

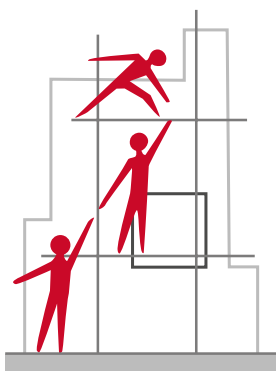
GESCHÄFTSBERICHT 2020

UND LAGEBERICHT



GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



4.882 Mitglieder
1949 Gründungsjahr

1,7 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2020

140.069 m² Wohnfläche
2 Vorstände
0,34 % Leerstand
9,84 % Fluktuationsrate
nur 5,40 €/m² monatliche Durchschnitts-Miete

25.514 Geschäftsanteile
66 Vertreter
82,7 Millionen Euro Anlagevermögen
56 Übernachtungen in der Gästewohnung
2 Auszubildende
88,7 Mio Euro Bilanzsumme
2.358 Wohnungen

12.648 kWh Strom durch Photovoltaik
1,23 Mio Euro Jahresüberschuss
30 Mitarbeiter
19,59 € Investition/m² in den Bestand

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	16
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	19
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	24
3.	Risiko- und Chancenbericht	25
3.1	Risiken der künftigen Entwicklung	25
3.2	Chancen der künftigen Entwicklung	26
4.	Prognosebericht	27
	Bericht des Aufsichtsrates	29
	Kennzahlen der GWG	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2020	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

Ahrenbeck, Marlene
Ahrens-Arnold, Christine
Angermann, Rainer
Baldt, Monika
Bendradt, Gudrun
Blank, Marina
Blatt, Bärbel
Büschke, Horst
Czajkowski, Miroslaw
Distelberger, Gerhard
Evers, Klaus-Peter
Glasow, Siegfried
Görner, Renate
Grote, Ingrid
Henke, Thomas
Henning, Christian
Heuer, Klaus-Dieter
Hillmann, Claudia
Hirt, Heidrun
Hollenbach, Manfred
Kirsch, Heinz
Knoop, Hans-Jürgen
Koch, Dieter
Koch, Oliver
Krause, Michael
Küster, Heinz-Dieter
Kutzner, Ernst-Ulrich
Laube, Susann
Manduca, Michele
Matzellus, Birgit
Melchert, Michael
Mertens, Helga
Mönch, Manfred

Nahrstedt-Hampel, Dorothea
Nerlich, Hans-Joachim
Oestreich, Guenther
Passekel, Edwin
Plagge, Heidemarie
Radons, Hannelore
Raulfs, Stefan
Redeker, Julia
Renders, Helga
Riechers, Sascha
Ruschlau, Astrid
Saake, Manfred
Sartor, Kilian Rochus
Scharbow, Maureen
Schell, Anna
Schiedewitz, Monika
Schmidt, Ulrich
Schröder, Melanie
Schröder, Hannelore
Schulze, Ernst
Seisel, Karla
Sell, Gisbert
Six, Alexander
Stute, Detlef
Tacke, Sabine
Thies, Stephanie
Tietge, Bernd
Weinberg, Roswitha
Wenzel, Julia
Wille, Heinz-Dieter
Wille, Martina
Wutke, Eveline

AUFSICHTSRAT

Meyer, Uwe
Blickwede, Anna-Maria
Müller, Christiane
Kutrib, Babette
Strüwer, Jörg

Vorsitzender
stellv. Vorsitzende
Schriftführerin

VORSTAND

Otto, Andreas
Wolters, Regine

Vorsitzender

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

»WENN WIR ZUKUNFT ERNST NEHMEN, DANN MÜSSEN WIR AUFHÖREN
ES ANDEREN ZU ÜBERLASSEN, SONDERN SELBST AKTIV WERDEN.«

DR. JANE GOODALL
(*03.04.1934, britische Verhaltensforscherin)




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

wenn wir vor einem Jahr dachten, ein bewegtes Jahr hinter uns gebracht zu haben, so hat damals sicherlich keiner von Ihnen oder uns damit gerechnet, dass sich kurze Zeit später unser aller Leben vollkommen verändern würde. Wann wir wieder ohne Abstand, Desinfektionsmittel und Maske durch den Alltag gehen werden, Konzerte besuchen und unsere Freunde umarmen dürfen, wissen wir nicht. Die Corona-Pandemie hat die wirtschaftliche Situation über Nacht zur Vollbremsung gebracht. Mehrere Millionen Menschen sind in Kurzarbeit, andere haben gar ihre berufliche Existenz verloren.

Die Wohnungswirtschaft und damit auch unsere Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist bislang ohne nennenswerte Schäden durch die Krise gekommen. Die Bedeutung eines sicheren Zuhauses hat stark zugenommen. Wenn die Restaurants, Kinos und Sportstudios geschlossen sind, lässt es sich am besten Zuhause aushalten. Mehr als zuvor ist die eigene Wohnung für viele Menschen zum Lebensmittelpunkt geworden. Sicherlich war auch vor diesem Hintergrund die Nachfrage nach unseren Wohnungen im zurückliegenden Jahr wieder sehr hoch. Wir verzeichnen keine Leerstände und nur ein kleiner Teil unserer Mieterinnen und Mieter befindet sich mit ihrer oder seiner Nutzungsgebühr im Rückstand.

In dieser außergewöhnlichen Zeit gibt das genossenschaftliche Geschäftsmodell vielen Menschen Halt. Niemand muss sich bei einem finanziellen Engpass vor dem Verlust seiner Wohnung fürchten. Im Lockdown haben viele freundliche Gesten unserer Mitglieder Nachbarschaftshilfe gezeigt. Jüngere gingen für Ältere zum Einkaufen, andere nähten Masken für die Nachbarschaft und wir luden zu Balkonkonzerten ein. Die Pflicht zum Abstandhalten hat manche Menschen einander nähergebracht.

Im Namen aller Mitarbeitenden wünschen ich Ihnen alles Gute. Bleiben Sie gesund!

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 29. September 2020

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 56. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 29. September 2020 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



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

Die Corona-Pandemie hat uns beruflich und privat vor große Herausforderungen gestellt. Mit dem Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Zusammenhalt des ganzen Teams haben wir es bisher geschafft, komplett auf einschneidende Maßnahmen hinsichtlich des Geschäftsbetriebes zu verzichten und hoffen, dies auch in der Zukunft zu meistern. Als Dankeschön an alle unsere Mitarbeitenden haben wir in Anerkennung jeder einzelnen Leistung einen Corona-Bonus gewährt. Nur durch den allergrößten Einsatz aller Beteiligten konnten wir auch im vergangenen Geschäftsjahr 2020 die nachhaltige und kontinuierliche Entwicklung unserer Genossenschaft sicherstellen. Mehr als jemals zuvor kam es darauf an, dass unsere Mitarbeitenden mit ihren zahlreichen Mitglieder-, Mieter- und Kundenkontakten sowie ihren Netzwerken ihr Gespür für Wesentliches und Zukunftsgerichtetes bewiesen haben.

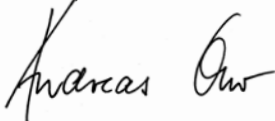
Einmal mehr wird deutlich, mit welchem Selbstverständnis unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter täglich und gemeinsam für ein sinnvolles, wirtschaftliches und sozialverträgliches Wachstum ganz im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft beitragen. Vor dem Hintergrund der außergewöhnlichen Rahmenbedingungen des vergangenen Geschäftsjahres bedankt sich der Vorstand besonders und ganz herzlich bei allen für diesen vorbildlichen, eindrucksvollen und vor allem professionellen Einsatz. Ebenso bedanken wir uns für die hohe Akzeptanz unserer Schutzmaßnahmen vor dem SARS-CoV-

2-Virus. Die Isolation in drei autarke Arbeitsteams seit März 2020 und die konsequente Einhaltung der damit verbundenen Ein- und Beschränkungen stellen die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sicher. Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren langjährigen Partnern, die uns in dem Aufgabenfeld „Zufriedener Kunde“ mit ihren Dienstleistungen unterstützen. Einbezogen werden in die vertrauensvolle Zusammenarbeit stets auch neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor allem aber auch unsere Mitglieder sowie die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

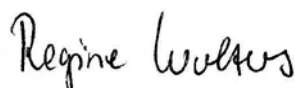
Handwerksbetriebe, Architekten, Fachingenieure, Planer, Banken, Behörden und andere Institutionen sind wichtige Partner im Betätigungsfeld unserer Wohnungsbau-Genossenschaft. Diese Partnerschaften bestehen seit vielen Jahren und werden dank guter Pflege auch zukünftig Bestand haben. Allen gebührt hierfür genauso der Dank wie dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) für die stets wohlwollende und konstruktive Begleitung.

Vertrauensvoll, konstruktiv, offen und jederzeit auf das Wohl der Genossenschaft ausgerichtet bleibt die Zusammenarbeit des Vorstands mit dem Aufsichtsrat. Hierfür sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.

Gifhorn, im Mai 2021



Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters
Vorstand

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2020 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 2020 verfügte die Genossenschaft über 2.358 eigene Wohnungen, davon 244 öffentlich gefördert, 20 Gewerberäume, 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 687 vermietbare Einstellplätze. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir planmäßig 15 Wohnungen unseres Neubauprojektes „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28 fertiggestellt und bezogen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2020

Wohnungen*	2.358
Garagen	596
Gewerberäume	20

* davon 244 öffentlich gefördert

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum nimmt nach wie vor kontinuierlich zu. 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 31.12.2020 verfügte die GWG über 4.882 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 15.966.140,65 (25.514 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

DEUTSCHLAND

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehnjährige Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei – 5,0 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 Prozent zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv – zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 Prozent zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 Prozent – trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem

der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 Prozent zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 Prozent über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 Prozent (davor 2,5 Prozent). Dahinter verbergen sich u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (- 0,5 Prozent, davor + 4,2 Prozent). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei – 32,2 Prozent, in der Reisebranche bei – 25 Prozent und im Beherbergungsgewerbe bei -12,1 Prozent. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgedeckt hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr in Folge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 mit – 7,5 Prozent deutlich aus (in den beiden Vorjahren – 0,5 bzw. – 2,7 Prozent).

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 Prozent (davor 3 Prozent). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 Prozent (Vorjahr + 1 Prozent). In den jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Milliarden Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (z.B. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 Prozent).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU STABILES GESCHÄFT DANK WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Milliarden Euro bzw. + 4 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Milliarden Euro (+ 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

79,5 bzw. 175,6 Milliarden Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 Prozent und der Wirtschaftsbau um 1,1 Prozent zu (63,66 bzw. 125,6 Milliarden Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 457,01 Milliarden gerechnet, 2022 mit 480,34 Milliarden Euro (+ 2,9 bzw. 5,1 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 Prozent). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 bzw. 1,8 Prozent. 2022 wird wieder ein Plus erwartet. Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 bzw. 2,5 Prozent gerechnet. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 Prozent. Ohne die temporäre Mehrwertsteuersenkung hätte der Zuwachs darüber gelegen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 Prozent über dem Vorjahr (inkl. Mehrwertsteuer). Rohbauarbeiten sind um 1,3 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 Prozent, Erdarbeiten 2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 Prozent zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 Prozent,



Neuer Garagenblock „Im Hängelmoor“

Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 Prozent und Metallbauarbeiten 1,8 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 Prozent. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Dazu merkt das BBSR in seinem Bericht für die Bundesregierung an: „Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Pro-

zent. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 Prozent gestiegen.“

In Niedersachsen wurden laut Landesgrundstücksmarktbericht für ein Wohnbaugrundstück 2020 im Schnitt etwa 96 Euro pro Quadratmeter bezahlt, etwa sieben Euro mehr als im Vorjahr. Der höchste Wert wurde auf Norderney mit 5.500 Euro registriert. Noch höhere Quadratmeterpreise gibt es in den Geschäftszentren von Braunschweig und Hannover mit 7.000 beziehungsweise über 10.000 Euro.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben daher sehr komplex.

Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt – die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

MIETENTWICKLUNG

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen unterscheiden sich ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark zwischen den Regionen. Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten variierten im

Jahr 2020 zwischen 4,69 Euro je Quadratmeter im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 Euro je Quadratmeter nettokalt in der Stadt München.

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt verringert.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,6 Prozent. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 hat die allgemeine Preisentwicklung spürbar nachgelassen. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten stagnierte deutschlandweit im Dezember 2020.

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 Prozent für 2021 auf rund 3 Prozent gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der



Mitarbeiter von Jesse & Wrann bei der Rasenpflege

Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 Prozent) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 Prozent gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

LANDKREIS GIFHORN

Der Landkreis Gifhorn liegt in Niedersachsen zwischen den Städten Braunschweig, Wolfsburg, Celle und Uelzen. Die Stadt Gifhorn ist mit über 43.000 Einwohnern größte Stadt des Landkreises und liegt am Rand der Lüneburger Heide. Bereits

seit dem Ende der 50er Jahre siedeln sich Zulieferer der Automobilindustrie im Landkreis Gifhorn an. Die unmittelbare Nähe zur Volkswagen AG ist hier der entscheidende Standortvorteil. Der mit Abstand größte Arbeitgeber ist die Volkswagen AG. Insgesamt arbeiten rund 63.300 Menschen in der Volkswagen AG – das ist fast jeder zweite Job in der Stadt Wolfsburg. Das Werk Wolfsburg ist sowohl Hauptsitz der Marke Volkswagen Pkw als auch Unternehmenszentrale des Volkswagen Konzerns mit seinen 12 Fahrzeugmarken. Dies bringt naturgemäß auch eine erhöhte Abhängigkeit von der Entwicklung des Automobilmarktes mit sich. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Gifhorn ist im Jahresdurchschnitt 2020 (4,5 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr (4,0 Prozent) gestiegen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.229.594,33 ab. Davon sind € 580.000,00 in die Ergebnisrücklagen eingestellt worden.

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.352	13.236	12.807
sonstige betriebliche Erträge	110	149	149
Instandhaltungsaufwendungen	2.450	2.465	2.317
Abschreibungen	2.035	2.022	1.992
sonstige betriebliche Aufwendungen	800	766	868
Zinsaufwendungen	1.025	983	1.016
Jahresüberschuss	1.034	1.230	888

Unsere Genossenschaft hat sich im Corona-Geschäftsjahr 2020 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickelt. Die weiterhin hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die Investitionen in den Neubau sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer 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. Die positive Planabweichung im Jahresüberschuss ist in geringeren betrieblichen Aufwendungen, Personalaufwendungen und Zinsaufwendungen sowie höheren betrieblichen Erträgen begründet. Die negative Abweichung im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Abrech-

nung der Umlagen für das Jahr 2019. Insbesondere die ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen durch Erstbezug von Neubauwohnungen sowie durchgeführte Mietanpassungen bei Neuvermietung und Anpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche beträgt € 5,40 nach € 5,23 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote betrug 9,84 Prozent (Vorjahr: 8,89 Prozent).

Der Fokus bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Darüber hinaus wurde auch das Geschäftsjahr 2020

durch die Fertigstellung des Neubauprojektes „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28 geprägt. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen darüber hinaus die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 2.778,7. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 314,1 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 19,59 €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 17,16 €/m² und sind damit gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr das Neubauprojekt „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28 beendet. In allen 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, neue Wohnquartiere allgemein

verträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahr 2020 trägt die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Sachanlagen als auch in den laufenden Instandhaltungskosten wider. 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. Wir beurteilen die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin als positiv. Die Fertigstellung des Bauprojektes „Franz & Klara“ trägt dieser positiven Entwicklung für das Geschäftsjahr 2020 und ff. Rechnung.

Auf der Basis vorliegender Portfolioanalysen, Standortchecks und strategischen Auswertungstools der GEWOS, Analyse und Konzepte, NBank als auch der Stadt Gifhorn orientiert sich die GWG in der strategischen Ausrichtung für die Zukunft. Darüber hinaus ist eine genaue Marktbeobachtung und -entwicklung die Grundlage der unternehmerischen Entwicklung und Investitionsstrategie. Die das Geschäftsergebnis maßgeblich



beeinflussenden Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten sowie am Zustand der Bausubstanz. Alle Maßnahmen sind innerhalb eines Gesamtwirtschaftsplanes mit Konzepten und Finanzierungsressourcen hinterlegt. So beobachten wir eine gewisse Beruhigung des Wohnungsmarktes. Der Markt bewegt sich auf hohem Niveau seitwärts. Trotz der wiederum sehr hohen Ausgaben für Instandhaltung in den Wohnungsbestand erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss ist angemessen und auskömmlich, neben den Dividendenzahlungen eine Dotierung der Rücklagen zu ermöglichen. Die ökonomische Verfassung der Genossenschaft ist als überaus solide einzustufen und wurde im Geschäftsjahr weiterhin verbessert.

Ein umfangreiches und über die Standardanforderungen weit hinausgehendes Hygienekonzept mit einer frühzeitigen Umsetzung vor Inkrafttreten gesetzlicher Regelungen haben es uns ermöglicht, erhebliche Einflüsse auf unsere Geschäftsvorgänge weitestgehend zu verhindern. Dabei haben wir in enger Zusammenarbeit mit unserer Fachkraft für Arbeitssicherheit und unserer Betriebsärztin alle Schutzmaßnahmen eingeführt, überwacht und hergestellt, die den kontinuierlichen Geschäftsbetrieb ohne Schließung oder erhebliche Beeinflussungen sichergestellt hat.

Abweichend von der Vorgehensweise der vergangenen Jahre haben wir im Jahr 2020 den Jahresabschluss 2019 nicht von der Vertreterversammlung feststellen lassen, sondern gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht durch den Aufsichtsrat (Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur Feststellung des Jahresabschlusses

vom 23.04.2020). In einer am 29.09.2020 wieder möglichen Präsenzveranstaltung wurde die Vertreterversammlung mit den noch erforderlichen formalen Beschlüssen zum Jahresabschluss 2019 durchgeführt (s.a. Nachtragsbericht).

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 € 31.938,24 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 369.704,70. Zum 31. Dezember 2020 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 769.704,70 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2020 ist sehr positiv verlaufen. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 sind mit gut bis sehr gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2021 ein Jahresüberschuss erwartet. Wir betrachten diese Entwicklung als sehr positiv und kommen somit auch hier dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber unseren Mitgliedern nach.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2020		2019		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse aus					
- Hausbewirtschaftung	13.229,8	98,5	12.800,7	98,0	429,1
- aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- anderen Lieferungen und Leistungen	6,7	0,0	6,5	0,0	0,2
Bestandsveränderungen	70,1	0,5	128,3	1,0	-58,2
Sonstige betriebliche Erträge	133,1	1,0	127,7	1,0	5,4
Gesamtleistung	13.439,7	100,0	13.063,2	100,0	376,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.207,7	-46,1	-6.081,6	-46,5	-126,1
Personalaufwand	-1.935,8	-14,4	-1.905,7	-14,6	-30,1
Abschreibungen (planmäßig)	-2.021,9	-15,0	-1.992,3	-15,3	-29,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-759,9	-5,7	-867,1	-6,6	107,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-978,7	-7,3	-1.006,1	-7,7	27,4
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-303,8	-2,3	-325,9	-2,5	22,1
Betriebsergebnis	1.231,9	9,2	884,5	6,8	347,4
Finanzergebnis	-2,7	0,0	-8,9	-0,1	6,2
Neutrales Ergebnis	8,9	0,1	20,4	0,2	-11,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.238,1	9,3	896,0	6,9	342,1
Ertragssteuern	-8,5	-0,1	-7,5	-0,1	-1,0
Jahresüberschuss	1.229,6	9,2	888,5	6,8	341,1

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



Kanalarbeiten im Fuhrenkamp, Ribbesbütteler Weg und Scheuringskamp

Modernisierung und Wohnungswechsel sowie im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Auch der Neubezug in der Herzog-Franz-Straße wirkte sich auf die Umsatzerlöse entsprechend aus.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2019 und 2020. Die Sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen und Personalkostenerstattungen.

Im Bereich der Aufwendungen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 107,2 gesunken. Im Jahr 2019 waren diese durch eine ERP-Umstellung entsprechend erhöht.

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 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2019 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.913,4	92,4	0,0	81.494,5	92,9	0,0	418,9
Finanzanlagen	717,7	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,0
	82.631,1	93,2	0,0	82.212,2	93,7	0,0	418,9
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.677,5	4,1	3.677,5	3.609,3	4,1	3.609,3	68,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	236,8	0,3	208,2	251,9	0,3	228,2	-15,1
Flüssige Mittel	2.165,8	2,4	2.165,8	1.699,5	1,9	1.699,5	466,3
	6.080,1	6,8	6.051,5	5.560,7	6,3	5.537,0	519,4
Rechnungsabgrenzungsposten	3,2	0,0	2,0	9,0	0,0	7,9	-5,8
VERMÖGEN	88.714,4	100,0	6.053,5	87.781,9	100,0	5.544,9	932,5
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	15.966,1	18,0	373,8	15.799,5	18,0	344,5	166,6
Rücklagen	20.382,1	23,0	0,0	19.659,4	22,4	0,0	722,7
Bilanzgewinn	649,6	0,7	463,7	598,5	0,7	455,8	51,1
	36.997,8	41,7	837,5	36.057,4	41,1	800,3	940,4
Fremdmittel							
Rückstellungen	154,7	0,2	125,3	119,7	0,1	92,4	35,0
Erhaltene Anzahlungen	4.054,8	4,6	4.054,8	4.013,0	4,6	4.013,0	41,8
Übrige Verbindlichkeiten	47.416,2	53,4	689,5	47.486,6	54,1	531,6	-70,4
	51.625,7	58,2	4.869,6	51.619,3	58,8	4.637,0	6,4
Rechnungsabgrenzungsposten	90,9	0,1	90,9	105,2	0,1	105,2	-14,3
KAPITAL	88.714,4	100,0	5.798,0	87.781,9	100,0	5.542,5	932,5

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 940,4 zu, davon entfallen T€ 649,6 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnisrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 373,8 auf die

Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,7 Prozent nach Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 932,5 (Vorjahr: 41,1 Prozent).

Die Fremdfinanzierungsmittel verringerten sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen.

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

FINANZMITTELBESTAND	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		2.165,8		1.699,5	466,3
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.887,7		3.845,4		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	5.798,0	-1.910,3	5.542,5	-1.697,1	-213,2
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		255,5		2,4	253,1

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2020 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 255,5. Als kurzfristig fällige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 837,5 an. Unterlässt man diesen Ansatz ergibt sich eine Überdeckung von T€ 1.093,0.

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 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 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 2,10 Prozent nach 2,16 Prozent im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020 T€	2019 T€	
+/-	Jahresergebnis	1.229,6	888,5
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.021,9	1.992,4
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	2,1	1,5
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,6	9,2
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.258,2	2.891,6
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-51,9	-119,3
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	189,2	-351,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	976,1	1.004,9
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	8,5	7,5
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-8,5	-7,5
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.371,6	3.425,7
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-2.440,8	-1.839,6
+	Erhaltene Zinsen	1,9	2,1
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.438,9	-1.837,5
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	166,6	241,7
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.700,0	1.650,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.926,4	-1.936,0
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0,0	-176,0
-	Gezahlte Zinsen	-977,8	-1.005,8
-	Gezahlte Dividenden	-455,8	-447,5
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.ä.	27,0	-47,4
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.466,4	-1.721,0
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	466,3	-132,8

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2020	2019
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.699,5	1.832,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.371,6	3.425,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.438,9	-1.837,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.466,4	-1.721,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.165,8	1.699,5

Zusammensetzung Finanzmittelfonds	2020	2019
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.236,1	1.796,8
Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	-70,3	-97,3
jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	2.165,8	1.699,5

(*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./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€ 466,3 erhöht. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 2.440,8 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Baukosten für die Neubaumaßnahme sowie diverser Modernisierungen in den Bestand. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 1.700 gegenüber. Aufgrund vorliegender Planungsunterlagen und geschlossener Darlehensverträge ist die Finanzierung dieser Vorhaben durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert.

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.

2.4 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

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Kein Ereignis der bundesdeutschen Nachkriegsgeschichte hat uns mehr geprägt als die aktuelle Corona-Krise. Seit der Philosoph Karl Popper ihn als Kunstfigur einführte, steht der „schwarze Schwan“ für den Widerspruch zur eben noch herrschenden Wirklichkeit. Er verkörpert das Udenkbare, das wir dennoch denken müssen. Der „schwarze Schwan“ ist der Sendbote einer neuen Zeit, in der die alten Wahrscheinlichkeiten voraussichtlich nicht mehr gelten. Der Einfluss dieses Pandemie-Ereignisses auf sämtliche Bereiche des Wirtschaftslebens macht Auswirkungen auf unsere Genossenschaft nicht nur wahrscheinlich, sondern voraussichtlich unvermeidbar. Das zurzeit eingeschränkte Insolvenzrecht birgt die Gefahr, dass coronabedingte Insolvenzen nach Rückkehr in eine neue Normalität plötzlich und komprimiert auftreten. Es besteht zu befürchten, dass neben erheblichen Unternehmensbelastungen die Sozialsysteme übermäßig stark belastet und die enorme Anzahl von Arbeitslosen für eine wirtschaftliche Stabilisierung ausfallen werden. Darüber hinaus sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen möglich. Zeitgleich kann es zu Verzögerungen von geplanten Einnahmen kommen. Vor diesem Hintergrund kommen den Instrumenten zur regelmäßigen Identifikation, Steuerung und Kontrolle des Unternehmens hinsichtlich der Prüfung der Chancen, um die Entwicklung sowie der Werthaltigkeit des Unternehmens eine ganz besondere Bedeutung zu. Um Chancen zu nutzen, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Zentrale Bestandteile sind ein Risikoma-

nagementsystem und ein internes Kontrollsystem. Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko zurzeit als nicht wesentlich identifiziert.

Mit gefährdenden Preisänderungen sind aufgrund einer soliden Planungsgrundlage (Miet- und Nutzungsverträge) nicht zu rechnen. Die Rahmenbedingungen für Neubautätigkeiten sind weiterhin angespannt. Ein durchschnittlicher Anstieg der Baupreisentwicklung führt zu wirtschaftlichen Mietpreisen. Das Adressausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Bruttomiet Erlöse dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrifteinzügen zufließen.

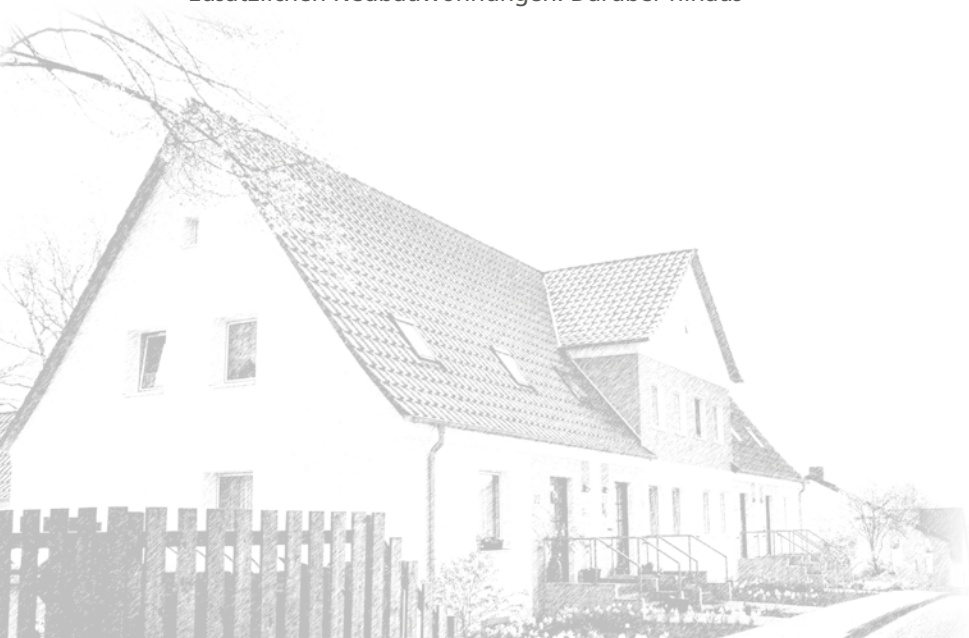
Eine Risikoeinschätzung, ob und inwieweit die unmittelbare oder mittelbare Entwicklung die GWG konkret belasten könnte, kann augenblicklich nicht vorgenommen werden. Sollten die oben genannten Risiken eintreten, steht zu befürchten, dass möglicherweise auch Teile der Mitglieder von dieser Entwicklung in der einen oder anderen Art und Weise betroffen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Genossenschaft mit einem erhöhten Mitausfallrisiko rechnen muss. Allerdings gehen wir davon aus, dass, wenn dieses Szenario eintritt, dies nur ein temporärer Zustand sein wird, bis sich die Lage wieder stabilisieren wird. Die überaus solide Grundlage der Genossenschaft schließt eine Gefährdung der laufenden Geschäftstätigkeit nahezu aus.

3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Mit einem Blick auf die oben genannten Risiken stellt sich die augenblickliche Lage der Genossenschaft im Innenverhältnis nahezu unauffällig dar. Mietausfälle, die der Corona-Krise im weitesten Sinn zuzuschreiben wären, konnten wir im nennenswerten Umfang nicht verzeichnen. Als Grund hierfür sehen wir unser solides und stabiles Geschäftsmodell, die Wertschätzung gegenüber unserer Genossenschaft sowie ein überzeugendes Angebot an qualitativ gutem Wohnraum, günstigen Mieten und einem attraktiven Wohnumfeld. Durch eine neue Sicht auf die eigene Wohnsituation hat sich die Aufmerksamkeit und der Fokus auf das eigene Heim stark verändert. Die starken Investitionen unserer Genossenschaft in der Vergangenheit in Instandhaltung, Modernisierung, aber auch Neubau im Sinne hochwertiger Adressbildung bestätigt uns, den strategisch richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Dies hat sich bis heute mehrfach bewährt. Auch für die Zukunft erwarten wir vor diesem Hintergrund eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Darüber hinaus

werden wir Chancen durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen dort wahrnehmen, wo sie unser Portfolio abrunden oder die Werthaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sichern. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Durch den weiteren Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen und Beratungsangebote nehmen wir die Chance wahr, auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu unterstützen. Die Einführung eines neuen ERP-Systems versetzt uns mittel- und langfristig in die Lage, auch zukünftig eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote zu entwickeln. Die aufgrund der Corona-Pandemie erforderlichen betriebs- wie auch prozessorganisatorischen Änderungen zeigen Möglichkeiten der Digitalisierung in einer Dynamik, wie sie bis vor kurzem noch undenkbar gewesen waren. Allein hieraus ergeben sich eine Vielzahl von Chancen, das operative Geschäft zu verschlanken und zu entlasten, um Raum und Zeit für das Kerngeschäft und somit den Förderauftrag für unsere Mitglieder zu schaffen.



4. PROGNOSEBERICHT

In den vergangenen Jahren hatten wir in unseren Geschäftsberichten kontinuierlich von insgesamt positiven Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell berichtet. Diese grundsätzliche Einschätzung teilen wir auch für die Zukunft. Auf dieser Basis wurde für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren die Prognose für

das Geschäftsjahr 2021 und ff. aufgestellt. Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.250 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.485	9.705
Instandhaltungsaufwendungen	2.465	2.500
sonstige betriebliche Aufwendungen	766	755
Zinsaufwendungen	983	921
Jahresüberschuss	1.230	1.250

Damit gelingt es uns wiederum, unser Eigenkapital weiter zu stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter zu verbessern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet. Die Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Dabei rechnen wir mit Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko

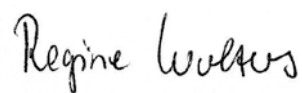
von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Dabei ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gifhorn, im April 2020

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 acht Sitzungen des Aufsichtsrates, die im Jahr 2020 aufgrund der Pandemie überwiegend als Telefonkonferenzen stattgefunden haben, hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

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 31.12.2019 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2019 am 22.09.2020 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.

Turnusgemäß schieden auf der letzten Vertreterversammlung Frau Christiane Müller und Herr Jörg Strüver als Aufsichtsräte aus. Beide wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. Herr Uwe Meyer wurde in der konstituierenden Sitzung am 06.10.2020 abermals zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, den Bericht des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der Entlastung zuzustimmen. Darüber hinaus empfiehlt er der Vertreterversammlung, den Gewinnverteilungsvorschlag zuzustimmen.

Den Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgestellt.

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 ins-

besondere 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 27. April 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer



KENNZAHLEN DER GWG

	Einheit	2020	2019	2018
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	425	424
Wohnungseinheiten	WE	2.358	2.344	2.344
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	20	12
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	586	596	597
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.798	1.713	1.675
Wohnfläche	m ²	140.069	139.153	139.136
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,4	59,4	59,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	88.714	87.782	87.958
Sachanlagevermögen	T€	81.901	81.484	81.633
Sachanlagenintensität	%	92,3	92,8	92,8
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	2.441	1.836	3.915
Eigenkapital	T€	36.998	36.057	35.375
Eigenkapitalquote	%	41,7	41,1	40,2
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	46.756	46.982	46.964
Umsatzerlöse	T€	13.230	12.801	12.468
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	1.238	896	981
Jahresergebnis	T€	1.230	888	975
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	3.258	2.892	2.922
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	983	1.016	1.071
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.927	1.936	1.954
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,2	2,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	2,5	2,8
Cashflow Marge	%	24,6	22,6	23,4
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	9.071	8.736	8.579
Sollmieten (Gewerbe)	T€	148	134	132
Sollmieten (Garagen)	T€	277	228	218
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	17	35	13
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m ² /Monat	5,40	5,23	5,14
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m ² /Monat	6,86	6,52	6,57
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	39,39	31,88	30,43
Leerstand (per 31.12.)	WE	8	5	9
Leerstand (per 31.12.)	%	0,34	0,21	0,38
Erlösschmälerungen	T€	56	46	59
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,03	0,03	0,04
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	982	1.015	1.070
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,58	0,61	0,64
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.015	1.986	1.935
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,20	1,19	1,16
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden	T€	2.407	2.317	2.385
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,43	1,39	1,43
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.108	2.121	2.051
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,25	1,27	1,23

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktiva				
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		12.693,90	10.963,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.191.407,97		76.335.983,63
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.070.243,20		3.168.254,24
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66		552.797,66
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.257,00		72.211,00
	5. Anlagen im Bau	0,00	81.900.705,83	1.354.287,58
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
	2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
			82.631.116,50	82.212.213,88
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	3.671.706,58		3.601.615,93
	2. Andere Vorräte	5.763,14	3.677.469,72	7.701,59
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	117.034,78		107.016,28
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.538,87
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.511,96		38.790,82
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	92.279,20	236.825,94	104.608,53
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.165.768,05	1.699.464,78
			6.080.063,71	5.560.736,80
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	1. Geldbeschaffungskosten	11,00		
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.211,47	3.222,47	8.989,65
			88.714.402,68	87.781.940,33

BILANZ ZUM 31.12.2020

Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	15.592.339,16		15.455.063,36
2. der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.268,26		291.155,09
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 25.616,84 (Vorjahr: € 45.092,87)	54.533,23		53.320,00
		15.966.140,65	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 130.000,00 (Vorjahr: € 90.000,00)	2.923.000,00		2.793.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 450.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)	13.629.000,00		13.179.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 142.685,83 (Vorjahr: € 177.031,53)	3.830.073,62		3.687.387,79
		20.382.073,62	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.229.594,33		888.502,98
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-580.000,00	649.594,33	-290.000,00
		36.997.808,60	36.057.429,22
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		154.676,92	119.720,04
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.216.948,41		39.087.062,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.471.158,65		7.830.336,39
3. Erhaltene Anzahlungen	4.054.803,04		4.012.985,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.701,99		12.039,14
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	539.159,88		469.223,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 39.209,82 (Vorjahr € 21.864,09) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	115.203,68		87.955,55
		51.470.975,65	51.499.601,99
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		90.941,51	105.189,08
		88.714.402,68	87.781.940,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.229.836,85		12.800.727,70
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.646,50	13.236.483,35	6.452,94
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		70.090,65	128.306,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		148.689,84	148.752,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.207.701,60	6.081.566,30
5. Rohergebnis		7.247.562,24	7.002.672,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.564.345,82		1.541.648,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 68.139,16 (Vorjahr: € 66.279,55)	371.493,42	1.935.839,24	364.037,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.021.861,83	1.992.359,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		766.271,66	868.079,06
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.854,65	1.198,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 743,58 (Vorjahr: € 933,00)		983.297,59	1.016.189,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.492,44	7.497,80
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.533.654,13	1.214.099,24
14. Sonstige Steuern		304.059,80	325.596,26
15. Jahresüberschuss		1.229.594,33	888.502,98
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		580.000,00	290.000,00
17. Bilanzgewinn		649.594,33	598.502,98

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 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 – 15 Jahre
- Photovoltaikanlagen: 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 € 800,00 (bis Geschäftsjahr 2017: € 410,00) 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 % 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 31.12.2020 € 769.704,70, das Jahresergebnis 2020 € 31.938,24. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde in der Gesellschafterversammlung am 8. April 2021 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 € 3.671.706,58 (Vorjahr: € 3.601.615,93) 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 € 28.628,99 (Vorjahr: € 23.714,29) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderung gegen verbundene Unternehmen besteht gegen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultiert aus Verrechnungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der Gesellschaft und der Genossenschaft (€ 27.511,96).

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.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

LATENTE STEUERN

Aufgrund der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft kommt der Ansatz von latenten Steuern nicht in Betracht. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 15.966.140,65 (Vorjahr: € 15.799.538,45).

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	2.793.000,00	130.000,00	0,00	2.923.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.179.000,00	450.000,00	0,00	13.629.000,00€
Andere Ergebnisrücklagen				
- Freie Rücklage	2.834.552,93	0,00	142.685,83	2.977.238,76
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	19.659.387,79	580.000,00	142.685,83	20.382.073,62

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 €
Unterlassene Bauinstandhaltung	48.148,54	0,00
Jahresabschlussprüfung	19.000,00	19.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	17.147,99	30.440,15
Jubiläumszusagen	15.680,39	13.265,14
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13.700,00	14.100,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	13.000,00	11.000,00
Vertreterversammlung	12.000,00	12.000,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	11.000,00
Steuerberatungsleistungen	5.000,00	2.500,00
Noch ausstehende Eingangsrechnungen	0,00	6.414,75
	154.676,92	119.720,04

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 53.189,75 (Vorjahr: € 67.955,57) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Verpflichtung in Höhe von € 70.337,74 (Vorjahr: € 98.395,72) verrechnet, so dass die Rückstellung zum 31. Dezember 2020 € 17.147,99 (Vorjahr: € 30.440,15) beträgt.

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 € 39.183.646,01 (Vorjahr: € 39.021.047,90), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 7.471.158,65 (Vorjahr: € 7.830.336,39) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 4.165,92 (Vorjahr: € 3.966,91) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 19.409,04 (Vorjahr: € 40.847,05) ausgewiesen.



Nachhaltige Fassadenreinigung in der Daimlerstraße

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 Erträge:

	€	Vorjahr €
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	4.695,96	6.515,09
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.869,15	1.748,70
	7.565,11	8.263,79

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	11.949,77	24.348,27
Aufwendungen früherer Jahre	6.437,52	976,65
	18.387,29	25.324,92

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 743,58 (Vorjahr: € 933,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie Jubiläen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Geschäftsjahr keine nicht das Geschäftsjahr

betreffenden Steuern enthalten (Vorjahr: Erstattung: € 1.917,99).

In den sonstigen Steuern sind Umsatzsteuernachzahlungen für frühere Jahre von € 292,47 (Vorjahr: Erstattung: € 330,44) enthalten.



Anhängerkonzerte für die Mieter während der Corona-Pandemie

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 2020 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 2020 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 Abgeltungsteuer wurde insoweit vermieden. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wird der Endbestand i.S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i.S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) zum 31.12.2019 letztmalig festgestellt. Abgeltungsteuer fällt demzufolge nicht mehr an.

ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 16 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer und eine Aushilfskraft (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2020	4.845
Zugang	321
Abgang	284
31. Dezember 2020	4.882

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.514 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 137.275,80 (Vorjahr: € 261.603,73) erhöht. Sat-

zungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

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	€ 1.229.594,33
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	130.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	<u>450.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	649.594,33
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2020 von € 15.457.068,36	463.712,29
und Einstellung in die freie Rücklage	185.882,04.

Gifhorn, 9. April 2021

Gifhórner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand


Andreas Otto


Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	174.077,65	8.605,10	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	174.077,65	8.605,10	0,00	0,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.711.031,55	631.043,55	0,00	3.074.574,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.492.979,92	37.760,77	11.183,79	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.686,05	43.068,47	16.736,37	0,00
Anlagen im Bau	1.354.287,58	1.720.286,56	0,00	-3.074.574,14
Sachanlagen insgesamt	127.482.782,76	2.432.159,35	27.920,16	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	128.374.577,18	2.440.764,45	27.920,16	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.216.948,41	39.087.062,07	1.648.115,87	1.563.717,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.471.158,65	7.830.336,39	352.617,21	358.124,86
3. Erhaltene Anzahlungen	4.054.803,04	4.012.985,21	4.054.803,04	4.012.985,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.701,99	12.039,14	73.701,99	12.039,14
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	539.159,88	469.223,63	534.001,11	464.064,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	115.203,68	87.955,55	77.651,79	48.610,63
Verbindlichkeiten insgesamt	51.470.975,65	51.499.601,99	6.740.891,01	6.459.542,30

	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
Stand am 31.12.2020	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€
182.682,75	163.114,65	6.874,20	0,00	169.988,85	12.693,90	10.963,00
182.682,75	163.114,65	6.874,20	0,00	169.988,85	12.693,90	10.963,00
123.416.649,24	43.375.047,92	1.850.193,35	0,00	45.225.241,27	78.191.407,97	76.335.983,63
5.519.556,90	2.324.725,68	135.771,81	11.183,79	2.449.313,70	3.070.243,20	3.168.254,24
552.797,66	0,00	0,00	0,00	0,00	552.797,66	552.797,66
398.018,15	299.475,05	29.022,47	16.736,37	311.761,15	86.257,00	72.211,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.354.287,58
129.887.021,95	45.999.248,65	2.014.987,63	27.920,16	47.986.316,12	81.900.705,83	81.483.534,11
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
130.787.421,47	46.162.363,30	2.021.861,83	27.920,16	48.156.304,97	82.631.116,50	82.212.213,88

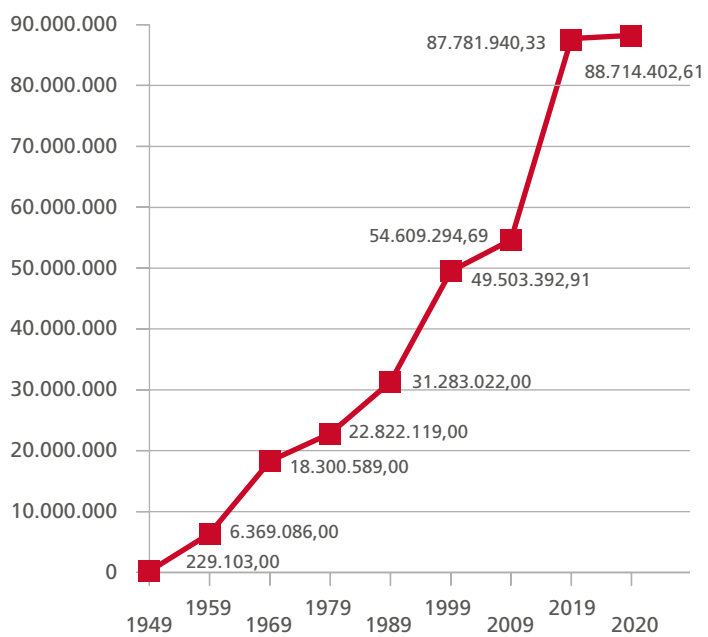
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	6.562.528,19	6.523.807,16	31.006.304,35	30.999.537,31	39.183.646,01	GPR
	1.390.488,71	1.489.906,31	5.728.052,73	5.982.305,22	7.471.158,65	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.158,77	5.158,77	0,00	0,00	0,00	
	37.551,89	39.344,92	0,00	0,00	0,00	
	7.995.727,56	8.058.217,16	36.734.357,08	36.981.842,53	46.654.804,66	

GPR = Grundpfandrecht

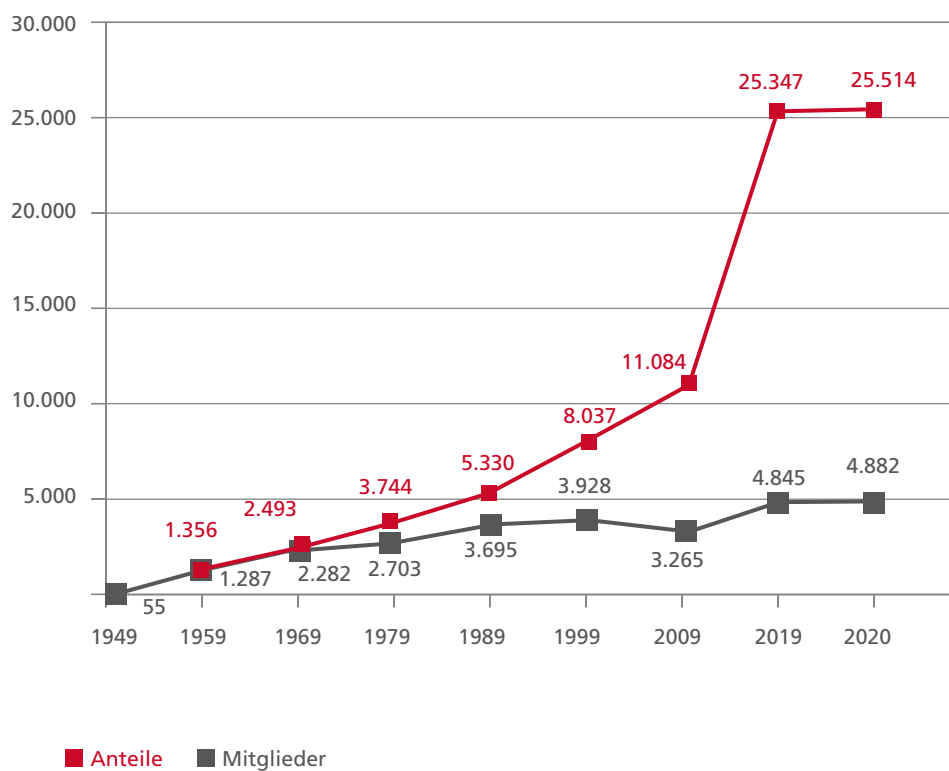


Neue Beleuchtung auf dem Weg zum Parkplatz Seilerstraße

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2020



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



Neubauprojekt „Franz & Klara“ in der Herzog-Franz-Straße 28



WIR SIND DABEI



LOKALE BÜNDNISSE FÜR FAMILIE

Wir sind viele! Jedes Lokale Bündnis für Familie ist ein Netzwerk von Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft. Die verschiedenen Partnerinnen und Partner finden sich vor Ort auf freiwilliger Basis zusammen, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien durch bedarfsorientierte Projekte zu verbessern. Dabei engagieren sich die Beteiligten nach ihren jeweiligen Möglichkeiten und bringen ihr spezifisches Know-how ein. 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. Bestätigung des Zertifikats durch zweites Dialogverfahren 2020. Reauditierung 2011, 2014 und 2017.



MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland über 400 Genossenschaften mit mehr als 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 Jahrzehnten 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.



INITIATIVE WOHNEN.2050 – KLIMANEUTRAL IN DIE ZUKUNFT.

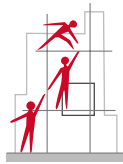
Für uns in der Wohnungswirtschaft ist Klimaschutz eines der vordringlichsten Themen – und wir leisten seit langem unseren kontinuierlichen Beitrag. Um das im Pariser Abkommen fixierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es nun, den Einsatz noch einmal deutlich 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 Wohnungsbaunternehmen 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:

Fotolia - stockpics (Titelbild)

Frank Bierstedt S. 5, 7, 8, 51

Merle Höfermann S. 7, 8, 13, 15, 17, 24, 26, 28, 30, 46, 47, 52

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig
400 Exemplare, Druckdatum: Mai 2021



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

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





GWG
Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG

GWG

GIFHORN
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT E.G.

GWG-GIFHORN.DE