

A top-down view of a wooden desk. In the upper right, there is a white folder with a brown notebook inside. Below it, a black mouse is visible. In the lower half, a silver laptop is open, and a grey keyboard is in the foreground. The text 'GESCHÄFTSBERICHT 2022 UND LAGEBERICHT' is overlaid in red on the desk surface.

GESCHÄFTSBERICHT 2022

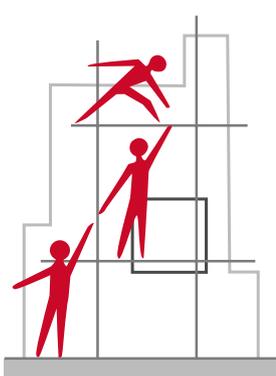
UND LAGEBERICHT

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

10.797 kWh Strom durch Photovoltaik

1,4 Mio Euro Modernisierungs-Investitionen in 2022



4.921 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

2 Photovoltaikanlagen

108.954 m² Heizflächen

142,98 m² Photovoltaikfläche

140.105 m² Wohnfläche

2 Vorstände

1,40 % Leerstand

2 Wärmepumpen

44,3 % Eigenkapital

9,5 % Fluktuationsquote

nur 5,64 €/m² monatliche Durchschnittsmiete

1,02 Mio Euro Jahresüberschuss

2,6 Mio Euro Instandhaltungskosten

0,435 €/m² Heizungskosten pro Monat

0,02 Tonnen CO₂/m² Heizfläche

25.504 Geschäftsanteile

81,9 Millionen Euro Anlagevermögen

121 kWh Gasverbrauch/m² Heizfläche

53 Übernachtungen in der Gästewohnung

70 Vertreter

1 Auszubildender

87,4 Mio Euro Bilanzsumme

2.358 Wohnungen

4,6 Cent/kWh Heizungskosten

28 Mitarbeitende

19,80 € Instandhaltungs-Investition/m²

13,2 Mio kWh Gasverbrauch in 2022

GLIEDERUNG

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	Lagebericht des Vorstandes	10
1.	Grundlagen des Unternehmens	10
2.	Wirtschaftsbericht	11
2.1	Rahmenbedingungen	11
2.2	Geschäftsverlauf	12
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	15
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	20
3.	Risiko- und Chancenbericht	21
4.	Prognosebericht	25
	Bericht des Aufsichtsrates	29
	Kennzahlen der GWG	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2022	35
	Entwicklung des Anlagevermögens	44
	Verbindlichkeitspiegel	44
	Statistische Kennzahlen	46
	Wir sind dabei	50
	Impressum	51

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

ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

Adam, Tobias	Nerlich, Hans-Joachim
Ahrenbeck, Marlene	Notbom, Michael
Ahrens-Arnold, Christine	Nowak, Bastian Till
Baldt, Monika	Ogbonna, Isabelle
Böhm, Alexandra	Passekel, Edwin
Büschke, Horst	Plagge, Heidemarie
Chavier, Peter	Ratz, Rabbea
Conrad, Barbara	Raulfs, Stefan
Cooper, Dagmar	Renders, Helga
Dannheim, Klaus	Riechers, Sascha
Distelberger, Gerhard	Ruschlau, Astrid
Evers, Klaus-Peter	Saake, Manfred
Exner, Franziska	Sartor, Kilian Rochus
Glasow, Siegfried	Schell, Anna
Görner, Renate	Schiedewitz, Monika
Grebhan, Klaudia	Schiller, Egon
Grote, Ingrid	Schindler, Klaus
Henke, Thomas	Schlüsche, Tobias
Henning, Christian	Schmidt, Jörg
Hillmann, Claudia	Schmolke, Karl-Heinz
Hirt, Heidrun	Schröder, Melanie
Hollenbach, Manfred	Schulze, Jutta
Hölting, Kerstin	Schwagenscheidt, Karsten
Jander, Anja	Seisel, Karla
Kirsch, Heinz	Simon, Elke
Koch, Dieter	Six, Alexander
Koch, Oliver	Stoyke, Manfred
Kratzke, Christine	Theiner, Stefan
Krause, Michael	Theiner, Katharina
Kutzner, Ernst-Ulrich	Thies, Stephanie
Laube, Susann	Tietge, Bernd
Manduca, Michele	Wakengut, Alexander
Matzellus, Birgit	Weinberg, Roswitha
Mertens, Helga	Wenzel, Julia
Mönch, Manfred	Wille, Heinz-Dieter

AUFSICHTSRAT

Meyer, Uwe	Vorsitzender
Blickwede, Anna-Maria	stellv. Vorsitzende
Müller, Christiane	Schriftführerin
Kutrib, Babette	
Strüver, Jörg	

VORSTAND

Otto, Andreas	Vorsitzender
Wolters, Regine	

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

»ALLEIN SCHLAFEN FÖRDERT DIE WOHNUNGSNOT.«
DEUTSCHES SPRICHWORT



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

im Geschäfts- und Lagebericht 2022 unserer Wohnungsbau-Genossenschaft möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in unsere Aktivitäten und Erfolge im vergangenen Jahr geben. Als Genossenschaft mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen, freuen wir uns, Ihnen unsere Fortschritte und Pläne präsentieren zu können.

Ein besonderes Augenmerk lag auch im Jahr 2022 auf der Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Wir haben investiert, um die Wohnqualität für unsere Mitglieder weiter zu verbessern und energetische Maßnahmen umzusetzen, und um einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Mit der Planung von Neubauprojekten, Instandhaltungsmaßnahmen und energetischen Modernisierungen haben wir uns darauf fokussiert, unseren Mitgliedern höchste Qualität und Service zu bieten. Dabei stehen unsere Mitglieder und ihre Bedürfnisse immer im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Ein weiterer Erfolg im Jahr 2022 war die positive Entwicklung unserer Mitgliederzahl. Es erfreut uns zu sehen, dass sich immer mehr Menschen für eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft entscheiden, um von den Vorteilen einer gemeinschaftlichen Wohnungsversorgung zu profitieren. Dies ist ein Zeichen für das Vertrauen in unsere Genossenschaft und unsere Arbeit.

Auch wirtschaftlich konnten wir im Jahr 2022 positive Entwicklungen verzeichnen, die es uns ermöglichen, unsere Ziele weiterhin konsequent zu verfolgen. Gleichzeitig nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr und engagieren uns für sozialen Zusammenhalt, Integration und Nachhaltigkeit in unserer Gemeinschaft.

Der Geschäfts- und Lagebericht 2022 ist eine Gelegenheit, Ihnen unsere Leistungen und Projekte detailliert vorzustellen. Wir möchten Ihnen einen transparenten Einblick in unsere Geschäftstätigkeit geben und Ihnen zeigen, wie wir uns weiterentwickeln, um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern und Mitarbeitenden für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen. Wir laden Sie herzlich ein, den Geschäfts- und Lagebericht 2022 zu lesen und sich über unsere Entwicklung und Vorhaben zu informieren.

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 21. Juni 2022



VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 70 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt. Das Gremium beschließt auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes über die in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten. Die Leitung der Versammlung obliegt regelmäßig dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Die 58. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 21. Juni 2022 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm

die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

ERSATZVERTRETER

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

AUFSICHTSRAT

Uwe Meyer
(Vorsitzender)



Anna-Maria Blickwede
(stellv. Vorsitzende)



Christiane Müller
(Schriftführerin)



Babette Kutrib



Jörg Strüver

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

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



VORSTAND



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

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

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



DANKESWORTE

SEHR GEEHRTE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER, GESCHÄTZTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, VEREHRTER AUFSICHTSRAT,

im Namen des Vorstands möchten wir Ihnen unseren aufrichtigen Dank aussprechen, während wir Ihnen den Geschäfts- und Lagebericht unserer Wohnungsbau-Genossenschaft für das Jahr 2022 präsentieren. Es war ein Jahr voller Erfolge und Herausforderungen, und wir sind dankbar, dass wir diese gemeinsam mit Ihnen bewältigen konnten.

Unser erster Dank gilt unseren Mitarbeitenden. Sie sind das Herzstück unserer Genossenschaft und tragen maßgeblich zu unserem Erfolg bei. Mit Ihrer Fachkompetenz, Ihrem Engagement und Ihrer Loyalität haben Sie unser Unternehmen vorangebracht und unsere Vision von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder verwirklicht. Ihr Einsatz in den verschiedenen Abteilungen unserer Genossenschaft, sei es im Finanzmanagement, im Bestandsmanagement Technik und Wohnen, im Beschwerde- und Sozialmanagement oder in anderen Bereichen verdient höchste Anerkennung. Sie alle haben mit Ihrer Arbeit dazu beigetragen, dass unsere Mitglieder sich in ihren Wohnungen wohl und sicher fühlen und unsere Genossenschaft prosperiert.

Unser Dank gilt auch unseren geschätzten Geschäftspartnern. Durch Ihre Unterstützung, Ihre

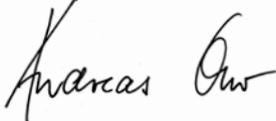
Zusammenarbeit und Ihr Vertrauen haben wir gemeinsam Projekte realisiert und unsere Genossenschaft weiterentwickelt. Ob es um unsere Bau- und Sanierungsvorhaben, um Kooperationen oder um andere geschäftliche Aktivitäten geht – Ihre Expertise und Ihre Partnerschaft haben zu unserem Erfolg beigetragen.

Schließlich möchten wir unserem Aufsichtsrat danken. Sie als Gremium spielen eine wichtige Rolle in der Kontrolle und Überwachung unserer Genossenschaft und sorgen für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. Mit Ihrer Erfahrung, Ihrem Rat und Ihrer Unterstützung tragen Sie zur langfristigen Entwicklung unserer Genossenschaft bei und helfen uns, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Wir möchten uns bei Ihnen allen für Ihre hervorragende Arbeit, Ihre Professionalität und Ihr Engagement bedanken. Ihr Beitrag ist von unschätzbarem Wert für unsere Genossenschaft, und wir sind stolz, Sie als Teil unseres Teams und unseres Netzwerks zu haben.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und sind überzeugt, dass wir gemeinsam auch weiterhin erfolgreich sein werden.

Gifhorn, im Mai 2023



Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters
Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2022 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde am 25. März 1949 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hildesheim unter der laufenden Nummer 100016 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5, Absatz 1, Nummer 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes ist das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens. Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Genossenschaft über 2.358 eigene Wohnungen, davon 195 öffentlich gefördert, 22 Gewerberäume, 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 694 vermietbare Einstellplätze.

Bestand am 31.12.2022

Wohnungen*	2.358
Garagen	596
Gewerberäume	22

* davon 195 öffentlich gefördert

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum verstärkt sich kontinuierlich. Das Prinzip unserer Genossenschaft ist per se auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Das Geschäftsmodell

der GWG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Es basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Am 31.12.2022 hatte die GWG 4.921 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 16.122.280,73 (25.504 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot-/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Gifhorn werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Folgende Aspekte prägen das Umfeld:

1. **Nachfrage nach Wohnraum:** Die Nachfrage nach Wohnraum in Gifhorn wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, darunter Bevölkerungsentwicklung, Migration, wirtschaftliche Entwicklung, demografische Veränderungen und Veränderungen im Arbeitsmarkt. Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum führt zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen.
2. **Angebot an Wohnraum:** Das Angebot an Wohnraum in Gifhorn wird von der Anzahl und Art der vorhandenen Wohnungen sowie von den Entwicklungs- und Bauaktivitäten beeinflusst. Faktoren wie die Verfügbarkeit von Bauland, städtebauliche Pläne und Vorschriften, Baugenehmigungen, Baukosten und Baukapazitäten beeinflussen das Angebot an Wohnraum.
3. **Wohnungsmarktakteure:** Die Wohnungswirtschaft in Gifhorn umfasst verschiedene Akteure wie private und öffentliche Wohnungsunternehmen, Bauträger, Investoren, Immobilienmakler, Mieter- und Eigentümerverbände sowie die Stadtverwaltung und andere öffentliche Stellen. Die Aktivitäten, Interessen und Strategien dieser Akteure beeinflussen die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Gifhorn.
4. **Miet- und Preisentwicklung:** Die Miet- und Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Gifhorn wird durch Angebot und Nachfrage, Marktentwicklung, Wirtschaftslage, gesetzliche Regelungen und lokale Gegebenheiten beeinflusst. Steigende Mieten und Immobilienpreise beeinflussen die Wohnungswirtschaft in Gifhorn, insbesondere in Bezug auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte.
5. **Wohnungspolitik und Fördermaßnahmen:** Die Wohnungspolitik und Fördermaßnahmen der Stadt Gifhorn oder anderer staatlicher oder regionaler Stellen beeinflussen die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau, energetische Sanierung, Stadtentwicklung und andere wohnungspolitische Maßnahmen beeinflussen die Entwicklung und Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in Gifhorn.
6. **Soziale und ökologische Kriterien:** In Gifhorn spielen auch soziale und ökologische Kriterien eine Rolle, z.B. bei der Entwicklung von nachhaltigem, barrierefreiem Wohnraum, der Schaffung von sozialen Treffpunkten, der Berücksichtigung von Umweltaspekten oder der Förderung von sozialer Integration.

Auf der Grundlage bestehender Gutachten und Erhebungen wird für die Stadt Gifhorn ein perspektivischer Mietwohnungsbedarf bis 2040 prognostiziert. Vor diesem Hintergrund wird Gifhorn ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort bleiben.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.022.248,47 ab. Davon sind € 374.000,00 in die Ergebnisrücklagen einge-

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.985	13.822	13.595
sonstige betriebliche Erträge	140	183	123
Instandhaltungsaufwendungen	2.775	2.902	2.618
Abschreibungen	2.191	2.172	2.122
Personalaufwand	1.918	1.883	1.898
sonstige betriebliche Aufwendungen	740	861	738
Zinsaufwendungen	836	823	897
Jahresüberschuss	1.159	1.022	1.427

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringfügige Abweichungen ergeben. Die negative Planabweichung im Jahresüberschuss ist hauptsächlich in höheren Ausgaben für die Hausbewirtschaftung, hier Instandhaltungsaufwendungen, begründet. Die negative Abweichung im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Abrechnung der Umlagen für das Jahr 2021.

Insbesondere die ganzjährige Auswirkung von Mieteinnahmen durch unterjährig vereinzelt durchgeführte Mietanpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich

zum Vorjahr. Die **durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche** beträgt € 5,64 nach € 5,57 im Vorjahr. Die Leerstände erhöhten sich zum 31.12.2022 auf insgesamt 33 Wohnungen (Vorjahr: 12 Wohnungen). Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von 1,4 % (Vorjahr: 0,51 %). Gründe hierfür sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die über den Jahreswechsel ausgeführt wurden. Die **Fluktuationsquote** betrug 9,5 % (Vorjahr: 9,2 %).

Die **Instandhaltungsaufwendungen** betragen durchschnittlich rund 19,80 €/m² (Vorjahr: 18,48 €/m²). An aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden T€ 1.394,5 aufgewendet. Neben den Aufwendungen und Investitionen in den Bestand und in Wohnungsmodernisierungen war das Geschäftsjahr

2022 von der Planung und strategischen Orientierung hinsichtlich eventuell erforderlicher Neubautätigkeit und energetischer Ausrichtung geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand und nicht durchgeführter Fremdkapitalaufnahmen rückläufig.

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 positiv, da wir den Wohnungsbestand qualitativ weiter verbessert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalstand gestärkt haben.

Der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat die Situation an den Energiemärkten in Deutschland und Europa im Verlauf des Jahres 2022 immer weiter verschärft. Insbesondere die massiven Preissteigerungen bei Erdgas und Strom stellen eine erhebliche, teilweise existenzbedrohende Belastung für die Bevölkerung und die Wohnungswirtschaft in Deutschland dar. Trotz der

zahlreichen Maßnahmen, die durch die Bundesregierung initiiert wurden, verbleiben die Preise für Erdgas und Wärme sowie Strom in Deutschland und Europa sowie die sich daraus ergebenden Belastungen für unsere Nutzerinnen und Nutzer auf sehr hohem Niveau. Zugleich droht ein weiterer Anstieg dieser Preise. Die vor diesem Hintergrund eingeleiteten Maßnahmen verfolgen zum einen das Ziel durch Ausweitung des Angebots, einen weiteren Anstieg der Preise für Erdgas, Wärme und Strom zu verhindern. Zum anderen sollen sie vor allem zu einer spürbaren Entlastung führen. Die Pakete zur finanziellen Unterstützung entfalten ihre Wirkung zum Teil erst im Geschäftsjahr 2023 oder 2024.

Ein umfangreiches und über die Standardanforderungen weit hinausgehendes Hygienekonzept mit einer frühzeitigen Umsetzung vor Inkrafttreten gesetzlicher Regelungen auch im Geschäftsjahr 2022 haben es uns ermöglicht, erhebliche Einflüsse durch die Covid-19-Pandemie auf den Geschäftsverlauf weitestgehend zu verhindern. Dabei haben wir in enger Zusammenarbeit mit unserer Fachkraft für Arbeitssicherheit und unserer Betriebsärztin alle Schutzmaßnahmen eingeführt, überwacht und vorgehalten, die den kontinuierlichen Geschäftsbetrieb ohne Schließung, Kurzarbeit oder erhebliche Beeinflussungen sichergestellt hat.





Die Firma Jesse und Wrann Services GmbH bei der Rasenpflege am Alten Postweg.

Aufgrund der aufgehobenen Pandemiebeschränkungen hat die Vertreterversammlung in einer Präsenzveranstaltung am 21.06.2022 den Jahresabschluss 2021 festgestellt und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zugestimmt. Darüber hinaus hat die Vertreterversammlung alle nach Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

BETEILIGUNGEN

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Firma Jesse und Wrann Services GmbH. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -61.482,77 aus. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr verrechnet. Zum 31. Dezember 2022

wird ein Eigenkapital in Höhe von € 721.371,01 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2022 ist positiv verlaufen. Die Geschäftsentwicklung spiegelt allerdings im verstärkten Maße die negativen wie positiven Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch die Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 sind mit gut bis sehr gut einzustufen. Allerdings führten Steuerrückstellungen in erheblicher Größe zu einem Jahresfehlbetrag. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2023 wieder ein Jahresüberschuss erwartet. Wir betrachten diese Entwicklung als positiv und kommen somit auch hier dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber unseren Mitgliedern nach.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2022		2021		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
- Hausbewirtschaftung	13.821,5	100,7	13.594,7	97,7	226,8
- aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- anderen Lieferungen und Leistungen	6,6	0,0	5,7	0,0	0,9
Bestandsveränderungen	-246,5	-1,8	207,7	1,5	-454,2
Sonstige betriebliche Erträge	150,5	1,1	107,2	0,8	43,3
Gesamtleistung	13.732,1	100,0	13.915,3	100,0	-183,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.682,7	-48,7	-6.538,5	-46,9	-144,2
Personalaufwand	-1.883,3	-13,7	-1.897,5	-13,7	14,2
Abschreibungen (planmäßig)	-2.171,7	-15,8	-2.122,2	-15,3	-49,5
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-824,9	-6,0	-714,7	-5,1	-110,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-822,8	-6,0	-896,9	-6,4	74,1
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-307,7	-2,2	-306,8	-2,2	-0,9
Betriebsergebnis	1.039,0	7,6	1.438,7	10,3	-399,7
Finanzergebnis	0,4	0,0	0,1	0,0	0,3
Neutrales Ergebnis	-0,7	0,0	-7,7	-0,1	7,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.038,7	7,6	1.431,1	10,2	-392,4
Ertragssteuern	-16,5	-0,1	-3,8	0,0	-12,7
Jahresüberschuss	1.022,2	7,5	1.427,3	10,2	-405,1

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere aufgrund der durchgeführten Nutzungsgebührenanpassungen nach



Neue Garagen im Hängelmoor

Modernisierung und Wohnungswechsel, im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen und aufgrund gestiegener abrechnungsfähiger Betriebs- und Heizkosten.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2021 und 2022. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, Personalkostenerstattungen sowie Auflösung von Rückstellungen.

Im Bereich der Aufwendungen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum

Vorjahr gestiegen. Insbesondere gestiegene EDV-Kosten, Kosten für Unternehmenswerbung und Öffentlichkeitsarbeit sowie Seminar- und Schulungskosten sind Gründe hierfür. Die Kosten für Unternehmenswerbung und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Seminar- und Schulungskosten haben das Niveau der Jahre vor der Pandemie erreicht.

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.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2021 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.177,4	92,9	0,0	81.537,1	93,0	0,0	-359,7
Finanzanlagen	717,7	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,0
	81.895,1	93,7	0,0	82.254,8	93,8	0,0	-359,7
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.637,7	4,2	3.637,7	3.885,6	4,5	3.885,6	-247,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	372,1	0,4	337,9	205,7	0,2	166,6	166,4
Flüssige Mittel	1.461,3	1,7	1.461,3	1.318,4	1,5	1.318,4	142,9
	5.471,1	6,3	5.436,9	5.409,7	6,2	5.370,6	61,4
Rechnungsabgrenzungsposten	8,5	0,0	3,7	12,1	0,0	4,5	-3,6
VERMÖGEN	87.374,7	100,0	5.440,6	87.676,6	100,0	5.375,1	-301,9
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	16.122,3	18,5	519,4	16.111,6	18,4	421,3	10,7
Rücklagen	21.901,3	25,1	0,0	21.218,0	24,2	0,0	683,3
Bilanzgewinn	648,2	0,7	470,7	777,3	0,9	468,0	-129,1
	38.671,8	44,3	990,1	38.106,9	43,5	889,3	564,9
Fremdmittel							
Rückstellungen	86,8	0,1	55,3	218,7	0,2	187,0	-131,9
Erhaltene Anzahlungen	4.163,5	4,8	4.163,5	4.033,9	4,6	4.033,9	129,6
Übrige Verbindlichkeiten	44.328,0	50,7	797,9	45.221,4	51,6	566,7	-893,4
	48.578,3	55,6	5.016,7	49.474,0	56,4	4.787,6	-895,7
Rechnungsabgrenzungsposten	124,6	0,1	124,6	95,7	0,1	95,7	28,9
KAPITAL	87.374,7	100,0	6.131,4	87.676,6	100,0	5.772,6	-301,9

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

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 564,9 zu. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 648,2 zuzüglich der Ergebnissrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 10,7 auf die Erhöhung der

Geschäftsguthaben führte hierzu. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,3 % (Vorjahr: 43,5 %).

Die Fremdfinanzierungsmittel verringerten sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen.

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

FINANZMITTELBESTAND	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		1.461,3		1.318,4	142,9
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.979,3		4.056,7		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	6.131,4	-2.152,1	5.772,6	-1.715,9	-436,2
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		-690,8		-397,5	-293,3

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2022 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Unterdeckung in Höhe von T€ -690,8. Als kurzfristig fällige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 990,1 an. Unterlässt man diesen Ansatz ergibt sich eine Überdeckung von T€ 299,3.

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

FINANZLAGE

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

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,89 Prozent nach 2,01 Prozent im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

2022
T€

2021
T€

+/-	Jahresergebnis	1.022,2	1.427,3
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.171,7	2.122,2
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-0,2	2,3
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.193,7	3.551,8
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	180,1	-
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	234,8	-128,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	822,4	889,1
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	16,5	3,8
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-12,3	-3,8
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.435,2	4.126,5
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.907,0	-1.745,9
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.907,0	-1.745,9
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	10,7	145,5
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.041,0	787,9
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.001,0	-2.007,8
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.155,5	-861,0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,0	7,4
-	Gezahlte Zinsen	-822,5	-896,6
-	Gezahlte Dividenden	-468,0	-463,7
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.ä.	10,0	60,3
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.385,3	-3.228,0
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	142,9	-847,4
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2022	2021
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.318,4	2.165,8
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.435,2	4.126,5
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.907,0	-1.745,9
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.385,3	-3.228,0
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.461,3	1.318,4
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2022	2021
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.461,3	1.328,4
	Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	0,0	-10,0
	jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
		1.461,3	1.318,4

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu begleichen. Darüber hinaus standen Finanzmittel für Investitionszahlungen zur Verfügung. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 142,9 erhöht. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 1.907,0 getätigt. Hierunter fallen insbesondere Modernisierungen in den Bestand. Für diese Investitionen wurden Fremdkapitalaufnahmen in Höhe von T€ 1.000,0 getätigt.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Verpfändung von Festgeldguthaben zur Insolvenzsicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeitvereinbarungen lief im Geschäftsjahr 2022 aus.

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

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr gesondert auf Seite 31 (Kennzahlen der GWG) dar.



3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Unsere Genossenschaft bewegt sich in einem langfristigen Markt und einem überschaubaren regionalen Umfeld. Gleichwohl ergeben sich auch für unser Unternehmen Chancen und Risiken, auf die wir uns über unsere Strukturen und Prozesse einstellen. In der Gesamtbetrachtung lassen sich aus Sicht des Vorstands keine wesentlichen Risiken erkennen, die den Bestand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG oder ihres Tochterunternehmens grundsätzlich gefährden könnten. Unser Risikomanagement erfolgt vorrangig über das kaufmännische Management und ist mit einer unterjährigen internen Berichterstattung verknüpft. Die Prüfprozesse folgen einem etablierten Planungs- und Prüfkreislauf. Neben unternehmensinternen Faktoren beziehen wir auch die externen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere im Wohnungsmarkt sowie im Kapitalmarkt, in die Betrachtungen ein.

Die Energiepolitik hat einen direkten Einfluss auf nationale wohnungs- und immobilienpolitische Fragestellungen. Spezifische Anforderungen ergeben sich im Rahmen der europäischen Klimaziele und der damit verbundenen 2020-Strategie der Europäischen Union, aber auch mit der langfristigen Sicherstellung des Energiebedarfs in der Gemeinschaft.

Die Kommission hat in ihrer „Europa 2020“-Strategie die sogenannten 20-20-20 Ziele ausgegeben. Hiermit sind die Reduzierung von Treibhausgasen um 20 Prozent unter das Niveau von 1990, der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien um 20 Prozent und die Verringerung der Energiekonsums um 20 Prozent gemeint. Hierzu hat es in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Gesetzge-

bungen seitens der Europäischen Union gegeben. Ein wesentliches Element zur Reduzierung des Energieverbrauchs sind die Energieeinsparungen in Gebäuden.

Die Richtlinie des Parlaments und des Rats zur Energieeffizienz beinhaltet massive energetische Vorgaben, die uns als Unternehmen vor erhebliche finanzielle, wirtschaftliche, soziale und organisatorische Herausforderungen stellen wird.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit sich drastisch verändernder Energiepreise. Sollte sich dieser Trend weiterhin verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzender, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zahlreiche Maßnahmen der Bundesregierung versuchen, den Betriebskostenanstieg zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Nutzende mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung

der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft weiterverfolgt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas reduzieren. Infolgedessen wird die GWG den bereits eingeschlagenen Weg der strategischen Heizungsoptimierung weiter vorantreiben.

Das Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte besteht gedämpft nach wie vor weiter. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Obwohl wir uns in der Pandemie bislang als widerstandsfähig erwiesen haben, macht es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer jedoch schwierig, Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Nennenswerte Mietausfälle im Bereich der Gewerbemieten, die in der Genossenschaft nur eine untergeordnete Rolle spielen, oder im Bereich der Wohnungsvermietung sind infolge der Pandemie nicht zu verzeichnen.

Erhebliche Risiken ergeben sich aus den aktuellen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit den im letzten Geschäftsjahr bereits realisierten erheblichen Kostensteigerungen und dem Verlust der Planungssicherheit aufgrund von politischen Entscheidungen. Neubauprojekte und Großmaßnahmen werden daher weiterhin nur bei

ausreichender Volumen- und Preissicherheit initiiert. Die Maßnahmenplanung orientiert sich an den finanziellen Möglichkeiten und den technischen Notwendigkeiten.

Der demografische Wandel sowie die steigenden Ansprüche an die technische sowie energetische Ausstattung unserer Wohnungen seitens der Nutzer und auch des Gesetzgebers stellen für die GWG erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören u.a. steigende Baukosten, die den Neubau zu „bezahlbaren Mieten“ gefährden. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch Chancen verbunden, über deren Wahrnehmung wir die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterentwickeln und ihre Ertragskraft steigern können. Insgesamt wird der Gesamtbestand durch ein hohes Investitionsvolumen in Instandhaltung und Modernisierung auf einem hohen qualitativen Niveau gehalten.

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen, bedienen wir uns der Smart-Data-Analyse QUIS. Sie hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einzuschätzen. Heute können wir feststellen, dass trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten und bewusst gesteuertem temporären Leerstandes im Vorfeld von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, unsere Leerstandssituation in unserem zur Vermietung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte. Darüber hinaus verwenden wir zur Markteinschätzung Portfolioanalysen und Studien von GEWOS, EMPIRICA und PESTEL.



Neuer Hauseingang im Isenbütteler Weg 13–27

Sofern im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements Wohnungsbestände identifiziert werden, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertragseinbußen ergeben bzw. ergeben könnten, werden zeitnah Strategien entwickelt, hier entgegenzusteuern.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir mit Ausnahme der Baukosten für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträ-

ge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen im Immobilienbestand der Genossenschaft umfangreiche stille Reserven. Aufgrund der ab 2021 geltenden CO₂-Abgabe werden in den kommenden Jahren die Heizkosten signifikant ansteigen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft

stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

An unserem Kernstandort Gifhorn erwarten wir weiterhin eine wachsende Nachfrage. Über punktuelle Neubaumaßnahmen oder Ersatzneubauten wollen wir unseren Beitrag dazu leisten, diese Nachfrage durch sinnvolle Angebote zu befriedigen. Darüber hinaus ist uns bewusst, dass auch die Nachfrage nach modernen, preislich angemessenen Wohnungen weiter steigen wird. Deshalb wollen wir unseren Mitteleinsatz gerade hier im Rahmen der Möglichkeiten fokussieren.

Zur Minimierung von Zinsänderungsrisiken stehen der GWG effektive Instrumente zur Verfügung: Sie bestehen unter anderem in der marktkonformen Anpassung des Mietzinses und einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung. Unser Bestreben in den vergangenen Jahren, die Niedrigzinsphase zu nutzen, gibt dem Unternehmen heute eine Zinssicherheit bei bestehenden Darlehensverpflichtungen. Somit ist das Zinsrisiko in unserem Unternehmen für die bestehenden Verpflichtungen als gering einzuschätzen. Allerdings nehmen die Zinserhöhungen am Markt auf geplante Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erheblichen Einfluss. Die Unsicherheiten am Kapitalmarkt und die laufend angepassten Zinssätze der Förderprogramme wirken

sich direkt auf die Wirtschaftlichkeit und Planungssicherheit von Investitionen aus.

Der dauerhaft positive Cashflow der GWG und die freien Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko erkennen. Die GWG verfügt über ein erstklassiges Bankenrating. Adressenausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Nutzerauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung.

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen. Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements haben wir pandemiebedingt ein Angebot nur eingeschränkt aufrechterhalten können. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeitenden unter Berücksichtigung der Anforderungen im Arbeitsalltag.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken werden laufend Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur und neue Software zur Verbesserung der Datensicherheit getätigt. Zur Risikoeindämmung besteht eine Cyber-Schutzversicherung.

4. PROGNOSEBERICHT

Das Bauvolumen in Deutschland insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils - 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1 % bzw. - 2,3 %).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor

allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und

Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandhaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 Prozent des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Fertigungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023

wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet. Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Die auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose der Verwaltung des Landkreises Gifhorn ermittelte zukünftige Neubaunachfrage beträgt im gesamten Landkreis rund 1.000 Wohnungen. Der größte Teil davon wird in der Stadt Gifhorn im Teilraum Süd wirksam. Eine Differenzierung nach Preissegmenten legt auf der Grundlage des o.g. Gesamtvolumens rund 600 Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2030 zugrunde. Das untere Preissegment - Wohnungen bis 5,60 €/m² und bis

7,00 €/m² - werden mit einem Anteil von 25 bis 35 Prozent veranschlagt und das gehobene Preissegment mit 25 bis 30 Prozent.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des gegenwärtig volatilen wirtschaftlichen Umfeldes, der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen und der aktuellen Kriegshandlungen in der Ukraine sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Die aktuelle Marktlage und die zu erwartende Entwicklung lassen den Vorstand motiviert skeptisch in die Zukunft schauen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen und nach Bedarf fortgeführt. An- und Weiterverkäufe von Wohnungen werden hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.



	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.860	10.079
Instandhaltungsaufwendungen	2.902	2.850
sonstige betriebliche Aufwendungen	861	773
Zinsaufwendungen	823	933
Jahresüberschuss	1.022	930

Für das Geschäftsjahr 2023 sind bereits Investitionen im Bereich der Heizungsoptimierung, -effizienzsteigerung und -erneuerung von rund € 650.000 zur Reduzierung der CO2-Emissionen vorgesehen. Darüber hinaus kann der Ausbau von Photovoltaik als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und die lokale erneuerbare Energieform mit dem größten kurzfristig zu hebenden ökologischen Potenzial angesehen werden.

Mit dem Vorantreiben der Bestands- und Quartierspflege erwarten wir, dass sich die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen weiter verstärkt bis erhöht. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und die Optimierung der Betriebskosten lassen erwarten, dass die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes weiter steigt.

Gifhorn, im Mai 2023

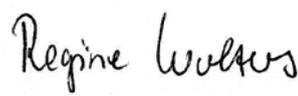
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Der Vorstand



Andreas Otto

Gemäß der vorliegenden Planung besteht kein Kapitalerhöhungsbedarf für die Jesse und Wrann Services GmbH, sodass die direkte Beteiligung der GWG das Jahresergebnis der Genossenschaft nicht negativ beeinflusst.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom weiteren Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.



Regine Wolters

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen; insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch 2022 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den insgesamt neun Sitzungen (davon fünf gemeinsame Sitzungen und zwei des Aufsichtsrates sowie zwei Klausurtagungen), die im Jahr 2022 stattgefunden haben, hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft,

der mittelfristigen Geschäftsentwicklung, des Risikomanagements und dem Umgang der Energiekrise sowie den daraus folgenden Maßnahmen zur Einsparung fossiler Energien befasst.

Turnusgemäß schied auf der letzten Vertreterversammlung Herr Uwe Meyer als Aufsichtsratsmitglied aus und wurde für drei Jahre wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung am 21.06.2022 ist er wiederum zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt worden.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen und unternehmerischen Veranstaltungen spiegelte jederzeit die Handlungsfähigkeit des Gremiums wider. Die gesetzliche Prüfung nach § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2021



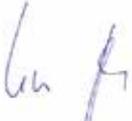
am 24.10.2022 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Für das Geschäftsjahr 2022 bittet der Versammlungsleiter die Vertreterversammlung den Aufsichtsrat und den Vorstand zu entlasten. Darüber hinaus bittet er um Genehmigung der Berichte. Er empfiehlt der Vertreterversammlung dem Gewinnverteilungsvorschlag zuzustimmen.

Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement und hoher Motivation. Dafür gelten ihnen die Anerkennung und der Dank des Aufsichtsrates. Im Besonderen ist der außerordentliche Einsatz der vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer zu erwähnen. Hierzu gehören insbesondere die Mitglieder der Vertreterversammlung. Durch ihren Einsatz leisten sie einen wichtigen Beitrag für unsere Gemeinschaft. Ihnen gebühren ein besonderer Dank und Anerkennung für ihre Tätigkeit.

Gifhorn, den 9. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

KENNZAHLEN DER GWG

	Einheit	2022	2021	2020
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	426	426
Wohnungseinheiten	WE	2.358	2.358	2.358
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	20	20
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	586	586	586
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.795	1.795	1.798
Wohnfläche	m ²	140.105	140.008	140.069
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,4	59,4	59,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	87.375	87.677	88.714
Sachanlagevermögen	T€	81.050	81.532	81.901
Sachanlagenintensität	%	92,8	93,0	92,3
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	1.907	1.746	2.441
Eigenkapital	T€	38.672	38.107	36.998
Eigenkapitalquote	%	44,3	43,5	41,7
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	43.561	44.686	46.756
Umsatzerlöse	T€	13.822	13.595	13.230
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	1.038	1.431	1.238
Jahresergebnis	T€	1.022	1.427	1.230
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	3.194	3.552	3.258
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	823	897	983
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	2.116	2.081	1.927
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	2,7	2,5
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	3,8	3,3
Cashflow Marge	%	23,1	26,1	24,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	9.474	9.357	9.071
Sollmieten (Gewerbe)	T€	151	151	148
Sollmieten (Garagen/ Tiefgaragenstellplätze)	T€	286	281	277
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	25	21	17
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ² /Monat	5,64	5,57	5,40
durchschnittliche Gewerbemiete	€/m ² /Monat	7,01	7,01	6,86
durchschnittliche Garagen/TG-Stellplatzmiete	€/Garage/Monat	40,67	39,96	39,39
Leerstand (per 31.12.)	WE	33	12	8
Leerstand (per 31.12.)	%	1,4	0,51	0,34
Erlösschmälerungen	T€	109	67	56
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,06	0,04	0,03
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	823	896	982
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,49	0,53	0,58
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.167	2.115	2.015
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,29	1,26	1,20
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden	T€	2.776	2.584	2.407
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,65	1,54	1,43
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.057	2.082	2.108
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,22	1,24	1,25

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktiva				
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		127.626,00	5.303,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.132.731,33		77.827.961,07
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.978.245,38		3.012.032,94
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66		552.797,66
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.723,00		132.541,00
	5. Bauvorbereitungskosten	264.236,73	81.049.734,10	6.408,48
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
	2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
			81.895.076,87	82.254.760,92
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	3.632.951,77		3.879.447,71
	2. Andere Vorräte	4.729,24	3.637.681,01	6.111,66
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	95.329,04		101.458,01
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	276.763,10	372.092,14	104.305,34
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.461.337,92	1.318.376,86
			5.471.111,07	5.409.699,58
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.508,67	12.142,49
			87.374.696,61	87.676.602,99

BILANZ ZUM 31.12.2022

Passiva		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der verbleibenden Mitglieder	15.602.902,27	15.690.280,82
2. der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	419.558,46	386.793,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 17.170,74 (Vorjahr: € 17.164,84)	99.820,00	34.550,04
	16.122.280,73	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 103.000,00 (Vorjahr: € 150.000,00)	3.176.000,00	3.073.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 21.000,00 (Vorjahr: € 500.000,00)	14.150.000,00	14.129.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 309.278,47 (Vorjahr: € 185.882,04) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 250.000,00 (Vorjahr: € 0,00)	4.575.234,13	4.015.955,66
	21.901.234,13	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.022.248,47	1.427.281,11
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-374.000,00	-650.000,00
	38.671.763,33	38.106.860,75
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	86.804,00	218.705,11
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.744.993,53	37.490.710,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.748.645,27	7.118.541,43
3. Erhaltene Anzahlungen	4.163.472,18	4.033.871,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.999,20	39.183,11
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	601.152,72	466.401,16
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.798,68	7.167,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 62.262,05 (Vorjahr € 10.099,56) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	191.451,31	99.443,26
	48.491.512,89	49.255.318,74
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	124.616,39	95.718,39
	87.374.696,61	87.676.602,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.821.507,94		13.594.670,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.579,11	13.828.087,05	5.699,38
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-246.495,94	207.741,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		182.859,56	122.634,95
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.682.687,23	6.538.524,95
5. Rohergebnis		7.081.763,44	7.392.220,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.502.723,96		1.518.291,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 82.201,79 (Vorjahr: € 76.854,35)	380.618,32	1.883.342,28	379.253,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.171.638,10	2.122.237,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		860.895,87	737.750,70
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		338,73	36,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 362,97 (Vorjahr: € 489,50)		822.780,04	896.877,92
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.459,11	3.838,92
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.327.046,77	1.734.068,14
14. Sonstige Steuern		304.798,30	306.787,03
15. Jahresüberschuss		1.022.248,47	1.427.281,11
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		374.000,00	650.000,00
17. Bilanzgewinn		648.248,47	777.281,11

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

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

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

BILANZ

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

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

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

- Wohnbauten: 50 – 80 Jahre
- Geschäftsbauten (inkl. Garagen): 20 – 50 Jahre
- Außenanlagen / Einstellplätze: 10 – 20 Jahre
- Photovoltaikanlagen: 20 Jahre
- Ladesäulen: 8 Jahre
- Fahrzeuge: 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen: 3 – 13 Jahre

Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31. Januar 2007 wird ab dem Geschäftsjahr 2006 bei der Bewertung von Neubauten wieder von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Gleiches gilt für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier wird von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

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

FINANZANLAGEN

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

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 Prozent an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2022 € 721.371,01, das Jahresergebnis 2022 € - 61.482,77 (Jahresfehlbetrag). Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde in der Gesellschafterversammlung am 19. April 2023 festgestellt. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr verrechnet.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen sind wertbe-

richtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft € 3.632.951,77 (Vorjahr: € 3.879.447,71) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Mit Ausnahme von € 34.233,86 (Vorjahr: € 39.155,66) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

Die Genossenschaft ist als Vermietungsgenossenschaft nur partiell steuerpflichtig. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 16.122.280,73 (Vorjahr: € 16.111.623,98).

RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	3.073.000,00	103.000,00	0,00	3.176.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.129.000,00	21.000,00	0,00	14.150.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
- Freie Rücklage	3.163.120,80	250.000,00	309.278,47	3.722.399,27
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	21.217.955,66	374.000,00	309.278,47	21.901.234,13

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für:	€	Vorjahr €
Jahresabschlussprüfung	25.340,00	21.000,00
Vertreterversammlung	17.000,00	12.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	16.400,00	15.300,00
Jubiläumszusagen	15.064,00	16.440,00
Jahreabschlusserstellung	9.500,00	11.000,00
Steuerberatungsleistungen	3.500,00	5.000,00
Unterlassene Bauinstandhaltung	0,00	124.159,14
Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00	13.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	0,00	305,97
	86.804,00	218.705,11

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass im Vorjahr bestehende Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten mit Verpfändung) mit den entsprechenden Verpflichtungen verrechnet wurden.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 36.744.993,53 (Vorjahr: € 37.490.710,68), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 6.748.645,27 (Vorjahr: € 7.118.541,43) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.984,19 (Vorjahr: € 4.087,69) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultieren aus Verrechnungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (€ 15.127,20 - Erstattungsanspruch) und aus von der Tochtergesellschaft erbrachten Dienstleistungen (€ 25.925,88).

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.685,93	4.158,88
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	8.286,08	2.449,01
	24.972,01	6.607,89

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	21.991,12	20.042,66
Aufwendungen früherer Jahre	12.467,28	13.759,55
Abbruchkosten Garagen	23.502,50	9.342,69
	57.960,90	43.144,90

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 362,97 (Vorjahr: € 489,50) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie Jubiläen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen von Körperschaftsteuer und Solidari-

tätszuschlag sowie Gewerbesteuer für die Veranlagungszeiträume 2020 und 2021 von € 8.397,89 (Vorjahr: € 4.493,16) enthalten.

In den sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 2.854,47 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.



Sechs von den zwölf neuen Ladesäulen in den Quartieren der GWG.

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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



ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 16 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer und zwei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Auszubildender beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2022	4.894
Zugang	310
Abgang	283
31. Dezember 2022	4.921

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.504 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 87.378,55 (Vorjahr: € 97.941,66 – Erhöhung) vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach der Corona-Pandemie sind derzeit – insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg – gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Ge-

schäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Die Mitglieder des **Vorstandes** sind:

Andreas Otto (Vorsitzender)
Regine Wolters

Der **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

ERGEBNISVERWENDUNG

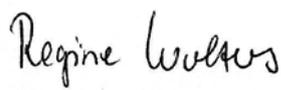
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 1.022.248,47
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	103.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	21.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Freie Rücklage von	<u>250.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	648.248,47
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von € 15.690.280,82	470.708,55
und Einstellung in die freie Rücklage	177.539,92.

Gifhorn, 20. April 2023

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand


Andreas Otto


Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	182.682,75	126.227,64	50.343,71	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	182.682,75	126.227,64	50.343,71	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.974.192,06	1.299.804,52	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.585.055,80	94.670,58	25.597,98	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.283,62	33.463,06	14.920,34	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.408,48	257.828,25	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	131.617.737,62	1.685.766,41	40.518,32	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	717.716,77	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	132.518.137,14	1.811.994,05	90.862,03	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.744.993,53	37.490.710,68	1.677.110,46	2.071.999,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.748.645,27	7.118.541,43	385.421,72	344.891,16
3. Erhaltene Anzahlungen	4.163.472,18	4.033.871,93	4.163.472,18	4.033.871,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.999,20	39.183,11	30.999,20	39.183,11
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	601.152,72	466.401,16	601.152,72	464.323,15
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.798,68	7.167,17	10.798,68	7.167,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten	191.451,31	99.443,26	148.872,32	57.039,01
Verbindlichkeiten insgesamt	48.491.512,89	49.255.318,74	7.017.827,28	7.018.475,30

		Abschreibungen / Tilgungen			Buchwert		
Stand am 31.12.2022	Stand am 01.01.2022	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021	
€	€	€	€	€	€	€	
258.566,68	177.379,75	3.904,64	50.343,71	130.940,68	127.626,00	5.303,00	
258.566,68	177.379,75	3.904,64	50.343,71	130.940,68	127.626,00	5.303,00	
126.273.996,58	47.146.230,99	1.995.034,26	0,00	49.141.265,25	77.132.731,33	77.827.961,07	
5.654.128,40	2.573.022,86	128.458,14	25.597,98	2.675.883,02	2.978.245,38	3.012.032,94	
552.797,66	0,00	0,00	0,00	0,00	552.797,66	552.797,66	
517.826,34	366.742,62	44.241,06	14.880,34	396.103,34	121.723,00	132.541,00	
264.236,73	0,00	0,00	0,00	0,00	264.236,73	6.408,48	
133.262.985,71	50.085.996,47	2.167.733,46	40.478,32	52.213.251,61	81.049.734,10	81.531.741,15	
717.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.316,77	717.316,77	
400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00	
717.716,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.716,77	717.716,77	
134.239.269,16	50.263.376,22	2.171.638,10	90.822,03	52.344.192,29	81.895.076,87	82.254.760,92	

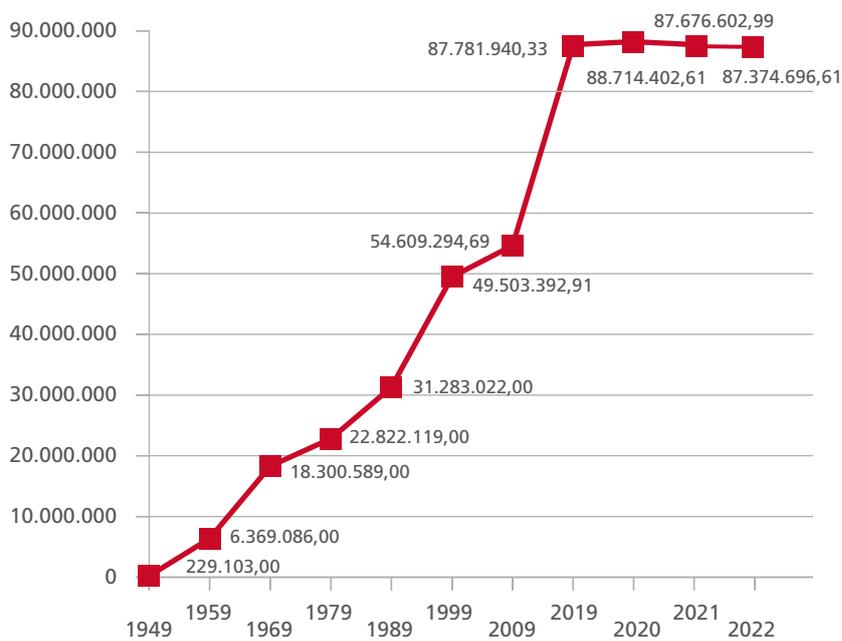
- davon mit einer Restlaufzeit -						
1-5 Jahre		über 5 Jahre				
Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung	
6.806.804,87	6.446.188,79	28.261.078,20	28.972.522,12	36.744.993,53	GPR	
1.602.468,67	1.407.127,54	4.760.754,88	5.366.522,73	6.748.645,27	GPR	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	2.078,01	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
42.578,99	42.404,25	0,00	0,00	0,00		
8.451.852,53	7.897.798,59	33.021.833,08	34.339.044,85	43.493.638,80		

GPR = Grundpfandrecht

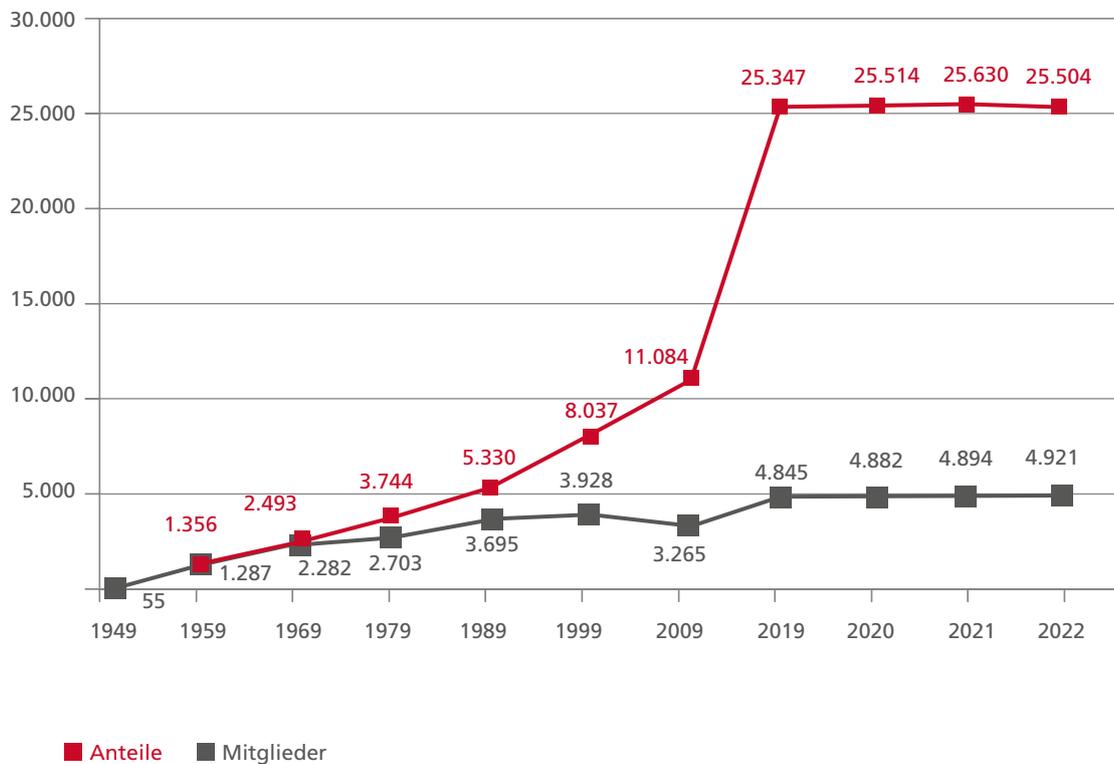


Neue Wärmepumpen in der Lindenstraße 15 und im Schleusendamm 15

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2022



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
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.587.725,16	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	12	518
2013	67.826.427,54	13.406.546,93	3.628	21.289	2.244	12	521
2014	70.090.117,26	14.556.776,71	3.772	23.087	2.248	12	529
2015	70.120.031,94	14.723.670,70	3.978	23.407	2.247	12	529
2016	77.181.187,08	14.863.577,07	4.196	23.861	2.246	12	529
2017	85.538.447,76	15.224.115,24	4.443	24.484	2.310	12	589
2018	87.958.320,56	15.557.811,88	4.681	24.962	2.344	12	597
2019	87.781.940,33	15.799.538,45	4.845	25.347	2.344	20	596
2020	88.714.402,68	15.966.140,65	4.882	25.514	2.358	20	596
2021	87.676.602,99	16.111.623,98	4.894	25.630	2.358	20	596
2022	87.374.696,61	16.122.220,73	4.921	25.504	2.358	20	596



Fassadenreinigung in der Braunschweiger Straße – vorher und nachher

WIR SIND DABEI



LOKALE BÜNDNISSE FÜR FAMILIE

Die Lokalen Bündnisse für Familie sind Netzwerke von Akteurinnen und Akteuren aus Politik, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung. Rund 520 Bündnisse arbeiten bundesweit daran, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf vor Ort unterstützend zu begleiten. Beim Gifhorer Bündnis stehen die Themen Netzwerkarbeit, Förderung von Kooperationen, Aufgreifen gesellschaftlicher Herausforderungen, Organisation nachhaltiger Projekte und Veranstaltungen und Information im Mittelpunkt.



BERUFUNDFAMILIE GMBH

Die berufundfamilie Service GmbH ist Dienstleister und Think-Tank im Themengebiet Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben. Sie begleitet erfolgreich Unternehmen bei der Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik. Ihr zentrales Angebot ist das von der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung initiierte audit berufundfamilie. Vergabe des Zertifikates audit berufundfamilie 2007. Bestätigung des Zertifikats durch zweites Dialogverfahren in 2020. Reauditierung 2011, 2014 und 2017.



MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Viele Vorteile zeichnen genossenschaftliches Wohnen aus – es sind traditionelle Werte, die nichts von ihrer Aktualität verloren haben: Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit, Mitspracherecht und Mitbestimmung sind es wert, offensiv beworben zu werden. Dieses Ziel vor Augen und das Raiffeisensche Motto „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“ im Hinterkopf haben sich im Jahr 2007 eine Vielzahl von Wohnungsbaugenossenschaften zusammengetan, um gemeinsames Marketing zu betreiben. Unter ihrem Logo treten heute mehr als 400 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 800 000 Wohnungen überregional einheitlich auf.



DESWOS

Weltweit leben mehr als eine Milliarde Menschen in extremer Armut. Ihnen fehlt es an Nahrung, medizinischer Versorgung und Wohnraum. Die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) ermöglicht notleidenden Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika den Bau eines Zuhauses und die Sicherung ihrer Existenz, denn menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen sind die wesentlichen Grundlagen, mit denen Armut überwunden werden kann.



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 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.



vdw

Im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) sind knapp 180 Wohnungsunternehmen mit ca. 400.000 Wohnungen in ihrem Bestand zusammengeschlossen. Alle Mitgliedsunternehmen sind sozial und nachhaltig orientierte Unternehmen, die sich als verlässliche und verantwortungsvolle Vermieter für breite Schichten der Bevölkerung einsetzen und ihnen ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause bieten.



INITIATIVE WOHNEN.2050 – KLIMANEUTRAL IN DIE ZUKUNFT.

Für uns in der Wohnungswirtschaft ist Klimaschutz eines der vordringlichsten Themen – und wir leisten seit langem unseren kontinuierlichen Beitrag. Um das im Pariser Abkommen fixierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, gilt es nun, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Die Situation erfordert nicht nur Engagement, sondern Transformation. Wir wissen, wie wir die Ziele erreichen können, und wir wissen, dass wir jetzt entschlossen handeln müssen. Doch wir können es nicht alleine schaffen, sondern nur gemeinsam. Deshalb wurde die IW.2050 gegründet: Einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen für Know-How-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien.

IMPRESSUM

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotoschmiede: S. 5, 8, 51

Frank Bierstedt S. 7

GWG: S. 6

Merle Höfermann S. 7, 8, 13, 14, 16, 20, 23, 27, 29, 40, 41, 46,
47, 49, 52

Druck und Verarbeitung: Print Service Wehmeyer GmbH,
Braunschweig

250 Exemplare, Druckdatum: Mai 2023



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

GWG

GIFHÖRNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





GWG
Gifhorner Wohnungsbau-
Genossenschaft eG

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG

