

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Zahlen, Daten, Fakten

Geschäftsbericht 2013



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 Gifhorne 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 und 2014.



Wohnungsbaugenossenschaften

Zusammenschluss von mehr als 420 Genossenschaften mit über 870.000 Wohnungen in Deutschland, um genossenschaftliches Wohnen noch bekannter zu machen. Eine starke Gemeinschaft hat starke Vorteile – für den einzelnen und für alle. Aufgrund der genossenschaftlichen Grundprinzipien gibt es viele Überschneidungen in der täglichen Arbeit sowie viele gemeinsame Wege und Ziele, die man unter ein Motto stellen kann: Gemeinsame Aktivitäten, die das Wohnen lebenswert gestalten.



DESWOS

Mit unserer Unterstützung

45 Jahre DESWOS – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause: Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. steht im 45. Arbeitsjahr. Als Förderer tragen wir, die Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG, zur Arbeit der Hilfsorganisation bei. Wir übernehmen damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wohnraum schaffen

- das ist das verbindende Ziel der DESWOS als Organisation der Wohnungswirtschaft. Mit unserem Mitgliedsbeitrag und Spenden an die DESWOS helfen wir Menschen in unwürdigen und bedrohlichen Wohnsituationen. In Kampala, Uganda, baut die DESWOS aktuell ein Wohnheim für junge Mädchen, die auf der Straße lebten. Dort werden sie von Franziskanerinnen betreut und für den Schulbesuch oder eine Ausbildung motiviert.

Existenzen sichern

- mit einem Entwicklungsprogramm für benachteiligte Fischerfamilien in Alleppey, Indien. 3.000 Frauen und ihre Familien starten mit Hilfe der DESWOS in die wirtschaftliche Unabhängigkeit. Sie nutzen das Umfeld ihrer Häuser und Brachland für den Gartenbau und setzen neue Kenntnisse für die organische Landwirtschaft, Kleinviehzucht und Milchwirtschaft ein.

Bildung und Ausbildung fördern

340 Schülerinnen und Schüler in San Antonio de Tomayunca, Nicaragua, werden unter schwierigen Bedingungen unterrichtet. Im Schichtbetrieb in beengten Klassenräumen, auf Gängen, unter freiem Himmel und sogar in einer Küche. Für sie baut die DESWOS zusätzliche Klassenräume und Toiletten. Mit der Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG als Partner und Unterstützer kann die DESWOS weiterhin mit den betroffenen Menschen in den Partnerländern arbeiten – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!

Gliederung

	Gliederung	3
	Organe der Genossenschaft	4
1.	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht des Vorstandes	8
2.1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	8
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	8
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8
2.1.1.3	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen	10
	- Bestandsbewirtschaftung	
	- Wohnungswechsel 2013	
	- Nutzungsgebühren und Betriebskosten	
	- Erlösschmälerungen und Forderungsabschreibungen	
	- Investitionen	
	- Mitarbeiter und Organisation	
	- Mitgliederbetreuung / soziale und kulturelle Aktivitäten	
	- Vertreterversammlung	
	- Beteiligungen	
	- Tätigkeit der Organe	
	- sonstige wichtige Vorgänge	
2.1.1.4	Geschäftsergebnis	17
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	18
2.1.1.6	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	20
2.1.1.7	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	27
2.2	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	30
2.2.1	Vermögenslage	30
2.2.2	Finanzlage	31
2.2.3	Ertragslage	33
2.3	Nachtragsbericht	34
2.4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	35
2.4.1	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	35
2.4.2	Finanzinstrumente	36
2.4.3	Prognosebericht	36
2.5	Dankesworte	37
	Bericht des Aufsichtsrates	38
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	39
	Bilanz	40
	Gewinn- und Verlustrechnung	42
	Anhang für das Geschäftsjahr 2013	43
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitspiegel	50
	Weitere statistische Kennzahlen	52
	Übersichtsplan	54
	Impressum	55

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung

- Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6
- Angermann, Rainer, Birkenkamp 2
- Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20
- Bley, Joachim, Maschstraße 9, Sassenburg
- Büschke, Horst, Alter Postweg 72
- Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8
- Görner, Renate, Ringstraße 18
- Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11
- Henkel, Karl-Heinz, Herz.-E.-Aug.-Str. 16
- Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52
- Kasper, Olga, Lupinenweg 25
- Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29
- Koch, Oliver, Beerenweg 18
- Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6
- Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8
- Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28
- Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23
- Nahrstedt-Hampel, Dorothea, Schleusendamm 17
- Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45
- Raulfs, Stefan, II. Koppelweg 34
- Riechers, Sascha, Herz.-E.-Aug.-Str. 31
- Schell, Anna, Alter Postweg 42
- Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
- Schulze, Ernst, Lindenstraße 15
- Six, Alexander, Calberlaher Damm 34
- Tantzki, Arno, Breslauer Str. 10
- Tietge, Bernd, Immenweg 6
- Weinberg-Denig, Britta, Rundling 9, Wolfsburg
- Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23
- Ahrens-Arnold, Christine, Rathausstraße 1
- Baldt, Monika, Allensteiner Str. 8
- Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3
- Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1 a
- Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10
- Gieseke, Gerhard, Petkuser Weg 20
- Grote, Ingrid, Hohe Luft 3
- Henke, Thomas, Fallerslebener Str. 6
- Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82
- Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24
- Knecht, Carmen-Alexandra, Hufelandstr. 15
- Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg
- Krause, Michael, Kirchweg 6
- Lange, Ursula, Im Hängelmoor 4
- Lausch, Kornelia, Mühlenweg 1
- Mayer, Robert, Bergstr. 9 a
- Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60
- Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33
- Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
- Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
- Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
- Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
- Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
- Serbin, Roland, Innungswall 65
- Stute, Detlef, Im Hängelmoor 16
- Thiele, Anette, Waldstraße 5
- Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
- Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21

Aufsichtsrat

- Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn
- Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn
- Müller, Christiane, Bäckerstraße 28, Gifhorn
- Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10, Gifhorn
- Matzdorf, Christine, Hufelandstraße 2, Gifhorn
- Meyer, Kerstin, Gifhorer Weg 4 a, Gifhorn

- Vorsitzender
- stv. Vorsitzender
- Schriftführerin

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss:

- Riechers, Siegfried Vorsitzender
- Karwehl, Thomas
- Meyer, Kerstin

Bau- und Wohnungsausschuss:

- Meyer, Uwe Vorsitzender
- Matzdorf, Christine
- Müller, Christiane

Vorstand

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

- Vorsitzender



„Moderner Wohnbau: Seltsam. Wir leben auf einer Kugel und sind total in Würfel vernarrt.“ Manfred M. Strasser (*1964)



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

zwei Tendenzen kennzeichnen die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. Zum einen wird die Zahl der Einwohner bis 2050 weiter deutlich sinken. Zum anderen wird die Bevölkerung immer älter. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen wächst dabei bis zum Jahr 2040 sowohl absolut als auch anteilmäßig beträchtlich. Alle übrigen Altersjahrgänge nehmen zahlenmäßig ab. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich von heute 3,7 Millionen bis zum Jahr 2050 auf gut zehn Millionen Menschen etwa verdreifachen. Der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung beträgt dann nicht mehr ein knappes Viertel, sondern gut 40 %. Und die meisten Menschen dieser Jahrgänge wollen zu Hause alt werden. Somit ist auch die Wiederbelebung der Förderung des generationengerechten Umbaus für unsere älter werdende Gesellschaft eine der zentralen Forderungen der im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GDW) organisierten Wohnungsunternehmen.

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) hat sich in den letzten Jahren intensiv um die Verbesserung ihres Wohnungsbestandes gekümmert. Sowohl in den energetischen wie auch in den generationengerechten Um-, Aus- und aktuell auch in den Neubau, haben wir hohe Summen investiert. Dass dieser unternehmenspolitische Weg der richtige ist, zeigt uns die wiederholte Vollvermietung unseres Wohnungsbestandes im vergangenen Geschäftsjahr. Vor diesem Hintergrund werden wir unsere Unternehmensphilosophie weiterverfolgen. Mit den Neubauprojekten „Lindenhof“ in Gifhorn - Gamsen und „Kastanienhof“ in Wesendorf tragen wir der aktuellen Nachfrage nach Neubauwohnungen Rechnung.

Für den „Lindenhof“ entwickeln wir zurzeit den Bebauungsplan und konkretisieren die Wohnungsgrundrisse. Hier entsteht ein völlig neues Wohnquartier mit allen Anforderungen, die gutes, sicheres und modernes Wohnen heute stellt. Die besondere Aufgabe besteht darin, dieses neue Wohnquartier allgemeinverträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. In enger Abstimmung mit der Stadt Gifhorn setzen wir die Anforderungen unserer Mitglieder an heutige Wohnansprüche und die Vorgaben gesetzlicher Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung um. Für den „Kastanienhof“ haben wir einen generationenübergreifenden Planentwurf erstellt. Hier sprechen wir das gesamte Spektrum des Wohnungsnachfragemarktes an. Flexible Grundrissgestaltung erlaubt es, Wohnungen zwischen ca. 40 qm bis ca. 100 qm zu realisieren. Die Besonderheit: Bei Erstbezug kann die Wohnungsgröße mitgestaltet werden.

Sie sehen, die GWG stellt sich den aktuellen Herausforderungen. Darüber hinaus entwickeln wir Konzepte für die Zukunft. Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen, ambulante Pflege und ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden sind nur einige Themen, die uns aktuell beschäftigen. In unserem Geschäftsbericht möchten wir Ihnen die Grundlagen, Ergebnisse und unternehmerischen Entwicklungen erläutern. Diese Ergebnisse ermöglichen es uns, unsere Unternehmenspolitik und -philosophie nachhaltig zum Wohle unserer Mitglieder, des gesellschaftlichen Umfeldes aber auch unserer Stadt Gifhorn weiter zu verfolgen.

Ihr

Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

Gremien der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Vertreterversammlung



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

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

Die 49. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 25. Juni 2013 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.



Eine starke Gemeinschaft

Aufsichtsrat



Siegfried Riechers (Vors.)



Uwe Meyer (stellv. Vors.)



Christiane Müller



Thomas Karwehl



Christine Matzdorf



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 Altersrentengrenze bestellt. Gemäß Geschäftsverteilungsplan obliegt dem Vorstandsvorsitzenden die Ressortverantwortung der operativen Geschäftsführung.

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

2. Lagebericht des Vorstandes

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS20.

2.1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

2.1.1.1 Das Unternehmen

Die Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH gegründet. 120 Personen, die alle in sehr schwierigen Wohnverhältnissen lebten, waren bei dieser Versammlung anwesend. Die GWG ist in das Genossenschaftsregister in Hildesheim unter der lfd. Nummer 100016 eingetragen. Sie unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes. Die derzeit gültige Satzung wurde am 17. Juli 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die GWG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Im Rahmen dieser strategischen Geschäftsfelder der GWG hat die Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestands innerhalb des Landkreises Gifhorn zurzeit die höchste Priorität. Die GWG ist als Vermietungsgenossenschaft ein mittelgroßes Unternehmen mit einem steuerbegünstigten Geschäftskreis. Als Genossenschaft unterliegen wir der gesetzlichen Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz, die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird.

Der Verband hat am 10.10.2013 die Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2012 erteilt und am 23.01.2014 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2013 gehörten der GWG 3.628 Mitglieder mit 21.289 Geschäftsanteilen an.

2.1.1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung

Unser Unternehmen hat seine Ziele entsprechend dem genossenschaftlichen Förderauftrag definiert und diese effizient und effektiv mit den vorhandenen Ressourcen umgesetzt. Bei den geschäftspolitischen Entscheidungen und deren Realisation stand die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder im Mittelpunkt. Die größten Herausforderungen lagen in der Erhaltung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes und Wohnumfeldes. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung erfolgten mit dem Ziel, attraktiven Wohnraum für alle zu erhalten und zu schaffen. Die dazu notwendigen Geschäftsprozesse konnten erfolgreich im zeitlichen und finanziell vorgegebenen Rahmen umgesetzt werden. Aus den Kennzahlen wird deutlich, dass wir die gesteckten Zeile erreicht und somit unsere Marktposition sehr gut ausgebaut bzw. behauptet haben. Alle durchgeführten Maßnahmen haben wir wirtschaftlich sowie sozial verträglich, d.h. mit bezahlbaren Mieten umgesetzt. Den Wettbewerbsdruck auf dem regionalen Wohnungsmarkt setzten wir eine innovative Produktpolitik, ein kundenorientiertes Dienstleistungsverhalten, Flexibilität in den Entscheidungen und ein besonderes soziales Engagement entgegen.

Die ökonomische Verfassung der Gifhorne Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist als überaus solide einzustufen. Wir nahmen nur solche Investitionen vor, die zukunftsweisend sind und deren Rentabilität sichergestellt werden kann. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.





Paula-Modersohn-Ring 1: Portfolioerweiterung

Trotz der hohen Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in die Immobilien, ist die Ertragslage als sehr positiv zu betrachten. Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Auftrag - die Förderung der Mitglieder - zu erfüllen, wurden erreicht.

Neben der Wahrnehmung unserer satzungsgemäßen Aufgaben blieben wir auch weiterhin einer der wichtigsten Partner der lokalen Wirtschaft. Insbesondere die Vergabe von Aufträgen an die regionalen Betriebe hat zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in jeglicher Weise beigetragen.

Der auch im vergangenen Jahr auf dem regionalen Wohnungsmarkt stark zunehmenden Veränderung sind wir mit unverändertem Selbstbewusstsein begegnet. Neben der Mieter- und Mitgliederbindung innerhalb unseres Bestandes haben wir hier besonderen Wert auf die Flexibilisierung bei der Ausrichtung der internen Organisationsstrukturen, Ausdifferenzierung unseres Produktangebotes nach Zielgruppen und der Optimierung der Marketing- und Öffentlichkeitsmaßnahmen gelegt.

Durch am Markt erzielbare Mietobergrenzen oder Budgetierung waren Ressourcen allerdings nur begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhung der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Konsequentermaßen haben wir unsere gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie ein strategisches Marketing durch zahlreiche Aktivitäten und Unternehmenspräsentationen sowie die Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien durchgeführt. **Nach wie vor steht für uns die Nähe zum Menschen an vorderster Stelle.**

Einen immer höheren Stellenwert nimmt die Planung für künftige Projekte ein. Erschlossene Grundstücksflächen befinden sich entweder im Bestand oder sind kurzfristig anzukaufen. Eine

Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen. Bei allen Entscheidungen wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt.

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

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

2.1.1.3 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2013 bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden Bestand:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	31.12.2012		31.12.2013
Wohnungen	2.240	+ 12 / - 8	2.244
Garagen	518	+ 8 / -5	521
Häuser	402	+ 2 / -1	403
Gewerbliche Einheiten	11	-	11
Eigengenutzte Einheiten	4	-	4
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	-	1

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

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



Lagebericht

Im Geschäftsjahr wurden 245 Wohnungen gekündigt (237 Kündigungen im Vorjahr). Die Fluktuationsrate lag bei 10,92 %. Neben der Realisierung eines Eigenheimes durch Bau oder Kauf, dem Umzug ins Seniorenheim oder der Realisierung eines Wohnungstauschwunsches innerhalb unseres Bestandes spielten als Hauptkündigungsgründe unserer Mieter der Zusammenzug von Lebenspartnern, Verwandten oder der Umzug zu Kindern und eine Wohnoption auf dem freien Wohnungsmarkt eine Rolle. Hauptgrund der Wohnungskündigungen in unserem Bestand war aber nach wie vor der Wegzug aus Gifhorn. Wir erkennen deutlich, dass sich bis auf den Wegzug aus Gifhorn alle anderen Kündigungsgründe tendenziell deutlich verringern. Wir nehmen weiterhin wahr, dass die Wohnungskündigungen insbesondere durch die Rahmenbedingungen des demografischen wie wirtschaftlichen Umfeldes maßgeblich bestimmt sind. Zum Jahresende 2013 waren 13 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet. Es ergab sich somit ein durchschnittlicher marktbedingter Leerstand zum 31.12.2013 von 0,58 %. Auch in diesem Geschäftsjahr liegen wir mit dieser Quote deutlich unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. **Abzüglich der durch Umbaumaßnahmen oder Modernisierungsbedarf dem Markt nicht zur Verfügung gestellten Wohnungen beträgt der unvermeidliche Leerstand zum 31.12.2013 0,4 %.**

Vor diesem Hintergrund müssen Mietinteressenten wieder **mit einer deutlichen Wartezeit** bis zur Verfügstellung einer entsprechenden Wohnung **rechnen**. Insbesondere im Teilsegment des betreuten Wohnens und Seniorenwohnung tritt eine erheblich verstärkte Nachfrage auf. Darüber hinaus erkennen wir eine erhöhte Nachfrage bei den größeren Wohnungen im 3- bis 4-Zimmer-Bereich. Nach wie vor führen nicht vorhandene Fahrstühle, insbesondere für den Bestand ab der zweiten Etage, zu Problemen bei der lückenlosen Anschlussvermietung. Weiterhin sind steigende Qualitätsansprüche, gegebenenfalls finanzielle Doppelbelastung oder aufgrund von Optimierungsumzügen einzuhaltende Kündigungsfristen Gründe für nicht lückenlose Anschlussvermietungen im Bestand. Allein durch die erhöhte Nachfrage gelingt es uns in vielen Fällen trotzdem, eine direkte Anschlussvermietung zu realisieren, die wegen der vorgenannten Gründe sonst nicht möglich wäre.

Wohnungswechsel 2013

245 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Wegzug von Gifhorn	55	22,5
• Umzug in eine Wohnung/Haus in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	35	14,5
• Umzug zu Verwandten/Kindern/Lebensgefährten	35	14,5
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	34	14,0
• Eigenheimbau oder -kauf	27	11,0
• Umzug ins Senioren- bzw. Pflegeheim	24	9,8
• Todesfall	23	9,4
• Kündigung durch GWG / Räumungsklage	10	4,1
• Wechsel der Arbeitsstelle	1	0,1
• Kündigung wegen schlechten Wohnumfeldes	1	0,1
	245	100 %



Handwerkerwall: Fassadenreinigung

Die seit Jahren systematisch und statistisch erfassten Kündigungsgründe liefern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung unseres Leistungsprofils. Die Dauer der Nutzungsverträge stellt sich sehr differenziert dar. Tendenziell nehmen die langfristigen Mietverhältnisse ab, während sich die Anzahl der eher kurzfristig angelegten Nutzungszeiten erhöht. Hier drückt sich eine zunehmende Mobilität und berufliche Veränderungsnotwendigkeit aus. Der grundsätzliche Trend aller durch unser Unternehmen nicht maßgeblich zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe nimmt allerdings deutlich zu. Die durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wechselgründe sind rückläufig.

Vor diesem Hintergrund wird mehr als deutlich, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder grundsätzlich erfüllt. Der gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine positive Vermietungsquote. Unser Bestreben ist es weiterhin, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen. Entsprechende Angebote, Kooperationen und Dienstleistungen werden bereits realisiert, sind in Vorbereitung oder in Planung. **Am Jahresende 2013 lag die Vermietungsquote bei 99,42 %, abzüglich des durch Modernisierung und Sanierung bedingten Leerstands sogar bei 99,60 %.**

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2013 durchschnittlich 4,49 €/m² (inklusive Gewerbe 4,51 €/m²) nach 4,39 €/m² im Vorjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung insgesamt haben sich gegenüber dem Vorjahr um 176 T€ erhöht, wobei sich die Sollmieten um rund 208 T€ auf 7.365 T€ erhöht haben.



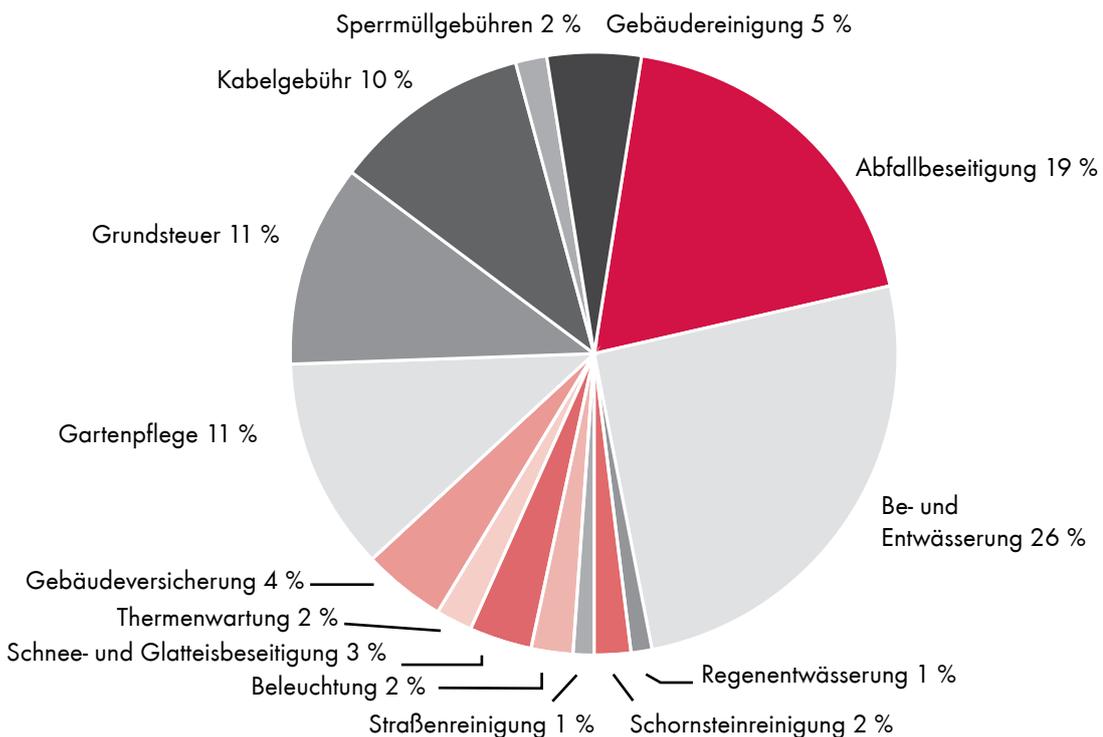
Die richtige Taktik

Eine Veränderung der Nutzungsgebühren erfolgte ausschließlich bei Neuvermietung oder nach Modernisierung.

Nach wie vor ist für die Nutzer unserer Wohnungen die Gesamtbelastung, die neben der Grundmiete die Heiz- und Betriebskosten beinhaltet, ausschlaggebend. Die Verursachung und die Höhe der Nebenkosten unterliegen unserer Beobachtung. Hier versuchen wir durch energetische Modernisierungsmaßnahmen die Heizkosten zu stabilisieren oder ggf. zu reduzieren.

Die vertragsgemäß von unseren Nutzern zu entrichtenden Heizkosten betragen im Jahr 2013 1.125.976,87 €. Die Kostensteigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 120 T€ basiert auf dem **witterungsbedingten Mehrverbrauch**. Die kalten Betriebskosten betragen insgesamt rund 2.309 T€. Dies entspricht durchschnittlich 1,47 €/m² Wohnfläche und Monat, somit annähernd gleich zum Vorjahr.

Unsere Bemühungen zur Stabilisierung dieser für unser Unternehmen nur durchlaufenden Posten enden dort, wo öffentlich-rechtliche Gebühren und Steuern sich einer Verhandlung entziehen. Nach wie vor schränkt die Höhe der Mietnebenkosten unsere eigenen Mieterhöhungsspielräume deutlich ein.



Erlösschmälerungen und Forderungsabschreibungen

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erhöhten sich die temporären Leerstände während der Modernisierungstätigkeit. Dies führte primär zu den Erlösschmälerungen in Höhe von 60.654,94 €. Dies entspricht 0,82 % der Sollmieten.

Die Forderungen aus Vermietung konnten im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verringert werden und betragen 92.939,74 €.

Ein konsequentes Forderungsmanagement, hierzu gehören frühzeitige Kontaktaufnahme, Angebote der Hilfestellung, intensive Zusammenarbeit mit Behörden, aber auch die unverzügliche und konsequente Durchführung des Mahnverfahrens, ist in diesem Bereich Schwerpunkt. Die Abschreibung von Mietforderungen entspricht 0,24 % der Sollmieten, dies sind 18.003,54 €.

Investitionen

Zur Erhaltung und Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft gaben wir im Geschäftsjahr für Bauleistungen insgesamt 6.433.895,82 € (einschließlich Ankäufe) aus. Der langfristige Erhalt unserer Wohnanlagen hat ein nach wie vor unverändert hohen Stellenwert. Soweit wirtschaftlich vertretbar, passten wir unseren Gebäudebestand permanent den veränderten Nachfragewünschen und neuen technischen Entwicklungen an. Neben der Beseitigung von Mängeln wurden Finanzmittel zur Verbesserung der Produktqualität eingesetzt. Materialien und Ausstattungen wurden nachfragerecht sowie den jeweils aktuellen technischen Entwicklungen angepasst. Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgen wir keine Einzelmaßnahmen, sondern es werden im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Dies führt zwar zur Bindung von Ressourcen, die dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen, begünstigt aber die Nachhaltigkeit der Arbeit, spart auf Dauer gesehen Kosten und minimiert die Beeinträchtigung für die Mieter.

Die Investitionen der Genossenschaft stärken die regionale Wirtschaftskraft, da gewerkbezogen regionale Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. Für die Bestandspflege investierten wir insgesamt 3.872.246,65 €. In der Summe sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 1.988.860,18 € enthalten. Bezogen auf die Gesamtwohn- und Gewerbefläche von 132.253 m² liegt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungsaufwand bei 14,24 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Mit diesem Programm haben wir mit gleicher Kontinuität wie in den vergangenen Jahren die Qualität unseres Wohnungsbestandes angepasst und auf die veränderte Nachfragesituation eingestellt.

Im Berichtsjahr bildete den Schwerpunkt die energetische Sanierung der Wohnanlage Herzog-Ernst-August-Straße 10 bis 12, sowie der Neubau von acht Wohnungen in der Herzog-Ernst-August-Straße 14. Wie bereits in den Vorjahren haben wir den Umfang der Maßnahme an den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses ausgerichtet. So wurden sowohl die Zentralheizung und die Fenster als auch die gesamte Dacheindeckung erneuert. Unserer Verantwortung für die Zukunft bewusst investieren wir in Ressourcen schonende Heizungstechnik. Neben modernster Brennwerttechnik kommt zur Wärme- und Warmwassererzeugung KraftWärmeKopplung zum Einsatz. Die Grundrisse der Dachgeschosswohnungen wurden komplett verändert und durch den Einbau von Dachgauben die Wohnfläche erhöht. Darüber hinaus haben wir das Gebäude mit einer 140 mm starken Außendämmung versehen; die Boden- und auch die Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt. Das gesamte Gebäude wurde mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Unter Einsatz der Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) konnten sowohl das Wohnumfeld als auch die Treppenhäuser und Hauseingänge neu gestaltet werden. Im energetischen Bereich ist diese Wohnanlage mit einem heutigen Neubau vergleichbar.



Mitarbeiter und Organisation

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2013 neben den hauptamtlichen Vorständen durchschnittlich 15 kaufmännische Angestellte, vier technische Angestellte, fünf gewerbliche Arbeitnehmer und vier Hauswarte. Ergänzt wird der Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug rund 41 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei zwölf Jahren. Die Aufbaustruktur und Ablauforganisation gewährleisten unseren Kunden eine zeitnahe, kompetente und umfassende Betreuung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Einführung und Weiterentwicklung der Serviceteams bewährt. Die Besetzung während der Öffnungszeiten des Service-Zentrums wird innerhalb der einzelnen Serviceteams sichergestellt.

Unternehmensziele, Aufgabenstellung und Prozessabläufe sind definiert, lassen jedoch den Mitarbeitern und Teams genügend Freiraum für eigene Entscheidungen. Die Übergabe von komplexer Verantwortung steigert die Identifikation mit dem Unternehmen und trägt nach unseren Erfahrungen wesentlich zur strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft bei. Integraler Bestandteil der Arbeitsprozesse ist die Unterstützung des wohnungswirtschaftlichen ERP-Programmes GES. Bei voller Wahrung des Testates für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung können die Funktionalitäten den betrieblichen Erfordernissen und Wünschen individuell angepasst werden. Der Vorstand hat deshalb in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern die Arbeitsbelastung durch Prozessoptimierung oder Erhöhung der Ressourcen kontinuierlich verbessert.

Darüber hinaus wurden insbesondere die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V. angebotenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der fachspezifischen Qualifikationen unserer Mitarbeiter genutzt. Gepaart mit langjähriger Berufserfahrung steht somit für das strategische und operative Management ein gut ausgebildetes kaufmännisches und technisches Team zur Verfügung.

Die Vergütung erfolgte nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zusätzlich existiert für die Mitarbeiter eine betriebliche Alterssicherung (VBLU). Für alle Mitarbeiter besteht eine Unfallversicherung. Ein Mitarbeiter machte von der Altersteilzeitregelung Gebrauch. Der passive Teil endet am 30.04.2019.

Mitgliederbetreuung/soziale und kulturelle Aktivitäten

Nicht allein räumlich-bauliche Maßnahmen prägen unsere Wohnquartiere. Gesellschaftlicher Konsens, gemeinschaftliche Aktivitäten, kulturelles und soziales Engagement haben einen ebenso hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund stand u. a. unser Beschwerde-, Sozial- und Beratungsmanagement allen Genossenschaftsmitgliedern für vielfältige Hilfestellungen zur Verfügung.

In unserem Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn“ berichten wir über alle aktuellen und wichtigen Planungen sowie über den Jahresabschluss. Zu bestimmten Projekten führen wir regelmäßig Mieterversammlungen in den einzelnen Wohnquartieren durch. Darüber hinaus organisieren wir kleine, individuelle und auf das Wohnquartier und seine speziellen Belange abgestimmte Mietertreffs. Der direkte Kontakt zu unseren Mietern sowie die Information und Aufklärung trägt unserer **Unternehmensphilosophie „Dicht am Mieter“** Rechnung. Daneben nehmen wir auf regelmäßig angebotenen Mitgliederfahrten, insbesondere für Senioren, eine besondere Verantwortung für unsere Mitglieder wahr. Mit großem Erfolg und hoher Nachfrage wird die von uns eingerichtete Gästewohnung für Mitglieder und Mieter angenommen. Die Auslastung lag im Jahr 2013 lag bei rund 200 Tagen. Eine möblierte Wohnung ist zu 100 % ausgelastet.



Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH

Zur Kundenbindung und -betreuung dienten darüber hinaus unsere zielgerichteten Marketingprojekte. Sie bilden mittlerweile einen wichtigen Baustein unserer genossenschaftlich ausgerichteten Geschäftspolitik, ebenso wie unsere soziale und kulturelle Stadtteilarbeit. Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, dem MTV Gifhorn, der SV Gifhorn, dem Badminton Verein Gifhorn, dem MTV Gamsen, dem TuS Müden-Dieckhorst, dem Radsportverein Löwe Gifhorn, dem Kinderschutzbund Gifhorn sowie dem Tischtennisclub „Schwarz-Rot“ Gifhorn von 1950 e.V. und dem Kulturverein Gifhorn sowie der Bürgerstiftung Kavalierhaus und dem Sportverein Wilsche, dem Bündnis für Familie, den Kindertagesstätten der Stadt Gifhorn, der Initiative Naturpartner Niedersachsen und der Gifhorer Wirtschaftsvereinigung engagieren wir uns gesellschaftlich, gemeinschaftlich, kulturell und sozial. Die von uns gezielt betriebene Öffentlichkeitsarbeit durch zahlreiche Aktivitäten, Unternehmensrepräsentationen, betriebliche und persönliche Mitgliedschaften sowie Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien schafft unseren Mietern und Mitgliedern immer eine aktuelle Informationsbasis im Sinne des genossenschaftlich ausgerichteten Förderauftrages unserer GWG.



Vertreterversammlung

Gemäß der Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2013 am 25. Juni getagt. Alle erforderlichen, rechtlichen und satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Frau Heike Graßhoff und Herr Uwe Meyer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte erneut Herrn Meyer für eine weitere Periode in den Aufsichtsrat. Für Frau Graßhoff wurde Frau Kerstin Meyer in den Aufsichtsrat gewählt. In unserer Mitgliederinformation „Zuhause in Gifhorn“ wurde über die Vertreterversammlung und deren Verlauf ausführlich berichtet. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Herr Siegfried Riechers in der nach der Vertreterversammlung durchgeführten konstituierenden Sitzung wiedergewählt

Beteiligungen

Die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist zu 100 % an der Firma Jesse und Wrann Services GmbH beteiligt. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2013 beträgt € 35.535,85. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 201.120,77. Zum 31. Dezember 2013 wird ein Eigenkapital von € 226.120,77 ausgewiesen. Der durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. prognostizierte positive Geschäftsverlauf hat sich somit auch im dritten Geschäftsjahr eingestellt. Wir sehen vor diesem Hintergrund eine weiterhin überaus positive Geschäftsentwicklung in den Folgejahren.

Tätigkeit der Organe

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

Sonstige wichtige Vorgänge

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

2.1.1.4 Geschäftsergebnis

Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung der Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie die Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet. Die das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflussenden Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten sowie am Zustand der Bausubstanz. Alle Maßnahmen sind innerhalb des Gesamtwirtschaftsplanes mit Konzepten und Finanzierungsressourcen hinterlegt. Trotz der sehr hohen Ausgaben für die 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. Sie wurde im Geschäftsjahr weiterhin verbessert.

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 823.043,09 € ab. Davon sind 333.000,00 € in die Ergebnisrücklagen eingestellt worden.

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

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.522	10.566	10.391
Instandhaltungsaufwendungen	1.800	1.883	2.100
Abschreibungen	1.687	1.607	1.576
Zinsaufwendungen	947	1.001	1.061
Jahresüberschuss	850	823	761

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Kennzahlen sind im Wesentlichen eingehalten worden. Der Jahresüberschuss weicht nur geringfügig von der Planzahl ab.

Aufgrund der durchgeführten Mietanpassungen bei Neuvermietung und der Vollauswirkung der Mietanpassungen nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind die Umsatzerlöse aus Mieten entsprechend angestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 14,24 EUR/m² und bewegen sich damit wie in den Jahren zuvor auf einem hohen Niveau. Hinsichtlich der Abschreibungen waren in der Planung Bewertungsansätze für das Gebäude Celler Straße 10, Wesendorf berücksichtigt, die so nicht umgesetzt wurden. Entsprechend niedriger sind die Abschreibungen ausgefallen. Die Zinsaufwendungen waren wegen des günstigen Finanzmarktes im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Die Stadt Gifhorn und somit das Geschäftsgebiet unserer Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG liegt in der Südheide und ist das südliche Tor zur Lüneburger Heide. Die Entwicklung der Stadt ist geprägt durch die Spuren von über 800 Jahren Geschichte und spiegelt sich wider in historischen Gebäuden wie dem Welfenschloss, dem Kavalierhaus und dem alten Rathaus. Gifhorn ist im Mündungswinkel der Flüsse Aller und Ise gelegen und entwickelte sich am Wegekreuz der alten Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig und der Kornstraße von Celle nach Magdeburg. 1196 wurde die Stadt Gifhorn zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Heute leben hier 43.590 Menschen. Die unmittelbaren, interessanten Städte der Umgebung sind Wolfsburg, Braunschweig, Celle, Lüneburg und Hannover. Als Mittelzentrum umfasst die Größe des Stadtgebietes 104,8 km². 12.718.342 m² entfallen auf Gebäude- und Betriebsflächen, das entspricht rund 12 %. Rund 50 % (50.215.970 m²) entfallen auf Landschaft, Grün- und Gartenland. Die restlichen Flächen teilen sich auf in Verkehrsflächen, Waldflächen, Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiete sowie Wasserflächen und sonstige Flächen.



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

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

Der Wohnungsmarkt in Gifhorn ist gegenüber dem vergangenen Berichtsjahr weiter stark in Bewegung gekommen. So ist die Nachfrage an den Wohnstandort Gifhorn jetzt weiter gestiegen. Der Wohnungsmarkt zeigt in einzelnen Teilsegmenten einen deutlichen Nachfrageüberhang. Der ländliche Raum verliert weiterhin zunehmend an Beliebtheit. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn ist nach wie vor nicht mehr rückläufig. Mit 42.026 Einwohnern (nur Hauptwohnungen) stieg sie im Berichtsjahr um 178 Einwohner. Im Berichtsjahr stehen 364 Geburten 485 Sterbefällen gegenüber. Im aktuellen Geschäftsjahr hatte die Stadt mit 299 Zuzügen weiterhin eine positive Zuzugsquote. Die Arbeitslosenquote im Kreis Gifhorn betrug im Dezember 2013 4,9 % und in der Stadt Gifhorn 7,7 %.

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

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

Gemäß Gutachterausschuss liegen die erzielbaren Nettokaltmieten durchschnittlich zwischen 3,50 € und 9,50 € aufwärts pro Quadratmeter, je nach Differenzierung des Baujahres und Größe der Wohnung. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen können die Kaltmieten durchaus auch über den durch den Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten liegen. Für Wohnungen im Erstbezug und in guter Lage sind höhere Mieten erzielbar – bis zu 13,00 € pro Quadratmeter. Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,49 € pro Quadratmeter (inklusive Gewerbe 4,51 € pro Quadratmeter) liegen wir bei

einer sehr hohen Qualität und sehr hohem Standard immer noch unter dem vergleichbaren Mietniveau in Gifhorn. Dieses Alleinstellungsmerkmal entwickeln wir kontinuierlich weiter und nutzen es als unverzichtbares Marketinginstrument für unser Unternehmen.

Unter Einbeziehung aller oben genannten Parameter, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Rahmenbedingungen aber auch die infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Gifhorn und vorliegende Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2025, wird es immer schwieriger, die Balance zu halten zwischen den rund 18.550 wohnungsmarktrelevanten Wohneinheiten und den rund 18.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten. Bereits hier ist rechnerisch ein Angebotsüberhang von rund 400 Wohneinheiten zu erkennen. Dies entspricht 2,2 % des wohnungsmarktrelevanten Bestandes und entspricht damit weitgehend der notwendigen Fluktuationsrate. Trotzdem spiegelt der Gifhorer Wohnungsmarkt deutlich eine erhöhte Nachfrage wider. In Teilsegmenten werden auch deutlichere Nachfrageüberhänge erkennbar. Die positive Entwicklung der Haushalte setzt sich zum einen aus der Fortsetzung der Verkleinerung der Haushalte und zum anderen aus der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zusammen. Abweichend von den bisherigen Prognosen und Trends ist der Angebotsüberhang an Wohneinheiten in unserem Teilmarkt weiterhin geschrumpft und führte auch im Geschäftsjahr in unserem Unternehmen zum Bilanzstichtag zur Vollvermietung unseres Bestandes. Der aus unserer Sicht dennoch als ausgeglichen zu bezeichnende Vermietungsmarkt in Gifhorn führte 2013 zu einem ebenfalls ausgeglichenen Preis-Leistungsniveau der Kaltmieten. Durch Modernisierung und Wertverbesserung konnten wir wieder weitere Ertragsverbesserungen erzielen. Trotzdem bleibt eine erfolgreiche Vermarktung nur dann möglich, wenn die Anforderungen der Interessenten sowohl an die harten als auch an die weichen Faktoren erfüllt werden. Besonderen Wert legen wir dabei auf Nachhaltigkeit nicht nur im energetischen Bereich. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss gutes und sicheres Wohnen auch weiterhin bezahlbar bleiben.

2.1.1.6 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2013/2014

Zögerliche Konjunkturbelebung bei schwachem Wachstum

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

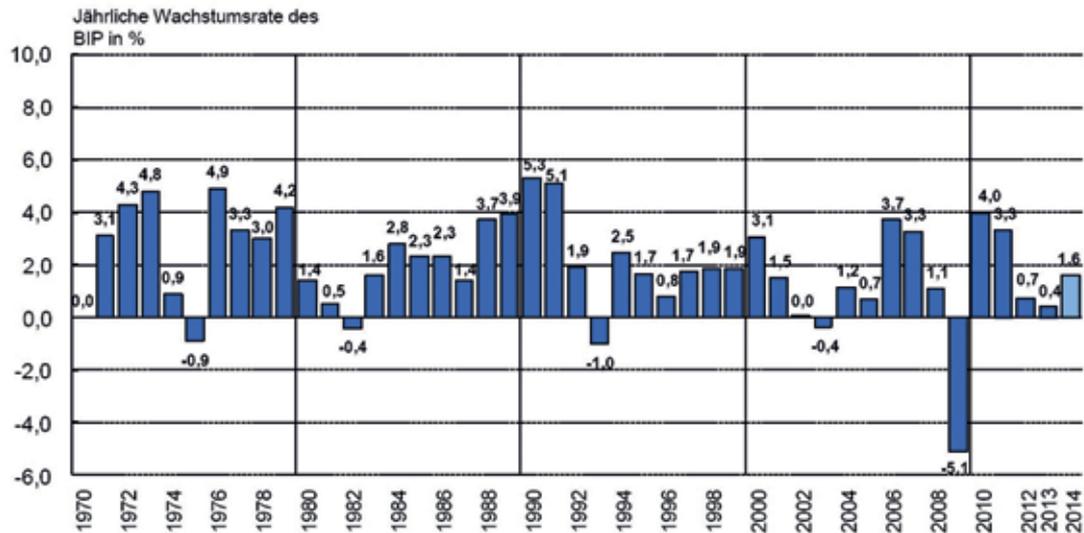
In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin, am stärksten in Zypern (-8,7 %), Griechenland (-4,0 %), Slowenien (-2,7 %), Portugal (-1,8 %), Italien (-1,8 %) und Spanien (-1,3 %). In Belgien und Frankreich stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorjahres.

Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammen genommen 2013 ein Nullwachstum auf.



Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2014



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

© GdW Schrader 18.02.2014

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen zogen wieder an, so dass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang.

Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Prognosen für 2014 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute.

© GdW Schrader 18.02.2014

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg 2013 überdurchschnittlich an

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.

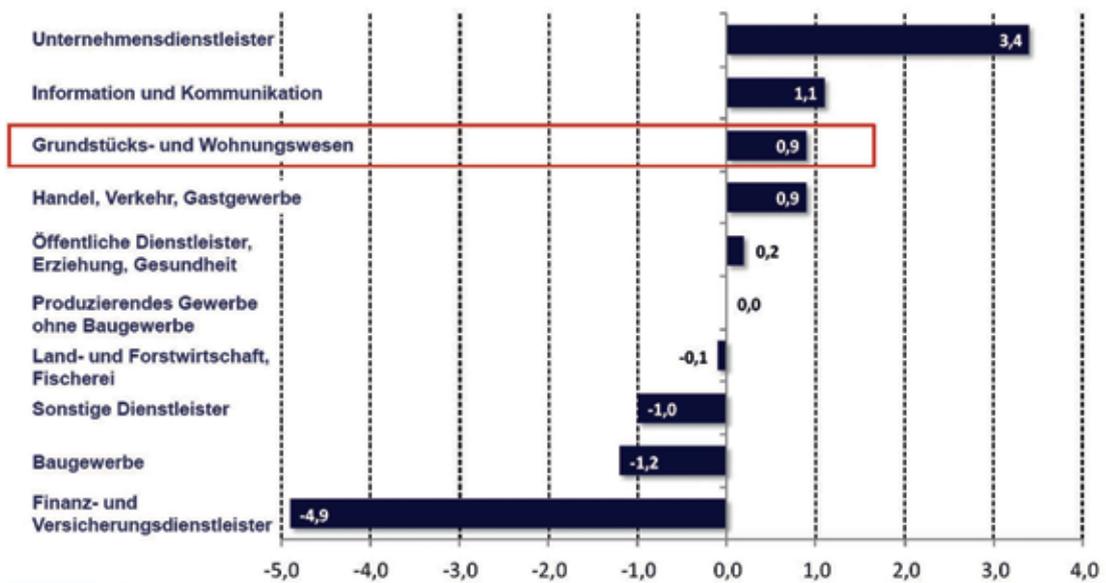
Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %. Finanz- und Versicherungsdienstleister rutschten 2013 aufgrund zahlreicher Verlustabschreibungen mit -4,9 % kräftig ins Minus.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.



Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2013

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,

© GdW Schrader 20.02.2014

7

Leichter Anstieg der Erwerbstätigen – Mehr Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – das sogenannte gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – erhöhte sich im Jahr 2013 nach ersten vorläufigen Schätzungen nur geringfügig um 0,2 %, da jeder Erwerbstätige im Durchschnitt 0,4 % oder fünf Stunden weniger arbeitete als im Jahr zuvor.

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Im Euroraum wiesen lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf als Deutschland. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnet die EU-Kommission für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal).

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-5,1	4,0	3,3	0,7	0,4	1,6
Privater Konsum*	0,8	0,2	1,0	2,3	0,8	0,9	1,3
Öffentlicher Konsum	3,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,1	0,8
Bauinvestitionen	-0,7	-3,2	3,2	7,8	-1,4	-0,3	3,8
Wohnungsbauinvestitionen	-3,5	-2,6	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2
Exporte	2,8	-13,0	15,2	8,0	3,2	0,6	5,3
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.348	40.372	40.587	41.152	41.608	41.841	42.036
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,1	0,5	1,4	1,1	0,6	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.950	3.059
Arbeitslosenquote**	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	7,0

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2013 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2014 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2013/Anfang 2014

Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu.

In die Produktionsausrüstung – also in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2,2 % weniger investiert als ein Jahr zuvor. Allerdings fiel der Rückgang deutlich schwächer aus als 2012 (-4,0 %).

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

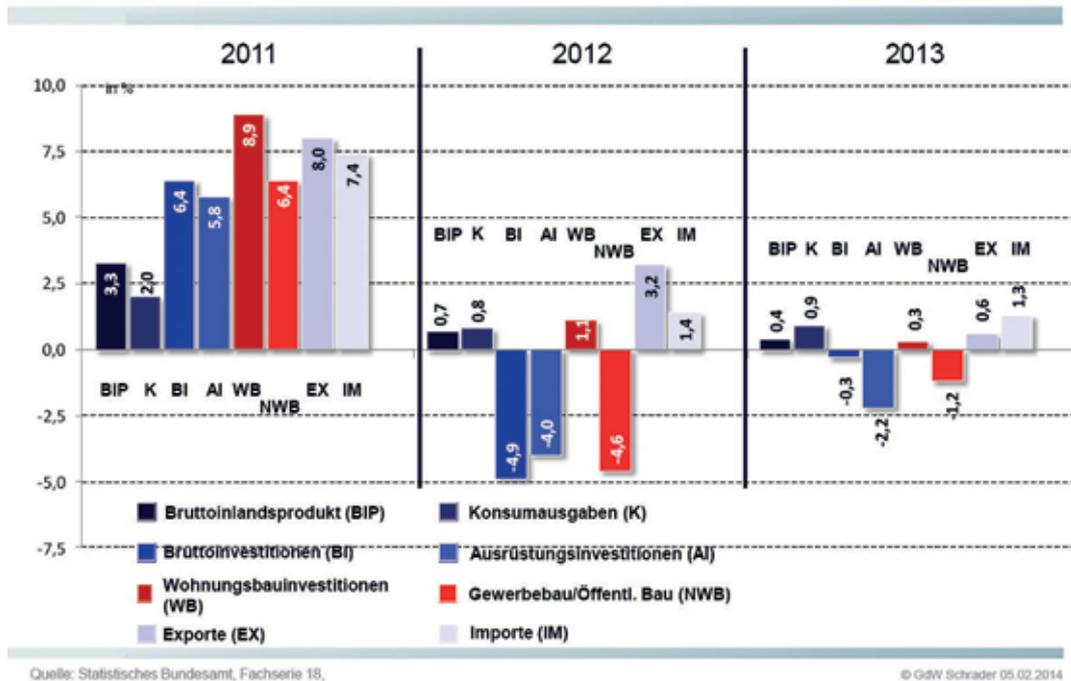
Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zufolge das Wachstum in Deutschland wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden. Die Ausrüstungsinvestitionen



steigen voraussichtlich um 4,8 % bis 6,0 %, während die Bauinvestitionen um 3,2 % bis 4,2 % wachsen dürften. Der private Konsum dürfte mit einer Veränderungsrate um 1,2 % im Vergleich zu 2013 ebenfalls nochmals deutlich zulegen.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate



Wohnungsbauinvestitionen im vierten Wachstumsjahr – aber 2013 nur leichter Anstieg

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Rund 273.000 Baugenehmigungen – erstmals mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau.

Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauminvestitionen.

Baugenehmigungen	2012	2013 *	
Anzahl der genehmigten Wohnungen	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	241.090	273.000	13,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	106.697	110.000	3,1 %
davon: Einfamilienhäuser	88.693	89.500	0,9 %
Zweifamilienhäuser	18.004	20.500	13,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	97.203	119.000	22,4 %
davon: Eigentumswohnungen	58.031	67.000	15,5 %
Mietwohnungen	39.000	52.000	33,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik
 *2013 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2013

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

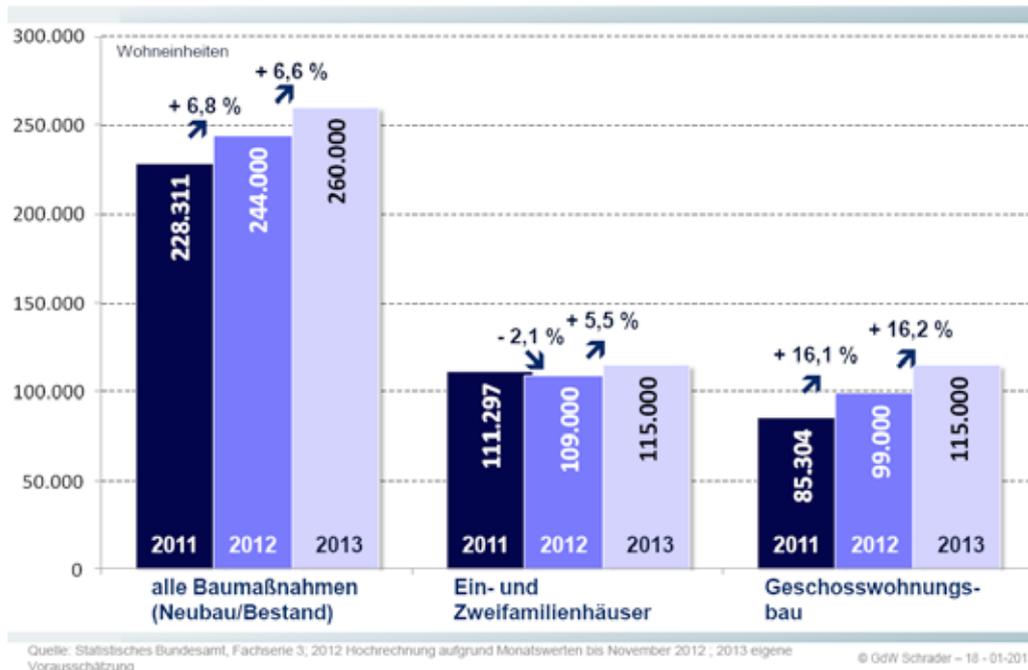
Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.



Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei stehen vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg sowie das südwestliche Münchener Umland hervor.

Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



2.1.1.7 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Verbandsunternehmen investieren langfristig

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

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

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



Herzog-Ernst-August-Straße: energetische Gesamtanierung

Deutsche Wirtschaft mit „Mini-Wachstum“

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 % höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7 % gewachsen, 2011 sogar um 3,3 %. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre von 1,2 %. Experten führen das auf die schwierige Lage insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Wichtigster Wachstumsmotor blieb 2013 der Konsum: Die Verbraucher gaben 0,9 % mehr Geld aus, beim Staat lag das Plus bei 1,1 %. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 %, die Sparquote sank vor dem Hintergrund niedriger Zinsen von 10,3 auf 10,0 %.

Im Übrigen: Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft am Bruttoinlandsprodukt beträgt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 12,2 %.



Konjunkturaussichten für Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt wird auch in diesem Jahr trotz der Krise im Euroraum wachsen. Allerdings sind viele Marktbeobachter noch zurückhaltend mit Prognosen. Zugleich gehen die ersten Festlegungen noch weit auseinander. Die Unsicherheit ist offenbar groß. Insgesamt wird eher eine moderate Aufwärtsbewegung erwartet. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 %, das sich 2015 auf 2,0 % beschleunigen soll. Die Berenberg Bank hält sogar schon 2014 ein Plus von 2,2 % für möglich. Die Wirtschaftsberatung Ernst & Young ist zurückhaltender und rechnet für 2014 und 2015 mit einem Wachstum von jeweils 1,7 %.

Verbraucherpreise steigen 2013 nur leicht

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich 2013 spürbar um 4,4 % gegenüber 2012. Energie wurde um 1,4 % gegenüber 2012 teurer. In den Vorjahren waren deutlich höhere Jahresteuersatzungen ermittelt worden. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg bei Strom (+ 11,9 %) vor allem infolge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %) und Kraftstoffe (- 3,4 %) gegenüber.

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8 %) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 % im Jahr 2012 auf 6,9 % im Jahr 2013.

Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6 %) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in Folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 % oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2012. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet für das Gesamtjahr 2013 rund 250.000 Baugenehmigungen. Besonders stark stieg in den ersten drei Quartalen die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,1 %) sowie in Zweifamilienhäusern (+14,2 %). Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern nahmen nur leicht zu (+1,0 %).

2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	60.047,9	88,53	57.025,6	88,29
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	7.778,5	11,47	7.562,1	11,71
Gesamtvermögen	67.826,4	100,0	64.587,7	100,00
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	36.865,8		36.976,0	
Reinvermögen	30.960,6		27.611,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	27.611,7		24.435,7	
Vermögenszuwachs	3.348,9	12,13	3.176,0	13,00

Kapitalstruktur	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	13.406,6	19,8	10.579,4	16,4	2.827,2
Ergebnisrücklagen	17.064,0	25,2	16.648,6	25,8	415,4
Bilanzgewinn	490,0	0,7	383,7	0,6	106,3
	30.960,6	45,7	27.611,7	42,8	3.348,9
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	18,7	0,0	21,2	0,0	-2,5
Verbindlichkeiten	31.327,8	46,2	31.839,9	49,3	-512,1
	31.346,5	46,2	31.861,1	49,3	-514,6
kurzfristig					
übr. Rückstellungen	80,3	0,1	334,8	0,5	-254,5
erh. Anzahlungen	3.717,3	5,5	3.690,2	5,7	27,1
übr. Verbindlichk.	1.653,5	2,4	1.040,0	1,6	613,5
	5.451,1	8,0	5.065,0	7,8	386,1
Rechnungsab- grenzungsposten					
kurzfristig	68,2	0,1	49,9	0,1	18,3
Gesamtkapital	67.826,4	100,0	64.587,7	100,0	3.238,7





Hohe Luft 17

Das Anlagevermögen beträgt 88,53 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3.348,9 T€ zu, davon entfallen 521,7 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 2.827,2 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei 5 % gesteigener Bilanzsumme 45,7 % (Vorjahr: 42,8 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. 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 stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für neue Investitionen zur Verfügung, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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 3,2 % nach 3,3 % im Vorjahr.

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

Finanzlage	2013		2012	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		823,0		760,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.607,4		1.575,8	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2,5		-192,4	
Abschreibung auf Mietforderungen	18,0		21,4	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	14,4	1.637,3	14,4	1.419,2
Cashflow		2.460,3		2.179,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		-228,1
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		-169,8		82,0
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		386,2		407,4
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.676,7		2.441,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-4.704,4		-3.545,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		316,8
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-4.704,4		-3.228,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.900,0		1.885,2	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	2.827,2	4.727,2	2.684,7	4.569,9
Tilgungen	-2.411,9		-1.640,5	
Dividendenausschüttungen	-301,3	-2.713,2	-269,3	-1.909,8
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit		2.014,0		2.660,1
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-13,7		1.872,5
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		4.038,6		2.166,1
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember		4.024,9		4.038,6



Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel entsprachen annähernd denen des Vorjahres. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Herzog-Ernst-August-Straße und diversen Badmodernisierungen sowie einer Umfinanzierung, für die wir Darlehen in Höhe von 1.900.000,00 Euro aufnahmen, waren zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Für die Finanzierung des Neubaus Herzog-Ernst-August-Straße 14 besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditzusage über insgesamt 1.000.000,00 Euro, die wir im Geschäftsjahr 2014 in Anspruch nehmen werden.

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

2.2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung			
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	10.566,5	10.390,9	175,6
anderen Lieferungen und Leistungen	11,0	10,8	0,2
Bestandsveränderungen	239,4	23,2	216,2
Sonstige betriebliche Erträge	79,7	123,3	-43,6
Gesamtleistung	10.896,6	10.548,2	348,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.112,2	-5.089,9	-22,3
Personalaufwand	-1.485,8	-1.397,4	-88,4
Abschreibungen (planmäßig)	-1.607,4	-1.575,8	-31,6
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-624,3	-642,5	18,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-985,2	-1.039,3	54,1
sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grund- und Kraftfahrzeugsteuer)	-270,7	-268,4	-2,3
Betriebsergebnis	811,0	534,9	276,1
Finanzergebnis	-5,3	-9,0	3,7
Neutrales Ergebnis	15,3	234,8	-219,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	821,0	760,7	60,3
Ertragssteuern	2,0	0,0	2,0
Jahresüberschuss	823,0	760,7	62,3



Bäckerstraße: Neugestaltung der Terrassen oder Freisitze

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

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

Im Berichtsjahr 2013 hat die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG bebaute Grundstücke erworben. Sowohl die Grundstücke Wesendorf, Celler Straße als auch in Gifhorn-Gamsen, Hamburger Straße tragen der augenblicklich hohen und interessanten Nachfragesituation am Wohnungsmarkt Rechnung. Auf allen Grundstücken befinden sich sowohl Wohn- wie Gewerbebauten, die im Rahmen der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke abgerissen werden. Die Neubauplanungen für diese Grundstücke zielen auf eine langfristige und nachhaltige Vermietung ab.



Im Geschäftsjahr hat die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG die vereinbarte Call-Option hinsichtlich des 100%-igen Erwerbs der Geschäftsanteile der Jesse und Wrann Services GmbH gezogen.

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

2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist ein seit mehr als 60 Jahren eng mit der Entwicklung der Stadt Gifhorn verbundenes, bodenständiges Unternehmen mit einem attraktiven Wohnungsbestand. Die Geschäftspolitik ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Riskante oder nur auf kurzfristigen Erfolg angelegte Geschäfte werden grundsätzlich nicht getätigt. Alle Entscheidungen werden sorgfältig einer Risikoanalyse unterzogen. Wir achten strikt darauf, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten sichergestellt ist. Die Weiterentwicklung des Wohnungsunternehmens erfolgt auf der Basis einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen. Im Fokus unseres Handelns steht nicht eine Expansion, sondern eine kontinuierliche Verbesserung des Bestandes, dass durch umfangreiche Modernisierungsprogramme und Neubauten, eine intensive Stadtteil- und Quartiersarbeit sowie eine ausgeprägte Kundenorientierung ergänzt wird. Mit diesen Zielen werden wir die Attraktivität und die gute Marktposition unserer Wohnungsbaugenossenschaft sichern.

Die permanente Überwachung der Geschäftsentwicklung erfolgt systematisch durch Abgleiche des Wirtschaftsplanes, des Liquiditätsplanes sowie der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Bei Abweichungen wird somit eine eventuell notwendige Gegensteuerung sichergestellt. Einer überaus intensiven Überwachung und Steuerung unterliegen die Budgets für die Instandhaltung und die Modernisierung. Das Frühwarnsystem umfasst insbesondere die Entwicklung der Vermietungssituation, der Mietrückstände und Mietausfälle, die Preisgestaltung sowie die Rahmenbedingungen des Wohnungsteilmarktes. Wirtschaftliche und rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht erkennbar. Auch sind nennenswerte Veränderungen in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Die weitere Ausdifferenzierung unseres Wohnungsteilmarktes durch geändertes Nachfrageverhalten und die prognostizierte demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Gifhorn wird den Wohnungsmarkt insgesamt aber auch den Wettbewerb mittelfristig weiter verschärfen. Das könnte auf der einen Seite zu steigenden Fluktuationsquoten führen, bietet aber andererseits Vermietungschancen für modernisierte Bestands- sowie Neubauwohnungen.

Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an den sich kontinuierlich und zum Teil immer drastischer verändernden Rahmenbedingungen gibt uns die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unseres Unternehmens zu steigern. Die aktive Weiterentwicklung als auch die Pflege unseres Beleihungskatasters verschafft uns die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Unsere Bilanzstruktur ist geordnet und lässt uns ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotential im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft.

2.4.2 Finanzinstrumente

Es werden keine Finanzierungsinstrumente verwendet, die für die Beurteilung der Lage oder der voraussichtlichen Entwicklung von besonderer Bedeutung sind. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Steigende Tilgungsanteile und im Ablauf unterschiedliche Konditionsbindungsfristen halten Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Prolongationstermine sowie die Zinsentwicklung werden im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht verwendet.

2.4.3 Prognosebericht

Nach unserer Einschätzung wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auf dem jetzigen soliden Niveau positiv weiterentwickeln. Eine Verschlechterung der lokalen Rahmenbedingungen ist nach unserem derzeitigen Kenntnisstand mittelfristig nicht zu erwarten. Unsere langfristige Planungsrechnung zeigt eine deutlich positive Entwicklung der Genossenschaft und weist auskömmliche Jahresüberschüsse auf, die die jährlichen Dividendenzahlungen gewährleisten. Die zielgerichtete Verwendung der Ressourcen für die Werterhaltung der Immobilien wird die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnquartiere sicherstellen und konkurrenzfähig halten. Für die weitere Unternehmensentwicklung gilt eine klare Festlegung auf den Erhalt des Unternehmenswertes im Sinne einer mitgliederorientierten Weiterentwicklung des Bestandes. Den Neubau von Wohnungen werden wir vom Nachfrageverhalten und von der zu erzielenden Wirtschaftlichkeit abhängig machen. Im Vordergrund stehen eine hohe Produktqualität und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Zusatzangebote. Vor diesem Hintergrund werden wir die Anzahl und Vielfalt von Dienstleistungen im Rahmen unseres Förderauftrages für unsere Mitglieder erweitern.

Die im Geschäftsjahr angekauften Grundstücksflächen in Gifhorn wie in Wesendorf werden wir einer kurzfristigen bzw. mittelfristigen Bebauung zuführen. Der künftige Geschäftsverlauf wird nicht nur von unternehmerischen Maßnahmen, sondern insbesondere von demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt sein. Insofern bedarf die Entwicklung des Marktes weiterhin unserer genauesten Beobachtung.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2014 mit Umsatzerlösen von T€ 10.677, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.005 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.800. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 650. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.



Unsere Aufgabe bleibt, die preiswerte, gute und vor allem sichere Wohnungsversorgung unserer Mitglieder ergänzt durch attraktive Zusatzangebote auf der Basis einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft sicherzustellen. Für unser traditionsreiches und innovatives Unternehmen gehen wir in den Folgejahren in Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages von einer kontinuierlichen Fortentwicklung und somit gesicherten Wettbewerbsfähigkeit aus.

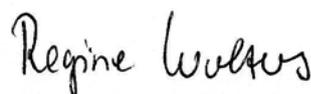
2.5 Dankesworte

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

Gifhorn, im Mai 2014



Andreas Otto



Regine Wolters

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan, den Jahresabschluss 2012, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2013 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012 durchgeführt, die der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 24. Juni 2014 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 10.10.2013 durch den Prüfungsverband erteilt.

Die Vertreterversammlung nahm am 25. Juni 2013 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Frau Heike Graßhoff ist auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolgerin wurde Frau Kerstin Meyer gewählt. Herr Uwe Meyer wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 25. Juni 2013 wurde Herr Siegfried Riechers zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

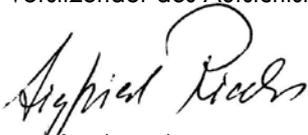
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2013 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

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

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

Gifhorn, den 15. Mai 2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Siegfried Riechers

Gliederung Kennzahlen der GWG		Einheit	2013	2012	2011
Bestandszahlen					
Bewirtschafteter Bestand					
Häuser	Anzahl		403	402	401
Wohnungen	Anzahl		2.244	2.240	2.230
Gewerbe	Anzahl		12	12	14
Garagen	Anzahl		521	518	506
Nutzfläche Gewerbe	m ²		1.520	1.520	1.784
Wohnfläche	m ²		130.733	129.883	128.978
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme	T€		67.826	64.588	61.011
Sachanlagevermögen	T€		59.651	56.704	54.836
Sachanlagenintensität	%		87,9	87,8	89,9
Eigenkapital	T€		30.961	27.612	24.436
Eigenkapitalquote	%		45,6	42,8	40,1
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€		31.347	31.861	30.248
Umsatzerlöse	T€		10.577	10.402	11.127
Jahresergebnis	T€		823	761	427
Cashflow	T€		2.460	2.180	2.169
Kapitaldienst					
Zinsen	T€		1.001	1.061	1.059
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€		1.446	1.640	1.472
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%		2,7	2,8	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%		2,7	2,8	1,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten (WE)	T€		7.040	6.844	6.655
Sollmieten (Gewerbe)	T€		128	126	103
Sollmieten (Garage)	T€		191	181	177
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat		4,49	4,39	4,30
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat		7,02	6,91	4,81
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€/Garage/Monat		30,55	29,12	29,15
Erlösschmälerungen					
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€		61	48	74
	€/m ²		0,04	0,03	0,05
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung					
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€		996	1.053	1.059
	€/m ²		0,63	0,68	0,68
Abschreibungen auf Sachanlagen					
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€		1.607	1.576	1.523
	€/m ²		1,02	1,01	0,98
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden)					
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€		1.876	2.017	2.264
	€/m ²		1,20	1,29	1,46

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva			Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		54.639,00	44.332,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.511.106,49		53.112.055,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.478.077,60		2.601.713,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	781.686,12		783.365,12
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.802,00		132.294,00
5. Anlagen im Bau	432.498,96		4.684,00
6. Bauvorbereitungskosten	139.025,72		28.978,99
7. Geleistete Anzahlungen	183.371,92	59.650.568,81	40.557,79
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77		277.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	342.716,77	400,00
		60.047.924,58	57.025.697,57

B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.416.694,69		3.176.821,50
2. Andere Vorräte	12.244,40	3.428.939,09	19.446,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	92.939,74		96.866,48
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	511,86		1.115,97
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.750,79		10.367,07
4. Sonstige Vermögensgegenstände	62.096,98	184.299,37	81.534,53
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.024.943,16	4.038.575,56
		7.638.181,62	7.424.727,45

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	78.159,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	62.162,34	140.321,34	137.300,14
		67.826.427,54	64.587.725,16

Passiva			Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	324.842,48		383.681,81
2. der verbleibenden Mitglieder	13.056.394,43		10.188.474,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 40.071,12 (Vorjahr: € 22.213,95)	25.310,02	13.406.546,93	7.259,14
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 83.000,00 (Vorjahr: € 77.000,00)	2.200.000,00		2.117.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 250.000,00 (Vorjahr: € 300.000,00)	11.625.000,00		11.375.000,00
3. Andere Ergebnizrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 82.382,49 (Vorjahr: € 32.746,45)	3.239.008,73	17.064.008,73	3.156.626,24
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	823.043,09		760.726,73
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	-333.000,00	490.043,09	-377.000,00
		30.960.598,75	27.611.768,40

B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		98.999,93	356.000,01

C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.548.722,13		23.688.296,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.775.589,60		8.220.166,58
3. Erhaltene Anzahlungen	3.717.293,16		3.690.209,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.642,72		9.037,93
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.554.092,48		897.416,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 40.718,69 (Vorjahr: € 17.431,41) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	99.285,50		64.955,88
		36.698.625,59	36.570.083,16

D. Rechnungsabgrenzungsposten		68.203,27	49.873,59
		67.826.427,54	64.587.725,16

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.566.476,60		10.390.943,36
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.974,93	10.577.451,53	10.778,17
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		239.873,19	23.230,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		186.515,30	362.928,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.112.635,96	5.089.948,62
5. Rohergebnis		5.891.204,06	5.697.931,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.205.265,87		1.121.627,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 49.670,24 € (Vorjahr: 44.274,02 €)	280.557,62	1.485.823,49	275.760,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.607.370,68	1.575.796,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		715.854,22	644.205,91
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.998,79	12.790,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 1.936,88 (Vorjahr: € 7.473,03)		1.001.499,62	1.061.182,38
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.091.694,84	1.032.189,37
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.008,72	0,00
14. Sonstige Steuern		270.660,47	271.462,64
15. Jahresüberschuss		823.043,09	760.726,73
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		333.000,00	377.000,00
17. Bilanzgewinn		490.043,09	383.726,73



Anhang für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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



C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2013 sind im Anlagespiegel dieses Anhangs dargestellt.

Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 3.416.694,69 (Vorjahr: € 3.176.821,50) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 27.154,40 (Vorjahr: € 15.828,96) der Forderungen aus Vermietung haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 801,27 (Vorjahr: € 457,90) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 13.406.546,93 (Vorjahr: € 10.579.415,43).

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.117.000,00	83.000,00	0,00	2.200.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.375.000,00	250.000,00	0,00	11.625.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklage	2.303.791,38	0,00	82.382,49	2.386.173,87
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	16.648.626,24	333.000,00	82.382,49	17.064.008,73

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
Altersteilzeitverpflichtungen	28.916,97	32.770,03
Jahresabschlussprüfung	16.000,00	16.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.600,00	12.300,00
Jahresabschlusserstellung	12.000,00	14.000,00
Vertreterversammlung	9.000,00	9.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	9.000,00	8.600,00
Jubiläen	7.529,66	8.871,03
Urlaubsansprüche	953,30	7.078,95
Dämmung von obersten Geschossdecken	0,00	244.380,00
Steuerberatungsleistungen	3.000,00	3.000,00
	98.999,93	356.000,01

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 36.677,99 (Vorjahr: € 14.044,79) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Rückstellung in Höhe von € 65.594,96 (Vorjahr: € 46.814,82) verrechnet.

Verbindlichkeiten

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 23.262.216,82 (Vorjahr: € 23.287.753,10), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 7.572.349,56 (Vorjahr: € 7.928.411,07) durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 8.596,66 (Vorjahr: € 7.606,30) aufgelaufene Darlehenszinsen.

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

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge und erstatteten Steuern von Einkommen und vom Ertrag beinhalten folgende wesentliche (> € 1.000,00) periodenfremde Erträge:

	€	Vorjahr €
Erträge aus Schuldertilgung aus KfW-CO2-Gebäude-Sanierungsprogramm	78.750,00	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.063,02	928,73
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	2.199,38	3.053,20
Erstattete Steuern für frühere Jahre	2.008,72	0,00
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	1.718,48	426,54
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	228.086,76
	100.739,60	232.495,23

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

	€	Vorjahr €
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (i.W. Abrisskosten)	87.339,80	0,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	18.003,54	21.433,21
Aufwendungen früherer Jahre	4.159,36	1.659,21
	109.502,70	23.092,42



Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 1.936,88 (Vorjahr: € 7.473,03) aus der Abzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie für Jubiläen.

E. Sonstige Angaben

Beteiligungen

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

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 beträgt € 35.535,85. Zum 31. Dezember 2013 wird ein Eigenkapital von € 226.120,77 ausgewiesen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde in der Gesellschafterversammlung am 28. April 2014 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 400,00	€ 400,00

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Jährliche Kosten (inkl. USt):	Verbleibende Kosten (inkl. USt):
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2014 bzw. 31.12.2018)	€ 47.920,82 € 52.185,97	€ 47.920,82 € 208.743,88
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2014)	€ 244.342,24	€ 244.342,24
Vertrag zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr (Laufzeit bis 31. Dezember 2016)	€ 180.000,00	€ 540.000,00
Vertrag zur Winterreinigung (mit Preissteigerungen) (Laufzeit bis 31. März 2015)	€ 49.990,00	€ 83.174,02

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

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

F. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 823.043,09
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	83.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	250.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	<hr/> 490.043,09
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2013 von € 10.184.754,48	407.390,17
und Einstellung in die freie Rücklage	82.652,92

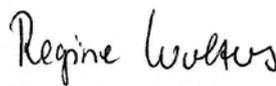
Gifhorn, 30. April 2014

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	131.457,56	34.346,97	11.112,98
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	131.457,56	34.346,97	11.112,98
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.410.924,69	2.854.177,73	118.805,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.259.149,40	967.382,09	13.415,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	790.324,91	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.699,28	54.548,98	201.269,46
Anlagen im Bau	4.684,00	432.498,96	0,00
Bauvorbereitungskosten	28.978,99	115.262,71	0,00
Geleistete Anzahlungen	40.557,79	181.187,86	0,00
Sachanlagen insgesamt	91.066.319,06	4.605.058,33	333.489,81
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	277.316,77	65.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	277.716,77	65.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	91.475.493,39	4.704.405,30	344.602,79

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.548.722,13	23.688.296,89	1.055.415,98	1.079.122,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.775.589,60	8.220.166,58	416.995,68	457.104,96
3. Erhaltene Anzahlungen	3.717.293,16	3.690.209,78	3.717.293,16	3.690.209,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.642,72	9.037,93	3.642,72	9.037,93
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.554.092,48	897.416,10	1.546.544,60	889.868,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	99.285,50	64.955,88	67.010,08	32.503,17
Verbindlichkeiten insgesamt	36.698.625,59	36.570.083,16	6.806.902,22	6.157.846,52

Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2013 €	Abschreibungen /Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
			Stand am 31.12.2013 €	Stand am 31.12.2012 €	
0,00	154.691,55	100.052,55	54.639,00	44.332,00	24.039,97
0,00	154.691,55	100.052,55	54.639,00	44.332,00	24.039,97
48.273,71	88.194.571,06	33.683.464,57	54.511.106,49	53.112.055,59	1.449.105,35
0,00	5.213.116,21	1.735.038,61	3.478.077,60	2.601.713,31	91.017,80
0,00	790.324,91	8.638,79	781.686,12	783.365,12	1.679,00
0,00	384.978,80	260.176,80	124.802,00	132.294,00	41.528,56
-4.684,00	432.498,96	0,00	432.498,96	4.684,00	0,00
-5.215,98	139.025,72	0,00	139.025,72	28.978,99	0,00
-38.373,73	183.371,92	0,00	183.371,92	40.557,79	0,00
0,00	95.337.887,58	35.687.318,77	59.650.568,81	56.703.648,80	1.583.330,71
0,00	342.316,77	0,00	342.316,77	277.316,77	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	342.716,77	0,00	342.716,77	277.716,77	0,00
0,00	95.835.295,90	35.787.371,32	60.047.924,58	57.025.697,57	1.607.370,68

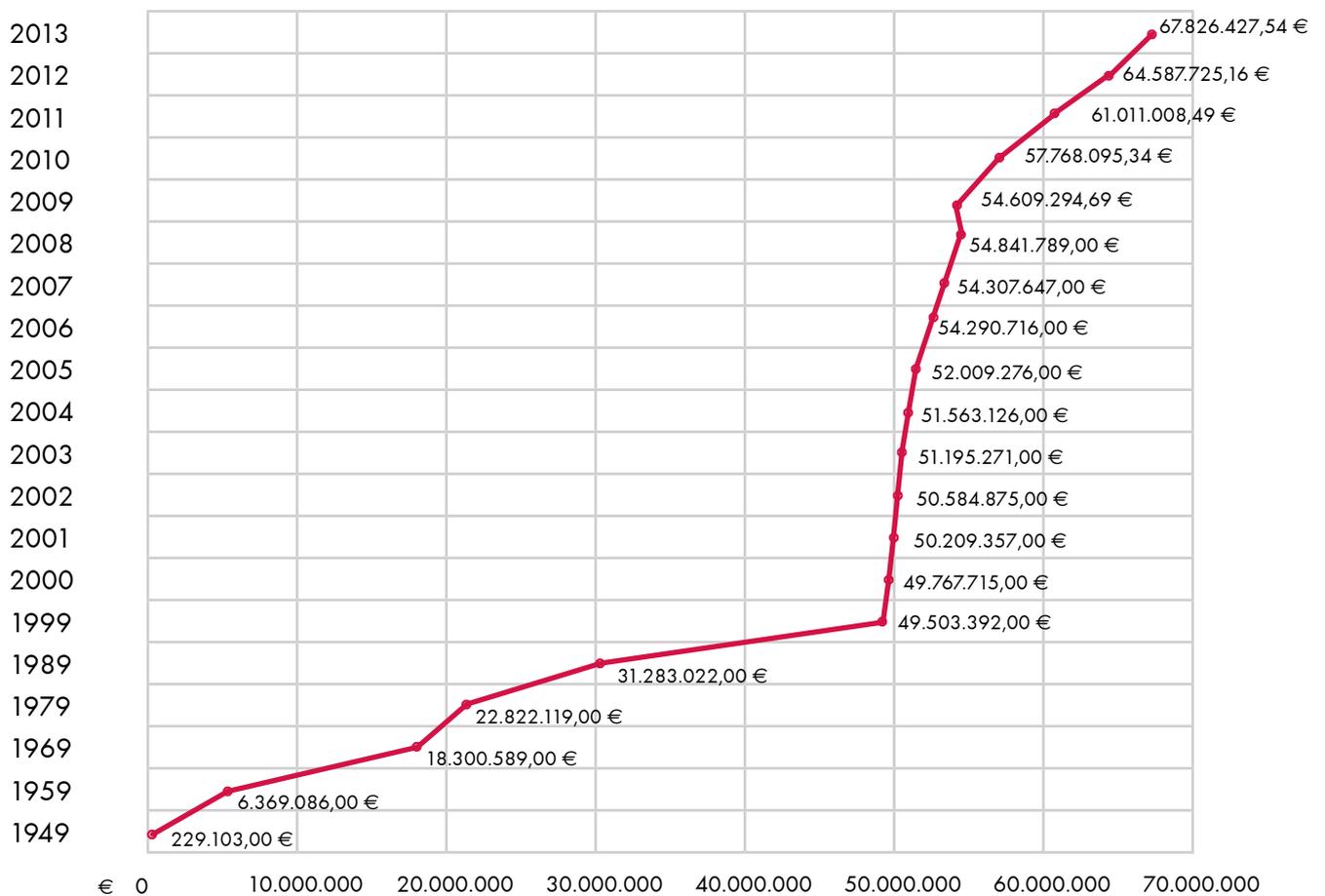
- davon mit einer Restlaufzeit -						
1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung	
Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €			
4.307.818,32	4.149.833,70	18.185.487,83	18.459.340,73	23.262.216,82	GPR	
1.382.666,22	1.459.899,40	5.975.927,70	6.303.162,22	7.572.349,56	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7.547,88	7.547,88	0,00	0,00	0,00		
32.275,42	32.452,71	0,00	0,00	0,00		
5.730.307,84	5.649.733,69	24.161.415,53	24.762.502,95	30.834.566,38		

GPR = Grundpfandrecht



Immer schnell ausgebucht: GWG-Fußballcamp

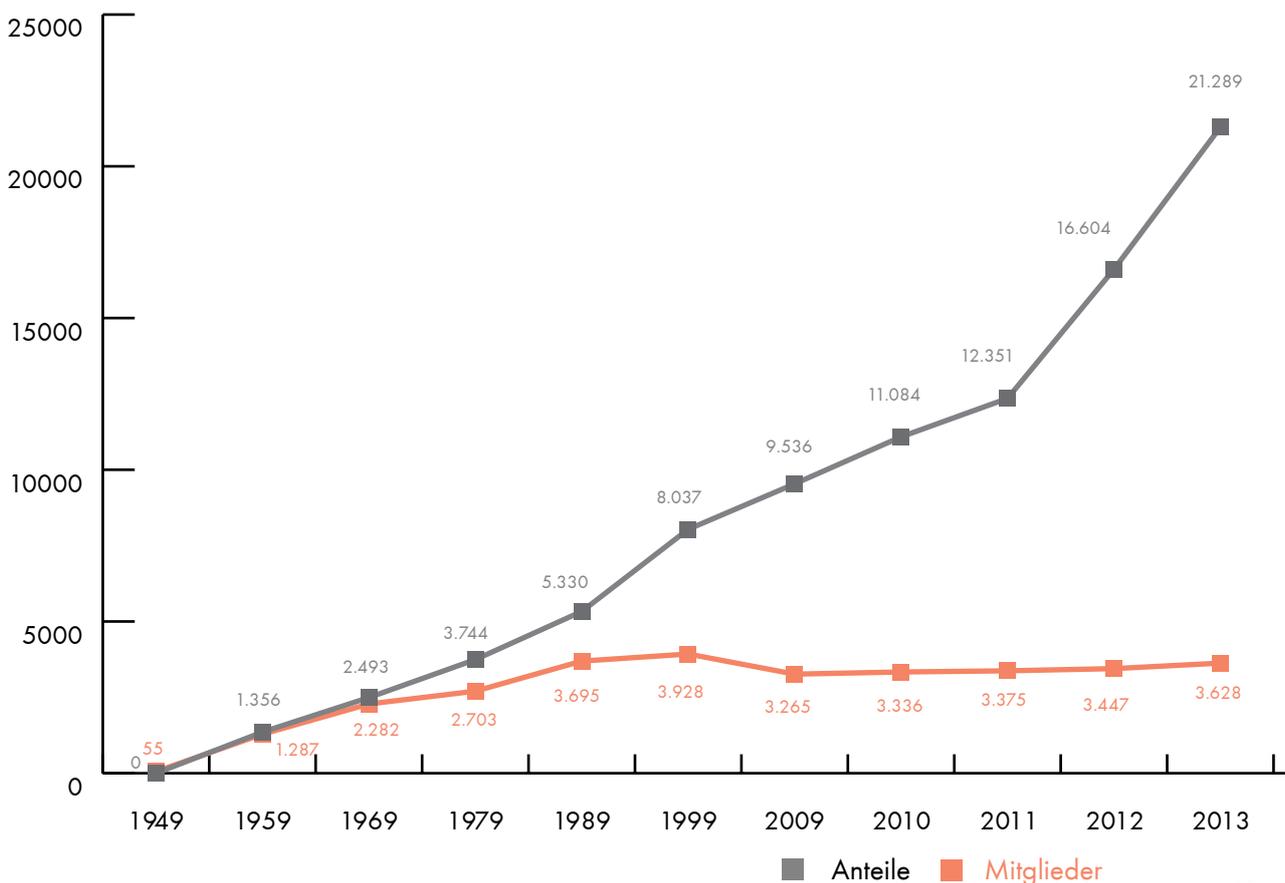
Entwicklung der Bilanzsumme



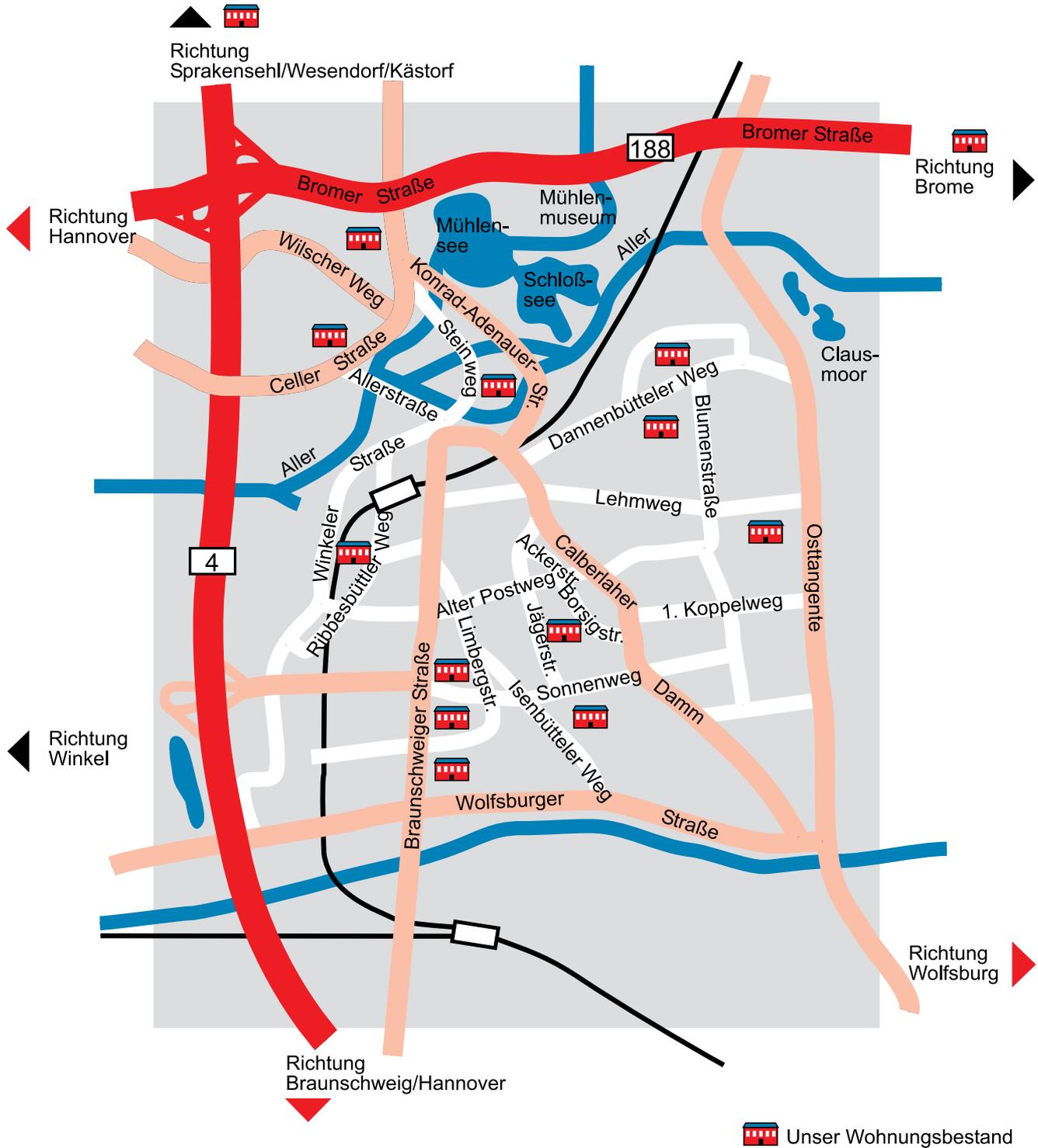
Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

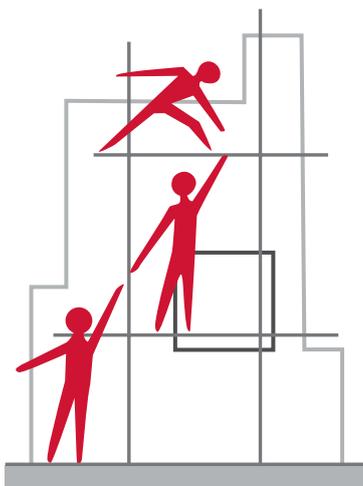
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Gara-gen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95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

Unser Mitgliederbestand 1949 - 2013



Übersichtsplan





Impressum:

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

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

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

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

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

Externe Bildquellen:

Frank Bierstedt S. 7 (unten rechts), S. 31, 56
Fotolia.com (kleine Bilder am unteren Seitenrand)
Siegfried Glasow S. 52
Merle Höfermann S. 9, 12, 16, 28, 34
Photowerk S. 6
Florian Röske S. 5, 7 (unten links)

Druck und Verarbeitung: Voigt Druck, Gifhorn

500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2014



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

www.gwg-gifhorn.de

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

