

**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

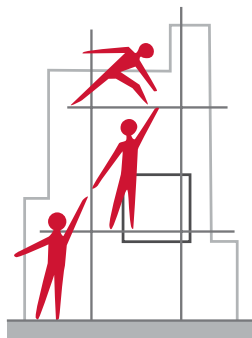
**Umsatz**

**Gewinn**

Zahlen, Daten, Fakten

# Geschäftsbericht 2015





1,08 Mio Euro Jahresüberschuss

47,3 % Eigenkapital

165 Übernachtungen in der Gästewohnung

3.978 Mitglieder

0,18 % Leerstand

23.407 Geschäftsanteile

nur 4,70 €/m<sup>2</sup> monatliche Durchschnitts-Miete

1949 Gründungsjahr

2 Auszubildende

2 Vorstände

66 Vertreter

70,1 Mio Euro Bilanzsumme

22 Angestellte

4,5 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2015

34,11 Euro Investition/m<sup>2</sup>

63,66 Millionen Euro Anlagevermögen

2.247 Wohnungen

131.204 m<sup>2</sup> Wohnfläche

8,25 % Fluktuationsrate

## Gliederung

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
1.	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht des Vorstandes	9
2.1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2.2	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	13
2.2.1	Vermögenslage	13
2.2.2	Finanzlage	15
2.2.3	Ertragslage	18
2.3	Nachtragsbericht	20
2.4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
2.5	Dankesworte	23
	Bericht des Aufsichtsrates	24
	Kennzahlen der GWG	25
	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang für das Geschäftsjahr 2015	29
	Entwicklung des Anlagevermögens	38
	Verbindlichkeitspiegel	38
	Statistische Kennzahlen	40
	Lindenhof	44
	Wir sind dabei	46
	Impressum	47

## Organe unserer Genossenschaft

### Vertreterversammlung

Ach, Stefan, Immenweg 11	Melchert, Michael, Im Hängelmoor 2
Ahrenbeck, Marlene, Lupinenweg 19	Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23
Ahrens-Arnold, Christine, Helgoländer Straße 249	Mönch, Manfred, I. Koppelweg 46
Angermann, Rainer, Birkenkamp 2	Nahrstedt-Hampel, Dorothea, Schleusendamm 17
Baldt, Monika, Allensteiner Str. 8	Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20	Passekel, Edwin, Bäckerstr. 18
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3	Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
Bley, Joachim, Maschstraße 9, Sassenburg	Raulfs, Stefan, II. Koppelweg 34
Büschke, Horst, Alter Postweg 72	Redeker, Julia, Herzog-Ernst-August-Str. 5 a
Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10	Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8	Riechers, Sascha, Herzog-Ernst-August-Str. 31
Glasow, Siegfried, Reiherweg 9	Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
Goeddecke, Angela, Herzog-Ernst-August-Str. 31	Saake, Manfred, I. Koppelweg 24
Görner, Renate, Ringstraße 18	Sartor, Kilian Rochus, Orchideenweg 12
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3	Schell, Anna, Alter Postweg 42
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11	Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
Henke, Thomas, Bodemannstraße 15	Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
Henning, Christian, Sonnenweg 3	Schröder, Hannelore, Lupinenweg 15
Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82	Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
Hirt, Heidrun, Hohe Luft 15 g	Schulze, Ernst, Lindenstraße 15
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52	Seisel, Karla, Schleusendamm 13
Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24	Sell, Gisbert, Färberstraße 5
Kirsch, Heinz, Im Hängelmoor 28	Serbin, Roland, Innungswall 65
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29	Six, Alexander, Calberlaher Damm 34
Koch, Barbara, Lindenstraße 19 a	Strüver, Jörg, Herzog-Ernst-August-Str. 12
Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg	Stute, Detlef, Im Hängelmoor 16
Koch, Oliver, Beerenweg 18	Tacke, Sabine, Stellmacherstraße 9
Krause, Michael, Kirchweg 6	Thies, Stephanie, Breslauer Str. 4
Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6	Tietge, Bernd, Immenweg 6
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8	Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
Linse, Marina, Mühlenweg 3	Wenzel, Julia, Herzog-Ernst-August-Str. 8
Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28	Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21
Mayer, Robert, Bergstr. 9 a	Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23

### Aufsichtsrat

Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn	Vorsitzender
Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn	stv. Vorsitzender
Müller, Christiane, Bäckerstraße 28, Gifhorn	Schriftführerin
Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1a, Gifhorn	ab dem 23.06.2015
Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10, Gifhorn	
Meyer, Kerstin, Gifhorer Weg 4 a, Gifhorn	

### Vorstand

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

»Gott, gib mir die Gelassenheit, Dinge hinzunehmen, die ich nicht ändern kann, den Mut, Dinge zu ändern, die ich ändern kann, und die Weisheit, das eine vom anderen zu unterscheiden.« Reinhold Niebuhr



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

im Rahmen dieses Berichtes erläutern wir Ihnen die Entwicklung unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG im vergangenen Geschäftsjahr 2015. Wir geben Ihnen einen gezielten Einblick in die wesentlichen Ereignisse und Themen, die uns beschäftigt haben bzw. die uns auch in das aktuelle Geschäftsjahr hinein begleiten. Insgesamt freuen wir uns, dass wir erneut auf eine positive Geschäftsentwicklung zurückblicken können. Sowohl operativ als auch wirtschaftlich haben wir die Wegmarken, die wir uns in gemeinsamer Abstimmung mit dem Aufsichtsrat gesetzt haben, erreicht. Bei allen Entscheidungen, die wir getroffen und Maßnahmen, die wir initiiert haben, dienten uns unsere genossenschaftlichen Grundwerte sowie unsere Strategie als feste Orientierungsgrößen.

Zur Wahrnehmung unserer genossenschaftlichen Verantwortung zählt auch, dass wir uns den übergreifenden sozialen und gesellschaftlichen Aufgaben stellen, die sich aus unserer bedeutenden Rolle als Vermieter von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt Gifhorn ergeben. Der in unserer Satzung verankerte Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung der Mitglieder steht deshalb nach wie vor im Mittelpunkt unseres Handelns. Je nach persönlicher Lebenssituation und individuellem Lebensstil bieten wir von der ersten Haushaltsgründung bis zum seniorenrechtlichen Wohnen ein attraktives Zuhause. Im Bewusstsein unserer traditionellen Werte werden wir langfristige Strategien entwickeln, um den veränderten Wohn- und Lebensansprüchen der Menschen in der Zukunft angemessen zu entsprechen. Nähe, Verlässlichkeit und Engagement – das zeichnet uns als zeitgemäßes Wohndienstleistungsunternehmen und als fairen Partner der Mitglieder aus.

Besondere Wertschätzung und anerkennender Respekt gebührt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Zu aller Zeit standen sie für unsere GWG ihre Frau oder ihren Mann. Engagement, Identifikation und Einsatzbereitschaft haben maßgeblich zum positiven Erfolg und gutem Image unseres Wohnungsunternehmens beigetragen. Gewohntes Vertrauen und vertrautes Wohnen – gemeinsam werden wir mit allen Beteiligten den erfolgreichen Weg unserer Genossenschaft weiter gehen.

Ihr  
  
Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender

## 1. Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Vertreterversammlung am 23. Juni 2015

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 66 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 51. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 23. Juni 2015 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die

Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

### Ersatzvertreter

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

### Aufsichtsrat



Siegfried Riechers (Vors.)



Uwe Meyer (stellv. Vors.)



Christiane Müller



Anna-Maria Blickwede  
(ab dem 23.06.2015)



Thomas Karwehl



Kerstin Meyer

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

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



## Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

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

Der Vorstand unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG besteht aus zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zum Erreichen der gesetzlichen Alters-

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

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





## 2. Lagebericht des Vorstandes

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2015 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

### 2.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde am 25. März 1949 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hildesheim unter der laufenden Nummer 100016 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5, Absatz 1, Nummer 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes ist das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens. Zum 31. Dezember 2015 verfügte die Genossenschaft über 2.247 eigene Wohnungen, 12 Gewerberäume und 529 Stellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr durch die Veräußerung eines Mieteigenheimes in Meinersen geringfügig verringert. Im Geschäftsjahr 2016 werden wir planmäßig den Bau von 89 weiteren Wohnungen in Gifhorn-Gamsen (Lindenhof) weiterführen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2015

Wohnungen*	2.247
Garagen	529
Gewerberäume	12

\* davon 382 öffentlich gefördert

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

Am 31.12.2015 verfügte die GWG über 3.978 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 14.723.670,70 (23.407 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als zwei Drittel unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Sie betragen im Jahr 2015 durchschnittlich € 4,70 nach € 4,54 im Vorjahr. Dabei haben wir die Kaltmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand unter € 5,00 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bis auf maximal diese Obergrenze angehoben. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und

sind augenblicklich auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate betrug 8,25 % (Vorjahr: 9,75 %). Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

Die das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflussenden Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten sowie an dem Zustand der Bausubstanz. Alle Maßnahmen sind innerhalb eines Gesamtwirtschaftsplanes mit Konzepten und Finanzierungsressourcen hinterlegt. Trotz der sehr

hohen Ausgaben für Instandhaltung des Wohnungsbestandes erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss ist angemessen und auskömmlich, neben den Dividendenzahlungen eine Dotierung der Rücklagen zu ermöglichen. Die ökonomische Verfassung der Genossenschaft ist als überaus solide einzustufen und wurde im Geschäftsjahr weiterhin verbessert. Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.079.440,63 ab. Davon sind € 460.000 in die Ergebnismrücklagen eingestellt worden. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.070	11.115	10.921
Instandhaltungsaufwendungen	1.950	1.971	1.888
Abschreibungen	1.647	1.655	1.859
Zinsaufwendungen	898	890	969
Jahresüberschuss	1.015	1.079	703

Unsere Genossenschaft konnte sich im Geschäftsjahr 2015 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickeln. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die geplanten Investitionen in den Neubau, sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote wider. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und

Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Alle Kennzahlen sind im Wesentlichen eingehalten worden. Im Jahresüberschuss spiegeln sich sowohl die positiven wie negativen Planabweichungen wider. Aufgrund durchgeführter Mietanpassungen bei Neuvermietung, der Vollausswirkung der Mietanpassung nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie durchgeführter Mietan-

passungen im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen (§ 558 BGB) für ca. 700 Wohnungen sind die Umsatzerlöse aus Mieten deutlich angestiegen.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 4.531,5. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 2.560,5 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 34,11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 15,00 €/m<sup>2</sup> und bewegen sich damit, wie in den Jahren zuvor, auf einem hohen Niveau. Mit der Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes um rund T€ 80 haben wir einen Teil der mehr erzielten Umsatzerlöse in den Bestand investiert.

Die Verminderung der Abschreibung zum Vorjahr ergibt sich aufgrund im Vorjahr abgeschriebener Bauvorbereitungskosten.

Die Zinsaufwendungen waren wegen des niedrigen Zinsniveaus im Bestand rückläufig.

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

höher ausgefallen. Hierzu führte auch ein Teilschuldenerlass und der Verkauf des Mieteigenheimes in Meinersen aus dem Anlagevermögen.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr das Bauprojekt Lindenhof begonnen. In diesem Wohnquartier stehen Lebens- und Wohnqualität an oberster Stelle. Hier sollen sich Menschen generationsübergreifend, egal ob Einzelhaushalt, junge Familie oder Senioren wohl fühlen. Es ist und bleibt eine besondere Herausforderung und Aufgabe, dieses Wohnquartier allgemeinverträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahre 2015 trägt bereits die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Anlagen im Bau wider. Die bisherigen Investitionskosten für den Neubau betragen T€ 3.384,8.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen, den Wohnungsbestand zu erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortzuführen, sowie die Ertragslage weiterhin zu stärken, wurden erreicht. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als sehr positiv.





Jesse und Wrann Services GmbH: Pflanzarbeiten

### Beteiligungen

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Firma Jesse und Wrann Services GmbH. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe € 20.340,99 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 243.645,77. Zum 31. Dezember 2015 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 268.645,77 ausgewiesen. Alle Kennzahlen und

Prognosen sind eingehalten worden. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2015 sind mit gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2016 ein Jahresüberschuss in ungefähr gleicher Höhe erwartet.

## 2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%
Anlagevermögen	63.658,3	90,78	62.836,1	89,65
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	6.461,7	9,22	7.254,0	10,35
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.120,0</b>	<b>100,00</b>	<b>70.090,1</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	36.988,9		37.683,5	
<b>Reinvermögen</b>	<b>33.131,1</b>		<b>32.406,6</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	32.406,6		30.960,6	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>724,5</b>	<b>2,24</b>	<b>1.446,0</b>	<b>4,67</b>

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um rund T€ 30 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in den Wohnungsbestand und

insbesondere durch Baukosten für das Neubauprojekt Lindenhof unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen um insgesamt T€ 822,2 erhöht und beträgt 90,78 % der Bilanzsumme. Die Verringerung des Umlaufvermögens ergibt sich vor allem aus geringeren Guthaben bei Kreditinstituten. Das Reinvermögen ist entsprechend der Höhe des Jahresüberschusses zuzüglich der Erhöhung der Geschäftsguthaben und abzüglich der für das Vorjahr gezahlten Dividenden angewachsen.

## Kapitalstruktur

	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%	Veränderungen T€
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	14.723,7	21,0	14.556,8	20,8	166,9
Ergebnisrücklagen	17.788,0	25,4	17.296,7	24,7	491,3
Bilanzgewinn	619,4	0,9	553,1	0,8	66,3
	<b>33.131,1</b>	<b>47,3</b>	<b>32.406,6</b>	<b>46,3</b>	<b>724,5</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	21,0	0,0	20,5	0,0	0,5
Verbindlichkeiten	32.411,8	46,2	32.604,9	46,5	-193,1
	<b>32.432,8</b>	<b>46,2</b>	<b>32.625,4</b>	<b>46,5</b>	<b>-192,6</b>
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	103,9	0,1	103,5	0,1	0,4
erhaltene Anzahlungen	3.823,3	5,5	3.777,7	5,4	45,6
übrige Verbindlichkeiten	565,1	0,8	1.117,4	1,6	-552,3
	<b>4.492,3</b>	<b>6,4</b>	<b>4.998,6</b>	<b>7,1</b>	<b>-506,3</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> kurzfristig	63,8	0,1	59,5	0,1	4,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.120,0</b>	<b>100,0</b>	<b>70.090,1</b>	<b>100,0</b>	<b>29,9</b>

Das Eigenkapital nahm um T€ 724,5 zu, davon entfallen T€ 557,6 auf den Jahresüberschuss zuzüglich der Ergebnisrücklage und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 166,9 auf die Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,3 % (Vorjahr: 46,3 %).

Planmäßige Tilgungen führten im Wesentlichen zum Rückgang der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln. Der Rückgang der kurzfristigen übrigen Verbindlich-

keiten ergibt sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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



Sanierungsarbeiten in der Elbinger Straße

### 2.2.2 Finanzlage

Die Finanzlage unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG war auch im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für neue Investitionen zur Verfügung stehen, 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 2,7 % nach 3,0 % im Vorjahr.

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

**Kapitalflussrechnung**  
für das Geschäftsjahr 2015 nach DRS 21

2015  
T€

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

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.644,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.097,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.488,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.381,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.870,7

<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		GJ 2015	Vorjahr
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.975,0	3.711,8
-	Verpfändete Festgeldguthaben u. ä.	-104,3	-67,7
-	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
		2.870,7	3.644,1



## 2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden die Beträge der Vorperiode nicht angegeben.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 773,4 verringert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 2.560,5 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Baukosten für die im Bau befindliche Neubaumaßnahme Lindenhof sowie diverse Modernisierungen im Bestand, z.B. Badmodernisierungen. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 1.400,0 gegenüber. Im Bereich der Neubaumaßnahme wurden Teilvalutierungen in Anspruch genommen. Die Finanzierung dieses Vorhabens ist durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert. Die Verringerung des Finanzmittelfonds ergibt sich insbesondere aus dem erhöhten Einsatz von Eigenmitteln.

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

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



### 2.2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Entwicklung der Ertragslage	2015		2014		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.115,4	98,9	10.921,5	100,5	193,9
anderen Lieferungen und Leistungen	9,6	0,1	10,3	0,1	-0,7
Bestandsveränderungen	49,4	0,4	-267,4	-2,5	316,8
Sonstige betriebliche Erträge	71,3	0,6	209,1	1,9	-137,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b>11.245,7</b>	<b>100,0</b>	<b>10.873,5</b>	<b>100,0</b>	<b>372,2</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.173,8	-46,0	-4.883,9	-44,9	-289,9
Personalaufwand	-1.549,4	-13,8	-1.508,4	-13,9	-41,0
Abschreibungen (planmäßig)	-1.654,1	-14,7	-1.625,5	-14,9	-28,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-753,9	-6,7	-696,5	-6,4	-57,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-866,0	-7,7	-952,3	-8,8	86,3
Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-273,2	-2,4	-272,9	-2,5	-0,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>975,3</b>	<b>8,7</b>	<b>934,0</b>	<b>8,6</b>	<b>41,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-16,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,8</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>120,1</b>	<b>1,1</b>	<b>-227,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>347,8</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.079,4</b>	<b>9,7</b>	<b>703,1</b>	<b>6,5</b>	<b>376,3</b>

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

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

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2014 und 2015. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus einer im Geschäftsjahr 2014 erfolgten hohen Versicherungsleistung. In den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind insbesondere Personalkostenerstattungen, Versicherungsent-



Neue Hauszugangswege im Lupinenweg

schädigungen und Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Der Instandhaltungsaufwand wurde um T€ 80 auf T€ 1.971 erhöht. Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert aus tarifvertraglichen Verpflichtungen. Der Zinsaufwand verringerte sich im Wesentlichen durch Zinsanpassungen von Dauerfinanzierungsmitteln sowie Zinsdegression von Darlehen.

Unsere Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Sowohl für das Berichtsjahr als auch für

die folgenden fünf Jahre stellen wir, basierend auf den Ergebnissen und erkennbaren Veränderungen, Wirtschafts- und Investitionspläne auf. Die Ertragslage entspricht den vorherigen Planungen.

## 2.3 Nachtragsbericht

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

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

## 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat als Instrument zur Unternehmenssteuerung ein auf die spezifischen Erfordernisse abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Es umfasst neben internen Kontrollen einer Finanz-, Wirtschafts- und Liquiditätsplanung und im Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Wirtschaftliche und rechtliche Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind zurzeit nicht erkennbar. Die strategische Unternehmenspolitik ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und orientiert sich an der generationsübergreifenden Substanzerhaltung und Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Realisierte und geplante Neubauten ergänzen sinnvoll den vorhandenen Bestand und tragen zur Erweiterung des genossenschaftlichen Portfolios bei. Die Entwicklung der GWG ist aufgrund der Lage des Immobilienbestandes eng mit der Stadt Gifhorn verbunden. Bevölkerungsanzahl, Struktur und Haushaltsbildungsverhalten sind maßgebliche demografische Einflussfaktoren auf dem regionalen Wohnungsteilmarkt. Insbesondere die weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsteilmarktes durch geändertes Nachfrageverhalten und die prognostizierte demografische wie wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Gifhorn wird den Wettbewerb mittelfristig weiter verschärfen. Mit einem nachfrageorientierten Produkt Wohnen, attraktiven Serviceangeboten und einer ausgeprägten sozialen Quartiersarbeit sehen wir die Chance,

unser Image als Wohnungsdienstleistungsunternehmen weiter auszubauen und die langfristige Vermietung unseres Immobilienbestandes auf dem jetzigen sehr hohem Niveau zu halten. Unsere Neubautätigkeit verschafft uns einen jungen Bestand an Wohnungen, der Wettbewerbsvorteile bei der technischen Qualität und den Wohnungsschnitten bietet. Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung und angepasst an die örtlichen Gegebenheiten werden Mieterhöhungen in den Folgejahren partiell, aber auch kontinuierlich durchgeführt. Die Mieterhöhungschancen, die uns zum Teil durch noch sehr geringe Kaltmieten im Bestand geboten werden, nutzen wir. Jedoch getreu unseres genossenschaftlichen Prinzips kommt es nur zu moderaten Mietanpassungen. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen umfangreiche stille Reserven im Immobilienbestand der GWG. Mit den Neubauten im Lindenhof wird der Nachfrage nach modernem, preiswertem Wohnraum ein adäquates Angebot gegenübergestellt. Darüber hinaus richten wir in der Modernisierung, im Bestand und im Neubau die Investitionen sowohl zielgruppen- als auch zukunftsorientiert aus und optimieren den finanziellen Mitteleinsatz. Durch marktkonforme Anpassungen des Mietzinses sowie langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung als auch konservative Zinssicherungsinstrumente stehen effektive

Mittel zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Der dauerhaft positive Cashflow der GWG und freie Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko im Prognosezeitraum der nächsten fünf Jahre erkennen. Die GWG verfügt über ein erstklassiges Bankrating. Der Verringerung der Mietausfallrisiken wird insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen Rechnung getragen. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung konnten in den letzten Jahren sukzessive verringert werden. Der hohe wohnungswirtschaftliche Sachverstand sowie die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter zur Erreichung unserer hoch gesteckten Ziele bieten dafür eine solide Grundlage. Es gilt diese zu erhalten, zu fördern und durch die Erweiterung der Mitarbeiterfähigkeiten abzusichern. Wir investieren daher auch stetig in Ausbildung und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Bereich der operationellen Risiken investieren wir kontinuierlich in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Erfüllung sowie Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten. Vor diesem Hintergrund beschäftigten wir uns bereits im Geschäftsjahr 2015 wie auch aktuell mit der Neuanschaffung eines wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems. Durch den ersatzlosen Wegfall der bisherigen ERP-Software GES im Jahr 2020 müssen Prozesse und Dokumentationspflichten bereits heute der Auswahl einer neuen ERP-Software standhalten. Einer genauen

Analyse unterziehen wir auch künftig die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gifhorn. Die augenblicklich starke Neubautätigkeit trägt unseres Erachtens nach der temporären Nachfrage Rechnung, schafft aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt mittel- und langfristig Angebotsüberhänge. Insbesondere betrifft dies den Wohnraum im frei finanzierten Eigentums- und Einfamilienhausbereich. Einzig und allein die Nähe zur Stadt Wolfsburg und die noch große wirtschaftliche Strahlkraft sorgen im Augenblick für eine starke Wahrnehmung von Nachfragepotential. Die Situation der Volkswagen AG (Dieselgate) bedarf hier weiterhin kritischer Beobachtung. Der starken Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird die GWG zurzeit durch ihre Bestandswohnungen und dem zum Teil einsetzenden Sickerungseffekt gerecht. Hinsichtlich des Neubaus von preisgünstigem Wohnraum (öffentlich gefördert) stellt sich die GWG nach Freiwerden der im Augenblick im Lindenhof gebundenen Unternehmensressourcen. Ein Ausgleich der kontinuierlich aus der Belegungsbindung herausfallenden öffentlich geförderten Wohnungen durch Neubau erscheint dann sinnvoll, wenn das Zinsniveau am Markt steigt, das Nachfragenvolumen erheblich zunimmt und/oder die Förderkulissen von Land und Stadt dies zulassen. Die ständige Ausrichtung unserer Unternehmensziele an sich kontinuierlich und zum Teil immer drastischer verändernden Rahmenbedingungen gibt uns auch die Chance, die ganzheitliche Attraktivität unseres



Umgestaltung der Garagen und Einstellplätze im Alten Postweg

Unternehmens zu steigern. Die Weiterentwicklung als auch die Pflege unseres Beleihungskatasters verschafft uns die Sicherheit und Freiheit größtmöglicher finanzieller Unabhängigkeit. Unsere Bilanzstruktur ist geordnet und lässt ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit ein erhebliches Chancenpotential im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft zu. Vor diesem Hintergrund werden wir weitere Chancen bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbestand

ebenso wahrnehmen wie die Mitglieder orientierte Weiterentwicklung unseres Bestandes durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung.

### 2.5 Dankesworte

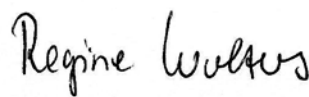
Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gifhorn, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 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 all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 2016



Andreas Otto



Regine Wolters

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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 2014, 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 2015 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durchgeführt, die der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 21. Juni 2016 berichtet. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 10.10.2015 durch den Prüfungsverband erteilt.

Gifhorn, den 10. Mai 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Siegfried Riechers

Die Vertreterversammlung nahm am 23. Juni 2015 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse.

Herr Thomas Karwehl wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Frau Christine Matzdorf wurde Frau Anna-Maria Blickwede für drei Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 23. Juni 2015 wurde Herr Siegfried Riechers zum Aufsichtsratsvorsitzenden wieder gewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2015 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

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

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



## Kennzahlen der GWG

	Einheit	2015	2014	2013
<b>Bestandszahlen</b>				
<b>Eigener Hausbesitz</b>				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	402	403	403
Wohnungen	WE	2.247	2.248	2.244
Gewerbe	SME	12	12	12
Garagen	Anzahl	529	529	521
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.647	1.648	1.520
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	131.204	131.207	130.733
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	58,4	58,4	58,3
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	70.120	70.090	67.826
Sachanlagevermögen	T€	63.298	62.461	59.651
Sachanlagenintensität	%	90,3	89,1	87,9
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	2.561	4.648	4.704
Eigenkapital	T€	33.131	32.407	30.961
Eigenkapitalquote	%	47,2	46,2	45,6
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	32.433	32.625	31.347
Umsatzerlöse	T€	11.115	10.932	10.577
Jahresergebnis	T€	1.079	703	823
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.642	2.596	2.460
Kapitaldienst				
Zinsen	T€	890	969	1.001
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.452	1.458	1.446
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,4	2,7
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	2,2	2,7
Cashflow Marge	%	23,8	23,7	23,3
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>				
Sollmieten (WE)	T€	7.406	7.142	7.040
Sollmieten (Gewerbe)	T€	127	129	128
Sollmieten (Garage)	T€	203	197	191
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	20	21	17
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,70	4,54	4,49
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m <sup>2</sup> /Monat	6,43	6,52	7,02
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	31,98	31,03	30,55
Leerstand (per 31.12.)	WE	4	9	13
Leerstand (per 31.12.)	%	0,18	0,40	0,58
Erlösschmälerungen	T€	32	61	61
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,02	0,04	0,04
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	880	964	996
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,56	0,61	0,63
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.654	1.625	1.607
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,05	1,03	1,02
Instandhaltungskosten	T€	1.971	1.888	1.876
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,25	1,20	1,20
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	1.941	1.855	1.787
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,23	1,18	1,14

## Bilanz zum 31.12.2015

<b>Aktiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.633,00	32.763,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.709.396,42		56.384.239,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.661.150,90		3.504.861,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.062.121,38		1.061.930,03
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.604,00		122.933,00
5. Anlagen im Bau	3.384.752,61		2.068,50
6. Bauvorbereitungskosten	378.926,01	63.297.951,32	1.384.622,97
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77		342.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	342.716,77	400,00
		<b>63.658.301,09</b>	<b>62.836.135,47</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.198.715,58		3.149.301,48
2. Andere Vorräte	8.384,23	3.207.099,81	8.972,02
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	58.924,12		81.768,53
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144,02		379,89
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.584,44		13.840,86
4. Sonstige Vermögensgegenstände	199.077,53	267.730,11	214.969,33
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.870.706,35	3.644.157,04
		<b>6.345.536,27</b>	<b>7.113.389,15</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	49.401,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	66.793,58	116.194,58	140.592,64
		<b>70.120.031,94</b>	<b>70.090.117,26</b>

## Bilanz zum 31.12.2015

<b>Passiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	350.140,55		333.010,49
2. der verbleibenden Mitglieder	14.346.250,15		14.198.534,21
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 12.418,52 (Vorjahr: € 17.589,49)	27.280,00		25.232,01
		14.723.670,70	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr: € 71.000,00)	2.381.000,00		2.271.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 350.000,00 (Vorjahr: € 79.000,00)	12.054.000,00		11.704.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 31.362,80 (Vorjahr: € 82.652,92)	3.353.024,45		3.321.661,65
		17.788.024,45	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.079.440,63		703.122,61
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-460.000,00	619.440,63	-150.000,00
		<b>33.131.135,78</b>	<b>32.406.560,97</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		<b>124.906,78</b>	<b>123.957,61</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.483.861,40		25.339.319,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.906.330,10		7.242.605,97
3. Erhaltene Anzahlungen	3.823.351,31		3.777.734,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.457,50		11.004,50
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	490.559,34		1.056.829,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 21.128,99 (Vorjahr: € 26.456,70) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	75.679,47		72.553,71
		<b>36.800.239,12</b>	<b>37.500.047,69</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		63.750,26	59.550,99
		<b>70.120.031,94</b>	<b>70.090.117,26</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.115.373,33		10.921.481,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.581,03	11.124.954,36	10.268,61
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		49.414,10	-267.393,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		193.336,51	221.870,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.173.811,42	4.883.933,08
5. Rohergebnis		6.193.893,55	6.002.294,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.261.527,37		1.222.105,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 50.609,85 (Vorjahr: € 49.461,04)	287.911,94	1.549.439,31	286.274,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.654.691,61	1.859.377,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		755.204,43	703.062,43
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.475,44	13.526,27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 2.844,07 (Vorjahr: € 2.393,97)		890.464,28	969.064,61
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.352.609,36	975.976,72
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Sonstige Steuern		273.168,73	272.854,11
15. Jahresüberschuss		1.079.440,63	703.122,61
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		460.000,00	150.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>619.440,63</b>	<b>553.122,61</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2015

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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 Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Dabei werden die Gebäude grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden die Abschreibungen von Neubauten (Wohnbauten) 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 10 Jahren angesetzt. Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31. Januar 2007 wird ab dem Geschäftsjahr 2006 bei der Bewertung von Neubauten wieder von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Gleiches gilt für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer von Gebäuden nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier wird von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungs-

methode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren bilanziert. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 410,00 wurden bis einschließlich dem Geschäftsjahr 2007 bei entsprechender Ausübung des steuerrechtlichen Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 150,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden die beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 bis € 410,00 entsprechend des steuerrechtlichen Wahlrechts 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 sind 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 ratierlich entsprechend der vereinbarten Zinsbindungsfrist aufgelöst wird. Im Übrigen weist der aktive Rechnungsabgrenzungsposten weitere 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 Alterszeitverpflichtungen 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 2015 sind im Anlagespiegel dieses Anhangs dargestellt.

### Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 3.198.715,58 (Vorjahr: € 3.149.301,48) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Mit Ausnahme von € 16.630,83 (Vorjahr € 9.755,45) 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 € 349,47 (Vorjahr: € 221,09) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 14.723.670,70 (Vorjahr: € 14.556.776,71).

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.271.000,00	110.000,00	0,00	2.381.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.704.000,00	350.000,00	0,00	12.054.000,00
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
Freie Rücklage	2.468.826,79	0,00	31.362,80	2.500.189,59
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	17.296.661,65	460.000,00	31.362,80	17.788.024,45

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Vorjahr	
Rückstellungen für	€	€
<b>Altersteilzeitverpflichtungen</b>	<b>43.069,75</b>	<b>47.163,80</b>
Jahresabschlussprüfung	17.000,00	17.000,00
Jahresabschlusserstellung	14.000,00	12.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	12.600,00	12.600,00
Vertreterversammlung	12.000,00	10.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	9.000,00	9.000,00
Jubiläen	8.762,95	8.181,65
Urlaubsansprüche	1.474,08	2.012,16
Steuerberatungsleistungen	7.000,00	6.000,00
	<b>124.906,78</b>	<b>123.957,61</b>

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 104.332,68 (Vorjahr: € 67.668,39) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Rückstellung in Höhe von € 147.402,43 (Vorjahr: € 114.832,19) 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 € 25.277.749,00 (Vorjahr: € 25.102.492,12), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 6.826.471,80 (Vorjahr: € 7.109.624,56) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 4.879,96 (Vorjahr: € 4.990,82) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 1.429,95 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.





Frisch gereinigte Fassaden im Dannenbütteler Weg

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

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus Schuldertilgung aus		
KfW-CO <sub>2</sub> -Gebäude-Sanierungsprogramm	75.000,00	0,00
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des		
Anlagevermögens	31.313,07	0,00
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen		
Forderungen	2.977,99	250,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.267,96	502,13
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und		
Verbindlichkeiten	21,54	3.867,05
	111.580,56	4.619,18

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 635,75 (Vorjahr: € 233.956,81) abgeschrieben.

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	14.195,85	17.653,09
Aufwendungen früherer Jahre	1.317,32	6.595,80
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (i.W. Abrisskosten)	0,00	1,00
	<b>15.513,17</b>	<b>24.249,89</b>

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 2.844,07 (Vorjahr: € 2.393,97 ) aus der Aufzinsung 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 Geschäftsanteilsabtretungsvertrages vom 9. Juni 2011 beurkundeten Call-Optionen erworben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 beträgt € 20.340,99. Zum 31. Dezember 2015 wird ein Eigenkapital von € 268.645,77 ausgewiesen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde in der Gesellschafterversammlung am 12. April 2016 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) in €:	Verbleibende Kosten (inkl. USt) in €:
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2018)	52.185,97	156.557,91
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2015)	244.342,24	244.342,24
Vertrag zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr (Laufzeit bis 31. Dezember 2016)	180.000,00	180.000,00
Vertrag zur Winterreinigung (mit Preissteigerungen) (Laufzeit bis 31. März 2015)	49.990,00	31.364,07

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.

**Außerbilanzielle Verpflichtungen**

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

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

### Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

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

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 neben den hauptamtlichen Vorständen im Durchschnitt 14 kaufmännische und vier technische Angestellte, vier gewerbliche Arbeitnehmer, eine Raumpflegerin (stundenweise) und vier Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2015 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

	Anzahl
1. Januar 2015	3.772
Zugang	442
Abgang	236
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>3.978</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 147.715,94 (Vorjahr: € 1.142.139,78) erhöht.

### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

Andreas Otto (Vorsitzender)  
Regine Wolters

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Siegfried Riechers Finanzbeamter  
(Vorsitzender)  
Uwe Meyer Rechtsanwalt  
(stellv. Vorsitzender)  
Anna-Maria Blickwede Apothekerin  
(ab dem 23.06.2015)  
Thomas Karwehl Polizeibeamter  
Kerstin Meyer Beamtin  
Christiane Müller Industriekauffrau

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

## F. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 1.079.440,63
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	110.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	350.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	619.440,63
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2015 von € 14.190.149,21	567.605,93
und Einstellung in die freie Rücklage	51.834,70.

Gifhorn, 18. April 2016

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand

  
Andreas Otto

  
Regine Wolters

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		
	Stand am 01.01.2015	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	154.691,55	2.454,97	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	154.691,55	2.454,97	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.545.199,01	907.087,42	132.052,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.330.364,66	177.961,82	24.890,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.070.568,82	191,35	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.609,33	18.425,71	6.195,86
Anlagen im Bau	2.068,50	1.454.422,89	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.384.622,97	0,00	635,75
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	99.750.433,29	2.558.089,19	163.774,48
<b>Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	342.716,77	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>100.247.841,61</b>	<b>2.560.544,16</b>	<b>163.774,48</b>

## Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.483.861,40	25.339.319,62	1.246.720,92	1.120.353,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.906.330,10	7.242.605,97	331.190,30	347.755,95
3. Erhaltene Anzahlungen	3.823.351,31	3.777.734,06	3.823.351,31	3.777.734,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.457,50	11.004,50	20.457,50	11.004,50
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	490.559,34	1.056.829,83	490.559,34	1.049.281,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	75.679,47	72.553,71	37.613,09	40.575,85
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>36.800.239,12</b>	<b>37.500.047,69</b>	<b>5.949.892,46</b>	<b>6.346.705,73</b>

	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2015 €	Abschreibungen /Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen Geschäftsjahr €
				Stand am 31.12.2015 €	Stand am 31.12.2014 €	
	0,00	157.146,52	139.513,52	17.633,00	32.763,00	17.584,97
	0,00	157.146,52	139.513,52	17.633,00	32.763,00	17.584,97
	2.068,50	92.322.302,15	36.612.905,73	55.709.396,42	56.384.239,71	1.500.312,28
	-925.268,51	4.558.167,88	1.897.016,98	2.661.150,90	3.504.861,49	96.403,90
	0,00	1.070.760,17	8.638,79	1.062.121,38	1.061.930,03	0,00
	0,00	429.839,18	328.235,18	101.604,00	122.933,00	39.754,71
	1.928.261,22	3.384.752,61	0,00	3.384.752,61	2.068,50	0,00
	-1.005.061,21	378.926,01	0,00	378.926,01	1.384.622,97	635,75
	0,00	102.144.748,00	38.846.796,68	63.297.951,32	62.460.655,70	1.637.106,64
	0,00	342.316,77	0,00	342.316,77	342.316,77	0,00
	0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
	0,00	342.716,77	0,00	342.716,77	342.716,77	0,00
	<b>0,00</b>	<b>102.644.611,29</b>	<b>38.986.310,20</b>	<b>63.658.301,09</b>	<b>62.836.135,47</b>	<b>1.654.691,61</b>

**- davon mit einer Restlaufzeit -**

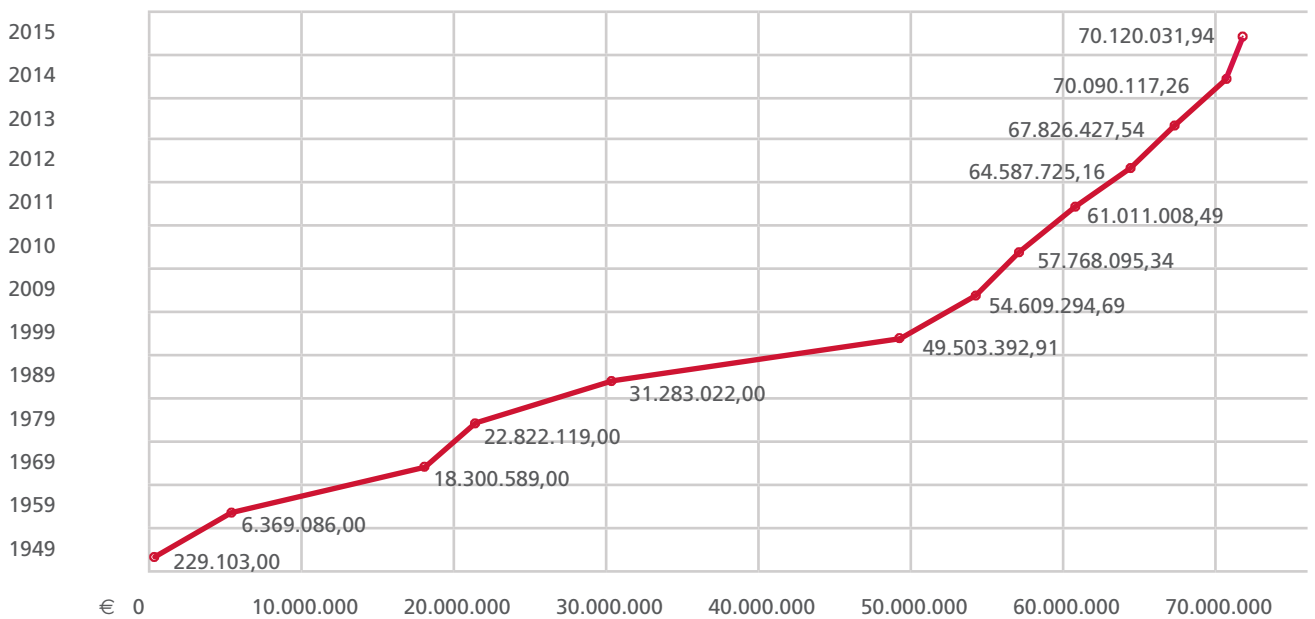
	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
	5.074.378,69	4.562.111,70	19.162.761,79	19.656.854,50	25.277.749,00	GPR
	1.218.492,16	1.247.364,53	5.356.647,64	5.647.485,49	6.826.471,80	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	7.547,88	0,00	0,00	0,00	
	38.066,38	31.977,86	0,00	0,00	0,00	
	<b>6.330.937,23</b>	<b>5.849.001,97</b>	<b>24.519.409,43</b>	<b>25.304.339,99</b>	<b>32.104.220,80</b>	

GPR = Grundpfandrecht



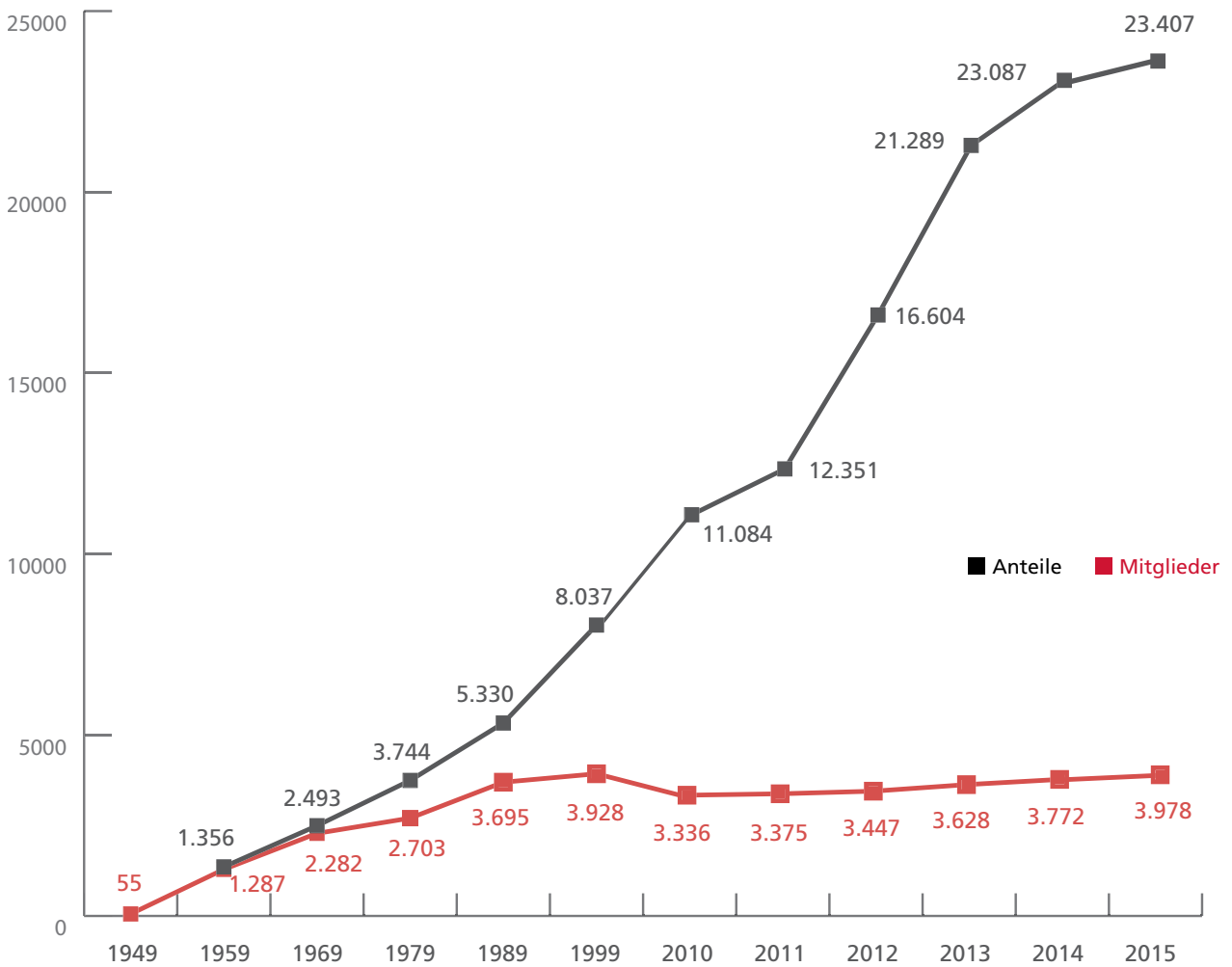
Neue Hauseingangstüren in der Elbinger Straße

### Entwicklung der Bilanzsumme





Unser Mitgliederbestand 1949 - 2015



## Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

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



## Neubauprojekt „Lindenhof“

**GWG**

**NEUBAUPROJEKT LINDENHOF**

- 89 attraktive Wohnungen in attraktiver Stadt-, Doppel- und Reihenweise
- 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, 51 bis 134 m<sup>2</sup>
- ALLE WOHNUNGEN MIT TERRASSE ODER BALCON, TERASSE MIT AUFZUG
- HOCHHEB-ENERGIEKONZEPT
- 89 FURADREHSELPLATZE

**GWG** | **PGN**

### „Lindenhof“

Auf dem Grundstück an der Hamburger Straße in Gifhorn/Gamsen entstehen 89 attraktive Wohnungen von 1,5- bis zu 4-Zimmer-Wohnungen, von 51 m<sup>2</sup> bis 134 m<sup>2</sup>. Großzügige Balkone oder Terrassen vervollständigen die hellen und freundlichen Grundrisse. Im Verbund mit Doppelhäusern und Reihenwohnungen entsteht eine moderne Wohnanlage. Alle Wohnungen entsprechen den neuesten energetischen Standards und sind stufenfrei erreichbar. Ein harmonisches Gesamtbild der Siedlung entsteht durch die Wahl der Materialien und wiederkehrende Gestaltungselemente.





## Wir sind dabei



### Lokale Bündnisse für Familie

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



### berufundfamilie gGmbH

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



### Wohnungsbaugenossenschaften

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



### DESWOS

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



### GdW

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



### vdw

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



Ein starkes Team: die Mitarbeiter der GWG

## Impressum:

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Alter Postweg 36  
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotolia - stockpics (Titelbild)  
Frank Bierstedt S. 7, 8 (rechts)  
Florian Röske S. 5, 8 (links)  
Photowerk S. 6

Ingenieurbüro für Projektsteuerung Martin Jorgas S. 45  
Merle Höfermann S. 7, 8, 11-13, 15, 17, 18, 22, 33, 41, 43, 47, 48

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig  
500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2016



Dieser Geschäftsbericht kann unter  
[www.gwg-gifhorn.de](http://www.gwg-gifhorn.de) im Download-  
bereich als PDF-Dokument herunter-  
geladen werden.

# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

