	19.000,00	19.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.100,00	14.100,00
Jubiläumszusagen	13.265,14	11.848,43
Vertreterversammlung	12.000,00	11.000,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	11.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11.000,00	10.500,00
Noch ausstehende Eingangsrechnungen	6.414,75	208.600,00
Steuerberatungsleistungen	2.500,00	2.500,00
Urlaubsansprüche	0,00	3.366,67
	119.720,04	339.286,77

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 67.955,57 (Vorjahr: € 49.936,06) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Verpflichtung in Höhe von € 98.395,72 (Vorjahr: € 97.307,73) verrechnet, so dass die Rückstellung zum 31. Dezember 2019 € 30.440,15 (Vorjahr: € 47.371,67) beträgt.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 39.021.047,90 (Vorjahr: € 39.942.522,85), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 7.830.336,39 (Vorjahr: € 7.335.379,22) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.966,91 (Vorjahr: € 3.316,80) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen“ werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 40.847,05 (Vorjahr: € 3.052,85) ausgewiesen.



Lebkuchenaktion zum Gifhorner Schützenfest

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 400,00	€ 400,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	6.515,09	3.870,85
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.748,70	8.774,97
Erträge aus Kostenbeteiligung gemäß Aufhebungsvertrag	0,00	80.000,00
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagemögens	0,00	9.097,17
	8.263,79	101.742,99

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	24.348,27	36.472,42
Aufwendungen früherer Jahre	976,65	4.157,17
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	8.267,92
	25.324,92	48.897,51

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 933,00 (Vorjahr: € 1.266,21) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie für Jubiläen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen von Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für den Veranlagungszeitraum 2018 von € 1.917,99 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

In den sonstigen Steuern sind nicht umlagefähige Grundsteuerzahlungen für die Jahre 2016 bis 2018 in Höhe von € 23.974,49 (Vorjahr: € 0,00) sowie Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 330,44 (Vorjahr: € 2.813,12) enthalten.



Genossenschaftstag in der Gifhorer Innenstadt

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

In der Bilanz nicht enthaltene wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Bereich Neubau- und Modernisierungstätigkeit nicht.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2019 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich

somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2019 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

ABGELTUNGSSTEUER AUF DEN EK 02-BESTAND

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

ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 18 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer und zwei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2019	4.681
Zugang	445
Abgang	281
31. Dezember 2019	4.845

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.347 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um € 261.603,73 (Vorjahr: € 246.947,15) erhöht. Sat-

zungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

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

ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Die Mitglieder des Vorstandes sind:
Andreas Otto (Vorsitzender)
Regine Wolters

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Uwe Meyer (Assessor jur.)	Vorsitzender
Anna-Maria Blickwede (Apothekerin)	stellvertretende Vorsitzende
Babette Kutrib, (Beamtin)	
Kerstin Meyer (Beamtin)	(bis zum 25.06.2019)
Christiane Müller (Industriekauffrau)	
Jörg Strüver (Finanzbeamter)	

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 888.502,98
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	90.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	200.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	<hr/> 598.502,98
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2019 von € 15.193.904,63	455.817,15
und Einstellung in die freie Rücklage	142.685,83.

Gifhorn, 1. April 2020

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	164.462,45	3.367,70	0,00	6.247,50
Geleistete Anzahlungen	6.247,50	0,00	0,00	-6.247,50
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	170.709,95	3.367,70	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.077.337,07	633.694,48	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.930.181,51	171.622,13	0,00	391.176,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	818.073,57	0,00	8.638,79	-256.637,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.977,08	20.708,97	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	1.010.151,96	0,00	344.135,62
Bauvorbereitungskosten	87.498,50	0,00	0,00	-87.498,50
Geleistete Anzahlungen	391.176,28	0,00	0,00	-391.176,28
Sachanlagen insgesamt	125.655.244,01	1.836.177,54	8.638,79	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	717.716,77	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	126.543.670,73	1.839.545,24	8.638,79	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.087.062,07	40.040.668,90	1.563.717,60	1.633.463,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.830.336,39	7.335.379,22	358.124,86	334.735,66
3. Erhaltene Anzahlungen	4.012.985,21	3.970.159,80	4.012.985,21	3.970.159,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.039,14	12.822,57	12.039,14	12.822,57
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	469.223,63	713.403,57	464.064,86	696.264,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	87.955,55	85.657,30	48.610,63	44.685,85
Verbindlichkeiten insgesamt	51.499.601,99	52.158.091,36	6.459.542,30	6.692.131,37

	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert		
	Stand am 31.12.2019	Stand am 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€
	174.077,65	156.870,45	6.244,20	0,00	163.114,65	10.963,00	7.592,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.247,50
	174.077,65	156.870,45	6.244,20	0,00	163.114,65	10.963,00	13.839,50
	119.711.031,55	41.545.497,15	1.829.550,77	0,00	43.375.047,92	76.335.983,63	77.531.839,92
	5.492.979,92	2.195.025,23	129.700,45	0,00	2.324.725,68	3.168.254,24	2.735.156,28
	552.797,66	8.638,79	0,00	8.638,79	0,00	552.797,66	809.434,78
	371.686,05	272.611,08	26.863,97	0,00	299.475,05	72.211,00	78.366,00
	1.354.287,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1.354.287,58	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.498,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391.176,28
	127.482.782,76	44.021.772,25	1.986.115,19	8.638,79	45.999.248,65	81.483.534,11	81.633.471,76
	717.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.316,77	717.316,77
	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	717.716,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.716,77	717.716,77
	128.374.577,18	44.178.642,70	1.992.359,39	8.638,79	46.162.363,30	82.212.213,88	82.365.028,03

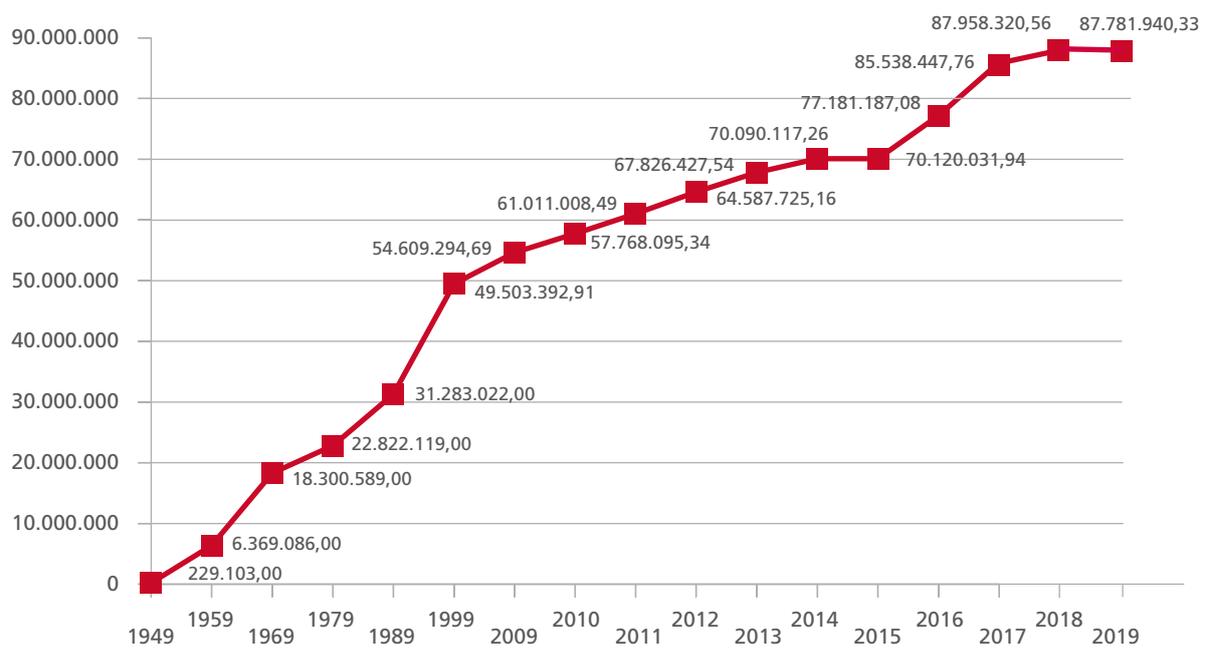
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	6.523.807,16	6.431.849,52	30.999.537,31	31.975.356,35	39.021.047,90	GPR
	1.489.906,31	1.344.120,11	5.982.305,22	5.656.523,45	7.830.336,39	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.158,77	17.139,11	0,00	0,00	0,00	
	39.344,92	40.971,45	0,00	0,00	0,00	
	8.058.217,16	7.834.080,19	36.981.842,53	37.631.879,80	46.851.384,29	

GPR = Grundpfandrecht

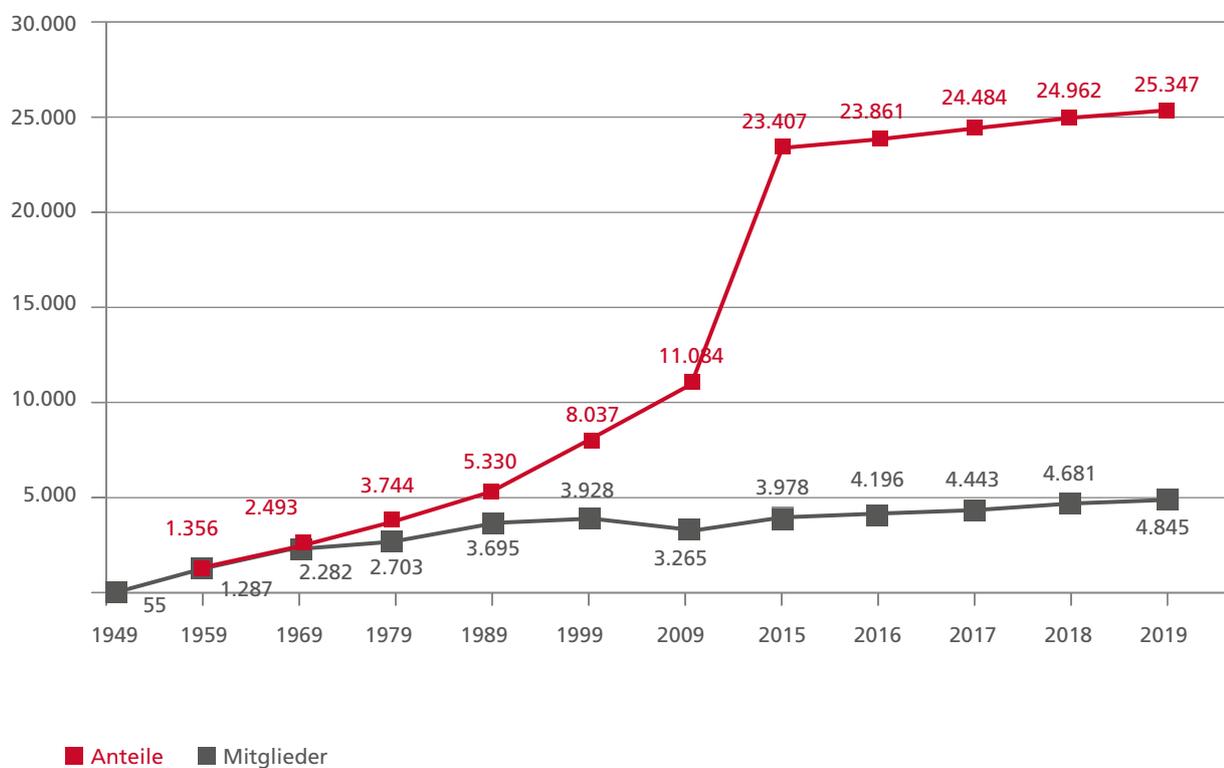


Neue Garagen Im Hängelmoor

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2019



ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2000	49.767.715,14	5.172.961,51	3.791	8.052	2.208	12	499
2001	50.209.357,34	5.199.373,22	3.669	8.024	2.209	12	499
2002	50.584.875,82	5.181.321,06	3.518	7.912	2.211	12	499
2003	51.195.271,15	5.206.559,48	3.461	8.036	2.207	11	499
2004	51.563.125,94	5.202.696,41	3.360	8.004	2.204	11	499
2005	52.009.276,33	5.331.669,09	3.308	8.253	2.202	11	499
2006	54.290.716,07	5.577.068,78	3.288	8.701	2.202	12	499
2007	54.307.647,50	5.676.185,85	3.296	8.806	2.213	13	499
2008	54.841.789,23	5.784.471,49	3.291	8.867	2.213	13	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.587.725,16	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	12	518
2013	67.826.427,54	13.406.546,93	3.628	21.289	2.244	12	521
2014	70.090.117,26	14.556.776,71	3.772	23.087	2.248	12	529
2015	70.120.031,94	14.723.670,70	3.978	23.407	2.247	12	529
2016	77.181.187,08	14.863.577,07	4.196	23.861	2.246	12	529
2017	85.538.447,76	15.224.115,24	4.443	24.484	2.310	12	589
2018	87.958.320,56	15.557.811,88	4.681	24.962	2.344	12	597
2019	87.781.940,33	15.799.538,45	4.845	25.347	2.344	20	596

FRANZ & KLARA

Mitten im Herzen Gifhorns, an der Ecke Herzog-Franz-Straße/Lindenstraße errichtet die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG auf einem 1.500 m² großen Grundstück insgesamt 15 Neubauwohnungen. In dem Gebäudekomplex werden acht 3-Zimmer-Wohnungen und sieben 2-Zimmer-Wohnungen entstehen, die allesamt mit dem Aufzug erreichbar und barrierearm ausgestattet sind. Selbst-

verständlich wird auch dieses Projekt hinsichtlich Energieeffizienz und Wohnkomfort dem neuesten Standard entsprechen. Fußbodenheizung, Aufzug, bodentiefe Duschen und Balkone bzw. Loggien mit Schiebewerklung gehören in allen Wohnungen zur Ausstattung. Am 17. Juni 2019 erfolgte der Spatenstich. Geplanter Bezug für alle Wohnungen soll der Sommer 2020 sein.



Blick auf den Eingangsbereich



Der erste Spatenstich



In der Außenanlage entstehen Einstellplätze.



15 attraktive Neubauwohnungen mitten im Herzen Gifhorns

WIR SIND DABEI



LOKALE BÜNDNISSE FÜR FAMILIE

Wir sind viele! Jedes Lokale Bündnis für Familie ist ein Netzwerk von Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft. Die verschiedenen Partnerinnen und Partner finden sich vor Ort auf freiwilliger Basis zusammen, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien durch bedarfsorientierte Projekte zu verbessern. Dabei engagieren sich die Beteiligten nach ihren jeweiligen Möglichkeiten und bringen ihr spezifisches Know-how ein. Beim Gifhorner Bündnis „Familien im Aufwind“ stehen die Themen Betreuung, Beratung, Erziehung und Bildung im Mittelpunkt.



BERUFUNDFAMILIE GGMBH

Gegründet 1998 von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung Unterstützung und Begleitung von Unternehmen, um Managementziele und Mitarbeiterinteressen in eine Balance zu bringen, die sich für alle Beteiligten auszahlt – mehr Erfolg mit mehr Familie. Vergabe des Zertifikates audit berufundfamilie 2007. Reauditierung 2011, 2014 und 2017.



MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland über 400 Genossenschaften mit mehr als 800.000 Wohnungen zusammengeschlossen. Die Genossenschaften der Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen. Um das genossenschaftliche Wohnen noch bekannter zu machen, wurde deshalb im Jahr 2006 die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland gegründet.



DESWOS

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben! Das ist der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG schon seit Jahrzehnten ein wichtiges Anliegen. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.



GdW

Als größter Branchendachverband setzt sich der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen seiner Regionalverbände und deren Mitglieder – rund 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland – ein. Er leistet fachlich fundierte Politikberatung und liefert schnell und kompetent Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa.



vdw

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. ist die Dachorganisation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den beiden Bundesländern. Er ist einer von 14 Regionalverbänden, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossen sind.

IMPRESSUM:

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotolia - stockpics (Titelbild)

Frank Bierstedt S. 5, 7, 8, 10, 47

Canidar Photography S. 6

Merle Höfermann S. 7, 8, 13, 15, 16, 18, 22, 42, 45, 48

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig
500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2020



Dieser Geschäftsbericht kann unter
www.gwg-gifhorn.de im Download-
bereich als PDF-Dokument herunter-
geladen werden.

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





GWG
Gifhorner Wohnungsbau-
Genossenschaft eG

GWG

GIFHORN
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG

WWW.GWG-GIFHORN.DE