

GWG

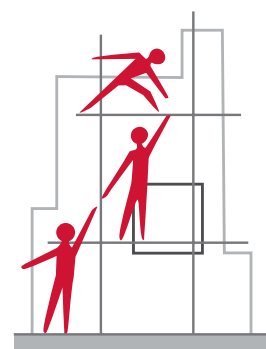
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Umsatz

Gewinn

Zahlen, Daten, Fakten

Geschäftsbericht 2016



23.861 Geschäftsanteile

8,46 % Fluktuationsrate

1949 Gründungsjahr

20,25 € Investition/m² in den Bestand

nur 4,84 €/m² monatliche Durchschnitts-Miete

0,09 % Leerstand

30 Mitarbeiter

66 Vertreter

131.208 m² Wohnfläche

7,3 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2016

1,11 Mio Euro Jahresüberschuss

43,8 % Eigenkapital

77,2 Mio Euro Bilanzsumme

139 Übernachtungen in der Gästewohnung

4.196 Mitglieder

2 Auszubildende

2.246 Wohnungen

70,01 Millionen Euro Anlagevermögen

2 Vorstände

Gliederung

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
1.	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht des Vorstandes	9
2.1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2.2	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	13
2.2.1	Vermögenslage	13
2.2.2	Finanzlage	15
2.2.3	Ertragslage	18
2.3	Nachtragsbericht	20
2.4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
2.5	Dankesworte	23
	Bericht des Aufsichtsrates	24
	Kennzahlen der GWG	25
	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang für das Geschäftsjahr 2016	29
	Entwicklung des Anlagevermögens	38
	Verbindlichkeitspiegel	38
	Statistische Kennzahlen	40
	Lindenhof	44
	Wir sind dabei	46
	Impressum	47

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung

Ahrenbeck, Marlene, Lupinenweg 19	Mönch, Manfred, I. Koppelweg 46
Ahrens-Arnold, Christine, Helgoländer Straße 24 a	Nahrstedt-Hampel, Dorothea, Schleusendamm 17
Angermann, Rainer, Birkenkamp 2	Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33
Baldt, Monika, Allensteiner Straße 8	Oestreich, Guenther, Wagnerstraße 24
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20	Passekel, Edwin, Bäckerstraße 18
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3	Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
Bley, Joachim, Maschstraße 9, Sassenburg	Raulfs, Stefan, Ludwig-Kratz-Straße 3
Büschke, Horst, Alter Postweg 72	Redeker, Julia, Herzog-Ernst-August-Straße 5 a
Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10	Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8	Riechers, Sascha, Herzog-Ernst-August-Straße 31
Glasow, Siegfried, Reiherweg 9	Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
Goedecke, Angela, Herzog-Ernst-August-Str. 31	Saake, Manfred, I. Koppelweg 24
Görner, Renate, Ringstraße 18	Sartor, Kilian Rochus, Orchideenweg 12
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3	Scharbow, Maureen, Limbergstraße 25
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11	Schell, Anna, Alter Postweg 42
Henke, Thomas, Bodemannstraße 15	Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
Henning, Christian, Sonnenweg 3	Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82	Schröder, Hannelore, Lupinenweg 15
Hirt, Heidrun, Hohe Luft 15 g	Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52	Schulze, Ernst, Lindenstraße 15
Kirsch, Heinz, Im Hängelmoor 28	Seisel, Karla, Schleusendamm 13
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29	Sell, Gisbert, Färberstraße 5
Koch, Barbara, Lindenstraße 19 a	Serbin, Roland, Innungswall 65
Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg	Six, Alexander, Calberlaher Damm 34
Koch, Oliver, Beerenweg 18	Strüver, Jörg, Herzog-Ernst-August-Straße 12
Krause, Michael, Kirchweg 6	Stute, Detlef, Im Hängelmoor 16
Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6	Tacke, Sabine, Stellmacherstraße 9
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8	Thies, Stephanie, Breslauer Straße 4
Linse, Marina, Hindenburgstraße 18	Tietge, Bernd, Immenweg 6
Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28	Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
Mayer, Robert, Bergstraße 9 a	Wenzel, Julia, Herzog-Ernst-August-Straße 8
Melchert, Michael, Im Hängelmoor 2	Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21
Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23	Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23

Aufsichtsrat

Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn	Vorsitzender
Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn	stv. Vorsitzender
Müller, Christiane, Bäckerstraße 28, Gifhorn	Schriftführerin
Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1 a, Gifhorn	
Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10, Gifhorn	
Meyer, Kerstin, Gifhorner Weg 4 a, Gifhorn	

Vorstand

Otto, Andreas, Maurerstraße 19, Gifhorn	Vorsitzender
Wolters, Regine, Am Mittelfeld 17, Gifhorn	

»Es ist nicht die stärkste Spezies, die überlebt,
auch nicht die intelligenteste,
aber diejenige, die am besten auf Veränderungen reagiert.«

Charles Robert Darwin
(1809-1882, britischer Naturforscher)



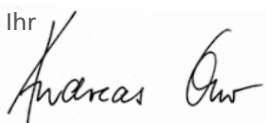
**Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

gutes Wohnen in Gifhorn soll bezahlbar bleiben – trotz verschärfter gesetzlicher Vorgaben, steigender Grundstückspreise und steigender Baukosten. Als mit Abstand größter Wohnraumanbieter in Gifhorn tragen wir hierfür eine besondere Verantwortung – und dieser werden wir gerecht. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in 2016 von 4,84 Euro/Monat liegen unsere Mieten teils deutlich unter den ortsüblichen Preisen. Andere zurzeit in Bau befindliche Wohnprojekte in Gifhorn liegen weit oberhalb dieses Preisgefüges. Die seit Jahren hervorragende Vermietungssituation belegt, dass unsere Angebote mehr als konkurrenzfähig sind. Zugleich – auch das zeigen die Zahlen dieses Geschäftsberichtes – ist unsere Genossenschaft wirtschaftlich kerngesund.

Das bietet uns den nötigen Spielraum, um auf strategische Herausforderungen wie den demografischen Wandel zu reagieren. Einmal, indem wir den Service für unsere älteren Nutzer kontinuierlich ausbauen. Zum anderen, indem wir neuen, barrierearmen Wohnraum schaffen. Das geschieht momentan vor allem im Rahmen unseres Neubauprojektes Lindenhof. In Gifhorn-Gamsen entstehen 15 Wohngebäude mit 93 Wohnungen: energetisch auf dem neuesten Stand, architektonisch eine Bereicherung für Gifhorn und sehr komfortabel. Zusätzlich implementieren wir am Standort ein Quartiersmanagement, um auf alle Bedürfnisse der Bewohner schnell und flexibel reagieren zu können.

Das Projekt Lindenhof ist eine Investition in die Zukunft der Genossenschaft. Wir schaffen dort Wohnraum für alle Altersgruppen: Singles, Paare, Familien und Senioren werden sich in dem neuen Quartier gleichermaßen wohlfühlen. Dabei bleibt die GWG ihrem genossenschaftlichen Auftrag treu: Auch die neuen Wohnungen im Lindenhof werden für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sein.

Ein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG. Ein weiterer gilt allen Mitgliedern, die sich in der GWG engagieren und den Genossenschaftsgedanken tagtäglich mit neuem Leben füllen. Ich danke zudem dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch künftig mit allen Beteiligten den erfolgreichen Weg unserer Genossenschaft weitergehen werden.

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

1. Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Vertreterversammlung am 21. Juni 2016

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 52. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 21. Juni 2016 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die

Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Ersatzvertreter

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

Aufsichtsrat



Siegfried Riechers (Vors.)



Uwe Meyer (stellv. Vors.)



Christiane Müller



Anna-Maria Blickwede



Thomas Karwehl



Kerstin Meyer

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs 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.



2. Lagebericht des Vorstandes

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2016 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

2.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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 2016 verfügte die Genossenschaft über 2.246 eigene Wohnungen, 12 Gewerberäume und 529 Stellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert. Im Geschäftsjahr 2017 werden wir planmäßig den Bau von insgesamt 101 weiteren Wohnungen in Gifhorn-Gamsen (Lindenhof) und Magdeburger Ring weiterführen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2016

Wohnungen*	2.246
Garagen	529
Gewerberäume	12

* davon 382 öffentlich gefördert

Nach wie vor stagniert die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum auf kontinuierlich hohem Niveau. 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 31.12.2016 verfügte die GWG über 4.196 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 14.863.577,07 (23.861 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als zwei Drittel 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. Sie betragen im Jahr 2016 durchschnittlich € 4,84 nach € 4,70 im Vorjahr. Dabei haben wir die Kaltmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand unter € 5,00 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bis auf maximal diese Obergrenze angehoben. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und

sind augenblicklich auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate betrug 8,46 % (Vorjahr: 8,25 %). 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.

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 sehr

hohen Ausgaben für Instandhaltung des Wohnungsbestandes 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. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.108.906,77 ab. Davon sind € 487.000,00 in die Ergebnissrücklagen eingestellt worden. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.335	11.308	11.115
sonstige betriebliche Erträge	35	136	193
Instandhaltungsaufwendungen	1.900	2.046	1.971
Abschreibungen	1.690	1.685	1.655
sonstige betriebliche Aufwendungen	770	680	755
Zinsaufwendungen	922	920	890
Jahresüberschuss	1.030	1.109	1.079

Unsere Genossenschaft konnte sich im Geschäftsjahr 2016 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickeln. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die geplanten 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 worden. Im Jahresüberschuss spiegeln sich sowohl die positiven wie negativen Planabweichungen wider. Aufgrund durchgeführter Mietanpassungen bei Neuvermietung, der Vollausswirkungen von Mietanpassungen im Vorjahr sowie durchgeführter Anpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmen-

bedingungen sind die Umsatzerlöse aus Mieten zum Vorjahr deutlich angestiegen.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag wie in den vergangenen Jahren auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Darüber hinaus wurde das Geschäftsjahr 2016 durch die Neubauten Lindenhof und Magdeburger Ring geprägt. Sowohl die Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Bilanzzahlen bestimmten den Geschäftsverlauf 2016. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 2.691,9. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 645,9 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 20,25 €/m² Wohnfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 15,40 €/m² und bewegen sich damit, wie in den Jahren zuvor, auf einem hohen Niveau. Mit der Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes um rund T€ 146 haben wir einen Teil der mehr erzielten Umsatzerlöse in den Bestand investiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Jahresüberschuss ist insbesondere durch sonstige betriebliche Erträge im Vergleich zur Planung höher ausgefallen.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr die Bauprojekte Lindenhof und Magdeburger Ring begonnen. In diesen 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, diese Wohnquartiere allgemeinverträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahre 2016 trägt bereits die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Anlagen im Bau wider. Die bisherigen Investitionskosten für den Neubau betragen für den Lindenhof € 6.834.074,76 und für den Magdeburger Ring € 468.936,93.

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. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als überaus positiv.





Jesse und Wrann Services GmbH: Pflasterarbeiten

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 € 7.805,97 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 251.451,74. Zum 31. Dezember 2016 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 276.451,74 ausgewiesen. Alle Kennzahlen und Prognosen tragen der „VW-Abgasaffäre“ und der

späten Genehmigung der öffentlichen Haushalte im Geschäftsjahr 2016 Rechnung. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2016 sind mit gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2017 ein Jahresüberschuss erwartet.

2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%
Anlagevermögen	70.013,4	90,71	63.658,3	90,78
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	7.167,8	9,29	6.461,7	9,22
Gesamtvermögen	77.181,2	100,00	70.120,0	100,00
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	43.368,8		36.988,9	
Reinvermögen	33.812,4		33.131,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	33.131,1		32.406,6	
Vermögenszuwachs	681,3	2,06	724,5	2,24

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um rund T€ 7.061 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in den Wohnungsbestand und insbesondere durch Baukosten für das Neu-

bauprojekt Lindenhof unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen um insgesamt T€ 6.355 erhöht und beträgt 90,71 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ergibt sich vor allem aus der Erhöhung der flüssigen Mittel um rund T€ 700. Das Reinvermögen ist entsprechend der Höhe des Jahresüberschusses zuzüglich der Erhöhung der Geschäftsguthaben und abzüglich der für das Vorjahr gezahlten Dividenden angewachsen.

Kapitalstruktur

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderungen T€
Eigenmittel					
Geschäftsguthaben	14.863,6	19,3	14.723,7	21,0	139,9
Ergebnisrücklagen	18.326,9	23,7	17.788,0	25,3	538,9
Bilanzgewinn	621,9	0,8	619,4	0,9	2,5
	33.812,4	43,8	33.131,1	47,2	681,3
Fremdmittel					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	23,4	0,1	21,0	0,1	2,4
Verbindlichkeiten	38.895,4	50,4	32.411,9	46,2	6.483,5
	38.918,8	50,5	32.432,9	46,3	6.485,9
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	114,2	0,1	103,9	0,1	10,3
erhaltene Anzahlungen	3.822,4	5,0	3.823,3	5,5	-0,9
übrige Verbindlichkeiten	444,9	0,5	565,0	0,8	-120,1
	4.381,5	5,6	4.492,2	6,4	-110,7
Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig	68,5	0,1	63,8	0,1	4,7
Gesamtkapital	77.181,2	100,0	70.120,0	100,0	7.061,2

Das Eigenkapital nahm um T€ 681,3 zu, davon entfallen T€ 621,9 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnisrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 139,9 auf die Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,8 % (Vorjahr: 47,2 %).

Die Valutierung der Fremdfinanzierungsmittel für die Neubauvorhaben Lindenhof und Magdeburger Ring führten nach Abzug der planmäßigen Tilgungen zu einer entsprechenden Erhöhung der

lang- und mittelfristigen Dauerfinanzierungsmittel. Der Rückgang der kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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



Neue Garagen in der Elbinger Straße

2.2.2 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 nachzukommen. 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 4 % 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 2,4 % nach 2,7 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

2016
T€

2015
T€

+/-	Jahresergebnis	1.108,8	1.079,4
+/-	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.683,1	1.654,6
+/-	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	13,6	14,4
+/-	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,9	-31,3
-	Erträge aus Teilschulderlass	0,0	-75,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.808,4	2.642,1
+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3,2	56,4
-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-106,8	-466,3
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	897,3	864,8
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.602,1	3.097,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	16,9	63,2
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-8.058,0	-2.560,5
+	Erhaltene Zinsen	6,0	8,4
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.035,1	-2.488,9
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	139,9	166,9
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.449,7	1.400,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.616,7	-1.452,2
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-349,7	-64,4
-	Gezahlte Zinsen	-903,6	-873,4
-	Gezahlte Dividenden	-567,6	-521,8
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u. ä.	3,5	-36,6
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.155,5	-1.381,5
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	722,5	-773,4

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2016	2015
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.870,7	3.644,1
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.602,1	3.097,0
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.035,1	-2.488,9
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.155,5	-1.381,5
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.593,2	2.870,7

Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2016	2015
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.694,0	2.975,0
-	Verpfändete Festgeldguthaben u. ä.	-100,8	-104,3
-	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
=		3.593,2	2.870,7

2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 722,5 erhöht. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 8.058,0 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für die Neubaumaßnahmen Lindenhof und Magdeburger Ring sowie diverser Modernisierungen im Bestand, z. B. Badmodernisierungen. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 8.100 gegenüber. Im Bereich der Neubaumaßnahmen wurden Teilvalutierungen in Anspruch genommen. Die Finanzierung dieser Vorhaben ist durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert. Die Erhöhung des Finanzmittelfonds ergibt sich insbesondere aus der Abforderung von Fremdmitteln, nachdem im Vorjahr überwiegend Eigenmittel eingesetzt wurden.

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.



2.2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Entwicklung der Ertragslage	2016		2015		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.308,4	97,9	11.115,4	98,9	193,0
aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	7,6	0,1	9,6	0,1	-2,0
Bestandsveränderungen	116,6	1,0	49,4	0,4	67,2
Sonstige betriebliche Erträge	119,8	1,0	71,3	0,6	48,5
Gesamtleistung	11.552,4	100,0	11.245,7	100,0	306,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.329,4	-46,1	-5.173,8	-46,0	-155,6
Personalaufwand	-1.581,0	-13,7	-1.549,4	-13,8	-31,6
Abschreibungen (planmäßig)	-1.683,1	-14,6	-1.654,1	-14,7	-29,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-670,7	-5,8	-753,9	-6,7	83,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-864,5	-7,5	-866,0	-7,7	1,5
Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-270,6	-2,3	-273,2	-2,4	2,6
Betriebsergebnis	1.153,1	10,0	975,3	8,7	177,8
Finanzergebnis	-49,4	-0,4	-16,0	-0,1	-33,4
Neutrales Ergebnis	5,2	0,0	120,1	1,1	-114,9
Jahresergebnis	1.108,9	9,6	1.079,4	9,7	29,5

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich aufgrund wirtschaftlich gebotenen, moderaten Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand sowie durch Nutzungsgebührenanpassungen bei Modernisierung und Wohnungswechsel.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2015 und 2016. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus einer im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Versicherungsleistung. Der Instandhaltungsaufwand wurde um T€ 75 auf T€ 2.046 erhöht. Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen aus



Neubau im Magdeburger Ring 25

tarifvertraglichen Verpflichtungen sowie Personalaufstockung. Der Zinsaufwand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um T€ 1,5 trotz der Erhöhung der Fremdmittel. Hierzu führten Zinsanpassungen von Dauerfinanzierungsmitteln sowie Zinsdegression von Darlehen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 83. Hierzu führten maßgeblich die erhöhten Aufwendungen für Geldbeschaffung im Vorjahr.

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 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind,

haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unsere Genossenschaft bewegt sich in einem langfristigen Markt und einem überschaubaren regionalen Umfeld. Gleichwohl ergeben sich auch für unser Unternehmen Chancen und Risiken, auf die wir uns über unsere Strukturen und Prozesse einstellen. In der Gesamtbetrachtung lassen sich aus Sicht des Vorstands keine wesentlichen Risiken erkennen, die den Bestand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG oder ihr Tochterunternehmen grundsätzlich gefährden könnten. Unsere Genossenschaft hat als Instrument zur Unternehmenssteuerung ein auf die spezifischen Erfordernisse abgestimmtes Risiko-Management-System eingerichtet. Es umfasst neben internen Kontrollen einer Finanz-, Wirtschafts- und Liquiditätsplanung und im Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen.

Ziel ist es, relevante Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass wir mit geeigneten Maßnahmen wirksam darauf reagieren können: entweder um negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden oder um die sich ergebenden Chancen für unsere Genossenschaft zu nutzen.

Der demografische Wandel, der Flüchtlingszuzug, die steigenden Ansprüche an die technischen sowie energetischen Ausstattungen unserer Wohnungen seitens der Mieter und auch des Gesetzgebers stellen auch für die Gifhorner Wohnungsbau-Genos-

senschaft zum Teil erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören u. a. steigende Baukosten, die den Neubau zu bezahlbaren Mieten gefährden. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch Chancen verbunden, die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterzuentwickeln und ihre Ertragskraft steigern zu können. Mit einem Nachfrage orientierten Produkt Wohnen, attraktiven Serviceangeboten und einer ausgeprägten sozialen Quartiersarbeit sehen wir die Möglichkeit, unser Image als Wohnungsdienstleistungsunternehmen weiter auszubauen und die langfristige Vermietung unseres Immobilienbestandes auf dem jetzigen, sehr hohen Niveau zu halten.

Unsere weitere Neubautätigkeit verschafft uns einen jungen Bestand an Wohnungen, der Wettbewerbsvorteile bei der technischen Qualität und den Wohnungsschnitten bietet. Die Mieterhöhungschancen, die uns zum Teil durch noch sehr geringe Kaltmieten im Bestand geboten werden, nutzen wir. Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind.

Darüber hinaus bestehen umfangreiche stille Reserven für den Immobilienbestand der GWG. Mit den Neubauten im Lindenhof wollen wir an der Nachfrage nach modernem, preiswertem Wohnraum partizipieren. Ebenfalls richten wir in der

Modernisierung, im Bestand und im Neubau die Investitionen sowohl zielgruppen- als auch zukunftsorientiert aus und optimieren den finanziellen Mitteleinsatz. Der dauerhaft positive Cashflow der GWG und eine freie Kreditlinie lassen kein Liquiditätsrisiko im Prognosezeitraum der nächsten fünf Jahre erkennen. Die GWG verfügt über ein erstklassiges Bank Rating. Adressausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung konnten in den letzten Jahren sukzessive verringert werden.

Der hohe wohnungswirtschaftliche Sachverstand sowie die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Erreichung unserer hochgesteckten Ziele bieten dafür eine solide Grundlage. Wir investieren daher auch stetig in Ausbildung und Weiterbildung unserer Belegschaft.

Im Bereich der operationellen Risiken investieren wir kontinuierlich in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit sowie Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten. Vor diesem Hintergrund wird in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 der ersatzlose Wegfall des bisherigen ERP-Softwaresystems GES durch das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma ersetzt.

Eine aktuelle und künftige Analyse der Entwicklung des Gifhorner Wohnungsmarktes zeigt bereits zum jetzigen Zeitpunkt mittel- und langfristige Angebotsüberhänge. Daher bedarf es weiterhin einer kritischen Beobachtung der Situation bei der Volkswagen AG („Dieselgate“). Der starken Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird die GWG zurzeit durch ihre Bestandswohnungen und dem zum Teil einsetzenden Sickerungseffekt gerecht. Hinsichtlich des Neubaus von preisgünstigem Wohnraum (öffentlich gefördert) stellt sich die GWG nach Freiwerden der im Augenblick im Lindenhof gebundenen Unternehmensressourcen.

Wir werden unseren Kurs der nachhaltigen Investitionen in unsere Kernbestände weiter fortsetzen. Dabei setzen wir auch auf gezielten Neubau oder Ersatzneubau, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein adäquates Angebots-Portfolio bieten zu können. Wirtschaftlich gehen wir für die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG weiterhin von einer stabilen Ertragsituation aus. Aufgrund unserer sehr soliden und konservativen Gesamtaufstellung sind unsere Erträge sehr gut berechenbar. Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Mit der weiteren Bestands- und Quartierspflege gehen wir davon aus, dass unser Wohnungs-Portfolio im Bestand weiter an Attraktivität gewinnen wird.



Neubau Lindenhof

Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an sich kontinuierlich, zum Teil immer drastischer verändernden Rahmenbedingungen gibt uns auch die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unserer Genossenschaft zu steigern. Die Weiterentwicklung als auch die Pflege unseres Beleihungskatasters verschafft uns die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Unsere Bilanzstruktur ist geordnet und lässt

ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotential im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft zu.

2.5 Dankesworte

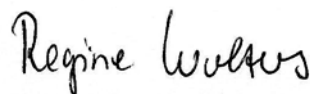
Unser Aufsichtsrat unterstützt uns bei allen unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen, zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich vertrauensvoll und ergebnisorientiert. Sie umfasst nicht nur die gesetzlich geregelten Aufsichtspflichten sondern auch die generelle Planung der Zukunft der Genossenschaft. Die positiven Beziehungen zu Behörden, Banken und Versicherungen und den anderen Geschäftspartnern haben wir im Berichtsjahr aufrechterhalten und, soweit es möglich war, intensiviert.

Gifhorn, im Mai 2017



Andreas Otto

Wir sind wohlwollend unterstützt und beraten worden. Dafür bedanken wir uns bei allen. In diesen Dank schließen wir natürlich auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ein, die mit ihrer Leistungskraft erst die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft gelegt haben. Der individuelle Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Unternehmen spiegelt die Leitgedanken unserer Unternehmenspolitik wider.



Regine Wolters

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die von ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erledigenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

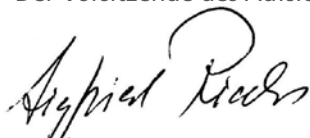
Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan 2017 ff., den Jahresabschluss 2015, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm sowie den Ankauf von Grundstücken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2016 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015 durchgeführt, die der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 20. Juni 2017 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 06.10.2016 durch den Prüfungsverband erteilt.

Gifhorn, den 18. April 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Siegfried Riechers

Die Vertreterversammlung nahm am 21. Juni 2016 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse.

Frau Kerstin Meyer und Herr Uwe Meyer wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 21. Juni 2016 wurde Herr Siegfried Riechers zum Aufsichtsratsvorsitzenden wieder gewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2016 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.

Kennzahlen der GWG

	Einheit	2016	2015	2014
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	402	402	403
Wohnungen	WE	2.246	2.247	2.248
Gewerbe	SME	12	12	12
Garagen	Anzahl	529	529	529
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.647	1.647	1.648
Wohnfläche	m ²	131.208	131.204	131.207
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	58,4	58,4	58,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	77.181	70.120	70.090
Sachanlagevermögen	T€	69.665	63.298	62.461
Sachanlagenintensität	%	90,3	90,3	89,1
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	8.060	2.561	4.648
Eigenkapital	T€	33.812	33.131	32.407
Eigenkapitalquote	%	43,8	47,2	46,2
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	38.918	32.433	32.625
Umsatzerlöse	T€	11.308	11.115	10.932
Jahresergebnis	T€	1.109	1.079	703
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.808	2.642	2.596
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	920	890	969
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.617	1.452	1.458
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,6	2,8	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	3,3	2,2
Cashflow Marge	%	24,8	23,8	23,7
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	7.618	7.406	7.142
Sollmieten (Gewerbe)	T€	131	127	129
Sollmieten (Garage)	T€	207	203	197
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	11	20	21
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	4,84	4,70	4,54
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	6,63	6,43	6,52
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	32,61	31,98	31,03
Leerstand (per 31.12.)	WE	2	4	9
Leerstand (per 31.12.)	%	0,09	0,18	0,40
Erlösschmälerungen	T€	32	32	61
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,02	0,02	0,04
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	878	880	964
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,56	0,56	0,61
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.670	1.654	1.625
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,06	1,05	1,03
Instandhaltungskosten	T€	2.046	1.971	1.888
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,30	1,25	1,20
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	1.904	1.941	1.855
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,21	1,23	1,18

Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.619,00	17.633,00
II. Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.745.550,10	55.709.396,42
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.643.312,23	2.661.150,90
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	968.530,29	1.062.121,38
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.446,00	101.604,00
5.	Anlagen im Bau	10.781.355,39	3.384.752,61
6.	Bauvorbereitungskosten	378.926,01	69.665.120,02
III. Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77	342.316,77
2.	Andere Finanzanlagen	400,00	342.716,77
		70.013.455,79	63.658.301,09
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.315.205,92	3.198.715,58
2.	Andere Vorräte	11.026,77	3.326.232,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	74.718,62	58.924,12
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	144,02
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	9.584,44
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	82.413,74	157.132,36
III. Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.593.209,60	2.870.706,35
		7.076.574,65	6.345.536,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1.	Geldbeschaffungskosten	35.801,00	
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55.355,64	91.156,64
		77.181.187,08	70.120.031,94

Bilanz zum 31.12.2016

Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	253.825,66		350.140,55
2. der verbleibenden Mitglieder	14.589.291,41		14.346.250,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 14.518,44 (Vorjahr: € 12.418,52)	20.460,00		27.280,00
		14.863.577,07	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 112.000,00 (Vorjahr: € 110.000,00)	2.493.000,00		2.381.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 375.000,00 (Vorjahr: € 350.000,00)	12.429.000,00		12.054.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 51.834,70 (Vorjahr: € 31.362,80)	3.404.859,15		3.353.024,45
		18.326.859,15	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.108.906,77		1.079.440,63
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-487.000,00	621.906,77	-460.000,00
		33.812.342,99	33.131.135,78
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		137.590,89	124.906,78
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.297.966,98		25.483.861,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.998,88		6.906.330,10
3. Erhaltene Anzahlungen	3.822.396,16		3.823.351,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.411,33		20.457,50
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	381.703,03		490.559,34
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.330,43		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 4,759,75 (Vorjahr: € 21.128,99) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	66.952,80		75.679,47
		43.162.759,61	36.800.239,12
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		68.493,59	63.750,26
		77.181.187,08	70.120.031,94

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.308.443,40		11.115.373,33
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.610,35	11.316.053,75	9.581,03
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		116.490,34	49.414,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		136.555,25	193.336,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.329.378,52	5.173.811,42
5. Rohergebnis		6.239.720,82	6.193.893,55
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.290.414,41		1.261.527,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	290.555,66	1.580.970,07	287.911,94
davon für Altersversorgung € 51.534,17 (Vorjahr: € 50.609,85)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.685.231,86	1.654.691,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		680.131,38	755.204,43
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.233,78	8.475,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 3.029,26 (Vorjahr: € 2.844,07)		920.141,72	890.464,28
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.379.519,57	1.352.609,36
14. Sonstige Steuern		270.612,80	273.168,73
15. Jahresüberschuss		1.108.906,77	1.079.440,63
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		487.000,00	460.000,00
17. Bilanzgewinn		621.906,77	619.440,63

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Gifhorner 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.

Eine Anpassung der Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse in Folge der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG war nicht notwendig, d. h. die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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 Anschaf-

fungskosten 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: 10 Jahre
- Fotovoltaikanlagen: 20 Jahre
- Fahrzeuge: 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen: 3 – 13 Jahre

Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31.01.2007 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 € 410 netto werden

im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam als Abgang berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 2.086,57 (Vorjahr: € 635,75) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

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 31.12.2016 € 276.451,74, das Jahresergebnis 2016 € 7.805,97. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde in der Gesellschafterversammlung am 7. April 2017 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 wertberichtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten Unfertige Leistungen betrifft € 3.315.205,92 (Vorjahr: € 3.198.715,58) 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 € 8.572,56 (Vorjahr: € 16.630,83) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 481,02 (Vorjahr: € 349,47) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 329,85 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

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 € 14.863.577,07
(Vorjahr: € 14.723.670,70).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt sich wie folgt:

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.381.000,00	112.000,00	0,00	2.493.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.054.000,00	375.000,00	0,00	12.429.000,00
Andere Ergebnismrücklagen				
Freie Rücklage	2.500.189,59	0,00	51.834,70	2.552.024,29
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	17.788.024,45	487.000,00	51.834,70	18.326.859,15

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 Altersteilzeit und Jubiläen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
Altersteilzeitverpflichtungen	34.943,77	43.069,75
Jahresabschlussprüfung	17.000,00	17.000,00
Unterlassene Bauinstandhaltung	16.500,00	0,00
Jahresabschlusserstellung	14.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.000,00	12.600,00
Vertreterversammlung	11.000,00	12.000,00
Jubiläen	10.343,62	8.762,95
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.500,00	9.000,00
Steuerberatungsleistungen	6.500,00	7.000,00
Urlaubsansprüche	5.803,50	1.474,08
	137.590,89	124.906,78

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 100.786,22 (Vorjahr: € 104.332,68) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Rückstellung in Höhe von € 135.729,99 (Vorjahr: € 147.402,43) verrechnet.

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 € 32.111.985,66 (Vorjahr: € 25.277.749,00), von den Verbind-

lichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 6.536.702,64 (Vorjahr: € 6.826.471,80) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 4.767,78 (Vorjahr: € 4.879,96) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 2.111,58 (Vorjahr: € 1.429,95) ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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



Neue Müllstandplätze in der Elbinger Straße

Haftungsverhältnisse

Am Abschlusstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung
(aus Genossenschaftsanteilen)

Geschäftsjahr
€ 400,00

Vorjahr
€ 400,00

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.304,43	2.267,96
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenem Forderungen	319,02	2.977,99
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagemögens	2,00	31.313,07
Erträge aus dem Schuldverlass aus KfW-CO2-Gebäude-Sanierungsprogramm	0,00	75.000,00
	6.625,45	111.580,56

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 2.086,57 (Vorjahr: € 635,75) außerplanmäßig abgeschrieben.

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	20.053,72	14.195,85
Aufwendungen früherer Jahre	6.483,09	1.317,32
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.920,95	0,00
	29.457,76	15.513,17

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 3.029,26 (Vorjahr: € 2.844,07) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind € 2.487,90 (Vorjahr: € 0,00) Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.

C. Sonstige Angaben

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) in €:	Verbleibende Kosten (inkl. USt) in €:
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2018)	52.185,97	104.371,94
Versorgungsvertrag über Kabelanschlusssignale (Laufzeit bis 31. März 2028)	191.167,79	2.150.637,64
Vertrag zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr (Laufzeit bis 31. Dezember 2017)	180.000,00	180.000,00
Vertrag zur Winterreinigung (mit Preissteigerungen) (Laufzeit bis 31. März 2017)	54.661,22	32.796,72

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

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

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2016 Verpflichtungen aus 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 2016 neben den hauptamtlichen Vorständen im Durchschnitt 14 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer, eine Raumpflegerin (stundenweise) und drei Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2016 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Anzahl
1. Januar 2016	3.978
Zugang	427
Abgang	209
31. Dezember 2016	4.196

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 23.861 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossen-

schaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2016 um € 243.041,26 (Vorjahr: € 147.715,94) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe

Andreas Otto (Vorsitzender)
Regine Wolters

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglieder des Aufsichtsrates

Siegfried Riechers	Finanzbeamter (Vorsitzender)
Uwe Meyer	Rechtsanwalt (stellv. Vorsitzender)
Anna-Maria Blickwede	Apothekerin
Thomas Karwehl	Polizeibeamter
Kerstin Meyer	Beamtin
Christiane Müller	Industriekauffrau

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

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 1.108.906,77
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	112.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	375.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	621.906,77
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2016 von € 14.333.925,15	573.356,92
und Einstellung in die freie Rücklage	48.549,85

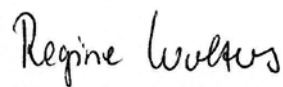
Gifhorn, 13. April 2017

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	157.146,52	474,81	474,81	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	157.146,52	474,81	474,81	0,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.322.302,15	557.665,93	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.558.167,88	88.188,65	18.404,04	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.070.760,17	0,00	0,00	-93.591,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.839,18	108.686,58	78.311,49	0,00
Anlagen im Bau	3.384.752,61	7.303.011,69	0,00	93.591,09
Bauvorbereitungskosten	378.926,01	2.086,57	2.086,57	0,00
Sachanlagen insgesamt	102.144.748,00	8.059.639,42	98.802,10	0,00
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	342.716,77	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	102.644.611,29	8.060.114,23	99.276,91	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.297.966,98	25.483.861,40	1.569.252,37	1.246.720,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.998,88	6.906.330,10	326.426,60	331.190,30
3. Erhaltene Anzahlungen	3.822.396,16	3.823.351,31	3.822.396,16	3.823.351,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.411,33	20.457,50	15.411,33	20.457,50
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	381.703,03	490.559,34	381.703,03	490.559,34
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.330,43	0,00	3.330,43	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	66.952,80	75.679,47	28.572,01	37.613,09
Verbindlichkeiten insgesamt	43.162.759,61	36.800.239,12	6.147.091,93	5.949.892,46

	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 31.12.2016	Stand am 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€
	157.146,52	139.513,52	12.488,81	474,81	151.527,52	17.633,00
	157.146,52	139.513,52	12.488,81	474,81	151.527,52	17.633,00
	92.879.968,08	36.612.905,73	1.521.512,25	0,00	38.134.417,98	55.709.396,42
	4.627.952,49	1.897.016,98	106.027,32	18.404,04	1.984.640,26	2.661.150,90
	977.169,08	8.638,79	0,00	0,00	8.638,79	1.062.121,38
	460.214,27	328.235,18	43.116,91	58.583,82	312.768,27	101.604,00
	10.781.355,39	0,00	0,00	0,00	10.781.355,39	3.384.752,61
	378.926,01	0,00	2.086,57	2.086,57	0,00	378.926,01
	110.105.585,32	38.846.796,68	1.672.743,05	79.074,43	40.440.465,30	63.297.951,32
	342.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	342.316,77
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	342.716,77	0,00	0,00	0,00	342.716,77	342.716,77
	110.605.448,61	38.986.310,20	1.685.231,86	79.549,24	40.591.992,82	63.658.301,09

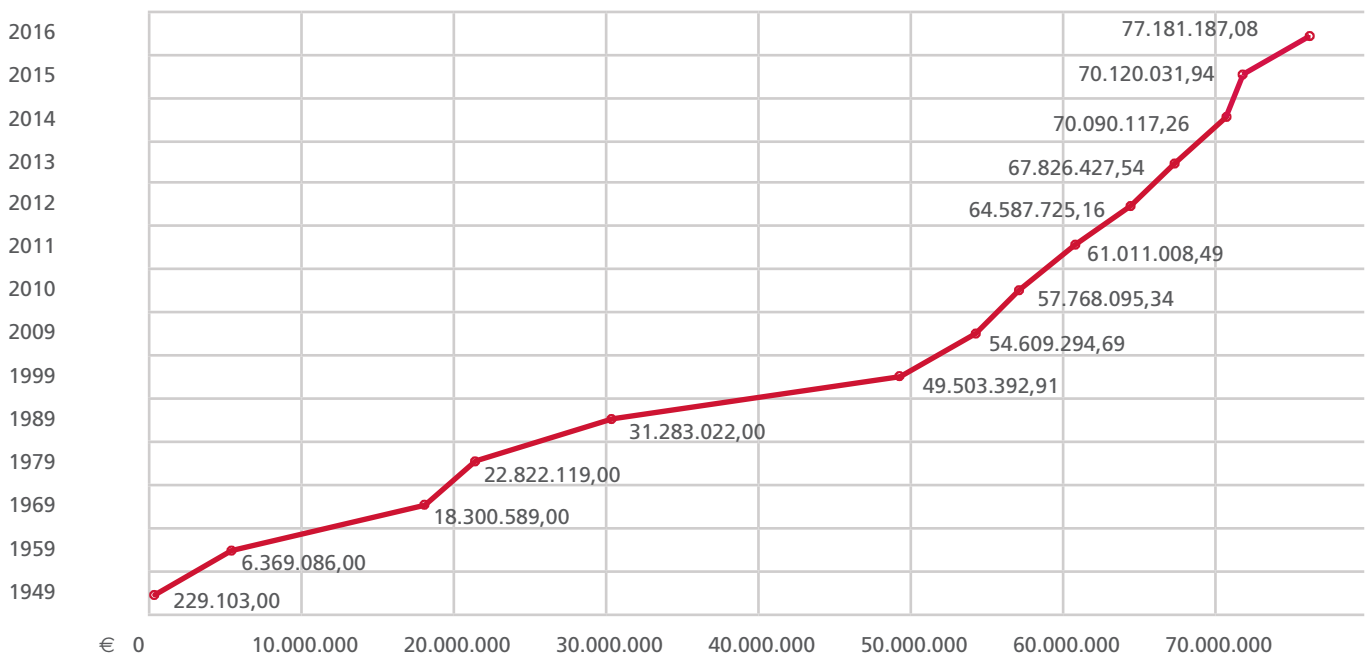
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
	5.696.649,30	5.074.378,69	25.032.065,31	19.162.761,79	32.111.985,66	GPR
	1.193.454,99	1.218.492,16	5.055.117,29	5.356.647,64	6.536.702,64	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	38.380,79	38.066,38	0,00	0,00	0,00	
	6.928.485,08	6.330.937,23	30.087.182,60	24.519.409,43	38.648.688,30	

GPR = Grundpfandrecht

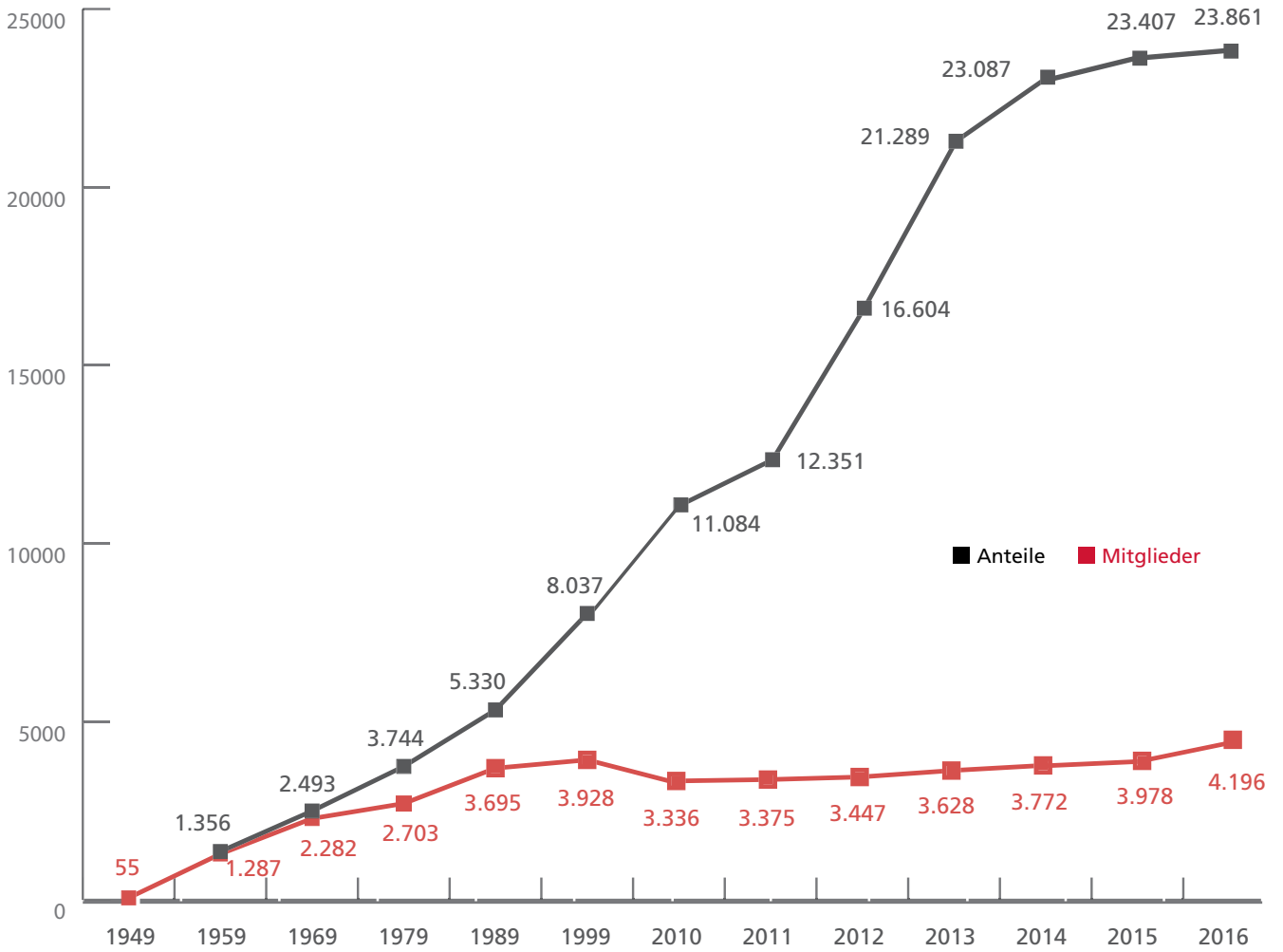


Die ersten Mieter sind im Lindenhof bereits eingezogen.

Entwicklung der Bilanzsumme



Unser Mitgliederbestand 1949 - 2016



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



Neubauprojekt „Lindenhof“



„Lindenhof“

Unser neues Wohnquartier Lindenhof in Gifhorn-Gamsen wächst und gedeiht. Insgesamt 15 Wohngebäude mit 93 lichtdurchfluteten und hochwertig ausgestatteten Wohnungen werden hier ein modernes und energetisch hocheffizientes Zuhause für alle Generationen bieten. Beim Richtfest im Mai 2016 feierte die GWG gemeinsam mit zukünftigen Nutzern, Handwerkern und Nachbarn den fertigen Dachstuhl des ersten Wohngebäudes.





Wir sind dabei



Lokale Bündnisse für Familie

Hier engagieren sich freiwillig u. a. Kommunen, Unternehmen, Kirchen, Kammern, Verbände sowie Stiftungen und bilden ein lokales Netzwerk, um nachhaltige Lösungen für mehr Familienfreundlichkeit vor Ort zu entwickeln. Beim Gifhorner Bündnis „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

Zusammenschluss von mehr als 400 Genossenschaften mit über 800.000 Wohnungen in Deutschland, um genossenschaftliches Wohnen noch bekannter zu machen. Eine starke Gemeinschaft hat starke Vorteile – für den einzelnen und für alle. Aufgrund der genossenschaftlichen Grundprinzipien gibt es viele Überschneidungen in der täglichen Arbeit sowie viele gemeinsame Wege und Ziele, die man unter ein Motto stellen kann: Gemeinsame Aktivitäten, die das Wohnen lebenswert gestalten.



DESWOS

Seit vielen Jahren unterstützt die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG die Projekte der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika. Wir helfen mit!



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.



Ein starkes Team: die Mitarbeiter der GWG

Impressum:

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotolia - stockpics (Titelbild)

Frank Bierstedt S. 7, 8, 47

Florian Röske S. 5

Photowerk S. 6, 44, 45

Merle Höfermann S. 7, 8, 11-13, 15, 17, 19, 22, 33, 40, 41, 43, 48

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig
500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2017



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

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

