

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Umsatz

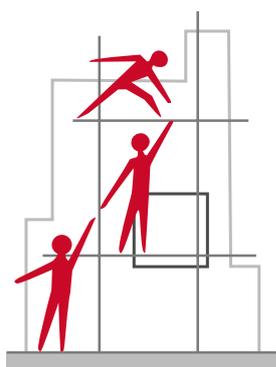
Gewinn

Zahlen, Daten, Fakten

Geschäftsbericht 2017



11,7 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2017



4.443 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

136.904 m² Wohnfläche

2 Vorstände

0,13 % Leerstand

9,09 % Fluktuationsrate

nur 4,89 €/m² monatliche Durchschnitts-Miete

1,05 Mio Euro Jahresüberschuss

19,35 € Investition/m² in den Bestand

40,5 % Eigenkapital

24.484 Geschäftsanteile

80,73 Millionen Euro Anlagevermögen

111 Übernachtungen in der Gästewohnung

66 Vertreter

3 Auszubildende

85,5 Mio Euro Bilanzsumme

2.310 Wohnungen

30 Mitarbeiter

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	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
2.4	Dankesworte	23
	Bericht des Aufsichtsrates	24
	Kennzahlen der GWG	25
	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang für das Geschäftsjahr 2017	29
	Entwicklung des Anlagevermögens	38
	Verbindlichkeitspiegel	38
	Statistische Kennzahlen	40
	Lindenhof	44
	Wir sind dabei	46
	Impressum	47

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

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung

Ahrenbeck, Marlene, Lupinenweg 19	Mertens, Helga, Isenbütteler Weg 23
Ahrens-Arnold, Christine, Helgoländer Straße 24 a	Mönch, Manfred, I. Koppelweg 46
Angermann, Rainer, Birkenkamp 2	Nahrstedt-Hampel, Dorothea, Schleusendamm 17
Baldt, Monika, Allensteiner Straße 8	Nerlich, Hans-Joachim, Alter Postweg 33
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20	Oestreich, Guenther, Wagnerstraße 24
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3	Passekel, Edwin, Bäckerstraße 18
Büschke, Horst, Alter Postweg 72	Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
Distelberger, Gerhard, Lindenhof 2	Raulfs, Stefan, Gustav-Schwannecke-Straße 2
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8	Redeker, Julia, Herzog-Ernst-August-Straße 5 a
Glasow, Siegfried, Reiherweg 9	Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
Goedecke, Angela, Herzog-Ernst-August-Straße 31	Riechers, Sascha, Herzog-Ernst-August-Straße 31
Görner, Renate, Ringstraße 18	Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3	Saake, Manfred, I. Koppelweg 24
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11	Sartor, Kilian Rochus, Orchideenweg 12
Heindorf, Friedrich-Wilhelm, Glanzweg 4, Wolfsburg	Scharbow, Maureen, Limbergstraße 25
Henke, Thomas, Bodemannstraße 15	Schell, Anna, Alter Postweg 42
Henning, Christian, Sonnenweg 3	Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
Hillmann, Claudia, Alter Postweg 82	Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
Hirt, Heidrun, Hohe Luft 15 g	Schröder, Hannelore, Lupinenweg 15
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52	Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
Kirsch, Heinz, Im Hängelmoor 28	Schulze, Ernst, Lindenstraße 15
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29	Seisel, Karla, Schleusendamm 13
Koch, Dieter, Jakob-Kaiser-Weg 16, Wolfsburg	Sell, Gisbert, Färberstraße 5
Koch, Oliver, Beerenweg 18	Serbin, Roland, Innungswall 65
Krause, Michael, Kirchweg 6	Six, Alexander, Helenriede 7
Küster, Heinz-Dieter, Lupinenweg 17	Stute, Detlef, Im Hängelmoor 16
Kutzner, Ernst-Ulrich, Schillerplatz 6	Tacke, Sabine, Stellmacherstraße 9
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8	Thies, Stephanie, Breslauer Straße 4
Linse, Marina, Hindenburgstraße 18	Tietge, Bernd, Immenweg 6
Manduca, Michele, Im Hängelmoor 28	Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
Matzellus, Birgit, Bäckerstraße 8	Wenzel, Julia, Herzog-Ernst-August-Straße 8
Mayer, Robert, Bergstr. 9 a	Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21
Melchert, Michael, Im Hängelmoor 2	Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23

Aufsichtsrat

Meyer, Uwe, Georg-Westermann-Allee 59, Braunschweig	Vorsitzender ab dem 20.06.2017
Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2	stellv. Vorsitzender bis zum 20.06.2017
Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1 a	Vorsitzender bis zum 20.06.2017
Müller, Christiane, Lindenhof 3	stellv. Vorsitzende ab dem 20.06.2017
Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10	Schriftführerin
Meyer, Kerstin, Gifhorner Weg 4 a	
Strüwer, Jörg, Herzog-Ernst-August-Straße 12	ab dem 20.06.2017

Vorstand

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

»Nach meiner festen Überzeugung gibt es nur ein Mittel, die sozialen und besonders auch wirtschaftlichen Zustände zu verbessern, nämlich die christlichen Prinzipien in freien Genossenschaften zur Geltung zu bringen.«

Friedrich Wilhelm Raiffeisen
(1818-1888, deutscher Genossenschaftsgründer und Sozialreformer)



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

Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis – aber guter und bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Somit bleibt der satzungsgemäße Zweck unserer Genossenschaft, die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, immer aktuell. Wie wir das im Geschäftsjahr 2017 umgesetzt haben, zeigt dieser Bericht. Als Gifhorns größter Wohnraumanbieter schaffen wir durch unsere Bau- und Modernisierungstätigkeit nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern tragen gleichzeitig zur Stadtentwicklung Gifhorns bei: Ein aktuelles Beispiel ist unser Wohnquartier Lindenhof. Ein Vorzeigeprojekt für das Wohnen der Zukunft – und eine Bereicherung für die Wohn- und Lebensqualität in Gifhorn für alle Bevölkerungsschichten.

Unsere Verantwortung geht aber weit über die reine Wohnraumversorgung hinaus. Ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens stehen in unserem Handeln immer die Menschen selbst im Fokus: unsere Mitglieder, aber auch alle, die in Gifhorn leben, wohnen und arbeiten. Aus diesem Grund haben wir uns auch dem sozialen und kulturellen Engagement verpflichtet. Dies zeigt sich in unseren Kooperationen, Partnerschaften und Sponsorings. Zum Beispiel unterstützen wir viele Sportvereine, beteiligen uns an verschiedenen kulturellen sowie gesellschaftlichen Veranstaltungen und sozialen Projekten für ein lebenswertes Gifhorn.

So wie wir uns unseren Mitgliedern verpflichtet fühlen, so übernehmen wir auch besondere Verantwortung für unsere Mitarbeiter. Dieses Selbstverständnis ist so alt und zukunftsweisend wie die GWG selbst. So wurden wir 2017 zum vierten Mal in Folge als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert. Um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, müssen wir uns mehr denn je mit der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben beschäftigen. Dieser Herausforderung stellt sich die GWG gern.

Und all dies trägt dazu bei, dass sich die GWG zwischen den privaten Wohnraumversorgern und den Konzernen am Markt behaupten kann. Ein großes Dankeschön geht daher speziell an unsere Mitarbeiter, ohne die wir unser lebenswertes Gifhorn nicht in dieser Weise mitgestalten könnten. Es ist gut zu wissen, dass sie hinter den Visionen der GWG stehen und diese unterstützen.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Otto'. The signature is written in a cursive style.

Andreas Otto

Vorstandsvorsitzender

1. Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Vertreterversammlung am 20. Juni 2017

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 66 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt. Das Gremium beschließt auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes über die in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten. Die Leitung der Versammlung obliegt regelmäßig dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Die 53. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 20. Juni 2017 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



Thomas Karwehl



Kerstin Meyer



Jörg Strüver (ab 20.06.2017)

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 2017 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 2017 verfügte die Genossenschaft über 2.310 eigene Wohnungen, 12 Gewerberäume und 589 Stellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Neubaumaßnahmen erhöht. Im Geschäftsjahr 2018 werden wir planmäßig den Bau von 93 Wohnungen in Gifhorn-Gamsen (Lindenhof) abschließen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2017

Wohnungen*	2.310
Garagen	589
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 31.12.2017 verfügte die GWG über 4.443 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 15.224.115,24 (24.848 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 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. Sie betragen im Jahr 2017 durchschnittlich € 4,89 nach € 4,84 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind augenblicklich auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate betrug 9,09 % (Vorjahr: 8,46 %). 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 Jahres-

ergebnis. 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.050.193,37 ab. Davon sind € 410.000,00 in die Ergebnissrücklagen eingestellt worden. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.895	11.870	11.308
sonstige betriebliche Erträge	462	468	136
Instandhaltungsaufwendungen	2.000	2.097	2.046
Abschreibungen	2.129	2.147	1.685
sonstige betriebliche Aufwendungen	767	742	680
Zinsaufwendungen	1.032	1.002	920
Jahresüberschuss	1.237	1.050	1.109

Unsere Genossenschaft konnte sich im Geschäftsjahr 2017 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickeln. Die weiterhin hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die Investitionen in den Neubau sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote wider. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und

Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Alle Kennzahlen sind im Wesentlichen eingehalten worden. Im Jahresüberschuss spiegeln sich sowohl die positiven wie negativen Planabweichungen wider. Insbesondere die Mieteinnahmen durch Erstbezug nach Bezugsfertigkeit der Neubauwohnungen sowie durchgeführte Mietanpassungen bei Neuvermietung und Anpassungen im Bereich der

gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu einem deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich zum Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 376,5. In den Abschreibungen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 362,2 sowie anteilige Abschreibungen der fertiggestellten Neubauten enthalten.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag wie in den vergangenen Jahren auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Darüber hinaus wurde das Geschäftsjahr 2017 durch die Neubauten Lindenhof und Magdeburger Ring geprägt. Sowohl die Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Bilanzzahlen bestimmten den Geschäftsverlauf 2017. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 2.680,5. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 584,0 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 19,35 €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 15,14 €/m² und bewegen sich damit, wie in den Jahren zuvor, auf einem hohen Niveau.

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

Der Jahresüberschuss ist insbesondere durch die Entwicklung der unfertigen Leistungen im Vergleich zur Planung geringer ausgefallen.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr die Bauprojekte Lindenhof und Magdeburger Ring fortgeführt. In diesen Wohnquartieren stehen Lebens- und Wohnqualität an oberster Stelle. Hier sollen sich Menschen generationsübergreifend, egal ob Einzelhaushalt, junge Familie oder Senioren wohlfühlen. Es ist und bleibt eine besondere Herausforderung und Aufgabe, diese Wohnquartiere allgemeinverträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahre 2017 trägt bereits die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Anlagen im Bau wider. Die bisherigen Investitionskosten für den Neubau betragen für den Lindenhof € 20.994.122,32 und für den Magdeburger Ring € 1.509.636,13. Im Zuge der Neuordnung der Multimediaversorgung unseres Wohnungsbestandes haben wir das gesamte Breitbandkabelnetz bewertet und als Kapitalrücklage in das Tochterunternehmen Jesse und Wrann Services GmbH eingebracht. Mit höchstmöglicher Flexibilität sind wir nun in der Lage, die Breitbandkabelversorgung für unsere Mieter langfristig, breit aufgestellt und konkurrenzfähig sicherzustellen.





Jesse und Wrann Services GmbH: Grünanlagenpflege

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

Beteiligungen

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Firma Jesse und Wrann Services GmbH. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 18.653,62 aus. Durch die Einbringung einer Kapitalrücklage durch die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist die Jesse und Wrann GmbH Eigentümer des Breit-

bandkabelnetzes im Bestand der GWG geworden. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 270.105,36.

Zum 31. Dezember 2017 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 670.105,36 ausgewiesen. Alle Kennzahlen und Prognosen tragen der „VW-Abgasaffäre“ und der späten Genehmigung der öffentlichen Haushalte im Geschäftsjahr 2017 Rechnung. Trotz dieser Rahmenbedingungen hat sich der Geschäftsverlauf sehr positiv entwickelt. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 sind mit gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2018 ein Jahresüberschuss erwartet.

2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderungen T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	80.017,3	93,5	69.670,7	90,3	10.346,6
Finanzanlagen	717,7	0,8	342,7	0,4	375,0
	80.735,0	94,3	70.013,4	90,7	10.721,6
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.296,1	3,9	3.326,3	4,3	-30,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	135,7	0,2	157,1	0,2	-21,4
Flüssige Mittel	1.303,4	1,5	3.593,2	4,7	-2.289,8
	4.735,2	5,6	7.076,6	9,2	-2.341,4
Rechnungsabgrenzungsposten	68,2	0,1	91,2	0,1	-23,0
VERMÖGEN	85.538,4	100,0	77.181,2	100,0	8.357,2
Eigenmittel					
Geschäftsguthaben	15.224,1	17,8	14.863,6	19,3	360,5
Ergebnisrücklagen	18.785,4	22,0	18.326,9	23,7	458,5
Bilanzgewinn	640,2	0,7	621,9	0,8	18,3
	34.649,7	40,5	33.812,4	43,8	837,3
Fremdmittel					
Rückstellungen	141,3	0,2	137,6	0,2	3,7
Erhaltene Anzahlungen	3.886,7	4,5	3.822,3	5,0	64,4
Übrige Verbindlichkeiten	46.781,0	54,7	39.340,4	50,9	7.440,6
	50.809,0	59,4	43.300,3	56,1	7.508,7
Rechnungsabgrenzungsposten	79,7	0,1	68,5	0,1	11,2
KAPITAL	85.538,4	100,0	77.181,2	100,0	8.357,2

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um rund T€ 8.357,2 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch Baukosten für die Neubausprojekte Lindenhof und Magdeburger Ring, durch Investitionen in den Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie um die Erhöhung der Finanzanlagen durch Einstellung einer Kapitalrücklage in das Tochterunternehmen um insgesamt € 10.721,6 erhöht und beträgt 94,3 % der Bilanzsumme. Die Verminderung des Umlaufvermögens ergibt sich vor allem aus der Reduzierung der flüssigen Mittel um T€ 2.289,8 aufgrund des zu erbringenden Eigenmitteleinsatzes für die Investitionsmaßnahmen.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 837,3 zu, davon entfallen T€ 640,2 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnisrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 360,5 auf die Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt (nach Steigerung der Bilanzsumme um T€ 8.357,2, das sind 10,8 %) 40,5 % (Vorjahr: 43,8 %).

Die Valutierung der Fremdfinanzierungsmittel für die Neubausvorhaben Lindenhof und Magdeburger Ring führten nach Abzug der planmäßigen Tilgungen zu einer entsprechenden Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel, somit der Verbindlichkeiten.

Finanzmittelbestand	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		1.303,40		3.593,20	-2.289,80
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.449,70		3.512,00		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	-5.616,50	-2.166,80	-5.297,70	-1.785,70	-381,10
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		-863,40		1.807,50	-2.670,90

Aufgrund des Eigenkapitaleinsatzes für die Investitionsmaßnahmen, insbesondere das Neubausvorhaben Lindenhof war das lang- und mittelfristige Vermögen am 31.12.2017 nicht in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Unterdeckung in Höhe von T€ 863,3. Analog dazu

stehen den kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln nicht in voller Höhe kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

Zur Deckung des kurzfristigen Finanzierungsmittelbestandes stand der Genossenschaft ein zum

Bilanzstichtag lediglich teilvaluiertes Darlehen in Höhe von weiteren, noch ausstehenden T€ 1.500,0 zur Verfügung. Die Auszahlung erfolgte im März 2018. Außerdem stehen der Genossenschaft in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte, aber nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund sehen wir die Vermögenslage als geordnet an und betrachten die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide.

2.2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in 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 2,2 % nach 2,4 % im Vorjahr.

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



Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

2017
T€

2016
T€

+/-	Jahresergebnis	1.050,2	1.108,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.147,1	1.683,1
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11,9	13,6
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-376,5	2,9
-	Erträge aus Teilschulderlass	0,0	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.832,7	2.808,4
-/+	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	62,8	3,2
+/-	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	296,8	-106,8
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	986,2	897,3
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.178,5	3.602,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	10,0	16,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-12.502,1	-8.058,0
+	Erhaltene Zinsen	1,7	6,0
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.490,4	-8.035,1
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	360,5	139,9
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.075,0	8.449,7
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.875,7	-1.616,7
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0,0	-349,7
-	Gezahlte Zinsen	-989,5	-903,6
-	Gezahlte Dividenden	-573,4	-567,6
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u. ä.	25,2	3,5
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.022,1	5.155,5
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.289,8	722,5

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2017	2016
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.593,2	2.870,7
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.178,5	3.602,1
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.490,4	-8.035,1
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.022,1	5.155,5
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.303,4	3.593,2

Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2017	2016
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.379,0	3.694,0
-	Verpfändete Festgeldguthaben u. ä.	-75,6	-100,8
-	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
=		1.303,4	3.593,2

2.2 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

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€ 2.289,8 vermindert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 12.502,1 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Baukosten für die Neubaumaßnahmen Lindenhof und Magdeburger Ring sowie diverser Modernisierungen in den Bestand, z.B. Badmodernisierungen. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 9.075,0 gegenüber. Im Bereich der Neubaumaßnahmen wurden Teilvalutierungen in Anspruch genommen. Aufgrund vorliegender Planungsunterlagen und geschlossener Darlehensverträge ist die Finanzierung dieser Vorhaben durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert. Die Verringerung des Finanzmittelfonds ergibt sich insbesondere aus dem vorrangig erhöhten Einsatz von Eigenmitteln für die Neubauvorhaben. Die aufgrund geschlossener Darlehensverträge zur Verfügung stehenden Fremdmittel wurden erst im Folgejahr abgefordert.

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 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Entwicklung der Ertragslage	2017	%	2016	%	Veränderung
	T €		T €		T €
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.870,3	99,6	11.308,4	97,9	561,9
aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	5,8	0,0	7,6	0,1	-1,8
Bestandsveränderungen	-26,8	-0,2	116,6	1,0	-143,4
Sonstige betriebliche Erträge	67,3	0,6	119,8	1,0	-52,5
Gesamtleistung	11.916,6	100,0	11.552,4	100,0	364,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.428,9	-45,5	-5.329,4	-46,1	-99,5
Personalaufwand	-1.675,3	-14,1	-1.581,0	-13,7	-94,3
Abschreibungen (planmäßig)	-1.784,8	-15,0	-1.683,1	-14,6	-101,7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-644,1	-5,4	-670,7	-5,8	26,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-969,3	-8,1	-864,5	-7,5	-104,8
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-273,3	-2,3	-270,6	-2,3	-2,7
Betriebsergebnis	1.140,9	9,6	1.153,1	10,0	-12,2
Finanzergebnis	-31,1	-0,3	-49,4	-0,4	18,3
Neutrales Ergebnis	-59,6	-0,5	5,2	0,0	-64,8
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.050,2	8,8	1.108,9	9,6	-58,7
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.050,2	8,8	1.108,9	9,6	-58,7

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere aufgrund des Erstbezuges der bereits fertiggestellten Neubaumaßnahmen. So wurde die Baumaßnahme Magdeburger Ring

im Mai und Juli 2017 fertiggestellt und vollständig vermietet. In der Wohnanlage Lindenhof wurden im Zeitraum April bis Dezember 62 Wohnungen von insgesamt 93 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Des Weiteren wurden im Bestand Nutzungsgebührenanpassungen bei Modernisierung und Wohnungswechsel durchgeführt.



Neue Garagen in der Königsberger Straße

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2016 und 2017. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausgefallen sind. Der Instandhaltungsaufwand wurde um rund T€ 50 erhöht auf T€ 2.097. Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen aus tarifvertraglichen Verpflichtungen sowie Personalaufstockung. Der Zinsaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Saldo um T€ 104,8. Aufgrund der Investitionsmaßnahmen erfolgte eine Erhöhung des Volumens der Fremdmittel. Gegenläufig wirkten Zinsanpassungen von Dauerfinanzierungsmitteln bei Bestandsdarlehen; sie führten zu einer durchschnittlichen Reduzierung der Zinsbelastung auf 2,2 % je m² Wohnfläche. Die sonstigen betrieblichen

Aufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 26,6.

Im neutralen Ergebnis wurden insbesondere Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie außerplanmäßige Abschreibungen und Instandhaltungsaufwendungen für das Service-Zentrum erfasst, da sie einmal anfallend sind, bzw. nicht der laufenden, nachhaltigen Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind.

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 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Im Mittelpunkt der strategischen Unternehmenspolitik steht die Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Immobilien, um unseren Mitgliedern zeitgemäßen, attraktiven Wohnraum im Sinne

des satzungsgemäßen Förderauftrages zu bieten. Dazu sind hohe Investitionen erforderlich. Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Wertverbesserung und die Pflege des Wohnumfeldes prägen die hohen Aufwendungen des Unternehmens. Sie sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände und minimieren das Leerstandsrisiko.

Mit einem nachfrageorientierten Produkt Wohnen, attraktiven Serviceangeboten und einer ausgeprägten Quartiersarbeit sehen wir die Chance, unser Image als Wohnungsdienstleistungsunternehmen und unsere gute Marktposition weiter zu festigen und auszubauen. Der demografische Wandel, der Flüchtlingszuzug, die steigenden Ansprüche an die technischen sowie energetischen Ausstattungen unserer Wohnungen seitens der Mieter, aber auch des Gesetzgebers stellen unser Unternehmen zum Teil vor erhebliche Herausforderungen. Insbesondere gehören dazu die steigenden Baukosten, die den Neubau zu bezahlbaren Mieten gefährdet. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot, aber auch mit unserem Neubauangebot Chancen verbunden, die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterzuentwickeln und die Ertragskraft des Unternehmens zu steigern.

Aufgrund unserer kontinuierlichen Modernisierung im Bestand und der Neubautätigkeit schaffen wir uns einen Bestand an Wohnungen, der Wettbewerbsvorteile bei der technischen Qualität und

den Wohnungszuschnitten bietet. Gleichzeitig nutzen wir Mieterhöhungschancen, die uns zum Teil durch sehr geringe Kaltmieten im Bestand geboten werden. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für die Zukunft weiterhin mit steigenden Mieterlösen. Kostenrisiken könnten sich mit der weiteren Verschärfung von Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen sowie kontinuierlich steigenden Baukosten ergeben. Unser Mietausfallrisiko könnte sich durch die Mehrbelastung der Haushalte durch steigende Energiekosten erhöhen. Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind.

Der dauerhaft positive Cashflow der GWG und eine freie Kreditlinie lassen kein Liquiditätsrisiko im Prognosezeitraum der nächsten fünf Jahre erkennen. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erreicht werden. Darüber hinaus bestehen umfangreiche stille Reserven für den Immobilienbestand der GWG. Die betriebswirtschaftliche Situation der Genossenschaft wird sich trotz erhöhter Liquiditätsbedarfe in den kommenden Jahren nach unserer Einschätzung positiv weiterentwickeln. Die Fertigstellung der Neubauten im Lindenhof rundet das Portfolio unserer Genossenschaft im Angebotssegment nach oben hin ab.

Darüber hinaus bietet die städtebauliche Planung und Entwicklung der Stadt Gifhorn der Genossenschaft genügend Spielraum und Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der weiteren Neubautätigkeit sowohl im freien wie öffentlich geförderten Wohnungsbau. Nach wie vor richten wir in der Modernisierung, im Bestand und im Neubau die Investitionen sowohl zielgruppen- als auch zukunftsorientiert aus und optimieren den finanziellen Mitteleinsatz.

Die GWG verfügt über ein erstklassiges Bankrating. Adressausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung werden konsequent und nachhaltig verfolgt.

Die gestiegenen Kunden- und Marktanforderungen werden zu immer größeren Herausforderungen an die Mitarbeiter. Lebenslanges Lernen halten wir daher für unumgänglich, um beruflich mithalten zu können. Wir unterstützen das Lernen und fördern durch individuelle und regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen. Wir bieten unseren Mitarbeitern moderne Arbeitsplätze und haben ein betriebliches Gesundheitsmanagement geschaffen, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten. Mit ihrer Fachkompetenz, ihrem Engagement und ihrer Erfahrung garantieren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere Kunden eine verlässliche Service- und

Betreuungsqualität. Die persönliche Kommunikation mit den Kunden gibt dem Unternehmen wichtige Informationen über Wohnwünsche und Markttrends. Darüber hinaus sind wir in der Lage, stets kundenorientiert zu handeln und uns neuen Entwicklungen zu stellen und sie umzusetzen.

Zur Begegnung von operationellen und IT bezogenen Risiken wurden und werden auch Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Erfüllung sowie Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten getätigt. Vor diesem Hintergrund werden wir im Geschäftsjahr 2019 den ersatzlosen Wegfall des bisherigen ERP-Softwaresystems GES durch das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma ersetzen.

Aktuelle und zum Teil für die Zukunft prognostizierte Angebotsüberhänge werden durch Wohnraumversorgungskonzepte des Landkreises und der Stadt Gifhorn gestützt. Es bedarf daher weiterhin einer sehr kritischen Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung. Insbesondere die Situation der Volkswagen AG (Dieselgate) kann zu kurzfristigen und schnellen Veränderungen am Markt führen. Der starken Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird die GWG nach wie vor durch ihre Bestandswohnungen und dem Sickerungseffekt gerecht. Hinsichtlich des Neubaus von preisgünstigem Wohnraum (öffentlich gefördert) stellt sich die GWG nach Freiwerden der im Augenblick im Lindenhof gebundenen Unternehmensressourcen.

Wir sehen das Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungs-

gebühren (Miete). Daher werden wir unseren Kurs der nachhaltigen Investitionen in unsere Kernbestände weiter fortsetzen. Dabei setzen wir auch weiterhin auf gezielten Neubau oder Ersatzneubau, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein adäquates Angebots-Portfolio bieten zu können. Wirtschaftlich gehen wir für unser Unternehmen weiterhin von einer stabilen Ertragsituation aus. Aufgrund unserer sehr soliden und konservativen Gesamtaufstellung sind unsere Erträge sehr gut berechenbar. Auch in der Zukunft planen wir einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufzuwenden. Mit der Einrichtung eines aktiven Quartiersmanagements sowie der weiteren Bestands- und Quartierspflege gewinnt das Wohnungs-Portfolio im Bestand weiterhin an Attraktivität.

Den weiteren Ausbau des Dienstleistungsangebotes unseres Tochterunternehmens, der Jesse und Wrann Services GmbH, betrachten wir als einen aktiven Beitrag zur Mitglieder- und Mieterbindung.

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

2.4 Dankesworte

Unser Aufsichtsrat unterstützt uns bei allen unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen, zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich vertrauensvoll und ergebnisorientiert. Sie umfasst nicht nur die gesetzlich geregelten Aufsichtspflichten sondern auch die generelle Planung der Zukunft der Genossenschaft.

Ein herzliches Dankeschön sagen wir natürlich auch unseren Mitgliedern für ihre Treue und ihr langjähriges Vertrauen. Wir danken für ihr Verständnis bei den Unannehmlichkeiten durch Lärm und Schmutz während umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wir wollen, dass sie sich in unseren Häusern in einem gepflegten Umfeld wohl fühlen. Die Verbesserung des Wohnungsbe-

standes geht leider nicht ohne vorübergehende Beeinträchtigungen.

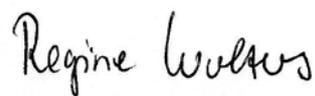
Die positiven Beziehungen zu Behörden, Banken und Versicherungen und den anderen Geschäftspartnern haben wir im Berichtsjahr aufrechterhalten und, soweit es möglich war, intensiviert.

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

Gifhorn, im Mai 2018



Andreas Otto



Regine Wolters

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die von ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erledigenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan 2018 ff., den Jahresabschluss 2016, die Vermietungssituation, das Modernisierungs- und Investitionsprogramm sowie den Ankauf von Grundstücken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2017 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 durchgeführt. Die Prüfungshandlung hat ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Vertreterversammlung nahm am 20. Juni 2017 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse.

Gifhorn, den 26. April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

Frau Christiane Müller wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Des Weiteren wurde Herr Jörg Strüver als neues Aufsichtsratsmitglied für die nächsten drei Jahre gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 20. Juni 2017 ist Herr Uwe Meyer zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt worden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2017 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	2017	2016	2015
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	420	402	402
Wohnungen	WE	2.310	2.246	2.247
Gewerbe	SME	12	12	12
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	589	529	529
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.647	1.647	1.647
Wohnfläche	m ²	136.904	131.208	131.204
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,3	58,4	58,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	85.538	77.181	70.120
Sachanlagevermögen	T€	80.017	69.665	63.298
Sachanlagenintensität	%	93,5	90,3	90,3
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	12.877	8.060	2.561
Eigenkapital	T€	34.650	33.812	33.131
Eigenkapitalquote	%	40,5	43,8	47,2
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	46.133	38.918	32.433
Umsatzerlöse	T€	11.870	11.308	11.115
Jahresergebnis	T€	1.050	1.109	1.079
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.833	2.808	2.642
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	1.002	920	890
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.876	1.617	1.452
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,6	2,8
Eigenkapitalrentabilität	%	3	3,3	3,3
Cashflow Marge	%	23,9	24,8	23,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	8.031	7.618	7.406
Sollmieten (Gewerbe)	T€	132	131	127
Sollmieten (Garage)	T€	211	207	203
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	14	11	20
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	4,89	4,84	4,70
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	6,68	6,63	6,43
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	29,85	32,61	31,98
Leerstand (per 31.12.)	WE	3	2	4
Leerstand (per 31.12.)	%	0,13	0,09	0,18
Erlösschmälerungen	T€	39	32	32
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,02	0,02	0,02
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	981	878	880
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,60	0,56	0,56
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.780	1.670	1.654
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,08	1,06	1,05
Instandhaltungskosten	T€	2.097	2.046	1.971
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,28	1,30	1,25
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	1.873	1.904	1.941
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,14	1,21	1,23

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		624,00	5.619,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.155.440,19		54.745.550,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.638.007,23		2.643.312,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.127.866,69		968.530,29
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.601,00		147.446,00
5. Anlagen im Bau	8.949.519,94		10.781.355,39
6. Bauvorbereitungskosten	18.215,74	80.016.650,79	378.926,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		342.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
		80.734.991,56	70.013.455,79
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.288.426,35		3.315.205,92
2. Andere Vorräte	7.681,31	3.296.107,66	11.026,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	88.093,29		74.718,62
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19,45		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.787,67		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	35.845,14	135.745,55	82.413,74
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.303.356,22	3.593.209,60
		4.735.209,43	7.076.574,65
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	23.862,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.384,77	68.246,77	91.156,64
		85.538.447,76	77.181.187,08

Bilanz zum 31.12.2017

Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	272.642,76		253.825,66
2. der verbleibenden Mitglieder	14.946.512,48		14.589.291,41
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 19.786,03 (Vorjahr: € 14.518,44)	4.960,00		20.460,00
		15.224.115,24	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr: € 112.000,00)	2.603.000,00		2.493.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: € 375.000,00)	12.729.000,00		12.429.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 48.549,85 (Vorjahr: € 51.834,70)	3.453.409,00		3.404.859,15
		18.785.409,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.050.193,37		1.108.906,77
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-410.000,00	640.193,37	-487.000,00
		34.649.717,61	33.812.342,99
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		141.313,74	137.590,89
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.935.418,24		32.297.966,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.248.499,48		6.574.998,88
3. Erhaltene Anzahlungen	3.886.651,92		3.822.396,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.781,07		15.411,33
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	507.549,74		381.703,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		3.330,43
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 21.312,93 (Vorjahr € 4.759,75) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	75.771,93		66.952,80
		50.667.672,38	43.162.759,61
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		79.744,03	68.493,59
		85.538.447,76	77.181.187,08

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.870.332,63		11.308.443,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.769,84	11.876.102,47	7.610,35
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-26.779,57	116.490,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		467.891,02	136.555,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.428.906,84	5.329.378,52
5. Rohergebnis		6.888.307,08	6.239.720,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.357.644,13		1.290.414,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 61.402,03 (Vorjahr: € 51.534,17)	317.640,77	1.675.284,90	290.555,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.147.026,61	1.685.231,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		742.145,50	680.131,38
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.872,67	6.233,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 2.317,10 (Vorjahr: € 3.029,26)		1.002.262,94	920.141,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.323.499,80	1.379.519,57
14. Sonstige Steuern		273.306,43	270.612,80
15. Jahresüberschuss		1.050.193,37	1.108.906,77
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		410.000,00	487.000,00
17. Bilanzgewinn		640.193,37	621.906,77

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 362.203,31 (Vorjahr: € 2.086,57) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Finanzanlagen

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

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2017 € 670.105,36, das Jahresergebnis 2017 € 18.653,62. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde in der Gesellschafterversammlung am 11. April 2018 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen sind wertberichtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft € 3.288.426,35 (Vorjahr:

€ 3.315.205,92) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Mit Ausnahme von € 19.367,27 (Vorjahr: € 8.572,56) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderung resultierte aus der umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der Jesse und Wrann Services GmbH und der Genossenschaft (€ 6.789,67) sowie aus sonstigen Kostenweiterbelastungen (€ 4.998,00).

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 670,22 (Vorjahr: € 481,02) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Latente Steuern

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

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 15.224.115,24 (Vorjahr: € 14.863.577,07).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.493.000,00	110.000,00	0,00	2.603.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.429.000,00	300.000,00	0,00	12.729.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklage	2.552.024,29	0,00	48.549,85	2.600.574,14
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	18.326.859,15	410.000,00	48.549,85	18.785.409,00

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.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
Unterlassene Bauinstandhaltung	34.600,00	16.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	25.077,15	34.943,77
Jahresabschlussprüfung	17.000,00	17.000,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.900,00	13.000,00
Jubiläen	11.316,47	10.343,62
Vertreterversammlung	11.000,00	11.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	8.500,00	8.500,00
Urlaubsansprüche	6.420,12	5.803,50
Steuerberatungsleistungen	2.500,00	6.500,00
	141.313,74	137.590,89

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Alters-
teilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der
Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe
von € 75.613,29 (Vorjahr: € 100.786,22) verpfändet
wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben
bei Kreditinstituten) wurden mit der entspre-
chenden Rückstellung in Höhe von € 100.690,44
(Vorjahr: € 135.729,99) verrechnet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen
bewertet.

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-
instituten sind € 39.805.709,95 (Vorjahr:
€ 32.111.985,66), von den Verbindlichkeiten
gegenüber anderen Kreditgebern € 6.240.216,04
(Vorjahr: € 6.536.702,64) durch Grundpfandrechte
gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem
Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit
€ 3.401,40 (Vorjahr: € 4.767,78) aufgelaufene
Darlehenszinsen.

Unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Liefe-
rungen und Leistungen“ werden Verbindlichkeiten
gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und
Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 1.520,45
(Vorjahr: € 2.111,58) ausgewiesen.



Quartiersmanager bei der Arbeit

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:
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung
(aus Genossenschaftsanteilen)

Geschäftsjahr
€ 400,00

Vorjahr
€ 400,00

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagemögens	376.532,07	2,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.865,27	6.304,43
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	6.506,32	0,58
	389.903,66	6.307,01

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 362.203,31 (Vorjahr: € 2.086,57) außerplanmäßig abgeschrieben.

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	8.272,63	20.053,72
Aufwendungen früherer Jahre	493,65	6.483,09
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	2.920,95
	8.766,28	29.457,76

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 2.317,10 (Vorjahr: € 3.029,26) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind € 157,40 (Vorjahr: € 2.487,90) Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rund T € 2.500,00. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2017 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2017 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

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

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 16 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer, eine Aushilfskraft (stundenweise) und drei Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.



Neubauten: Magdeburger Ring 25 und 27

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2017	4.196
Zugang	444
Abgang	197
31. Dezember 2017	4.443

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 24.484 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2017 um € 357.221,07 (Vorjahr: € 243.041,26) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Andreas Otto (Vorsitzender)
Regine Wolters

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Uwe Meyer (Rechtsanwalt)	Vorsitzender (ab dem 20.06.2017) stellv. Vors. (bis zum 20.06.2017)
Siegfried Riechers (Finanzbeamter)	Vorsitzender (bis zum 20.06.2017) (AR-Mitglied bis zum 20.06.2017)
Anna-Maria Blickwede (Apothekerin)	stellv. Vors. (ab dem 20.06.2017)
Thomas Karwehl (Polizeibeamter)	
Kerstin Meyer (Beamtin)	
Christiane Müller (Industriekauffrau)	
Jörg Strüver (Finanzbeamter)	(AR-Mitglied ab dem 20.06.2017)

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

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 1.050.193,37
einer Einstellung gem. § 40 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. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	300.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	640.193,37
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2017 von € 14.581.156,41	583.246,11
und Einstellung in die freie Rücklage	56.947,26

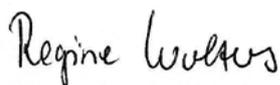
Gifhorn, 13. April 2018

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	157.146,52	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	157.146,52	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.879.968,08	478.201,76	0,00	13.554.238,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.627.952,49	105.756,80	17.076,25	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	977.169,08	159.336,40	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.195,87	34.875,32	62.531,53	0,00
Anlagen im Bau	10.781.355,39	11.722.403,06	0,00	-13.554.238,51
Bauvorbereitungskosten	378.926,01	1.493,04	362.203,31	0,00
Sachanlagen insgesamt	110.103.566,92	12.502.066,38	441.811,09	0,00
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	342.316,77	375.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	342.716,77	375.000,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	110.603.430,21	12.877.066,38	441.811,09	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.935.418,24	32.297.966,98	1.764.962,10	1.569.252,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.248.499,48	6.574.998,88	299.069,53	326.426,60
3. Erhaltene Anzahlungen	3.886.651,92	3.822.396,16	3.886.651,92	3.822.396,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.781,07	15.411,33	13.781,07	15.411,33
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	507.549,74	381.703,03	492.472,67	381.703,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	3.330,43	0,00	3.330,43
7. Sonstige Verbindlichkeiten	75.771,93	66.952,80	39.429,42	28.572,01
Verbindlichkeiten insgesamt	50.667.672,38	43.162.759,61	6.496.366,71	6.147.091,93

	Abschreibungen /Tilgungen				Buchwert		
	Stand am 31.12.2017	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€
	157.146,52	151.527,52	4.995,00	0,00	156.522,52	624,00	5.619,00
	157.146,52	151.527,52	4.995,00	0,00	156.522,52	624,00	5.619,00
	106.912.408,35	38.134.417,98	1.622.550,18	0,00	39.756.968,16	67.155.440,19	54.745.550,10
	4.716.633,04	1.984.640,26	111.061,80	17.076,25	2.078.625,81	2.638.007,23	2.643.312,23
	1.136.505,48	8.638,79	0,00	0,00	8.638,79	1.127.866,69	968.530,29
	430.539,66	310.749,87	46.216,32	54.027,53	302.938,66	127.601,00	147.446,00
	8.949.519,94	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949.519,94	10.781.355,39
	18.215,74	0,00	362.203,31	362.203,31	0,00	18.215,74	378.926,01
	122.163.822,21	40.438.446,90	2.142.031,61	433.307,09	42.147.171,42	80.016.650,79	69.665.120,02
	717.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.316,77	342.316,77
	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	342.716,77
	123.038.685,50	40.589.974,42	2.147.026,61	433.307,09	42.303.693,94	80.734.991,56	70.013.455,79

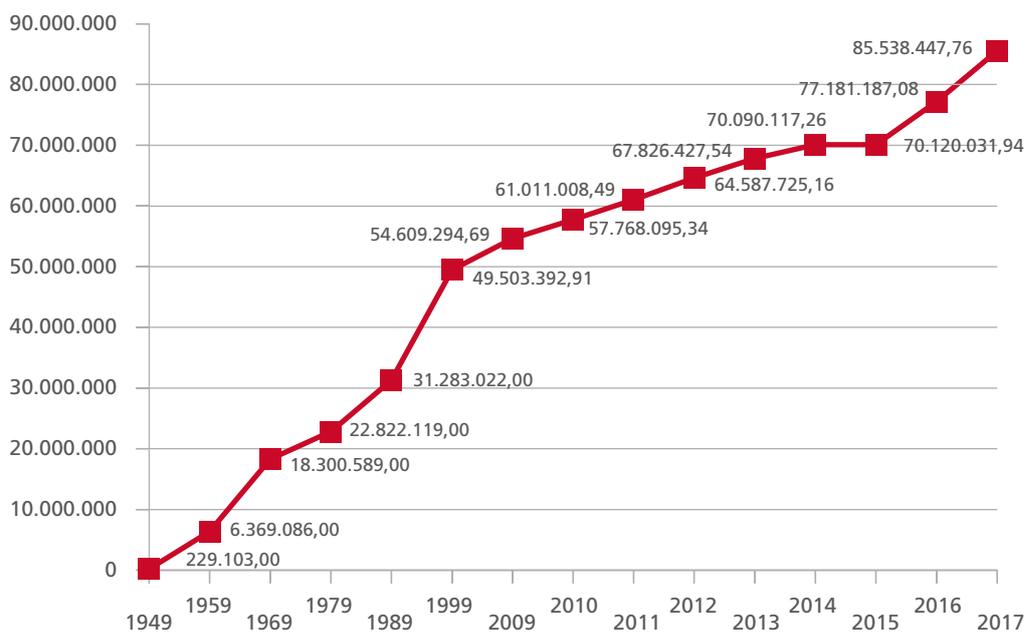
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Art der Sicherung
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
	6.117.822,16	5.696.649,30	32.052.633,98	25.032.065,31	39.805.709,95	GPR
	1.208.280,47	1.193.454,99	4.741.149,48	5.055.117,29	6.240.216,04	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	15.077,07	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	36.342,51	38.380,79	0,00	0,00	0,00	
	7.377.522,21	6.928.485,08	36.793.783,46	30.087.182,60	46.045.925,99	

GPR = Grundpfandrecht

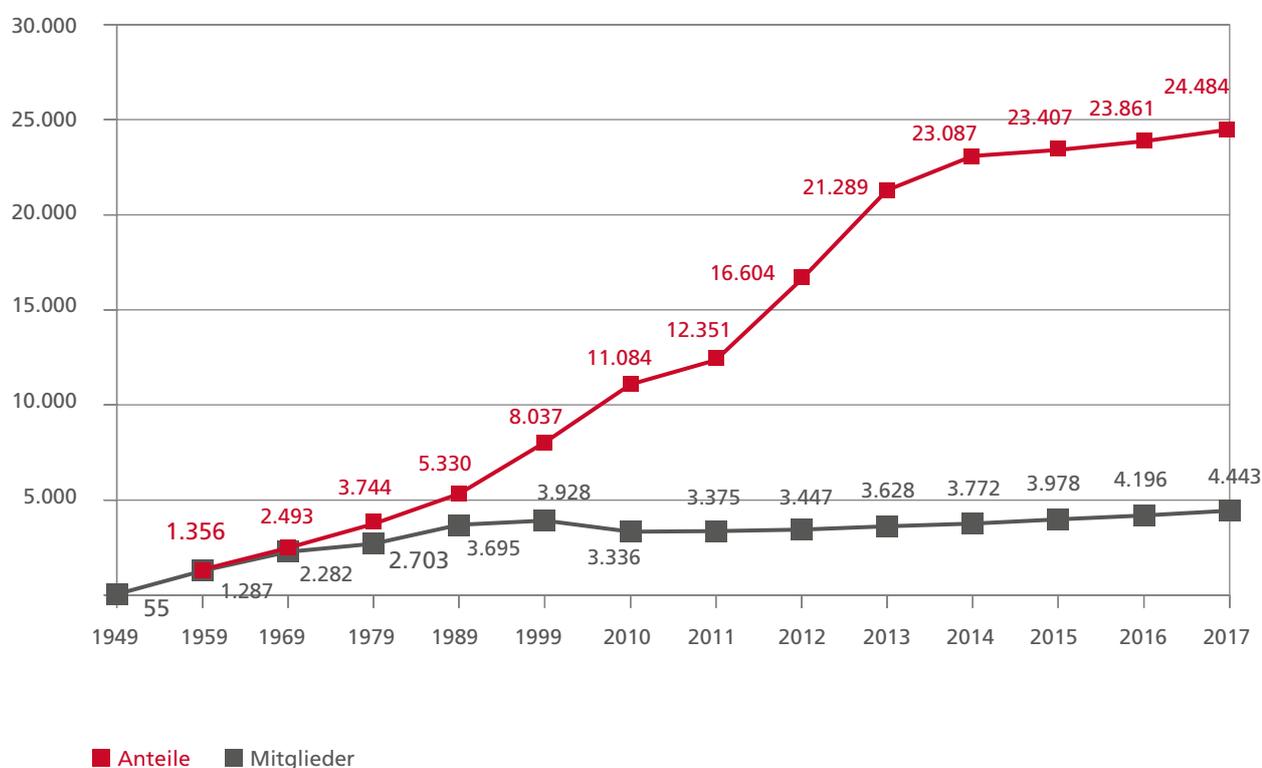


Quartiersmanager kümmern sich um die Belange der Mieter

Entwicklung der Bilanzsumme



Unser Mitgliederbestand 1949 - 2017



Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

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





Das Blockheizkraftwerk



Ein Großteil der 93 Wohnungen ist bereits bezogen.



Einfahrt zur Tiefgarage mit 60 Einstellplätzen



Letzte Arbeiten der Zimmermänner



Der sogenannte „Turm“ mit Blockheizkraftwerk und Service-Büro der GWG.



Ein harmonisches Erscheinungsbild dank architektonisch einheitlich gestalteter Außenfassaden prägt den Lindenhof.

Wir sind dabei



Lokale Bündnisse für Familie

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



berufundfamilie gGmbH

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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften

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



DESWOS

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben! Das ist der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG schon seit 35 Jahren ein wichtiges Anliegen. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.



GdW

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



vdw

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



Ein starkes Team: die Mitarbeiter der GWG

Impressum:

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
 Alter Postweg 36
 38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotolia - stockpics (Titelbild)
 Frank Bierstedt S. 7, 8, 47
 Florian Röske S. 5
 Photowerk S. 6
 Merle Höfermann S. 7, 8, 11, 12, 15, 17, 19, 33, 36, 40, 41,
 43–45, 48

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig
 500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2018



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

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

