

A top-down view of a wooden desk. In the upper left, there are two spiral-bound notebooks, one with a brown cover and one with a white cover. In the lower left, a portion of a laptop is visible. In the lower right, a grey computer keyboard and a black mouse are shown. The text 'GESCHÄFTSBERICHT 2021 UND LAGEBERICHT' is centered in red.

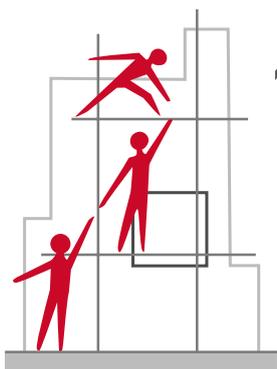
# GESCHÄFTSBERICHT 2021

## UND LAGEBERICHT

**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

## 1,6 Millionen Euro Investitionen in 2021



4.894 Mitglieder  
1949 Gründungsjahr

140.008 m<sup>2</sup> Wohnfläche

43,5 % Eigenkapital

2 Vorstände

0,51 % Leerstand

9,2 % Fluktuationsrate

nur 5,57 €/m<sup>2</sup> monatliche Durchschnitts-Miete

10.774 kWh Strom durch Photovoltaik

1,43 Mio Euro Jahresüberschuss 30 Mitarbeiter

18,48 € Investition/m<sup>2</sup> in den Bestand

25.630 Geschäftsanteile

82,3 Millionen Euro Anlagevermögen

46 Übernachtungen in der Gästewohnung

70 Vertreter

1 Auszubildender

87,7 Mio Euro Bilanzsumme

2.358 Wohnungen

**GLIEDERUNG**

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	<b>10</b>
1.	<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>10</b>
2.	<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
2.1	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
2.2	<b>Geschäftsverlauf</b>	<b>12</b>
2.3	<b>Wirtschaftliche Lage des Unternehmens</b>	<b>15</b>
2.4	<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>20</b>
3.	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>21</b>
3.1	<b>Risiken der künftigen Entwicklung</b>	<b>21</b>
3.2	<b>Chancen der künftigen Entwicklung</b>	<b>23</b>
4.	<b>Prognosebericht</b>	<b>25</b>
	Bericht des Aufsichtsrates	29
	Kennzahlen der GWG	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2021	35
	Entwicklung des Anlagevermögens	44
	Verbindlichkeitspiegel	44
	Statistische Kennzahlen	46
	Wir sind dabei	50
	Impressum	51

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

## ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

### VERTRETERVERSAMMLUNG

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

### AUFSICHTSRAT

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

### VORSTAND

Otto, Andreas	Vorsitzender
Wolters, Regine	

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

»PREISEXPLOSIONEN KÖNNEN WOHNTRÄUME ZUM EINSTURZ BRINGEN.«

HELMUT GLASSL  
(\*28.02.1950, Thüringer Aphoristiker)



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

wir bieten unseren Mitgliedern und Kunden gutes Wohnen zu fairen Preisen, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieser Satz ist unser Leitmotiv. Er beschreibt das Geschäftsmodell der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft, aber auch den Anspruch an uns selbst. Wir sind in den letzten Jahren gut damit gefahren. Ihre GWG hat sich im Jahr 2021 erfolgreich, krisenresistent, zuverlässig, verantwortungsbewusst und wachstumsstark gezeigt. 2021 war geprägt durch den Bundestagswahlkampf und den Regierungswechsel zum Ende des Jahres. Es war uns wichtig, die Interessen unserer Mitglieder in die wohnungspolitische Diskussion einzubringen. Dabei ging es uns um die gemeinsame Entwicklung von tragfähigen Lösungen für relevante gesamtgesellschaftliche und wohnungspolitische Themen zusammen mit der Politik. Hierzu stehen wir im Austausch mit wesentlichen Akteuren aller politischen Ebenen.

Das Geschäftsjahr 2021 war aber auch in einer weiteren Hinsicht bemerkenswert. Weltweit sind wir in eine Phase der Hochkonjunktur eingetreten, die auf das schwierige Pandemiejahr 2020 folgte. Doch gerade Covid-19 wirkte (und wirkt) sich auf den unterschiedlichsten Ebenen aus. Die Unterbrechung der globalen Lieferketten ist darauf zurückzuführen. Ebenso die immer wieder auftretenden regionalen Beschränkungen durch ein Wiederaufflammen der Pandemie. Gleichzeitig stiegen – getrieben durch die teilweise unerwartet starke Nachfrage ab Jahresbeginn – die Kosten für Rohstoffe, aber auch für Energie spürbar an.

Der Transformationsprozess, den wir eingeleitet haben, ist noch nicht abgeschlossen. Um ihn abzusichern und seine Effekte noch besser zu nutzen, forcieren wir die Einführung von digitalen Prozessen, die Prozessorganisation sowie die Freisetzung weiterer Kapazitäten und Ressourcen, Bildungsangebote für die Mitarbeitenden zur Steigerung unserer Serviceeffizienz. Hinter unseren positiven Unternehmenszahlen steht eine Unternehmenskultur. Mit mehr Verantwortung bis hinein in die Sachbearbeiterebene tragen wir der Kundenorientierung weiterhin kontinuierlich Rechnung. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden, Mitgliedern, Kunden, Partnern und Gremien schaffen wir jeden Tag Werte und erhalten diese nachhaltig.

Danke, dass Sie auf diesem Weg an unserer Seite sind!

Ihr

Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender

## GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 13. Oktober 2021

### **VERTRETERVERSAMMLUNG**

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

Die 57. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 13. Oktober 2021 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm

die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

### **ERSATZVERTRETER**

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

**AUFSICHTSRAT**

Uwe Meyer  
(Vorsitzender)



Anna-Maria Blickwede  
(stellv. Vorsitzende)



Christiane Müller  
(Schriftführerin)



Babette Kutrib



Jörg Strüver

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

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



## VORSTAND



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

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

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



## DANKESWORTE – Besondere Anforderungen – besondere Leistungen

Auch das Geschäftsjahr 2021 war ein Ausnahmejahr. Die Pandemie hat uns auch in diesem Berichtsjahr ausgebremst. Dies machte sich insbesondere bei der geplanten Instandhaltung in den Wohnungen, in den Quartieren, aber auch bei vielen Mitgliederaktivitäten bemerkbar. Erfreulicherweise musste niemand von uns in Kurzarbeit gehen und das wohl Wichtigste: kein Mitglied in einem GWG-Quartier musste fürchten, seine Wohnung zu verlieren. Das Recht auf Wohnraum zu schützen, entspricht unserem Verständnis. Dieses mit dem genossenschaftlichen Wertesystem verbundene Grundverständnis sieht man in einer solchen Krise noch einmal klarer. In vielen Bereichen mussten wir unsere Prozesse neu organisieren. Das Gute aus diesen Entwicklungen wollen wir mitnehmen. Aber uns fehlten die persönlichen Begegnungen, der Austausch auf Veranstaltungen und viele Gespräche. Kontakt- und Abstandsregeln haben die unverzichtbare Nähe zu unseren Mitarbeitenden und Mitgliedern oft nicht erlaubt. Stattdessen wurden Telefonkonferenzen und Webinare eingeführt.

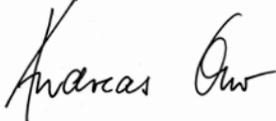
Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat uns die Corona-Krise dazu gezwungen, neue Wege zu gehen, um unser genossenschaftliches Leistungsversprechen einzulösen. Alle Mitarbeitenden haben sich darauf eingelassen und in allen Abteilungen im Sinne unserer Mitglieder Lösungen gefunden. Für ihr Engagement wollen wir uns noch einmal

herzlich bedanken. Die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen haben uns gezeigt, wieviel wir uns gemeinsam zutrauen können. Das Gute dieser Erfahrungen wollen wir mitnehmen, um unsere Organisation in Zukunft noch wertschätzender gegenüber unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden aufzustellen.

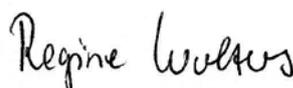
Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren langjährigen Partnern, die uns mit ihren Dienstleistungen unterstützen. Einbezogen werden in diese vertrauensvolle Zusammenarbeit stets auch neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor allem aber auch unsere Mitglieder sowie Nutzerinnen und Nutzer unserer Genossenschaft. Handwerksbetriebe, Architekten, Fachingenieure, Planer, Banken, Behörden und andere Institutionen sind wichtige Partner im Betätigungsfeld unserer Genossenschaft. Diese Partnerschaften werden dank guter Pflege auch zukünftig Bestand haben. Ebenso gebührt der Dank dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. 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 mit dem Aufsichtsrat. Hierfür sprechen wir unseren ausdrücklichen Dank aus.

Gifhorn, im Mai 2022



Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters  
Vorstand

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2021 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 2021 verfügte die Genossenschaft über 2.358 eigene Wohnungen, davon 244 öffentlich gefördert, 22 Gewerberäume, 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 694 vermietbare Einstellplätze.

Bestand am 31.12.2021

Wohnungen*	2.358
Garagen	596
Gewerberäume	22

\* davon 244 öffentlich gefördert

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

senschaft vermietet. Das Geschäftsmodell der GWG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Am 31.12.2021 verfügte die GWG über 4.894 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 16.111.623,98 (25.630 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

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsbereich ist günstig. In unserer Region wird für die Stadt Gifhorn ein Mietwohnungsbedarf erwartet. Die Einwohnerzahl ist leicht steigend. Die NBank hat in den Wohnungsmarktbeobachtungen 2021 die Perspektiven für Niedersachsen bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Danach ist Gifhorn von einem (leichten) Wachstum im Zeitraum bis 2025 und einer langfristig überwiegend stabilen Entwicklung der Haushalte bis 2040 geprägt. Die Stadt Gifhorn hat als Mittelzentrum mit einer stabilen Haushaltsentwicklung in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung als attraktiver Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandort erfahren. Dies zeigt sich in den gewachsenen Haushaltszahlen, die durch einen positiven Wanderungssaldo getragen werden. Während Niedersachsen insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, wird die Stadt Gifhorn auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird es aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können wir noch nicht verlässlich abschätzen. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.



## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.427.281,11 ab. Davon sind € 650.000,00 in die Ergebnisrücklagen einge-

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.697	13.595	13.236
sonstige betriebliche Erträge	95	123	149
Instandhaltungsaufwendungen	2.610	2.618	2.465
Abschreibungen	2.100	2.122	2.022
Personalaufwand	1.980	1.898	1.936
sonstige betriebliche Aufwendungen	655	738	766
Zinsaufwendungen	861	897	983
Jahresüberschuss	1.409	1.427	1.230

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringfügige Abweichungen ergeben. Die positive Planabweichung im Jahresüberschuss ist in geringeren betrieblichen Aufwendungen, Personalaufwendungen und höheren betrieblichen Erträgen begründet. Die negative Abweichung im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Abrechnung der Umlagen für das Jahr 2020.

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

zum Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt € 5,57 nach € 5,40 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote betrug 9,2 Prozent (Vorjahr: 9,84 Prozent).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 18,48 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 17,16 €/m<sup>2</sup>). An aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden T€ 1.635,3 aufgewendet. Neben den Aufwendungen und Investitionen in den Bestand und in Wohnungsmodernisierungen war das Geschäftsjahr 2021 von der Planung und strategischen Ausrichtung hinsichtlich eventuell erforderlicher Neubautätigkeit und energetischer Ausrichtung geprägt.

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

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen, den Wohnungsbestand zu erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortzuführen sowie die Ertragslage weiterhin zu stärken, wurden erreicht. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand qualitativ weiter verbessert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalstand gestärkt haben.

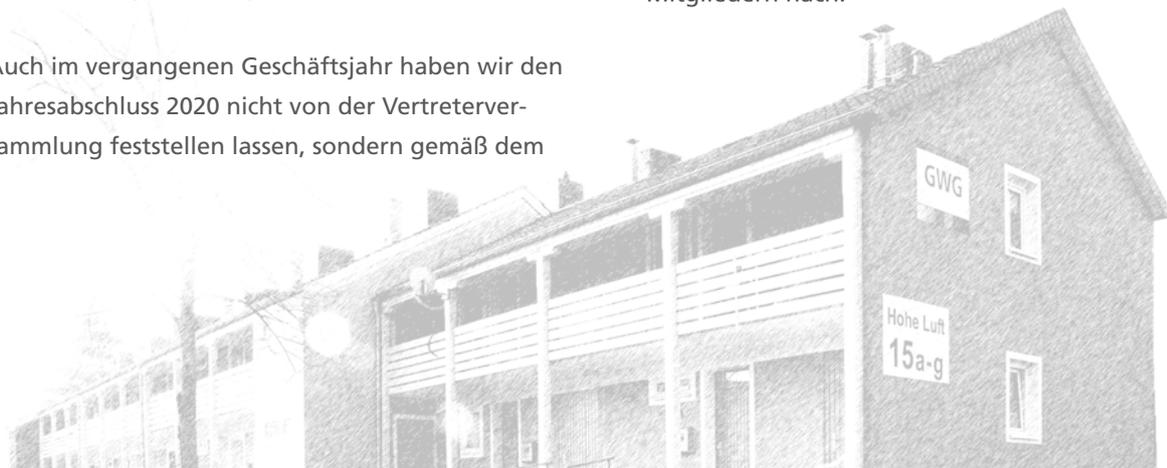
Ein umfangreiches und über die Standardanforderungen weit hinausgehendes Hygienekonzept mit einer frühzeitigen Umsetzung vor Inkrafttreten gesetzlicher Regelungen auch im Geschäftsjahr 2021 haben es uns ermöglicht, erhebliche Einflüsse durch die Pandemie auf den Geschäftsverlauf weitestgehend zu verhindern. Dabei haben wir in enger Zusammenarbeit mit unserer Fachkraft für Arbeitssicherheit und unserer Betriebsärztin alle Schutzmaßnahmen eingeführt, überwacht und vorgehalten, die den kontinuierlichen Geschäftsbetrieb ohne Schließung, Kurzarbeit oder erhebliche Beeinflussungen sichergestellt haben.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir den Jahresabschluss 2020 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. In einer am 13.10.2021 wieder möglichen Präsenzveranstaltung wurde die Vertreterversammlung mit den noch erforderlichen formalen Beschlüssen zum Jahresabschluss 2020 durchgeführt.

### **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 € 13.149,08 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 382.853,78. Zum 31. Dezember 2021 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 782.853,78 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2021 ist positiv verlaufen. Die Geschäftsentwicklung spiegelt allerdings im verstärkten Maße die negativen wie positiven Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch die Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 sind mit gut bis sehr gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird auch für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss erwartet. Wir betrachten diese Entwicklung als positiv und kommen somit auch hier dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber unseren Mitgliedern nach.





Ökologisch-biologische Flächenpflege der Firma Jesse und Wrann Services GmbH im Heißwasser-Heißschaum-Verfahren

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

## ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2021		2020		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
- Hausbewirtschaftung	13.594,7	97,7	13.229,8	98,5	364,9
- aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- anderen Lieferungen und Leistungen	5,7	0,0	6,7	0,0	-1,0
Bestandsveränderungen	207,7	1,5	70,1	0,5	137,6
Sonstige betriebliche Erträge	107,2	0,8	133,1	1,0	-25,9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>13.915,3</b>	<b>100,0</b>	<b>13.439,7</b>	<b>100,0</b>	<b>475,6</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.538,5	-46,9	-6.207,7	-46,1	-330,8
Personalaufwand	-1.897,5	-13,6	-1.935,8	-14,4	38,3
Abschreibungen (planmäßig)	-2.122,2	-15,3	-2.021,9	-15,0	-100,3
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-714,7	-5,1	-759,9	-5,7	45,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-896,9	-6,4	-978,7	-7,3	81,8
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-306,8	-2,2	-303,8	-2,3	-3,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.438,7</b>	<b>10,3</b>	<b>1.231,9</b>	<b>9,2</b>	<b>206,8</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-7,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>8,9</b>	<b>0,1</b>	<b>-16,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>1.431,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1.238,1</b>	<b>9,3</b>	<b>193,0</b>
Ertragssteuern	-3,8	0,0	-8,5	-0,1	4,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.427,3</b>	<b>10,2</b>	<b>1.229,6</b>	<b>9,2</b>	<b>197,7</b>

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

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



Neue E-Ladestation vor dem GWG-Service-Zentrum für unsere Kunden

Modernisierung und Wohnungswechsel sowie im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Auch der Neubezug in der Herzog-Franz-Straße wirkte sich erstmalig ganzjährig aus.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2020 und 2021. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, Personalkostenerstattungen sowie Förderzuschüsse.

Im Bereich der Aufwendungen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Pandemiebedingt sind insbesondere die Kosten für Veranstaltungen und Dienstreisen geringer ausgefallen.

Unsere Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Sowohl für das Berichtsjahr als auch für die folgenden fünf Jahre stellen wir, basierend auf den Ergebnissen und erkennbaren Veränderungen, Wirtschafts- und Investitionspläne auf. Die Ertragslage entspricht den vorherigen Planungen.

**VERMÖGENSLAGE**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2020 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.537,1	93,0	0,0	81.913,4	92,4	0,0	-376,3
Finanzanlagen	717,7	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,0
	82.254,8	93,8	0,0	82.631,1	93,2	0,0	-376,3
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.885,6	4,5	3.885,6	3.677,5	4,1	3.677,5	208,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	205,7	0,2	166,6	236,8	0,3	208,2	-31,1
Flüssige Mittel	1.318,4	1,5	1.318,4	2.165,8	2,4	2.165,8	-847,4
	5.409,7	6,2	5.370,6	6.080,1	6,8	6.051,5	-670,4
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	12,1	0,0	2,0	3,2	0,0	2,0	8,9
<b>VERMÖGEN</b>	<b>87.676,6</b>	<b>100,0</b>	<b>5.375,1</b>	<b>88.714,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6.053,5</b>	<b>-1.037,8</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	16.111,6	18,4	421,3	15.966,1	18,0	373,8	145,5
Rücklagen	21.218,0	24,2	0,0	20.382,1	23,0	0,0	835,9
Bilanzgewinn	777,3	0,9	468,0	649,6	0,7	463,7	127,7
	38.106,9	43,5	889,3	36.997,8	41,7	837,5	1.109,1
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	218,7	0,2	187,0	154,7	0,2	125,3	64,0
Erhaltene Anzahlungen	4.033,9	4,6	4.033,9	4.054,8	4,6	4.054,8	-20,9
Übrige Verbindlichkeiten	45.221,4	51,6	566,7	47.416,2	53,4	689,5	-2.194,8
	49.474,0	56,4	4.787,6	51.625,7	58,2	4.869,6	-2.151,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	95,7	0,1	95,7	90,9	0,1	90,9	4,8
<b>KAPITAL</b>	<b>87.676,6</b>	<b>100,0</b>	<b>5.772,6</b>	<b>88.714,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5.798,0</b>	<b>-1.037,8</b>

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 1.109,1 zu, davon entfallen T€ 777,3 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnissrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie T€ 421,3 auf die

Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,5 Prozent (Vorjahr: 41,7 Prozent).

Die Fremdfinanzierungsmittel verringerten sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen.

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

FINANZMITTELBESTAND	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		1.318,4		2.165,8	-847,4
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	4.056,7		3.887,7		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	5.772,6	-1.715,9	5.798,0	-1.910,3	194,4
<b>= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)</b>		<b>-397,5</b>		<b>255,5</b>	<b>-653,0</b>

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2021 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Unterdeckung in Höhe von T€ 397,5. Als kurzfristig fällige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 889,3 an. Unterlässt man diesen Ansatz ergibt sich eine Überdeckung von T€ 491,8.

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 drei 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 2,01 Prozent nach 2,10 Prozent im Vorjahr.

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

## Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021

2021  
T€

2020  
T€

+/-	Jahresergebnis	1.427,3	1.229,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.122,2	2.021,9
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	2,3	2,1
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	4,6
=	<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.551,8</b>	<b>3.258,2</b>
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-185,9	-51,9
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-128,5	189,2
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	889,1	976,1
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	3,8	8,5
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-3,8	-8,5
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.126,5</b>	<b>4.371,6</b>
+	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	-1.745,9	-2.440,8
+	Erhaltene Zinsen	0,0	1,9
=	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.745,9</b>	<b>-2.438,9</b>
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	145,5	166,6
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	787,9	1.700,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.007,8	-1.926,4
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-861,0	0,0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	7,4	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-896,6	-977,8
-	Gezahlte Dividenden	-463,7	-455,8
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.ä.	60,3	27,0
=	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.228,0</b>	<b>-1.466,4</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-847,4</b>	<b>466,3</b>
<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>2.165,8</b>	<b>1.699,5</b>
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.126,5	4.371,6
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.745,9	-2.438,9
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.228,0	-1.466,4
	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.318,4</b>	<b>2.165,8</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.328,4	2.236,1
	Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	-10,0	-70,3
	jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
		<b>1.318,4</b>	<b>2.165,8</b>

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu begleichen. Darüber hinaus standen Finanzmittel für Investitionen zur Verfügung. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 847,4 vermindert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 1.745,9 getätigt. Hierunter fallen insbesondere Modernisierungen in den Bestand. Für diese Investitionen wurden keine Fremdkapitalaufnahmen getätigt. Die Finanzierung war aus Eigenmitteln erfolgt.

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

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und die Nachhaltigkeit gesichert werden können. Alle wesentlichen Risiken zu kennen, einzuschätzen und zu steuern, ist dabei von hoher Bedeutung. Die Risikostrategie der GWG ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen und gesteuert werden. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Werden relevante Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus Risiken ergeben. Marktrisiken könnten entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Kundinnen und Kunden einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang des verfügbaren Netto-Einkommens, sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steuer-, Personen- oder Nebenkostensteigerungen, von geringerer Neuvermietung bis hin zu niedrigeren Neuvermietungsrenten und steigenden Leerständen den Geschäftsverlauf der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft negativ beeinflussen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation stehen Wohnungsunternehmen im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechenden Berichterstattungen. Das robuste Standing unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft hält eventuellen negativen Auswirkungen stand. Vermehrte Schadensfälle oder zum Beispiel Naturkatastrophen (u.a. Stürme, Regen und Gewitter) oder Veränderungen und Abhängigkeiten im Versicherungsmarkt könnten zu finanziellen Belastungen führen.

Aus der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, ergeben sich verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich ihres Umgangs mit personenbezogenen Daten. Verstöße können mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden. Die Datenverarbeitungsprozesse personenbezogener Daten aller Unternehmensbereiche werden in einem Verzeichnis dokumentiert und laufend aktualisiert. In Zusammenarbeit mit einem externen Datenschutzbeauftragten sind im Berichtszeitraum und aktuell keine datenverarbeitenden Prozesse identifiziert, aus denen sich ein wesentliches Risiko ergibt. Die Prozesse für und Anforderungen an die Verarbeitung personenbezogener Daten werden laufend durch technische und organisatorische Maßnahmen optimiert.

Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften durch Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze oder aus dem Fehlen umfassender Regelungen oder Dokumentation abgeschlossener Verträge entstehen.

Die Prozesse der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Trotz der ständig erfolgten bedarfsgerechten Optimierung von Sicherheitsvorkehrungen und -maßnahmen besteht generell das Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Datenzugriffe durch Unberechtigte erfolgen können. Gesetzesänderungen (z.B. bezüglich des Umfangs der umlegbaren Betriebskosten) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird. Daher überwacht die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft kontinuierlich die Ausführungsgesetze, arbeitet in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzt rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung. Risiken können aus Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz entstehen. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auch hier werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Technische Bestandsanalysen werden genutzt, um sich einen Überblick über den Zustand der Immobilien zu verschaffen. Bei der Bewertung der Immobilien wird der technische Zustand als Bestandteil der zu Grunde legenden Annahmen berücksichtigt.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt

und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch die Regelungen zur Compliance. In den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Managementsystems. Unser Risiko- als auch Compliance-Managementsystem werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Auf Grund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei Baukosten, die ständig steigen. Das Kostensteigerungsrisi-

ko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmens-eigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie an den gesetzlichen baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzer, insbesondere Einzelpersonen und Alleinerziehungs-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Die Gesamtbelastung für Nutzer mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin auch steigenden Betriebskosten der Nutzer führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung und der Vorstand beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements des Unternehmens mit angemessenen

Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die GWG ihre Klimaschutzstrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ferner besteht das Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

#### 3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die GWG wieder wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Ausrichtung auf die Werterhaltung und Wertverbesserung bis hin zur Modernisierung des Wohnungsbestandes unter Beibehaltung konservativer Überlegungen in die Erweiterung oder die Abrundung des Portfolios weiteres Wertsteigerungspotential in die Zukunft. Die grundsätzlich positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die kontinuierliche und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum bedingt durch Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der Haushaltsgrößen verstärkt und verstetigt

den positiven Trend. Eine vielleicht positive Entwicklung im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen könnten die Voraussetzungen für die Bestandsbewirtschaftung sowie die energetische Ertüchtigung und den Neubau verbessern. Aufgrund der demografischen Entwicklung kann die Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld ‚Betreutes Wohnen‘ weitere Chancen eröffnen.

Die Finanzierungsstruktur der GWG ist sehr stabil. Das Unternehmen ist langfristig finanziert und hält Beleihungsreserven vor. Das Geschäftsmodell der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist bei allen Bankpartnern etabliert. Alle lokalen Bankratings sowie das Rating der Deutschen Bundesbank bewerten die GWG nach wie vor auf vordersten Plätzen. Der Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, auch in Verbindung mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau, bietet gute Chancen für die Finanzierung zukünftiger Entwicklungen. Um die Qualität des Gesamtportfolios weiter zu erhöhen, investiert die GWG in ihren Bestand. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung. Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die GWG den gesellschaftlichen Herausforderungen, der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO<sub>2</sub>-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen geplant und getätigt. Zum anderen investiert die GWG bereits heute und plant für die Zukunft in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation und leicht steigende Nutzungsgebühren. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierung und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubeständen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant. Die bereits angebotenen wohnungsbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die GWG plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen und infrastrukturelle Erweiterungen die Angebote ausgedehnt. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Die aufgrund der Corona-Pandemie erforderlichen betriebs- und prozessorganisatorischen Änderungen fördern die Möglichkeiten der Digitalisierung in einer Dynamik, wie sie bisher noch nicht denkbar war. 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 für den Förderauftrag für unsere Mitglieder zu schaffen.

Eine weitere Chance für die GWG besteht in der einhundertprozentigen Beteiligung an der Jesse und

Wrann Services GmbH. Das Geschäftsmodell des Tochterunternehmens beruht auf der Grundlage, den Förderauftrag der Muttergesellschaft ihren Mitgliedern gegenüber risikofrei zu gestalten. Chancen bestehen immer dort, wo Leistungen zu Festpreisen vereinbart wurden und Preisrisiken an die Mitglieder nicht weitergegeben werden müssen.

### 4. PROGNOSEBERICHT

Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) prognostiziert, dass sich die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr erholt – vorausgesetzt, die Lieferengpässe lösen sich auf und die Corona-Pandemie wird überwunden. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2021 mit 2,1 Prozent nur langsam aus der Pandemie herausgewunden hat, wird für 2022 ein kräftiges Plus von 4,9 Prozent erwartet.

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine ist nicht nur ein schwerer Angriff auf die Demokratie. Die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland könnten zu einem verschärften Anstieg der Öl- und Gaspreise und somit auch der Inflationsrate führen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die erwarteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den bereits zuvor genannten Leistungs-

Der vom Landkreis Gifhorn als sehr differenziert wahrgenommene Wohnungsmarkt führt zu der politischen Überlegung, eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft zu gründen. Die enge Verzahnung zu allen politischen Ebenen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene eröffnet der GWG durch die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Fremdverwaltung die Chance, diese Dienstleistung den Gemeinden und Samtgemeinden vor Ort anzubieten.

indikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegung voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken. Mit einem gegebenenfalls geringer ausfallenden Konsum würde sich die allmähliche Erholung von den Folgen der Corona-Pandemie erneut weiter verlangsamen. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Dementsprechend wird auch für 2022 eine stabil hohe Nachfrage erwartet. Laut Institut der Deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa 287.000 fertig gestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeit auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr als unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen großen Städten

wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist sie noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Die auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose der Verwaltung des Landkreises Gifhorn ermittelte zukünftige Neubaunachfrage beträgt im gesamten Landkreis rund 1.000 Wohnungen. Der größte Teil davon wird in der Stadt Gifhorn im Teilraum Süd wirksam. Eine Differenzierung nach Preissegmenten legt auf der Grundlage des o.g. Gesamtvolumens rund 600 Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2030 zugrunde. Das untere Preissegment - Wohnungen bis 5,60 €/qm und bis 7,00 €/qm - werden mit einem Anteil von 25 bis 35 Prozent veranschlagt und das gehobene Preissegment mit 25 bis 30 Prozent.

Die Kaufpreise für Wohneigentum haben sich über die vergangenen Jahrzehnte kontinuierlich erhöht mit einem deutlich beschleunigten Wachstum im Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre. Dieser Trend ist auch angesichts der Corona-Pandemie unge-

brochen. Auch die Mietpreise setzten ihren Wachstumspfad der letzten Jahre fort. Es wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Euro-Raum weiterhin auf ihrem extrem niedrigen Niveau belässt.

Die Geschäftstätigkeit der GWG entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit Mietausfällen zu rechnen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen und nach Bedarf fortgeführt. An- und Weiterverkäufe von Wohnungen werden hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant. Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.100 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß dem Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.775	9.873
Instandhaltungsaufwendungen	2.618	2.680
sonstige betriebliche Aufwendungen	738	838
Zinsaufwendungen	897	840
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.427</b>	<b>1.100</b>

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Heizungsop-

timierungen und Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emissionen vorgesehen. Hierfür sind rund T€ 550 eingeplant. 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 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung sowie der anhaltende Ukraine-Krieg machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsver-

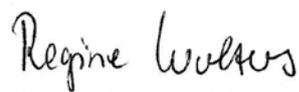
lauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Insbesondere rechnen wir verstärkt mit der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Dabei ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gifhorn, im Mai 2022

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters





Badezimmer-Ablage



Handtuchheizkörper und Echtglaspendeltür



Wohnungssanierung Alter Postweg und Lupinenweg



Modernes Duschthermostat

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 2021 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 31.12.2020 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2020 am 22.09.2021 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 Anna-Maria Blickwede und Frau Babette Kutrib als Aufsichtsräte aus. Beide wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. Herr Uwe Meyer wurde in der konstituierenden Sitzung am 14.10.2021 wiederum zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.



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

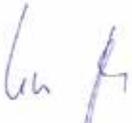
Den Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgestellt.

Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitar-

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

Gifhorn, den 10. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

**KENNZAHLEN DER GWG**

	Einheit	2021	2020	2019
<b>Bestandszahlen</b>				
<b>Eigener Hausbesitz</b>				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	426	425
Wohnungseinheiten	WE	2.358	2.358	2.344
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	20	20
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	586	586	596
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.795	1.798	1.713
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	140.008	140.069	139.153
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	59,4	59,4	59,4
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	87.677	88.714	87.782
Sachanlagevermögen	T€	81.532	81.901	81.484
Sachanlagenintensität	%	93,0	92,3	92,8
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	1.746	2.441	1.836
Eigenkapital	T€	38.107	36.998	36.057
Eigenkapitalquote	%	43,5	41,7	41,1
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	44.686	46.756	46.982
Umsatzerlöse	T€	13.595	13.230	12.801
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	1.738	1.238	896
Jahresergebnis	T€	1.734	1.230	888
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	3.552	3.258	2.892
<b>Kapitaldienst:</b>				
Zinsen	T€	897	983	1.016
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	2.081	1.927	1.936
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,5	2,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	3,3	2,5
Cashflow Marge	%	26,1	24,6	22,6
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung</b>				
Sollmieten (WE)	T€	9.357	9.071	8.736
Sollmieten (Gewerbe)	T€	151	148	134
Sollmieten (Garagen/ Tiefgaragenstellplätze)	T€	281	277	228
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	21	17	35
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,57	5,40	5,23
durchschnittliche Gewerbemiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	7,01	6,86	6,52
durchschnittliche Garagen/TG-Stellplatzmiete	€/Garage/Monat	39,96	39,39	31,88
Leerstand (per 31.12.)	WE	12	8	5
Leerstand (per 31.12.)	%	0,51	0,34	0,21
Erlösschmälerungen	T€	67	56	46
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,04	0,03	0,03
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	896	982	1.015
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,53	0,58	0,61
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.115	2.015	1.986
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,26	1,20	1,19
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden	T€	2.584	2.407	2.317
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,54	1,43	1,39
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.082	2.108	2.121
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,24	1,25	1,27

## BILANZ ZUM 31.12.2021

<b>Aktiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.303,00	12.693,90
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.827.961,07		78.191.407,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.012.032,94		3.070.243,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66		552.797,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.541,00		86.257,00
5. Bauvorbereitungskosten	6.408,48	81.531.741,15	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
		<b>82.254.760,92</b>	<b>82.631.116,50</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.879.447,71		3.671.706,58
2. Andere Vorräte	6.111,66	3.885.559,37	5.763,14
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	101.458,01		117.034,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		27.511,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	104.305,34	205.763,35	92.279,20
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.318.376,86	2.165.768,05
		<b>5.409.699,58</b>	<b>6.080.063,71</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.142,49	12.142,49	3.222,47
		<b>87.676.602,99</b>	<b>88.714.402,68</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2021

<b>Passiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der verbleibenden Mitglieder	15.690.280,82	15.592.339,16
2.	der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	386.793,12	319.268,26
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile € 17.164,84 (Vorjahr: € 25.616,84)	34.550,04	54.533,23
		<b>16.111.623,98</b>	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 150.000,00 (Vorjahr: € 130.000,00)	3.073.000,00	2.923.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 500.000,00 (Vorjahr: € 450.000,00)	14.129.000,00	13.629.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 185.882,04 (Vorjahr: € 142.685,83)	4.015.955,66	3.830.073,62
		<b>21.217.955,66</b>	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	1.427.281,11	1.229.594,33
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-650.000,00	-580.000,00
		<b>38.106.860,75</b>	<b>36.997.808,60</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1.	Sonstige Rückstellungen	<b>218.705,11</b>	<b>154.676,92</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.490.710,68	39.216.948,41
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.118.541,43	7.471.158,65
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.033.871,93	4.054.803,04
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.183,11	73.701,99
5.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	466.401,16	539.159,88
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.167,17	0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 10.099,56 (Vorjahr € 39.209,82) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00 )	99.443,26	115.203,68
		<b>49.255.318,74</b>	<b>51.470.975,65</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		95.718,39	90.941,51
		<b>87.676.602,99</b>	<b>88.714.402,68</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.594.670,38		13.229.836,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.699,38	13.600.369,76	6.646,50
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		207.741,13	70.090,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		122.634,95	148.689,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.538.524,95	6.207.701,60
5. Rohergebnis		7.392.220,89	7.247.562,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.518.291,29		1.564.345,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 76.854,35 (Vorjahr: € 68.139,16)	379.253,21	1.897.544,50	371.493,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.122.237,22	2.021.861,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		737.750,70	766.271,66
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36,51	1.854,65
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 489,50 (Vorjahr: € 743,58)		896.877,92	983.297,59
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.838,92	8.492,44
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.734.068,14	1.533.654,13
14. Sonstige Steuern		306.787,03	304.059,80
15. Jahresüberschuss		1.427.281,11	1.229.594,33
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		650.000,00	580.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>777.281,11</b>	<b>649.594,33</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gifhorer 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 mit Ausnahme der im Geschäftsjahr gesondert unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen gegenüber verbundenen Unternehmen vergleichbar. Die Verbindlichkeiten wurden im Vorjahr unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. 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 Prozent an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2021 € 782.853,78, das Jahresergebnis 2021 € 13.149,08. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde in der Gesellschafterversammlung am 20. April 2022 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 wertbe-

richtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft € 3.879.447,71 (Vorjahr: € 3.671.706,58) 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 € 39.155,66 (Vorjahr: € 28.628,99) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

#### **AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

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 € 16.111.623,98  
(Vorjahr: € 15.966.140,65).

### 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	2.923.000,00 €	150.000,00 €	0,00	3.073.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	13.629.000,00 €	500.000,00 €	0,00	14.129.000,00 €
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
- Freie Rücklage	2.977.238,76 €	0,00	185.882,04 €	3.163.120,80 €
- Mietausfallrücklage	102.258,38 €	0,00	0,00 €	102.258,38 €
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48 €	0,00	0,00 €	750.576,48 €
	20.382.073,62 €	650.000,00	185.882,04 €	21.217.955,66 €

### 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 einbezogen. 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	124.159,14	48.148,54
Jahresabschlussprüfung	21.000,00	19.000,00
Jubiläumszusagen	16.440,00	15.680,39
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	15.300,00	13.700,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	13.500,00	13.000,00
Vertreterversammlung	12.000,00	12.000,00
Jahreabschlusserstellung	11.000,00	11.000,00
Steuerberatungsleistungen	5.000,00	5.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	305,97	17.147,99
	218.705,11	154.676,92

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Alters-  
teilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der  
Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe  
von € 10.028,18 (Vorjahr: € 53.189,75) verpfändet  
wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben  
bei Kreditinstituten) wurden mit der entspre-  
chenden Verpflichtung in Höhe von € 10.334,15  
(Vorjahr: € 70.337,74) verrechnet, so dass die Rück-  
stellung zum 31. Dezember 2021 € 305,97 (Vorjahr:  
€ 17.147,99) beträgt.

#### **VERBINDLICHKEITEN**

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen  
bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Lauf-  
zeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlich-  
keitenspiegel verwiesen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin-  
stituten sind € 37.490.710,68 (Vorjahr:

€ 39.183.646,01), von den Verbindlichkeiten gegen-  
über anderen Kreditgebern € 7.118.541,43 (Vorjahr:  
€ 7.471.158,65) durch Grundpfandrechte gesichert.  
Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag  
rechtlich entstehen, betreffen mit € 4.087,69 (Vor-  
jahr: € 4.165,92) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus anderen  
Lieferungen und Leistungen wurden im Vorjahr  
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter-  
nehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn)  
von € 0,00 (Vorjahr: € 19.409,04) ausgewiesen.  
Im Berichtsjahr werden Verbindlichkeiten aus  
Lieferungen und Leistungen gegenüber verbun-  
denen Unternehmen gesondert unter dem Posten  
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter-  
nehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen sind  
unverändert.



Neuanstrich der Garagen in der Bäckerstraße und neue Garagen Im Hängelmoor

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultieren aus Verrechnungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (€ 6.002,17) und aus von der Tochtergesellschaft erbrachten Dienstleistungen (€ 1.165,00).

**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	432,84	4.695,96
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	2.449,01	218,62
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.158,88	2.869,15
	<b>7.040,73</b>	<b>7.783,73</b>

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	20.042,66	11.949,77
Aufwendungen früherer Jahre	13.759,55	6.437,52
Abbruchkosten Garagen	9.342,69	0,00
	<b>43.144,90</b>	<b>18.387,29</b>

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 489,50 (Vorjahr: € 743,58) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie Jubiläen.

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

tätzuschlag sowie Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2019 von € 4.493,16 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

In den sonstigen Steuern sind keine Umsatzsteuernachzahlungen für frühere Jahre (Vorjahr: € 292,47) enthalten.

## 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 2021 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2021 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

### AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

### FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

### ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben den hauptamtlichen Vorstands-



mitgliedern im Durchschnitt 18 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer und zwei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Auszubildender beschäftigt.

### MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2021	4.882
Zugang	337
Abgang	325
<b>31. Dezember 2021</b>	<b>4.894</b>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.630 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 97.941,66 (Vorjahr: € 137.275,80) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind

ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundene operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

### 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	€ 1.427.281,11
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	150.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	500.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	<u>777.281,11</u>
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von € 15.600.086,02	468.002,64
und Einstellung in die freie Rücklage	309.278,47.

Gifhorn, 22. April 2022

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand

  
Andreas Otto

  
Regine Wolters

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	182.682,75	0,00	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	182.682,75	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.416.649,24	1.557.542,82	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.519.556,90	77.794,57	12.295,67	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.018,15	104.135,77	2.870,30	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.408,48	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	129.887.021,95	1.745.881,64	15.165,97	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	717.716,77	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>130.787.421,47</b>	<b>1.745.881,64</b>	<b>15.165,97</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.490.710,68	39.216.948,41	2.071.999,77	1.648.115,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.118.541,43	7.471.158,65	344.891,16	352.617,21
3. Erhaltene Anzahlungen	4.033.871,93	4.054.803,04	4.033.871,93	4.054.803,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.183,11	73.701,99	39.183,11	73.701,99
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	466.401,16	539.159,88	464.323,15	534.001,11
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.167,17	0,00	7.167,17	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	99.443,26	115.203,68	57.039,01	77.651,79
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>49.255.318,74</b>	<b>51.470.975,65</b>	<b>7.018.475,30</b>	<b>6.740.891,01</b>

	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
	182.682,75	169.988,85	7.390,90	0,00	177.379,75	12.693,90
	182.682,75	169.988,85	7.390,90	0,00	177.379,75	12.693,90
	124.974.192,06	45.225.241,27	1.920.989,72	0,00	47.146.230,99	78.191.407,97
	5.585.055,80	2.449.313,70	136.004,83	12.295,67	2.573.022,86	3.070.243,20
	552.797,66	0,00	0,00	0,00	552.797,66	552.797,66
	499.283,62	311.761,15	57.851,77	2.870,30	366.742,62	86.257,00
	6.408,48	0,00	0,00	0,00	6.408,48	0,00
	131.617.737,62	47.986.316,12	2.114.846,32	15.165,97	50.085.996,47	81.900.705,83
	717.316,77	0,00	0,00	0,00	717.316,77	717.316,77
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	717.716,77	0,00	0,00	0,00	717.716,77	717.716,77
	<b>132.518.137,14</b>	<b>48.156.304,97</b>	<b>2.122.237,22</b>	<b>15.165,97</b>	<b>50.263.376,22</b>	<b>82.631.116,50</b>

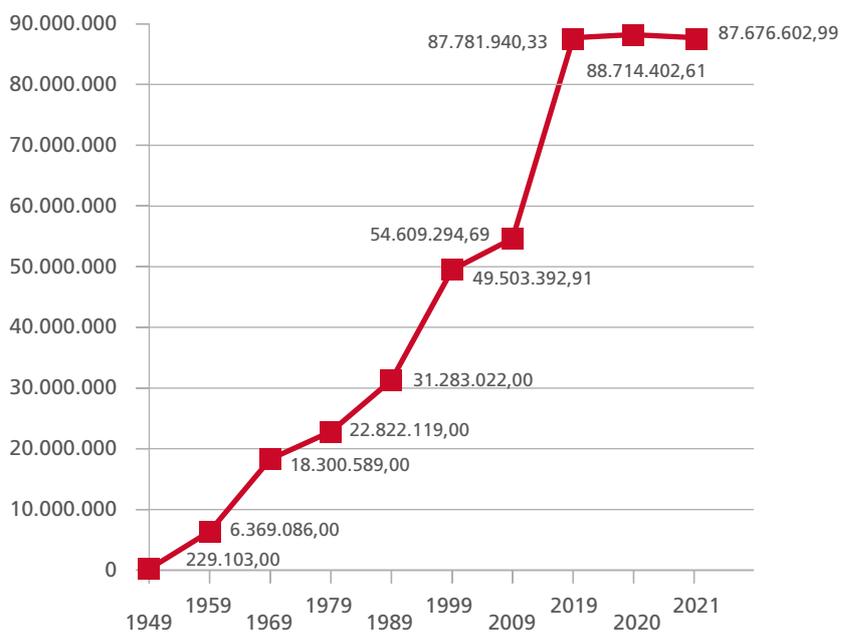
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	6.446.188,79	6.562.528,19	28.972.522,12	31.006.304,35	37.490.710,68	GPR
	1.407.127,54	1.390.488,71	5.366.522,73	5.728.052,73	7.118.541,43	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2.078,01	5.158,77	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	42.404,25	37.551,89	0,00	0,00	0,00	
	<b>7.897.798,59</b>	<b>7.995.727,56</b>	<b>34.339.044,85</b>	<b>36.734.357,08</b>	<b>44.609.252,11</b>	

GPR = Grundpfandrecht

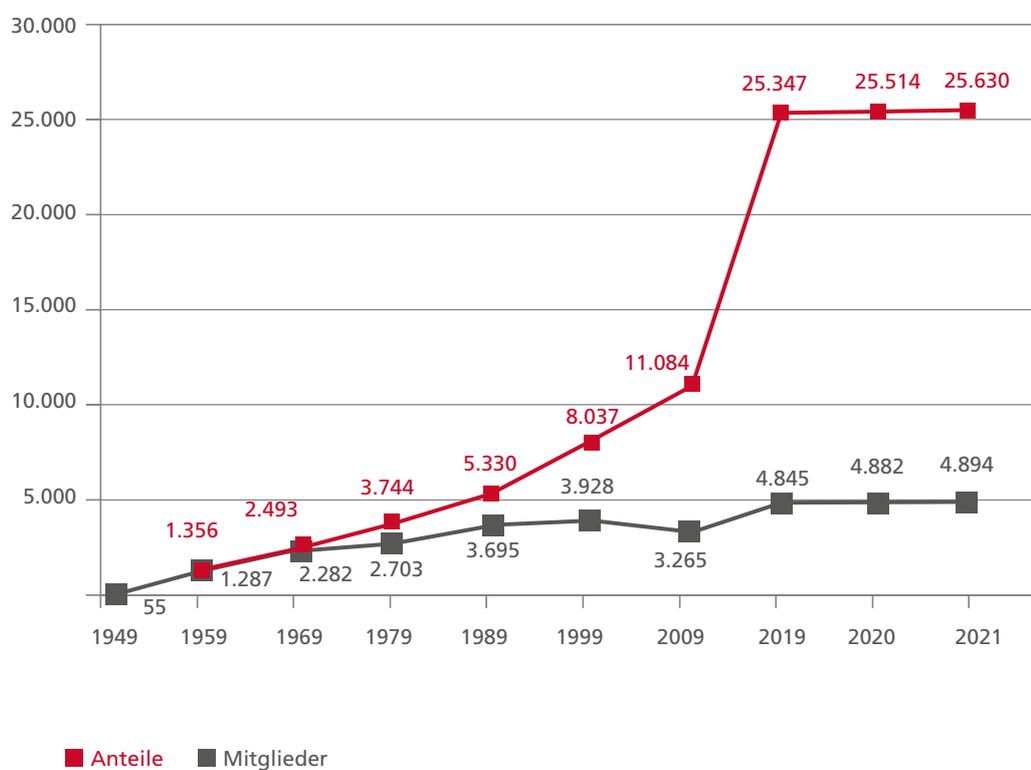


Erdarbeiten der Firma Jesse und Wrann Services GmbH am Alten Postweg

### ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2021



## ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.587.725,16	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	12	518
2013	67.826.427,54	13.406.546,93	3.628	21.289	2.244	12	521
2014	70.090.117,26	14.556.776,71	3.772	23.087	2.248	12	529
2015	70.120.031,94	14.723.670,70	3.978	23.407	2.247	12	529
2016	77.181.187,08	14.863.577,07	4.196	23.861	2.246	12	529
2017	85.538.447,76	15.224.115,24	4.443	24.484	2.310	12	589
2018	87.958.320,56	15.557.811,88	4.681	24.962	2.344	12	597
2019	87.781.940,33	15.799.538,45	4.845	25.347	2.344	20	596
2020	88.714.402,68	15.966.140,65	4.882	25.514	2.358	20	596
2021	87.676.602,99	16.111.623,98	4.894	25.630	2.358	20	596



Badsanierung Lupinenweg

## 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 Knowhow ein. Beim Gifhorner Bündnis stehen die Themen Netzwerkarbeit, Förderung von Kooperationen, Aufgreifen gesellschaftlicher Herausforderungen, Organisation nachhaltiger Projekte und Veranstaltungen und Information 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

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



### INITIATIVE WOHNEN.2050 – KLIMANEUTRAL IN DIE ZUKUNFT.

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

## IMPRESSUM

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Alter Postweg 36  
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Frank Bierstedt S. 5, 7, 8, 51

GWG: S. 6, 28, 39, 46, 49, 51

Merle Höfermann S. 7, 8, 11, 13, 14, 16, 20, 27, 29, 41, 46,  
47, 52

Druck und Verarbeitung: Print Service Wehmeyer GmbH,  
Braunschweig

250 Exemplare, Druckdatum: Mai 2022



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

# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





**GWG**  
Gifhorner Wohnungsbau  
Genossenschaft eG

**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG