GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Geschäftsbericht 2008

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Eine starkke Gemeinschaft

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Gliederung

	Gliederung	3
	Organe der Genossenschaft	4
1.	Vorwort	5
2.	Lagebericht	
2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	
2.1.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses	
2.1.1.1	Das Unternehmen	8
2.1.1.2	Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung	8 - 11
2.1.1.3	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11 - 12
2.1.1.4	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	12 - 13
2.1.1.5	Rahmenbedingungen des Teilmarktes	13 - 15
2.1.1.6	Geschäftsergebnis	15
2.1.1.7	Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen - Bestandsbewirtschaftung - Nutzungsgebühren + Betriebskosten - Investitionen - Mitarbeiter und Organisation - Mitgliederbetreuung - Vertreterversammlung - Tätigkeit der Organe - sonstige wichtige Vorgänge	15 - 20
2.1.2	Finanzielle Leistungsindikatoren	21
2.2	Darstellung der Lage	22 - 25
2.2.1	Ertragslage	
2.2.2	Finanzlage	
2.2.3	Vermögenslage	
2.3	Nachtragsbericht	26
2.4	Risikobericht	26 - 28
2.4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	
2.4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	
2.4.3	Finanzinstrumente	
2.5	Prognosebericht	28 - 29
2.6	Dankesworte	29
	Bericht des Aufsichtsrates	30
	Gliederung der Kennzahlen der GWG	31
	Bilanz	32 - 33
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2008	35 - 41
	Entwicklung des Anlagevermögens / Verbindlichkeitenspiegel	42 - 43
	Weitere statistische Kennzahlen	44 - 45
	Übersichtsplan	46

Organe unserer Genossenschaft

Vertreterversammlung:

Ahrenbeck, Marlene, Waldstraße 6
Bammel, Ulrich, Im Meinecken Sohl 20
Bertram, Günter, Dannenbütteler Weg 43
Bley, Joachim, Maschstr. 9, Sassenburg
Campe, Nicole, Herbert-Trautmann-Platz 5
Evers, Klaus-Peter, Hohefeldstraße 8
Gieseke, Gerhard, Petkuser Weg 20
Grote, Ingrid, Hohe Luft 3
Henkel, Horst, Immenweg 9
Henkel, Walter, Scheuringskamp 22
Hoffmann, Gert, Waldstraße 8
Homann, Sigrid, Alter Postweg 40
Jädick, Gerhard, Im Hängelmoor 24
Knoop, Hans-Jürgen, Lupinenweg 29
Koch, Oliver, Borsigstraße 28
Lange, Klaus, Im Hängelmoor 4
Laube, Susann, Von-Humboldt-Straße 8
Lutz, Alexander, Schützenstr. 15, Hann./Münden
Mayer, Robert, Bergstraße 9 a
Müller, Christiane, Bäckerstraße 28
Plagge, Heidemarie, Alter Postweg 36
Rudolf, Gustav, Im Hängelmoor 30
Saibel, Waldemar, Gardelegener Straße 30
Schmidt, Ulrich, Alter Postweg 36
Seeger, Richard, Alter Postweg 88
Tantzki, Arno, Breslauer Straße 10
Tonne, Dieter, Alte Poststr. 5
Wille, Heinz-Dieter, Bäckerstraße 21
Winiarski, Horst, Allensteiner Straße 12

Baldt, Monika, Allensteiner Straße 8
Bendradt, Gudrun, Im Hängelmoor 20
Blatt, Bärbel, Lupinenweg 3
Büschke, Horst, Alter Postweg 72
Distelberger, Gerhard, Bäckerstraße 10
von Ey, Ismene, Hindenburgstr. 11
Görner, Renate, Ringstraße 18
Grußendorf, Erich, Lupinenweg 11
Henkel, Karl-Heinz, Herz.-E.-Aug.-Straße 16
Henning Manfred, Sonnenweg 3
Hollenbach, Manfred, Alter Kirchweg 52
Hübner, Peter, Daimlerstraße 9
Kirsch, Heinz, Im Hängelmoor 28
Koch, Dieter, Herbert-Trautmann-Platz 8
König, Karin, Im Freitagsmoor 25
Lange, Ursula, Im Hängelmoor 4
Lemke, Sabine, Daimlerstraße 9
Mann, Karin, Lupinenweg 21
Moritz, Rosemarie, Borsigstraße 60
Neumann, Ernst, Dannenbütteler Weg 45
Renders, Helga, Wehrbruchskamp 12
Ruschlau, Astrid, Anglerweg 3 a
Schiedewitz, Monika, Calberlaher Damm 58
Schröder, Melanie, Bäckerstraße 40
Six, Alexander, Borsigstraße 58
Tempel, Alexander, Waldstraße 3
Weinberg, Roswitha, Borsigstraße 38
Wille, Martina, Paula-Modersohn-Ring 23
Wöhler, Irmgard, Eyßelheideweg 52

Aufsichtsrat:

Riechers, Siegfried, Reichenberger Weg 2, Gifhorn	Vorsitzender
Marz, Manfred, Im Wiesengrund 34, Gifhorn	stv. Vorsitzender
Karwehl, Wilfried, Breslauer Straße 14, Gifhorn	Schriftführer
Graßhoff, Heike, Im Hängelmoor 21, Gifhorn	
Matzdorf, Christine, Lupinenweg 1, Gifhorn	
Meyer, Uwe, Rathausstraße 1, Gifhorn	

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss:

Riechers, Siegfried	Vorsitzender
Karwehl, Wilfried	
Meyer, Uwe	

Bau- und Wohnungsausschuss:

Marz, Manfred	Vorsitzender
Graßhoff, Heike	
Matzdorf, Christine	

Vorstand:

Otto, Andreas, Maurerstraße 19, Gifhorn	Vorsitzender
Wolters, Regine, Hinter den Höfen 15, Parsau	

große Schtitte in die richtige Richtung

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2008 war das Jahr, in dem die Weltwirtschaft wieder auf den Boden der Tatsachen zurückkam – leider ziemlich unsanft.

In der ersten Jahreshälfte war das wichtigste Thema die Finanzkrise, in der zweiten Jahreshälfte wurde sie zum einzigen. Ganz plötzlich stellte sich heraus, dass die Erfolge der vergangenen Jahre weitestgehend auf den entfesselten Finanzmärkten gründeten. Das Vertrauen in das Finanzsystem wurde nachhaltig erschüttert. Mit der Lehman Brothers-Pleite setzte eine Kettenreaktion ein, die selbst die Beteiligten bis heute nur schwer erklären können. Bis zum Begriff „Suprime" konnte man noch halbwegs folgen: Auf einen kurzen Nenner gebracht, gab es massenhaft Hypotheken, die absehbar eines Tages platzen würden, und da dies kein Kreditinstitut im eigenen Haus erleben wollte, wurde dieses Risiko rund um die Welt gehandelt.
Die Welt scheint aus dem Ruder gelaufen zu sein– aus einer geplatzten Immobilienblase in den Vereinigten Staaten von Amerika wurde erst eine Bankenkrise, dann eine Finanzkrise und jetzt eine Wirtschaftskrise in bislang nicht gekanntem Ausmaß. Diese Krise ist letztlich eine Krise der Werte und des Vertrauens. Letztlich wurde das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit unserer sozialen Marktwirtschaft erschüttert.
Aus diesem Grunde bin ich der Auffassung, dass es daher heute mehr als je zuvor eine der größten Herausforderungen ist, die Werte und Prinzipien unserer christlichen Gesellschaftslehre, auf denen unsere soziale Wirtschaftsordnung gründet, neu in Erinnerung zu bringen. Häufig hört man die Klage, der Wertewandel sei die Ursache für die missgestalteten Verhältnisse. Dies ist ein Trugschluss, denn es sind nicht die Werte, die sich gewandelt haben – sie gelten nach wie vor in gleicher Weise. Vielmehr haben sich die Prioritäten in der Gesellschaft verändert. Sicherlich hat hierzu der Trend zur Individualisierung in die sogenannte Erlebnisgesellschaft beigetragen. Ethik und Werte laufen Gefahr, ebenfalls dieser Individualisierung und damit einer individuellen Beliebigkeit unterworfen zu werden.
Es ist mittlerweile allgemeiner Konsens, dass sich die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen nicht in der Steigerung der Produktivität und der Maximierung von Gewinnen erschöpft. Ethisches Wirtschaften ist kein neues Thema.
Vor diesem Hintergrund hat sich unsere Genossenschaft bereits vor 4 Jahren eine neue Satzung gegeben und sich somit dem Corporate Governance Kodex unterworfen. Ziel der Corporate Governance ist eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle unseres Unternehmens, um das Vertrauen unserer Mitglieder und Mieter, Geschäftspartner, der allgemeinen Öffentlichkeit und nicht zuletzt unserer Mitarbeiter zu fördern. Auf dieser Grundlage handeln wir für unsere Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wertbeständig und nachhaltig. Ein ständiger Liquiditätszufluss und die Refinanzierung über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen gewährleisten ein nachhaltiges Geschäftsmodell.

Als GWG stehen wir sowohl für eine klassisch-konservative und sichere Finanzierung als auch für eine sichere Kapitalanlage Ihres Vermögens – dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Ihr

Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 58 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren delegiert.
Das Gremium beschließt auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes über die in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten. Die Leitung der Versammlung obliegt regelmäßig dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates.
Die 44. Ordentliche Vertreterversammlung fasste am 24. Juni 2008 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Ersatzvertreter

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

Aufsichtsrat

Siegfried Riechers (Vors.)

Manfred Marz (stellv. Vors.)

Wilfried Karwehl

Heike Graßhoff

Christine Matzdorf

Uwe Meyer

Der Aufsichtsrat besteht aus 6 Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für 3 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 5 Jahren, längstens jedoch bis zum Erreichen der gesetzlichen Altersrentengrenze bestellt. Gemäß Geschäftsverteilungsplan obliegt dem Vorstandsvorsitzenden die Ressortverantwortung der operativen Geschäftsführung.

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

2. Lagebericht
2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses
2.1.1.1 Das Unternehmen

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 als damals Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH gegründet. 120 Personen, die alle in sehr schwierigen Wohnverhältnissen lebten, waren bei dieser Versammlung anwesend. Die GWG ist in das Genossenschaftsregister in Hildesheim unter der lfd. Nummer 100016 eingetragen. Sie unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes. Die derzeit gültige Satzung wurde am 17. Juli 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die GWG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Im Rahmen dieser strategischen Geschäftsfelder der GWG hat die Bewirtschaftung des eigenen Gebäudebestands innerhalb des Landkreises Gifhorn zurzeit die höchste Priorität. Die GWG ist als Vermietungsgenossenschaft ein mittelgroßes Unternehmen mit einem steuerbegünstigten Geschäftskreis. Als Genossenschaft unterliegen wir der gesetzlichen Prüfung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz, die vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover durchgeführt wird. Der Verband hat am 31.10.2008 die Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2007 erteilt und am 28.01.2009 den Bericht über die erfolgte Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis enthält keine Beanstandungen und Hinweise. Die Geschäftsführung ist ordnungsgemäß. Am 31.12.2008 gehörten der GWG 3.291 Mitglieder mit 8.867 Geschäftsanteilen an. Die Mitglieder haften der GWG in Höhe des von Ihnen übernommenen Pflichtanteils. Ein Geschäftsanteil beträgt 620 €. Es können unbegrenzt viele Geschäftsanteile übernommen werden.

2.1.1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsentwicklung

Die Herausforderungen für unser Unternehmen nahmen sicht- und spürbar zu. Das Geschäftsjahr war geprägt durch weiterhin sinkende Bevölkerungszahlen in unserem Geschäftsgebiet, ungünstige wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen, neue gesetzliche Bestimmungen, höchstrichterliche Entscheidungen zum Mietrecht gepaart mit einem sich permanent verändernden Nachfrageverhalten. Zusätzliche administrative Mehrbelastungen wie z. B. die Steuergesetzgebung zum Abzug von haushaltsnahen Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen und die Einführung eines Energiepasses galt es neben dem operativen Tagesgeschäft zu bewältigen. Trotz dieser Faktoren hat sich der Geschäftsverlauf unserer GWG positiv entwickelt. Alle Zielplanungen und Geschäftsprozesse konnten termin- und ressourcengerecht realisiert werden.

Die Vermietungssituation hat sich trotz eines deutlich höheren Wettbewerbsdruckes besser entwickelt als erwartet. Diesen Erfolg führen wir, neben der nachfragegerechten Wohnungsbestandspflege, auf das individuelle Eingehen auf die Bedürfnisse unserer Kunden zurück. Insbesondere haben wir uns auf die in ihren Ansprüchen sehr unterschiedlichen Wohnungsinteressenten mit individuellen Wohnangeboten eingestellt. Die Nachfrage orientiert sich nicht mehr ausschließlich an den klassischen Kriterien wie Lage, Höhe von Miete und Nebenkosten, sondern auch an Faktoren

Ziele setzen und erreichen

wie Image des Quartiers, Nachbarschaften und Dienstleistungsangebote. Auch wenn wir die Vertriebsaktivitäten durch die Nutzung mehrerer Internetportale sowie Presseinserate verstärkten, gewannen wir sehr viele der Neukunden über Empfehlungen.

Hier zeigt sich deutlich unsere Nähe zum Menschen. Besonderen Wert legen wir dabei auf die Mieter- und Mitgliederbindung innerhalb unseres Bestandes, indem wir kurzfristigen Wünschen nach Wohnraum oder Tauschwünschen unbürokratisch und schnell Rechnung tragen. Anregungen und Kritik nahmen wir zum Anlass für Nach- bzw. Verbesserungen. Durch Mietobergrenzen oder Budgetierungen waren die Ressourcen allerdings begrenzt und ließen sich nicht durch Erhöhung der Umsatzerlöse beliebig erweitern. Prioritäten vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Gleichheitsprinzips mussten wir im Einzelfall dort setzen, wo das Spannungsfeld von Wünschen der Nutzungsberechtigten und dem wirtschaftlich Vertretbaren die Möglichkeiten unserer Genossenschaft überschritt.

Vor diesem Hintergrund ist die ökonomische Verfassung unseres Unternehmens als sehr solide einzustufen. Trotz der sehr hohen Ausgaben für die Instandhaltung und hohen Investitionen innerhalb unseres Wohnungsbestandes erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Alle der Zukunftssicherung dienenden Investitionen konnten rentabel gestaltet werden und stellen somit keine Belastung für kommende Geschäftsjahre dar. Zur Erreichung dieses wichtigen Zieles nahmen wir in Einzelfällen außerplanmäßige Abschreibungen vor.

Neben den Investitionen in den Bestand beschäftigen wir uns weiterhin mit den der Zukunftssicherung dienenden Investitionen. Dabei werden die Planungen für künftige Nischenprodukte weiter vorangetrieben. Erschlossene Grundstücksflächen befinden sich entweder im Bestand oder wären kurzfristig anzukaufen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die entscheidungsrelevanten Parameter dies zulassen.

Die Leerstandsquote unseres Unternehmens liegt im Jahr 2008 bei 0,99 Prozent und hat sich somit zum Vorjahr um rund 1 Prozent verringert. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zum Einen gehen wir davon aus, dass unsere hohen Investitionen in die Werterhaltung, Modernisierung sowie Instandhaltung in den vergangenen Geschäftsjahren die richtigen Maßnahmen gewesen sind. Darüber hinaus werden wir als GWG am Markt durch unser offensives Marketingkonzept sowie der aktiven Werbung erheblich besser wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund werden wir diese Strategien unter den derzeitigen Voraussetzungen auch weiterhin verfolgen. Gleichzeitig hat sich an der grundsätzlichen Auffassung von Aufsichtsrat und Vorstand, eine Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau aufgrund der derzeitigen Marktsituation auszuschließen, nichts geändert. Lediglich in den Nischenbereichen Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder alternative Wohnformen im Alter zeichnet sich eine immer größer werdende Nachfrage ab. Insoweit werden wir auch als Investor interessant, was sich in einer Vielzahl von Nachfragen und Angeboten äußert.

Die Umsetzung zweier außengestalterischer Maßnahmen an den Gebäuden Alter Postweg 42-52 und Am Ziegelberg 4-14 sowie die konsequente Fortführung der Vergabe der Haus- und Außenreinigung an ein Service-Unternehmen trugen zur Aufwertung unserer Wohnungsbestände bei.

Zahlreiche Aktivitäten, Unternehmenspräsentationen, Mitarbeit in wichtigen Organisationen und Gremien, ein motiviertes Mitarbeiterteam sowie eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit sicherten die Attraktivität unserer Genossenschaft. Neben der Kundenbindung stand gleichzeitig die Kunden-

Möblierte Wohnung im Alten Postweg

gewinnung durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und werbende Aktivitäten im Vordergrund. Für alle Wohngebäude ließen wir die vom Gesetzgeber ab 2008/2009 geforderten Energieausweise erstellen.

Die Arbeit des hauptamtlichen Vorstandes ist als zielführend und überaus positiv für das Unternehmen zu bewerten. Abschließend ist festzuhalten, dass alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen einem Vergleich standhalten. Von Kreditinstituten vorgenommene Ratings bescheinigen unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG weiterhin vordere Plätze. Auch im vergangenen Geschäftsjahr erhielt unsere GWG wiederum die Einstufung zur Notenbankfähigkeit durch die Bundesbank. Darüber hinaus führten Anschlussfinanzierungen aufgrund des günstigen Kapitalmarktes, aber nicht zuletzt auch wegen unserer sehr guten Rating-Einstufungen, zu deutlich besseren Konditionen und somit zur Entlastung unseres Hausbewirtschaftungsergebnisses.

Als verantwortungsvolles Unternehmen befassen wir uns permanent mit der Weiterentwicklung und dem Ausbau unseres sozialen Engagements. Dabei setzen wir insbesondere auf die Zusammenarbeit mit der Kommune und sozialen Trägern. Durch die Mitgliedschaft in lokalen Netzwerken können wir unsere Kompetenz einerseits einbringen und andererseits ausbauen. Dies hat viele positive gesellschaftliche Auswirkungen und zahlt sich am Ende durch eine höhere Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder sowie eine gute Vermietungsquote aus.

2.1.1.3 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Deutsche Wirtschaft nur noch moderat gewachsen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 Prozent höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im Wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzten, legten um 6,1 Prozent zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 Prozent. Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 Prozent), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 Prozent zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 Prozent eine sehr hohe Steigerung.

Weiterer Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerungsrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 Prozent). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

Konjunktur bricht ein

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose" (u. a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 Prozent aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen

Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 Prozent. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus.

Arbeitslosigkeit sinkt deutlich

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen.
Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 Prozent. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1 Prozent nach wie vor mehr als doppelt so hoch wie in Westdeutschland mit 6,4 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen, das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 Prozent) als im Vorjahr.

2.1.1.4 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Immobilienwirtschaft – stabilisierender Faktor der Wirtschaftsleistung

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

Gesamtwirtschaftliche Rezession erreicht Bauwirtschaft

Nach Auffassung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e. V. erreicht die gesamtwirtschaftliche Rezession die Bauwirtschaft spätestens im 2. Halbjahr 2009. Die Bauinvestitionen stagnieren. Dabei soll der Wohnungsbau um 1 Prozent, der Wirtschaftsbau um 5 Prozent abnehmen und nur der öffentliche Bau um 8 Prozent zunehmen.

Baulandpreise steigen trotz Neubaurückgang weiter

Auch im Jahr 2008 sind die Baulandpreise in Deutschland weiter angestiegen, obwohl der Wohnungsneubau schon seit Jahren rückläufig ist. Pro Quadratmeter baureifen Landes mussten 132 Euro gezahlt werden; 1998 waren es nur 70 Euro. Verantwortlich für den starken Anstieg war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2008 durchschnittlich 163 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden, was gegenüber 1998 (81 Euro) einer Verdopplung gleichkommt. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren bei knapp 50 Euro.

Stabile Mieten

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent lagen sie nur geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 Prozent.

Sprunghafter Anstieg der Wohnnebenkosten

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 Prozent lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 Prozent und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls 2,7 Prozent betrug. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 Prozent gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen.
Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen.

Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 Prozent (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 Prozent (2007: 1,0 Prozent), der Abwasserentsorgung um 1,5 Prozent (2007: 1,1 Prozent) und für feste Brennstoffe um 2,9 Prozent (2007: 3,4 Prozent) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 Prozent (2007: plus 1,2 Prozent).

Pro-Kopf-Wohnfläche weiter gestiegen

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 Quadratmetern angestiegen. 2006 hatte sie bei 41,6 und 2005 bei 41,2 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg hat sich damit auf 0,3 Quadratmeter verlangsamt, nachdem er in den Vorjahren noch bei durchschnittlich etwa einem halben Quadratmeter gelegen hatte. Damit hat sich die Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland nicht weiter fortgesetzt. Denn in Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 Quadratmeter auf jetzt 39,0 Quadratmeter erhöht, in Westdeutschland ist sie dagegen um 0,4 Quadratmeter auf 42,6 Quadratmeter gestiegen.

Prognosen für den Wohnungsbau

2008 wurden bundesweit nur noch rund 175.000 neue Wohnungen genehmigt. Vor acht Jahren waren es mit 350.000 noch doppelt so viele. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssten. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.

2.1.1.5 Rahmenbedingungen des Teilmarktes

Eine zentrale Bedeutung erhält die Region Gifhorn durch ihre unmittelbare Nähe zum Automobilkonzern Volkswagen AG. Neben den wirtschaftsrelevanten Standortfaktoren bietet die Stadt Gifhorn zudem sehr positive logistische Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen. Darüber hinaus bestehen enge Wirtschaftsbeziehungen zu den Städten Braunschweig und Wolfsburg. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Gifhorn als Wohnstandort immer noch gefragt. Allerdings zeigt sich der Wohnungsmarkt eher ausgeglichen mit einer Tendenz zum Überangebot. Gekennzeichnet ist er mit einer weiteren Zunahme der Fluktuation und der sozialen Erosion. Die durch den Verband Haus und Grund veröffentlichte

Prognose hat sich bestätigt – die Nachfrage stagniert, der ländliche Raum verliert zunehmend an Beliebtheit, die Vermarktung bestehender Baugebiete in den strukturärmeren Regionen des Landkreises Gifhorn zieht sich stockend über Jahre. Die veränderten Rahmenbedingungen in Stadt und Region erfordern neue Handlungsansätze. Die Ursachen liegen auf der Hand: Der demografische Wandel mit seinen vielschichtigen Folgen zeigt bereits nachhaltige Auswirkungen.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn ist, wie auch bereits im Vorjahr, im Jahr 2008 mit 41.960 Einwohnern um 185 Einwohner weiterhin nachhaltig rückläufig. Eine Wanderungsveränderung in Höhe von -88 Einwohnern, Geburten von 351 Einwohnern gegenüber Sterbefällen von 448 Einwohnern hat die Einwohnerverminderung zum Vorjahr zwar reduziert, aber sie bleibt dennoch markant.

Die Arbeitslosenquote der Arbeitsagentur in der Geschäftsstelle Gifhorn lag im Dezember 2008 bei 5,9 % und liegt somit um 1,8 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Laut der Agentur für Arbeit war 2008 für Gifhorn ein insgesamt erfolgreiches Jahr. Im Jahresdurchschnitt waren knapp 1.800 weniger Erwerbslose gemeldet als im Vorjahr. Dieser positive Trend hat sicherlich nicht eine direkte Auswirkung auf die Wohnungsnachfrage, trägt aber zur Verbesserung unserer Gesamtvermietungssituation positiv bei.

Nach wie vor schwierig gestaltet sich die Thematik der Transfereinkommenbezieher im Bereich des Arbeitslosengeldes II. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist es uns zum Teil unmöglich, den Leistungsempfängern angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund bemerken wir nach wie vor einen strukturellen Umbruch des Wohnungsmarktes in der Stadt Gifhorn. Die bereits in den letzten Jahren deutlich erkennbaren Fernwanderungen älterer Haushalte haben sich auch im vergangenen Berichtsjahr weiter bestätigt. Bei den sogenannten Re-Urbanisierern handelt es sich um ältere Haushalte, die ihre Eigenheime in der Peripherie veräußern und wieder in die Zentren ziehen. Allerdings macht sich hier der deutlich erhöhte Anspruch in Bezug auf Ausstattung und Lage der Wohnung verstärkt bemerkbar.

Die laut Gutachterausschuss im Stadtgebiet Gifhorn erzielbaren Netto-Kaltmieten liegen durchschnittlich zwischen 4,50 € pro m² und bis zu 6,00 € pro m², je nach Differenzierung des Baujahres und der Größe der Wohnungen. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen können die Netto-Kaltmieten auch über den durch den Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten liegen. Darüber hinaus sind für Wohnungen in guter Lage höhere Mieten erzielbar – bis zu 7,00 € pro m². Mit der durch unsere Genossenschaft erzielten Durchschnittsmiete in Höhe von 4,11 € liegen wir folglich noch immer unter dem vergleichbaren Mietniveau in Gifhorn. Dies stellt mittlerweile fast ein Alleinstellungsmerkmal dar und ist daher ein unverzichtbares Marktinstrument für unser Unternehmen.

Die oben beschriebenen Parameter Bevölkerungsrückgang, Reduzierung der Arbeitslosigkeit, aber nur zögerliche Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse wirken sich deutlich auf den regionalen Wohnungsteilmarkt aus. In Gifhorn stehen rund 18.000 wohnungsmarktrelevante Wohneinheiten zur Verfügung. Gemäß einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH nimmt, trotz sinkender Einwohnerzahlen, die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2015 kontinuierlich zu. Der Prozess der Verkleinerung der Haushalte wird sich in abgeschwächter Form fortsetzen und kompensiert die negative Bevölkerungsentwicklung. Die Haushaltsverkleinerung spiegelt sich insbesondere in der Abnahme des Anteils der Haushalte mit drei und mehr Personen wider. Die Analyse geht weiterhin

den richtigen Weg einschlagen

davon aus, dass – ohne Neubaumaßnahmen für den Eigenheimsektor – zusätzliches Nachfragepotenzial von etwa 1.550 Wohneinheiten entstehen wird. Dagegen ist bereits jetzt zu sehen, dass sich die Angebotsüberhänge im Mehrfamilienhausbereich weiter ausdehnen werden. Angebotsüberhänge werden sich folglich vor allem im Mietwohnungssektor ergeben. Das Preisniveau der Reihen- und Doppelhäuser ging gemäß Grundstücksmarktbericht im Jahr 2008 um gar 11 % zurück. Der Gutachterausschuss vermutet hinter dem Preisverfall eine Marktsättigung. Insgesamt ist für den Landkreis Gifhorn ein stark fallender Markt festzustellen.

2.1.1.6 Geschäftsergebnis

Trotz der sehr hohen Ausgaben für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ergab sich ein positives Jahresergebnis. Unter Berücksichtigung der Rückstellung für unterlassene Bauinstandhaltungen in Höhe von insgesamt 348.000 € beträgt der Jahresüberschuss 549.766,52 € und entspricht somit den Planungen. Das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft ist die Selbsthilfe der Mitglieder durch gegenseitige Förderung. Unsere Tätigkeit ist insofern nicht auf eine maximale Gewinnausschüttung ausgerichtet. Eine dementsprechende Bestandsrentabilität ist unternehmerisch gewollt.
Wir betrachten das Ergebnis als angemessen, zumal, neben der üblichen Dividendenzahlung, auch noch die Rücklagen bedient werden konnten.

2.1.1.7 Veränderungen und Entwicklungen im Einzelnen Bestandsbewirtschaftung

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich eine Veränderung hinsichtlich des Wohnungsbestandes nicht ergeben:

	Bestand	Zu-/Abgänge	Bestand
	01.01.2008		31.12.2008
Wohnungen	2.213	–	2.213
Garagen	499	–	499
Häuser	395	–	395
Gewerbliche Einheiten	13	–	13
Eigengenutzte Einheiten	3	–	3
sonstige Einheiten (Gästewohnung)	1	–	1

Die GWG verfügt in der Grundstücksbevorratung weiterhin über bebaubare Flächen im Gebiet Moorkamp mit 2.693 m^2 sowie im Baugebiet Rote Riedsberg mit insgesamt 6.029 m^2. Die Überlegungen für diese Flächen gehen dahin, sie für eine spätere Bebauung mit Eigentumsmaßnahmen vorzusehen, da aufgrund des augenblicklichen Wohnungsmarktes mit der nicht vorhandenen Nachfrage mittelfristig kein Bau von Mietwohnungen beabsichtigt ist.

Mit etwa 500 Wohnungen spielt die Gifhorner Südstadt eine besonders wichtige Rolle im Portfolio unseres Unternehmens. Die weiteren Bestände verteilen sich auf die Wohngebiete Alter Postweg/ Borsigstraße, Gardelegener/Stendaler Straße, Lupinenweg, Bäckerstraße/Handwerkerwall, Hohe Luft/Mühlenweg sowie Ribbesbütteler Weg/Birkenkamp, Hängelmoor, Waldsiedlung und Wesendorf.

Die Größenstrukturen sind für die älteren Wohnungsbestände maßgeblich durch die Baustandards der 50er- und 60er-Jahre bestimmt. Durch individuelle Grundrissanpassungen wurden bereits in den vergangenen Jahren vereinzelt Wohnungszusammenlegungen oder Dachgeschossausbauten realisiert.

Insgesamt 232 Mitglieder kündigten im vergangenen Geschäftsjahr ihre Dauernutzungsverträge. 12 Mitgliedern kündigten wir aufgrund von Nutzungsgebührrückständen oder Ruhestörungen den Dauernutzungsvertrag. Die Fluktuationsrate sank somit auf 10,48 %. Der Hauptgrund der Wohnungskündigungen war nach wie vor ein Wegzug aus dem Einzugsgebiet unseres Unternehmens aufgrund der Arbeitsplatzsituation. Zurückgegangen ist auch der Anteil der Nutzungsberechtigten, die auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnoption wahrgenommen haben. Gestiegen ist der Anteil an Mitgliedern, die im Bestand wohnen, aber zur Verbesserung ihrer persönlichen Lebenssituation Optimierungsumzüge innerhalb unseres Unternehmens vorgenommen haben.

Weiter ansteigend ist der Anteil an Wohnungskündigungen, die durch das demografische und wirtschaftliche Umfeld bedingt sind. Damit zeigt sich auch weiterhin die sehr hohe Altersstruktur unserer Mitglieder. Weiterhin ansteigend sind die Forderungen aus den laufenden Mietvertragsverhältnissen, was zum Teil auf die geänderten Transferzahlungen durch die ARGE zurückzuführen ist. Nach wie vor verzeichnen wir einen deutlichen Rückgang der allgemeinen Zahlungsmoral und einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen. Am Jahresende waren 22 Wohnungen, die nach unseren Vermietungskriterien angebotsfähig waren, nicht vermietet.
Durchschnittlich ergab sich – bezogen auf die einzelnen Monate – ein marktbedingter Leerstand von 0,99 % des Bestandes, den wir zum Referenzwert des Vorjahres halbiert haben. Mit dieser Quote liegen wir weiterhin unterhalb des Marktniveaus und insbesondere unterhalb der Referenzwerte im Verbandsgebiet Niedersachsen und Bremen. Planmäßig durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen innerhalb des Bestandes führten zu einem temporären Leerstand.

Eine Interessentenliste hinsichtlich des Wohnungsbestandes besteht weiterhin nicht; lediglich in dem Teilsegment „Betreutes Wohnen“ verzeichnen wir eine überaus verstärkte Nachfrage. Eine deutliche Nachfrage bis hin zu Wartezeiten verzeichnen wir bei Singlewohnungen, also bei Wohnungen bis 50 m^2.

Auch für das vergangene Geschäftsjahr ist tendenziell die Wohnungsnachfrage in den einzelnen Wohnbereichen als sehr differenziert zu bewerten. Die Gifhorner Südstadt mit ihren 2 1/2 - bis 3-Zimmer-Wohnungen erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Deutliche Vermietungsprobleme machen die Wohnungen ab der 2. Etage im gesamten Bestand; so gelingt es uns nicht mehr in allen Fällen, eine direkte Anschlussvermietung zu realisieren. Insbesondere Qualitätsansprüche, gegebenenfalls finanzielle Doppelbelastungen oder aufgrund von Optimierungsumzügen einzuhaltende Kündigungsfristen spielen hier eine besondere Rolle.

jeder Einzelne ist wichtig

Wohnungswechsel 2008

232 Wohnungen wurden frei durch:

	Anzahl	%
• Eigenheimbau oder -kauf	24	10,3
• Todesfall	25	10,8
• Umzug in Senioren- bzw. Pflegeheim	18	7,8
• Umzug zu Lebensgefährten/Verwandten/Kindern	20	8,6
• Wegzug von Gifhorn	62	26,8
• Umzug in eine Wohnung in Gifhorn außerhalb unseres Bestandes	30	12,9
• Tausch innerhalb unseres Wohnungsbestandes	41	17,7
• Kündigung durch GWG	10	4,3
• Räumungsklage	2	0,8
	232	100%

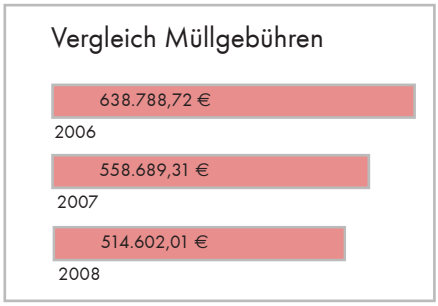
Insoweit waren alle maßgeblich durch unser Unternehmen zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe rückläufig. Weiterhin stagnierend sind die nicht durch uns zu beeinflussenden Wohnungswechselgründe. Nach wie vor ist zu erkennen, dass der von uns zur Verfügung gestellte Wohnraum die Ansprüche unserer Mieter und Mitglieder erfüllt. Der bei Wohnungszurverfügungstellung gute Ausstattungsstandard realisierte im Berichtsjahr eine erhöhte Vermietungsquote. Allerdings bleibt der Arbeitsplatzwechsel und damit der Wegzug aus Gifhorn der Hauptkündigungsgrund. Es ist hier weiterhin unser Bestreben, durch entsprechende Impulsmaßnahmen eine verstärkte Mieterbindung zu erreichen.

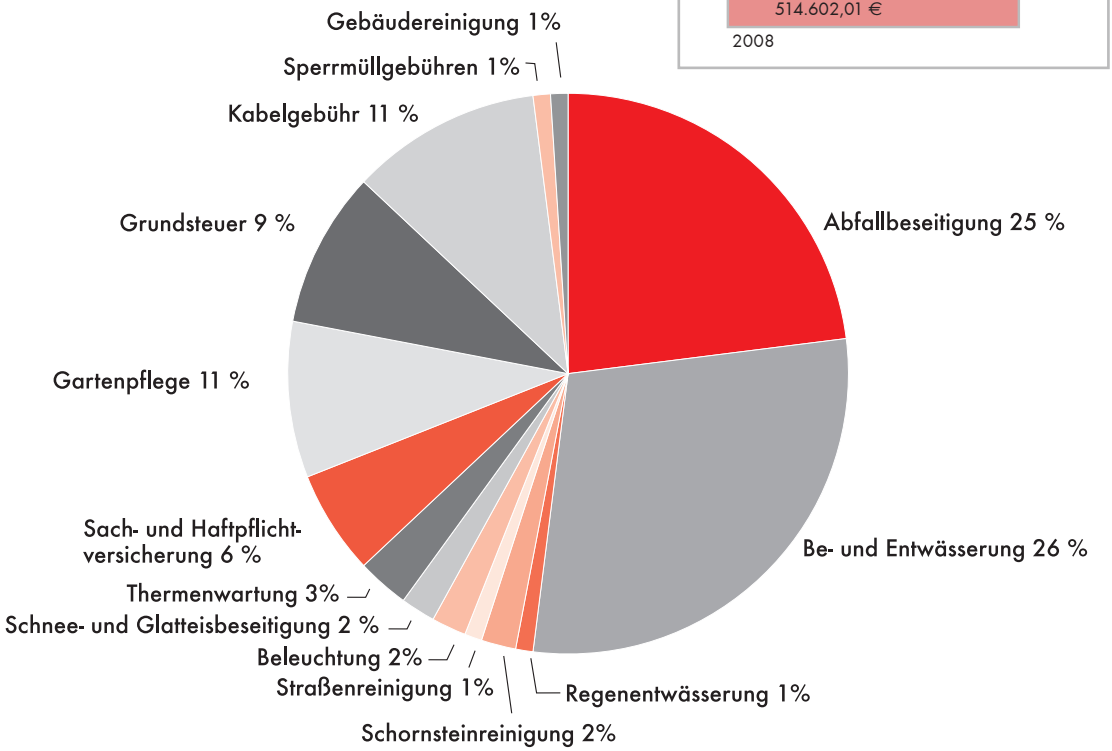
Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Eine Anpassung im Bereich der Nutzungsgebühren wurde ausschließlich nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietung unter Beachtung der unternehmensbezogenen Miethöhekriterien vorgenommen. Insofern konnten wir die Umsatzerlöse von 6.407.715,08 € auf 6.528.202,97 € steigern. Eine darüber hinaus gehende Anhebung der Mieten war angesichts der Bedingungen des Teilmarktes nicht durchsetzbar. Die Durchschnittsnutzungsgebühr für Wohnraum liegt bei 4,11 € pro m² Wohnfläche monatlich.

Die Betriebskosten ohne Heizkosten erhöhten sich durchschnittlich um 0,04 €/m² Wohnfläche auf 1,26 €/m² Wohnfläche pro Monat. Sie betrugen absolut 1.944.543,80 € zzgl. 1.658.013,13 € für Heizkosten und 22.619,54 € für übrige Betriebskosten. Unsere Bemühungen zur Stabilisierung dieser für das Unternehmen nur durchlaufenden Posten enden dort, wo öffentlich-rechtliche Gebühren und Steuern sich einer Verhandlung entziehen oder wenn wegen einer Monopolstellung ein Wechsel der Versorgungsträger nicht möglich ist. Nach wie vor schränkt die Höhe der Mietnebenkosten unsere eigenen Mieterhöhungsspielräume deutlich ein, da sich Interessenten bei der Anmietung ausschließlich an der Gesamtbelastung orientieren.

Weiterhin positive Ergebnisse verzeichnen wir durch die konsequente Fortführung unseres „Müll-Managements" im Wohnungsbestand. Die hierdurch erreichte Müllgebührensenkung für unsere Mieter bestärkt uns in dem Vorhaben, den gesamten Wohnungsbestand mit Müllschleusen auszustatten.





Investitionen

Mit umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem finanziellen und technischen Niveau verbesserten wir den Wohnungsbestand in seiner baulichen Struktur. Hinsichtlich der Großinvestitionen verfolgen wir keine Einzelmaßnahmen, sondern es werden im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts mehrere Gewerke gebündelt. Dies führt zwar zur Bindung von Ressourcen, die dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen, begünstigt aber die Nachhaltigkeit der Arbeit und spart auf Dauer gesehen Kosten und minimiert die Beeinträchtigungen für die Mieter.

Die Investitionen der Genossenschaft stärken die regionale Wirtschaftskraft, da gewerkbezogen regionale Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. Für die Bestandspflege – darunter verstehen wir die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, An- und Umbauten sowie Wohnumfeldmaßnahmen – investierten wir insgesamt 3.061.563,49 €. Bezogen auf die Gesamtwohn- und Gewerbefläche von 128.693 m² liegt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungsaufwand bei 14,86 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. In der Summe sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gem. § 255, Abs. 2, HGB in Höhe von 1.149.224,40 € enthalten. Mit diesem Programm haben wir mit gleicher Kontinuität wie in den vergangenen Jahren die Qualität unseres Wohnungsbestandes angepasst und auf veränderte Nachfragesituationen eingestellt.

Allensteiner Straße: Umfassende Sanierung

Schwerpunkt bildete im vergangenen Geschäftsjahr die energetische Sanierung der Wohnanlage Allensteiner Straße 9 und 11. Wie bereits in den Vorjahren, haben wir den Umfang der Maßnahme an den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses ausgerichtet. So wurden sowohl die Zentralheizung und die Fenster als auch die gesamte Dacheindeckung erneuert. Darüber hinaus haben wir das gesamte Gebäude mit einer 140 mm starken Außendämmung versehen; die Boden- und auch die Kellerdecken wurden ebenfalls gedämmt. Das gesamte Gebäude wurde mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Darüber hinaus haben wir die Grundrisse in jeder einzelnen Wohnung verändert; hierbei wurden die vorhandenen Loggien der Wohnfläche der Bäder zugeschlagen und die Bäder komplett modernisiert. Die vorhandene dezentrale Warmwasserversorgung wurde im Rahmen der Heizungserneuerung durch eine zentrale Warmwasserversorgung ersetzt. Unter Einsatz von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) konnten sowohl das Wohnumfeld als auch die Treppenhäuser und Hauseingänge neu gestaltet werden. Im energetischen Bereich ist diese Wohnanlage nun mit einem heutigen Neubau vergleichbar.

Unter dem Aspekt der Ressourcenschonung legen wir größten Wert auf die regelmäßige Wartung der Heizungsanlagen. Im Interesse größtmöglicher Sicherheit für unsere Nutzungsberechtigten führten wir die Dichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen in unserem Wohnungsbestand weiter fort.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten wir im verstärkten Anpassen von Wohnraum. Diese Umbauten betrafen in erster Linie die Badezimmer und Küchen, die Entfernung von Bodenschwellen sowie kleinere Anpassungen im Bereich des seniorengerechten Wohnens. Aufgrund eines vorhandenen Heizanlagenkatasters erneuern wir kontinuierlich Heizungsanlagen, die den heutigen Immissionswerten nicht mehr genügen. Im Rahmen einer Prioritätenliste werden die Schornsteinköpfe unseres Bestandes kontinuierlich saniert. Darüber hinaus haben wir die zeitgemäße Renovierung von Treppenhäusern, Hauseingängen und Kellerfluren kontinuierlich weitergeführt. Die Kleinstinstandhaltung umfasste weit über 6.000 Reparaturaufträge, die angenommen, geprüft, beauftragt und abgewickelt wurden. Die finanziellen Mittel für Erneuerung, Sanierung und Instandsetzung sind die Voraussetzung, um den Bedürfnissen unserer Mieter nach einer zeitgemäßen Wohnqualität zu entsprechen und die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes langfristig und nachhaltig zu sichern. Dieses Programm wird auch im kommenden Geschäftsjahr fortgeführt. Bei allen Arbeiten genießen Qualität, Nachhaltigkeit und zunehmend auch Umwelt- und Energieaspekte höchste Priorität. Alle Planungen erfolgen mit hoher fachlicher und kommunikativer Kompetenz. Bei allen Maßnahmen achten wir darauf, dass energiesparende und immissionsarme Haustechniken zum Einsatz kommen. Der Leistungsaustausch mit den ausführenden Unternehmen vollzieht sich auf der Basis mehrjähriger Rahmenverträge und des seit 2008 wirksamen Einheitspreisabkommens. Dies sichert uns für die Laufzeit Preisstabilität bei hoher Qualität und Flexibilität. Sämtliche Geschäftsvorgänge werden von eigenen Mitarbeitern organisiert und koordiniert. Finanzinvestitionen haben wir nicht vorgenommen.

Mitarbeiter und Organisation

Die Motivation und Qualifikation aller unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die tragenden Säulen für den geschäftlichen Erfolg unseres Unternehmens. Ein umfassendes Wissen kombiniert mit kundenorientiertem Verhalten und unternehmerischem Denken macht die Betreuung aus, die wir unseren Kunden und Mitgliedern bieten wollen. Wir legen daher besonderen Wert auf die gezielte Weiterbildung unserer Mitarbeiterteams. Ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm im Jahre 2008 sicherte allen Mitarbeitern einen aktuellen Kenntnisstand im Sinne unserer unternehmerischen Qualitätskriterien. Die Grundzüge der Geschäftspolitik und deren operative Umsetzung werden mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in regelmäßigen Besprechungen abgestimmt. Ein hierüber gefertigtes Protokoll steht danach allen Mitarbeitern unverzüglich zur Verfügung. Zur Besprechung der aktuellen Lage finden regelmäßig weitere Besprechungen mit den Mitarbeiterteams Vermietung und Instandhaltung statt. Aus der Personalentwicklungsplanung sind derzeit wesentliche strukturelle Veränderungen nicht zu erkennen. Der Einsatz eines weiteren Service-Mitarbeiters zur Verstärkung der technischen Abteilung, insbesondere zur Durchführung der Wohnungsübergaben, stellte sich als sehr positiv heraus.

Wir beschäftigten im Jahre 2008 durchschnittlich 9 kaufmännische Angestellte, 4 technische Angestellte, 7 gewerbliche Angestellte und 14 Hauswarte. Ergänzt wird unser Mitarbeiterstamm durch Auszubildende. Das Durchschnittsalter betrug 41 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 10 Jahren. Die Vergütung erfolgte nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich besteht eine betriebliche Alterssicherung. Die Aufbaustruktur und Ablauforganisation gewährleisten unseren Kunden eine zeitnahe, kompetente und umfassende

das Zusammenspiel funktioniert

Betreuung. Vor diesem Hintergrund hat sich die Einführung der Serviceteams bewährt. In enger kommunikativer und ablauforganisatorischer Zusammenarbeit ergänzen sich die Mitarbeiter/-innen innerhalb dreier Service-Teams. Für die EDV-technische Darstellung der Geschäftsprozesse setzen wir die testierten Programme der Aareon AG ein. Weitere Software- und Hardwarekomponenten passen wir kontinuierlich den veränderten Bedingungen an.

Mitgliederbetreuung

Im Rahmen der Mitgliederbetreuung hat unser Mitgliedermagazin „Zuhause in Gifhorn" einen sehr hohen Stellenwert. Im Rahmen der aktiven Mitgliederinformation berichten wir hierin über aktuelle und wichtige Planungen sowie über den Jahresabschluss. Im Zusammenhang mit großen Modernisierungsmaßnahmen führen wir Mieterversammlungen in einzelnen Wohngebieten durch. Diese dienen einerseits zur Mieterinformation, andererseits nutzen die Mieter diese Versammlungen auch, um im direkten Kontakt mit der Verwaltung ihre Anregungen und Probleme zu erörtern. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich die seit einigen Jahren von uns angebotenen Mitgliederfahrten für Senioren. Organisiert und durchgeführt durch die Geschäftsstelle führte die Tagesfahrt im Jahre 2008 in die Bispinger Heide. Nach wie vor sehr positiv wird auch unser Angebot einer Gästewohnung für unsere Mitglieder und Mieter aufgenommen. Im vergangenen Geschäftsjahr war die Gästewohnung 32-mal belegt. Sie steht unseren Mietern und Mitgliedern, egal zu welchem Anlass, nach vorheriger Absprache mit unserem Service-Zentrum auch im Jahr 2009 wieder zur Verfügung. Darüber hinaus führten wir Marketingprojekte durch, die insbesondere der Kundenfindung, Kundenbindung und Mitgliederbetreuung dienten.

Vertreterversammlung

Gemäß Satzung hat die Vertreterversammlung im Jahre 2008 am 24. Juni getagt. Alle erforderlichen und rechtlichen satzungsgemäßen Regularien wurden ordentlich abgehandelt. Turnusgemäß schieden Herr Siegfried Riechers und Herr Wilfried Karwehl aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren wurden für eine weitere Periode wiedergewählt. Zum Aufsichtratsvorsitzenden wurde erneut Herr Siegfried Riechers in der nach der Vertreterversammlung durchgeführten konstituierenden Sitzung gewählt. Die Vertreterversammlung hat gleichzeitig die Satzung der GWG an die Novelle des Genossenschaftsgesetzes sowie an die Empfehlungen zum Corporate Governance Kodex angepasst.

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit dies erforderlich war, hierzu auch entsprechende Beschlüsse gefasst.

Sonstige wichtige Vorgänge

Weitere wichtige Vorgänge, die für die Beurteilung des Geschäftsverlaufs von Bedeutung wären, sind nicht eingetreten.

2.1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eine Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erfolgt am Ende des Lageberichts.

2.2 Darstellung der Lage

2.2.1 Ertragslage

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung sind auf Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung zurückzuführen.

Das Jahresergebnis 2008 wird maßgeblich durch die Erhöhung der übrigen sonstigen Erträge, hier handelt es sich hauptsächlich um bewilligte Tilgungszuschüsse durch die KfW Förderbank, sowie der übrigen sonstigen Aufwendungen, hier wurde eine Rückstellung für Bauinstandhaltung gebildet, beeinflusst.

Entwicklung der Ertragslage

	2008	2007	Veränderung
	T€	T€	T€
1. Hausbewirtschaftung			
Umsatzerlöse aus der Vermietung abzgl. Erlösschmälerungen	6.505,7	6.384,2	121,5
Betriebskosten (saldiert mit Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnung)	73,8	77,6	- 3,8
Instandhaltungskosten	- 1.912,3	- 1.890,7	- 21,6
Personalaufwand	- 1.217,9	- 1.136,6	- 81,3
Abschreibungen	- 1.364,4	- 1.357,2	- 7,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	- 1.064,8	- 1.080,9	16,1
Übrige Aufwendungen im Bereich Hausbewirtschaftung	- 35,6	- 20,9	- 14,7
	984,5	975,5	9,0
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,2	9,9	0,3
3. Sonstiger Geschäftsbereich			
Übrige sonstige Erträge	394,1	103,9	290,2
Übrige sonstige Aufwendungen	- 839,0	- 545,2	- 293,8
	- 444,9	- 441,3	- 3,6
Jahresergebnis	**549,8**	**544,1**	**- 5,7**

Sowohl für das Berichtsjahr als auch für die folgenden 5 Jahre stellen wir, basierend auf den Ergebnissen und erkennbaren Veränderungen, Wirtschafts- und Investitionspläne auf. Die Entwicklung der Ertragslage entspricht den vorherigen Planungen.

2.2.2 Finanzlage

Die Genossenschaft war in der Lage, jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Finanzielle Liquiditätsengpässe gab es nicht. Neben nicht genutzten Beleihungsmöglichkeiten wurden Kreditmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie Eigenkapital zur Finanzierung eingesetzt.

gut gewirtschaftet

Am Ziegelberg: Neue Balkone und frische Farbe

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen der Darlehen sowie die Dividendenzahlungen die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Valutierungen von Darlehen übersteigen.

Die planmäßige Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten betrug 1.183,2 T€. Diverse Darlehen, deren Zinsfestschreibungen im Geschäftsjahr endeten, wurden umfinanziert oder zurückgezahlt. Da benötigte Fremdmittel in den letzten Geschäftsjahren primär von der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen wurden, liegen die Zinssätze hier unter dem üblichen Kapitalmarktniveau. Darlehensprolongationen konnten ebenfalls zu günstigen Zinskonditionen vorgenommen werden. Der Cashflow deckte die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel.

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Finanzlage	2008		2007	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss		**549,8**		**544,1**
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.364,4		1.357,2	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	64,3		-7,7	
Abschreibung auf (Miet-)Forderungen	12,0		4,8	
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	7,2	1.447,9	5,3	1359,6
Cashflow		**1.997,5**		**1.903,7**
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva		-1.084,7		252,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva		660,5		-196,1
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		**1.573,5**		**1.959,8**
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-1.257,6		-1.732,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0		0,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		**-1.257,6**		**-1.732,5**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. Umschuldungen)	1.774,1		1.000,0	
Minderung (-)/Erhöhung(+) der Geschäftsguthaben (Saldo)	108,3	1.822,4	99,1	1.099,1
Tilgungen *)	-2.412,9		-1.222,8	
Dividendenausschüttungen	-209,9	-2.622,8	-199,6	-1.422,4
Mittelzufluss bzw. - abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		**-740,4**		**-323,3**
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-424,5		-96,0
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar		1.688,9		1.784,9
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember		**1.264,4**		**1.688,9**

*) davon außerplanmäßig: T€ 155,6 (Vorjahr T€ 93,0)

die Aufgabe erfüllt

2.2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich im Geschäftsjahr 2008 aufgrund der planmäßigen Abschreibungen. Durch die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung und Anbau von Vorsatzbalkonen in der Allensteiner Straße 9 und 11, Wohnungsmodernisierungen mit Einbau von kontrollierter Wohnraumlüftung im Gebäude Alter Postweg 70, Grundrissveränderungen bei diversen Wohnungen, Badmodernisierungen und Gestaltung von Außenanlagen erhöhten sich die Herstellungskosten im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" um 1.207.612,71 €. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen beträgt das Anlagevermögen zum 31.12.2008 insgesamt 49.223.382,34 €. Dies bedeutet eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr um 106.787,38 €. Die Abschreibungsmodalitäten sind im Anhang ersichtlich. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ergibt sich in erster Linie aus der Position „Unfertige Leistungen", hier insbesondere den abzurechnenden Heizkosten. Des Weiteren wurden erstmalig „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten" ausgewiesen.

Vermögensstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	49.223,4	89,77	49.330,2	90,83
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung	5.618,4	10,23	4.977,4	9,17
Gesamtvermögen	**54.841,8**	100,00	**54.307,6**	100,00
Fremdmittel und Rechnungsabgrenzung	33.276,9		33.190,9	
Reinvermögen	**21.564,9**		**21.116,7**	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.116,7		20.673,0	
Vermögenszuwachs	**448,2**	2,12	**443,7**	2,15

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	21.564,9	39,32	21.116,7	38,88
Rückstellungen	420,8	0,77	274,7	0,51
Verbindlichkeiten	32.856,1	59,91	32.916,2	60,61
Gesamtkapital	54.841,8	100,00	54.307,6	100,00

Positiv hervorzuheben sind die weitere Erhöhung des Eigenkapitals und die Verringerung des Fremdkapitals. Im Geschäftsjahr 2008 wurden 700.000,00 € Fremdkapital, ohne Berücksichtigung der Umfinanzierungen, valutiert. Nach Abzug der Tilgung ergab sich eine Verringerung der langfristigen Finanzierungsmittel um rund 639 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 448.000,00 € auf 21.564.861,58 €. Dies entspricht einer Quote an der Bilanzsumme von 39,32 %. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 54.841.789,23 €.

2.3 Nachtragsbericht

Aus Sicht des Vorstandes sind nach Ablauf des Geschäftsjahres keine Vorgänge eingetreten, die für die Wirtschafts- und Ertragslage des Unternehmens von besonderer Bedeutung gewesen wären. Bestandsgefährdende Risiken und andere Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar. Allerdings erfordert die weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt besondere Aufmerksamkeit.

2.4 Risikobericht

2.4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Sowohl im Tagesgeschäft als auch für langfristige Vorhaben ermöglicht das interne Berichts- und Controllingsystem eine Bewertung von Chancen und Risiken. Auf dieser Grundlage wird sichergestellt, dass souveräne Entscheidungen getroffen werden, die der Genossenschaft, ihren Mitgliedern und Nutzungsberechtigten, ihren Mitarbeitern, aber auch allen Partnern nützen. Gegenstand der permanenten Überwachung im Rahmen des Risiko-Managements ist die Geschäftsentwicklung unserer GWG. Das interne Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen und systemintegrierte Mechanismen. Das Controlling ermöglicht durch seinen permanenten Abgleich des Wirtschaftsplanes, des Finanzplanes und des Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes sowie wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen eine eventuell notwendige Gegensteuerung. Das Frühwarnsystem identifiziert neben potenziellen Unternehmensrisiken auch die Wahrnehmung der Wettbewerbssituation des Wohnungsteilmarktes. Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht. Bei Einhaltung der in der Planung vorgegebenen Investitionen sind Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer können wir aber nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskonditionen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Unser Beleihungskataster bestätigt uns in der Auffassung, für die weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven zu verfügen. Das Geschäftsrisiko liegt im Wesentlichen in der Vermietung des Wohnungsbestandes. Eine günstige Mietpreisgestaltung, kontinuierliche Instandhaltung, umfangreiche Modernisierungsprogramme und eine weiterhin noch stärkere kundenorientierte Unternehmensausrichtung sichern die Attraktivität unserer GWG. Bestandsgefährdungspotenziale mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind für uns im wirtschaftlichen wie auch rechtlichen Bereich nicht erkennbar. Gleichwohl sind wir uns darüber im Klaren, dass es, aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt auf den für uns bezogenen Mietwohnungsteilmarkt, zu einer verstärkten Nachfrageschwäche und somit zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten mit der Folge von zunehmenden Erlösschmälerungen kommen kann.

2.4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die bereits vor Jahren erkannten Trends zum Wohnverhalten und zur Entwicklung des Wohnungsteilmarktes in unserer Region mit seinen ungünstigen demografischen und wirtschaftlichen Auswirkungen haben wir nicht als Bedrohung, sondern als Chance verstanden.
Der Vorstand ist sich darin einig, die bisher praktizierte erfolgreiche Geschäftspolitik der letzten

Entscheidungen sorgsam treffen

Alter Postweg: Neue Fassadengestaltung

Jahre konsequent weiterzuführen und weiterzuentwickeln. Den widrigen Einflussfaktoren auf unserem Teilmarkt werden wir auch künftig, so weit möglich, bestandserhaltende und bestandsverbessernde Investitionen zur Steigerung der Attraktivität entgegensetzen. Darüber hinaus wollen wir zur Kundenbindung und Kundengewinnung weitere Service- und Dienstleistungsangebote entwickeln. Unterstützt haben wir diese Strategie durch die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Marketingkonzeptes. Insbesondere die durch die demografische Entwicklung vorgegebene Veränderung der Nachfragestruktur wird für die GWG die Herausforderung der nächsten Jahre sein. Insoweit sind gegebenenfalls neue Tätigkeitsfelder zu erschließen und in das Produktportfolio unseres Unternehmens aufzunehmen.

Das frühzeitige Erkennen der den Mietwohnungsteilmarkt negativ beeinflussenden Indikatoren bot unserer Genossenschaft die Chance, die Unternehmensziele an diesen veränderten Rahmenbedingungen neu auszurichten. Die Umsetzung des Handlungsbedarfs besteht nach wie vor in der Steigerung der ganzheitlichen Attraktivität unseres Unternehmens. Hierzu verfügen wir über eine strategieorientierte Organisation, ein marktnahes Informations- und Kommunikationssystem, praktizierte Kundennähe und ein hohes Mitarbeiterpotenzial. In der Rechtsform unserer Genossenschaft sehen wir besondere Chancen gegenüber dem Gifhorner Mietwohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns in besonderer Weise prädestiniert, in der sich permanent wandelnden Gesellschaft neu entstehende nachhaltige Wohnbedürfnisse abdecken zu können. Veränderungen, die sich aus demografischen, technologischen, ökonomischen und rechtlichen Einflussfaktoren ergeben, werden fortlaufend in der Mitgliederförderung berücksichtigt. Neben wirtschaftlichem Handeln haben wir die Möglichkeit, das Wohnen in seiner Eigenschaft als Sozialgut besonders herauszustellen. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf Expansion, sondern auf eine kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität ausgerichtet. Die Genossenschaft wird sich mit diesem noch differenzierteren Teilmarktangebot weiterhin auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt behaupten können. Es ist überwiegend davon auszugehen, dass akute Risiken aus der Finanzierung für unser Unternehmen nicht bestehen. Insbesondere das unter 2.4.1. bereits beschriebene Beleihungskataster verschafft uns vor dem Hintergrund der Finanzkrise Freiheiten und größere finanzielle Unabhängigkeiten. Die Passivseite unserer Bilanz ist so geordnet, dass sie uns ein Höchstmaß an Gestaltungsspielraum und somit

ein erhebliches Chancenpotenzial einräumt. Die Weiterentwicklung unserer GWG erfolgt auf der Basis einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen.

2.4.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Schwankungen im Bereich der Zahlungsströme sind aufgrund der periodischen Mietzahlungen und der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten nicht zu erwarten. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die Ausfallrisiken werden als gering eingeschätzt.

2.5 Prognosebericht

Der künftige Geschäftsverlauf unseres Unternehmens wird weniger von selbst beeinflussbaren Faktoren abhängig sein, als vielmehr von sich ergebenden Rahmenbedingungen. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes Niedersachsen wird die Gesamtbevölkerung der Stadt Gifhorn bis zum Jahr 2016 weiter sinken. Im gleichen Zeitraum wird allerdings der Anteil der Einwohner im Alter von 45 bis über 65 an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zunehmen. Vor diesem Hintergrund befindet sich die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Gifhorn in einem tief greifenden Wandel.

Auf diesen Prozess, der auch mit einer dynamischen Singularisierung einhergeht, haben wir uns eingestellt. Auch neue Lebenskonzepte, die stark von der konventionellen Familienphilosophie abweichen, sowie der permanente Wandel in der Arbeitswelt, finden sich in unserer Unternehmenspolitik wieder. Insofern gehen wir davon aus, dass unser Wohnungsbestand auch künftig ein Angebot für jeden Teilmarkt bereithält. Neben Investitionen in den Neubau für Nischenprodukte, stellen für unser Unternehmen insbesondere bestandsbezogene Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen einen erheblichen Anteil im Gesamtvolumen der künftigen Investitionen dar.
Die weiterhin unsicheren Einkommensperspektiven führen in erster Linie zu einer höheren Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Insoweit sehen wir die Marktchancen insbesondere unserer kleinen Wohnungen im preisgünstigsten Marktsegment als außerordentlich gut an. Eine stärkere Dynamik der Haushaltszahlen aufgrund veränderter Lebensformen und Familienstrukturen, aber insbesondere auch die Alterung der Bevölkerung werden zu einer deutlichen Zunahme der kleineren Haushalte führen. Dem gegenüber steht der immer größer werdende Flächenverbrauch pro Person.

Vor diesem Hintergrund wird der insgesamt hohe Anteil an kleinen Wohnungen in unserem Bestand, aber auch die in einigen Bereichen vergleichsweise kleinen Raumgrößen künftig entsprechende Bestandsanpassungen erforderlich machen. Der barrierefreie Umbau von Wohneinheiten und die bedarfsgerechte Installation von Fahrstühlen werden künftig im Vordergrund unserer Bestandsbewirtschaftung stehen. Diese Maßnahmen tragen auch kurzfristig dazu bei, ältere Mieter an unser Unternehmen zu binden. Perspektivisch arbeiten wir an individuellen Wohnlösungen.

Diese Strategien und Maßnahmen zur langfristigen Anpassung des Bestandes an die sich verändernden Nachfragepräferenzen stellen nicht die einzigen Handlungsfelder zur Verbesserung der Vermietungssituation dar. Bevor wir die sogenannten harten Maßnahmen (Modernisierung, Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung etc.) durchführen, werden wir die Potenziale,

die richtigen Türen öffnen

die sich aus den sogenannten weichen Maßnahmen (z. B. Serviceangebote) ergeben, optimal ausschöpfen. Darüber hinaus werden wir weiterhin prüfen, inwieweit wir in unserem Teilmarkt weitere Nischenprodukte aufnehmen und gegebenenfalls anbieten können. Im Vordergrund stehen eine hohe Produktqualität und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Zusatzangebote. Die künftigen Jahre werden weiterhin von einem hohen Aufwand für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprägt sein.

Auf der Basis des fortgeschriebenen Finanz- und Wirtschaftsplanes unseres Unternehmens rechnen wir für die folgenden Jahre mit Jahresüberschüssen, die die jährliche Dividendenzahlung gewährleisten. Die Arbeit unserer GWG ist bestimmt durch die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages und somit in erster Linie dem Auftrag verpflichtet, unsere Mitglieder mit sicherem, gutem und sozialverantwortlichem Wohnraum zu versorgen. Um mittel- bzw. langfristig in der Lage zu sein, auf Marktveränderungen reagieren zu können, verfolgt die Genossenschaft eine aktive Grundstücksbevorratung. Die weitere Baulandbereitstellung der Stadt Gifhorn im Norden der Stadt wird bei der unternehmerischen Zielvorstellung unseres Unternehmens für die Zukunft berücksichtigt.

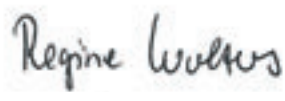
2.6 Dankesworte

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gifhorn, dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Berlin sowie bei allen uns verbundenen Kreditinstituten und Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel, erfolgreich für unser Unternehmen zu sein. Darüber hinaus bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG. Nur durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft ist unser Unternehmen bei weiter steigenden Erwartungshaltungen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben sowie Ansprüchen unser Mitglieder und Kunden gerecht zu werden und sich auch zukünftig optimistisch den Anforderungen des Wettbewerbs zu stellen.

Gifhorn, im Mai 2009

Andreas Otto



Regine Wolters

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt.

Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan, den Jahresabschluss 2007, die Satzungsänderung, die Vermietungssituation sowie das Modernisierungs- und Investitionsprogramm.

Alle diese und weitere Maßnahmen wurden von den Ausschüssen begleitet, indem Prüfungsausschuss sowie Bau- und Wohnungsausschuss maßgeblich an den Entscheidungen beteiligt waren.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 sowie des Lageberichts 2008 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2007 durchgeführt, die zur vollen Zufriedenheit erfolgte und der Geschäftsführung die Ordnungsmäßigkeit bestätigte. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Vertreterversammlung am 25. Juni 2009 berichtet.

Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde unserer Genossenschaft am 31. Oktober 2008 durch den Prüfungsverband erteilt.

Die Vertreterversammlung nahm am 24. Juni 2008 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse. Die Herren Siegfried Riechers und Wilfried Karwehl wurden für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde in der konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2008 Herr Siegfried Riechers wieder gewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2008 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

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

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

Gifhorn, den 5. Mai 2009

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Siegfried Riechers

ein neues Zuhause

Gliederung Kennzahlen der GWG	Dimension	2008	2007	2006
Bestandszahlen				
Bewirtschafteter Bestand				
Häuser	Anzahl	395	395	394
Wohnungen	Anzahl	2.213	2.213	2.202
Gewerbe	Anzahl	13	13	12
Garagen	Anzahl	499	499	499
Wohn- und Nutzfläche	m²	128.693	128.665	127.779
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	54.842	54.308	54.291
Sachanlagevermögen	T€	49.223	49.319	48.954
Sachanlagenintensität	%	89,8	90,8	90,2
Eigenkapital	T€	21.585	21.117	20.673
Eigenkapitalquote	%	39,3	38,9	38,1
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	27.156	27.850	28.041
Umsatzerlöse	T€	9.689	9.895	9.487
Cashflow	T€	1.998	1.908	1.981
Kapitaldienst				
Zinsen	T€	1.065	1.082	1.101
Tilgung	T€	1.339	1.223	1.176
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	3,0	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	2,6	3,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Sollmieten (WE)	T€	6.275	6.160	6.042
Sollmieten (Gewerbe)	T€	87	83	66
Sollmieten (Garage)	T€	166	165	164
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m²/Monat	4,11	4,03	3,98
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m²/Monat	5,63	5,37	4,84
durchschnittliche Sollmieten (Garage)	€ Garage/Monat	27,72	27,56	27,39
Erlösschmälerungen	T€	110	126	56
durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m²	0,85	0,98	0,48
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.057	1.077	1.097
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	€/m² /Monat	0,69	0,70	0,72
Instandhaltungskosten (ohne Versich. Schäden)	T€	1.884	1.847	1.906
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	14,76	14,71	15,00

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva			Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.741,00	10.732,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.866.109,15		46.910.137,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.658.904,25		1.708.461,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	529.571,94		529.571,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.656,00		156.109,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	49.214.241,34	14.758,14
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		400,00	400,00
		49.223.382,34	49.330.169,72

B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	291.055,44		0,00
2. Unfertige Leistungen	3.817.767,65		3.082.123,56
3. Andere Vorräte	1.328,00	4.110.151,09	1.874,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	140.061,51		129.277,10
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.694,67		1.992,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	53.433,36	196.189,54	37.543,69
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.264.443,65	1.688.923,70
		5.570.784,28	4.941.735,78

C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	46.159,00		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.463,61	47.622,61	35.742,00
		54.841.789,23	54.307.647,50

Passiva			Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	382.070,67		371.185,81
2. der verbleibenden Mitglieder	5.335.440,82		5.303.140,04
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 34.397,26 (Vorjahr: € 29.331,23)	66.960,00	5.784.471,49	1.860,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr: € 55.000,00)	1.885.000,00		1.830.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)	10.725.000,00		10.525.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 79.212,69 (Vorjahr: € 77.374,44)	2.875.623,57	15.485.623,57	2.796.410,88
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	549.766,52		544.100,24
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-255.000,00	294.766,52	-255.000,00
		21.564.861,58	21.116.696,97
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		106.452,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	268.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	152.799,63		168.243,48
		420.799,63	274.695,48
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.421.422,10		18.534.652,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.954.490,94		10.480.185,67
3. Erhaltene Anzahlungen	3.472.425,45		3.425.993,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.421,30		10.204,83
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	902.479,48		364.101,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 170,63 (Vorjahr: € 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	48.791,01		57.964,29
		32.810.030,28	32.873.101,54
D. Rechnungsabgrenzungsposten		46.097,74	43.153,51
		54.841.789,23	54.307.647,50

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.679.315,13 10.177,14	9.689.492,27	9.885.347,89 9.890,86
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.026.699,53	-327.628,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		352.636,63	70.919,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.573.160,18 291.055,44	5.864.215,62	4.789.917,45 0,00
5. Rohergebnis		5.204.612,81	4.848.612,16
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 31.351,38 € (Vorjahr: 27.485,48 €)	991.975,77 225.890,05	1.217.865,82	894.605,41 242.009,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.364.404,28	1.357.184,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		831.021,11	535.523,61
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		32,00	32,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.520,91	33.035,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.065.489,84	1.082.252,54
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		767.384,67	770.103,90
13. Sonstige Steuern		217.618,15	226.003,66
14. Jahresüberschuss		549.766,52	544.100,24
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		255.000,00	255.000,00
16. **Bilanzgewinn**		**294.766,52**	**289.100,24**

immer wachsam sein!

4. Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Das für die Rechnungslegung der Genossenschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. März 1987.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit ist beachtet worden.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr mit Ausnahme der erstmaligen Dotierung einer Rückstellung für Bauinstandhaltung unverändert beibehalten worden.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensposten werden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV Anwenderprogramme) werden über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Dabei werden die Gebäude grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden die Abschreibungen von Neubauten auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren sowie die Abschreibungen von Geschäfts- und anderen Bauten - mit Ausnahme der Verwaltungsgeschäftsstelle - auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren berechnet. Außenanlagen werden mit 10 % p. a. abgeschrieben. Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 31. Januar 2007 wird ab dem Geschäftsjahr 2006 bei der Bewertung von Neubauten wieder von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Gleiches gilt für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer von Gebäuden nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier wird von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Geringwertige Anlagegüter wurden bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007 bei entsprechender

Allensteiner Straße: Umfassende Sanierung

Ausübung des Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden auch geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 150,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der gemäß § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 15 wegen Nichtumsetzung von geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten weist Ausgaben aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Neben den Pflichtrückstellungen und der Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wird für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die nach drei Monaten aber innerhalb des nächsten Geschäftsjahres nachgeholt werden, eine Wahlrückstellung gebildet (§ 249 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Die Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten weist Einnahmen aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2008 sind im Anlagespiegel dieses Anhanges dargestellt.

Umlaufvermögen

Im Posten „Unfertige Leistungen" sind € 3.817.767,65 (Vorjahr: € 3.082.123,56) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Forderungen haben mit Ausnahme einer Forderung aus dem Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms von € 13.000,00 wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.
In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 5.784.471,49 (Vorjahr: € 5.676.185,85).

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.830.000,00	55.000,00	0,00	1.885.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.525.000,00	200.000,00	0,00	10.725.000,00
Freie Rücklage	1.943.576,02	79.212,69	0,00	2.022.788,71
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	15.151.410,88	334.212,69	0,00	15.485.623,57

Alter Postweg: Neugestaltung der Fassade.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 268.000,00 wird unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1/1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€
unterlassene Bauinstandhaltung (> 4 Monate)	80.000,00
Prüfungskosten	16.000,00
Vertreterversammlung	15.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.000,00
Jahresabschlusskosten	8.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.000,00
Jubiläumszusagen	8.544,53
Urlaubsansprüche	2.755,10
Steuerberatungskosten	2.500,00
	152.799,63

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:
Unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von € 9.362,92 (Vorjahr: € 9.572,21) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres ist im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 18.016.860,97 (Vorjahr: € 18.107.388,50), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 9.127.463,89 (Vorjahr: € 9.508.450,21) durch Grundpfandrechte gesichert.

auf dem neuesten Stand sein

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende periodenfremde Erträge:

	T€
Erträge aus Schulderlass aus KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm	194
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	95
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	14
Erträge aus der Rückerstattung von Berufsgenossenschaftsbeiträgen	10
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	1
	314

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. die sonstigen Steuern beinhalten folgende periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Mietforderungen	12
	12

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

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

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Jährliche Kosten (inkl. USt):	Verbleibende Kosten (inkl. USt):
Datenverarbeitungsvertrag (GES ERP) mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz (Laufzeit bis zum 31.12.2011)	€ 45.638,88	€ 136.916,64
Mietvertrag über die Breitbandverteilanlage mit Fremdversorgung (Laufzeit bis 31. Dezember 2012)	€ 244.342,24	€ 977.368,96
Vertrag zur Winterreinigung (Laufzeit bis 31. März 2010)	€ 44.750,84	€ 55.938,54

Die jährlichen Verpflichtungen aus den beiden letztgenannten Verträgen werden durch die umlagefähigen Betriebskosten refinanziert.

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.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2008 neben den hauptamtlichen Vorständen im Durchschnitt neun kaufmännische und vier technische Angestellte, sieben gewerbliche Arbeitnehmer, zwei Raumpflegerinnen (stundenweise) und 14 Hauswarte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2008 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

1. Januar 2008	3.296
Zugang	257
Abgang	262
31. Dezember 2008	3.291

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 32.300,78 (Vorjahr: € 38.542,57) erhöht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Andreas Otto	Vorsitzender
Regine Wolters	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Siegfried Riechers	Finanzbeamter,	Vorsitzender
Manfred Marz	Beamter,	stellvertretender Vorsitzender
Wilfried Karwehl	Rentner	
Christine Matzdorf	Beamtin	
Heike Graßhoff	Kfm. Angestellte	
Uwe Meyer	Rechtsanwalt und Notar	

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

verschiedene Möglichkeiten prüfen

F. Weitere Angaben

	€
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	549.766,52
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	55.000,00
einer Einstellung gem. § 39 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	200.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	294.766,52
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2008 von € 5.295.700,04	211.827,96
und Einstellung in die freie Rücklage	82.938,56

Gifhorn, 24. März 2009

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand

Andreas Otto

Regine Wolters

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Entwicklung des Anlagevermögens	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.062,97	3.930,45	0,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände, insgesamt	44.062,97	3.930,45	0,00	
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.571.235,57	1.207.612,71	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.232.809,75	1.249,69	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	529.571,94	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.346,67	44.824,05	8.182,36	
Bauvorbereitungskosten	14.758,14	0,00	14.758,14	
Sachanlagen, insgesamt	76.830.722,07	1.253.686,45	22.940,50	
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	
Finanzanlagen, insgesamt	400,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen, insgesamt	**76.875.185,04**	**1.257.616,90**	**22.940,50**	

Verbindlichkeitenspiegel	Gesamtbetrag am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.421.422,10	18.534.652,33	712.100,51	671.483,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.954.490,94	10.480.185,67	538.026,97	525.135,83
3. Erhaltene Anzahlungen	3.472.425,45	3.425.993,37	3.472.425,45	3.425.993,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.421,30	10.204,83	10.421,30	10.204,83
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	902.479,48	364.101,05	896.550,64	356.991,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten	48.791,01	57.964,29	24.122,76	33.589,25
Verbindlichkeiten, insgesamt	**32.810.030,28**	**32.873.101,54**	**5.653.647,63**	**5.023.397,62**

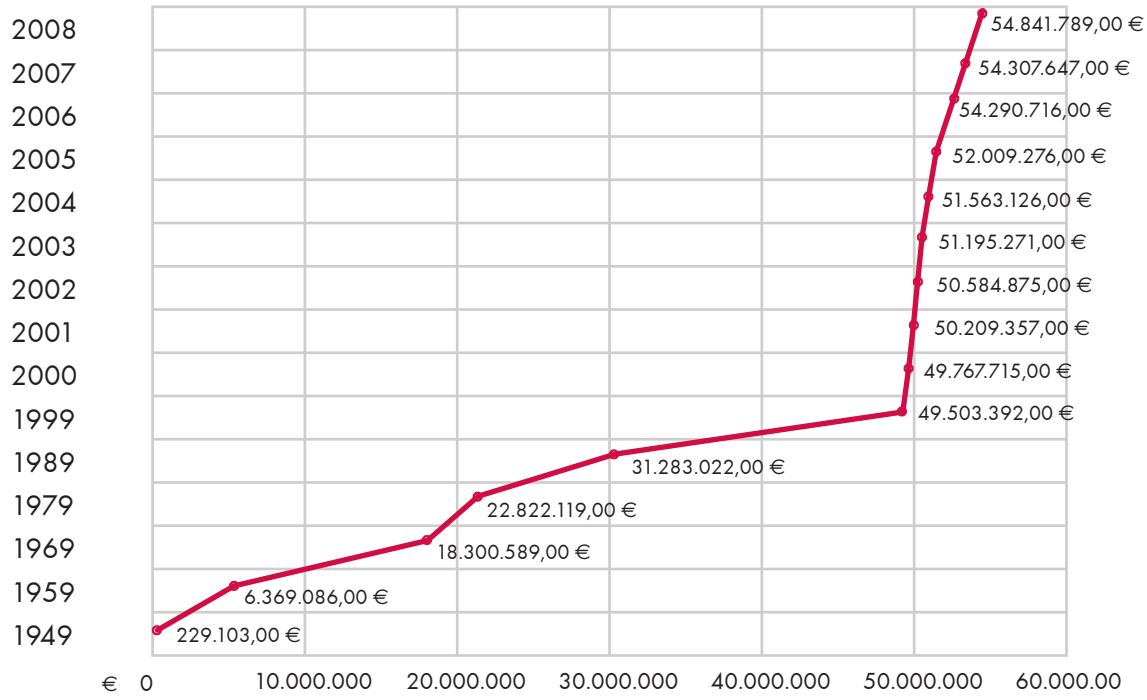
				Buchwert		
Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2008 €	**Abschreibungen/Tilgungen** (kumuliert) €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 31.12.2007 €	**Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres** €
0,00	47.993,42	39.252,42	8.741,00	10.732,00	5.921,45
0,00	47.993,42	39.252,42	8.741,00	10.732,00	5.921,45
0,00	73.778.848,28	26.912.739,13	46.866.109,15	46.910.137,16	1.251.640,72
0,00	3.234.059,44	1.575.155,19	1.658.904,25	1.708.461,48	50.806,92
0,00	529.571,94	0,00	529.571,94	529.571,94	0,00
0,00	518.988,36	359.332,36	159.656,00	156.109,00	41.277,05
0,00	0,00	0,00	0,00	14.758,14	14.758,14
0,00	78.061.468,02	28.847.226,68	49.214.241,34	49.319.037,72	1.358.482,83
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	0,00
0,00	**78.109.861,44**	**28.886.479,10**	**49.223.382,34**	**49.330.169,72**	**1.364.404,28**

- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	2.942.655,71	2.828.002,52	14.766.665,88	15.035.166,71	18.016.860,97	GPR
	2.130.615,32	2.178.248,56	7.285.848,65	7.776.801,28	9.127.463,89	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.928,84	7.109,81	0,00	0,00	0,00	
	24.668,25	24.375,04	0,00	0,00	0,00	
	5.103.868,12	**5.037.735,93**	**22.052.514,53**	**22.811.967,99**	**27.144.324,86**	

GPR = Grundpfandrecht

Alter Postweg: Spielplatz

Entwicklung der Bilanzsumme

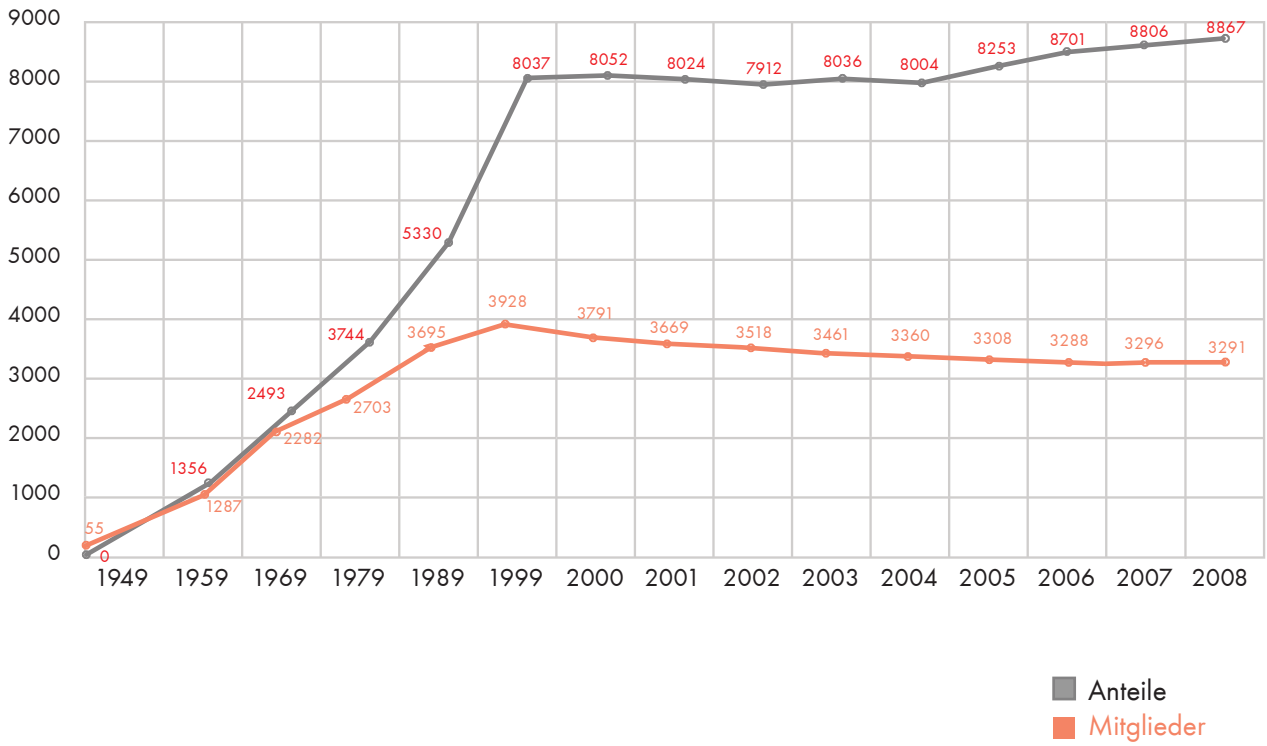


Freude zeigen

Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe räume	Gara-gen
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	Gara-gen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2000	49.767.715,14	5.172.961,51	3.791	8.052	2.208	12	499
2001	50.209.357,34	5.199.373,22	3.669	8.024	2.209	12	499
2002	50.584.875,82	5.181.321,06	3.518	7.912	2.211	12	499
2003	51.195.271,15	5.206.559,48	3.461	8.036	2.207	11	499
2004	51.563.125,94	5.202.696,41	3.360	8.004	2.204	11	499
2005	52.009.276,33	5.331.669,09	3.308	8.253	2.202	11	499
2006	54.290.716,07	5.577.068,78	3.288	8.701	2.202	12	499
2007	54.307.647,50	5.676.185,85	3.296	8.806	2.213	13	499
2008	54.841.789,23	5.784.471,49	3.291	8.867	2.213	13	499

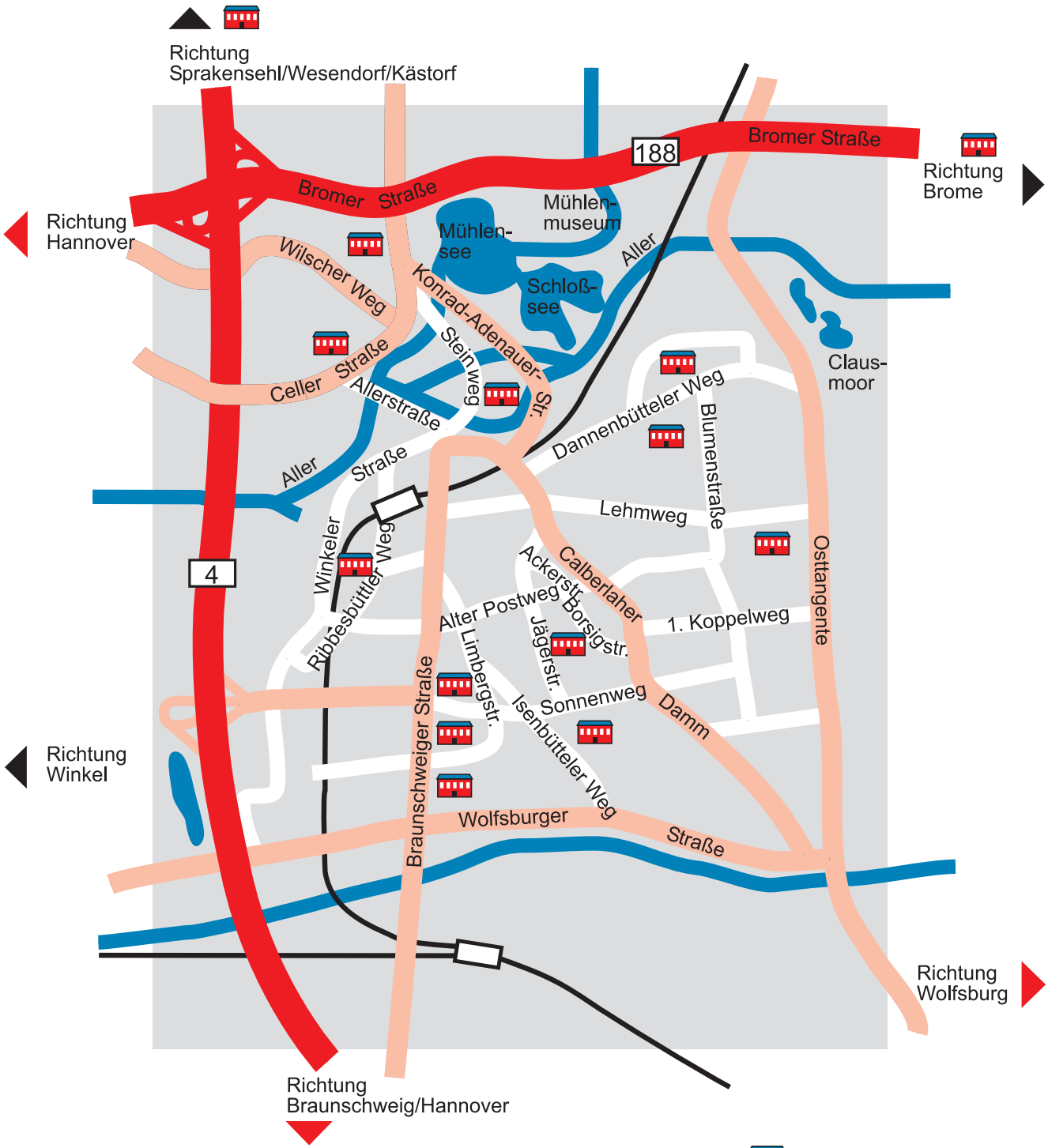
Unser Mitgliederbestand 1949 - 2008



GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Übersichtsplan



das Ziel erreichen

Für Ihre Notizen

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn • Tel.: 0 53 71/98 98 - 0
E-Mail: info@gwg-gifhorn.de • www.gwg-gifhorn.de

www.gwg-gifhorn.de