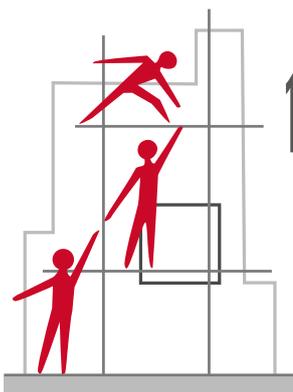




## 3,9 Millionen Euro Bauinvestitionen in 2018



4.681 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

139.136 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Vorstände

0,38 % Leerstand

40,2 % Eigenkapital

9,48 % Fluktuationsrate

nur 5,14 €/m<sup>2</sup> monatliche Durchschnitts-Miete

0,97 Mio Euro Jahresüberschuss

82,36 Millionen Euro Anlagevermögen

104 Übernachtungen in der Gästewohnung

66 Vertreter

2 Auszubildende

87,9 Mio Euro Bilanzsumme

2.344 Wohnungen

31 Mitarbeiter

20,13 € Investition/m<sup>2</sup> in den Bestand

## GLIEDERUNG

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
1.	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
2.	Lagebericht des Vorstandes	9
2.1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2.2	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	13
2.2.1	Vermögenslage	13
2.2.2	Finanzlage	15
2.2.3	Ertragslage	18
2.3	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
2.4	Nachtragsbericht	23
2.5	Dankesworte	23
	Bericht des Aufsichtsrates	24
	Kennzahlen der GWG	25
	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang für das Geschäftsjahr 2018	29
	Entwicklung des Anlagevermögens	38
	Verbindlichkeitspiegel	38
	Statistische Kennzahlen	40
	Lindenhof	44
	Wir sind dabei	46
	Impressum	47

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

## ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

### VERTRETERVERSAMMLUNG

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

### AUFSICHTSRAT

Meyer, Uwe, Georg-Westermann-Allee 59, Braunschweig	Vorsitzender
Blickwede, Anna-Maria, Maronenweg 1 a	stellv. Vorsitzende
Müller, Christiane, Lindenhof 3	Schriftführerin
Karwehl, Thomas, Wolfsburger Straße 10	bis 31.12.2018
Meyer, Kerstin, Gifhorner Weg 4 a	
Strüwer, Jörg, Herzog-Ernst-August-Straße 12	
Kutrib, Babette, Dieselstraße 30	ab dem 26.06.2018

### VORSTAND

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

»NACH MEINER FESTEN ÜBERZEUGUNG GIBT ES NUR EIN MITTEL,  
DIE SOZIALEN UND BESONDERS AUCH WIRTSCHAFTLICHEN ZUSTÄNDE  
ZU VERBESSERN, NÄMLICH DIE CHRISTLICHEN PRINZIPIEN IN FREIEN  
GENOSSENSCHAFTEN ZUR GELTUNG ZU BRINGEN.«

FRIEDRICH WILHELM RAIFFEISEN  
(1818-1888, deutscher Genossenschaftsgründer und Sozialreformer)



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

schon längst beschäftigt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht mehr nur einzelne Kommunen, sondern ganz Deutschland. Inzwischen treiben die großen privaten Wohnungsgesellschaften und Konzerne die Mietpreise so in die Höhe, dass Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen – häufig mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein – immer seltener eine angemessene Mietwohnung finden. Anders als die Privatwirtschaft verfolgen wir als Wohnungsbau-Genossenschaft keine hohen Renditen, sondern wirtschaften immer im Sinne unserer Mitglieder – wie es auch der vorliegende Geschäftsbericht belegt.

Dort, wo es keine kommunale Wohnungsgesellschaft gibt, nehmen die Wohnungsbau-Genossenschaften – wie die GWG – einen besonderen Stellenwert ein: Seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahr 1949 übernehmen wir Verantwortung für die Menschen, die hier in Gifhorn leben – und schaffen bezahlbaren, sicheren und angemessenen Wohnraum für unsere bestehenden und zukünftigen Mitglieder. Dazu investieren wir jährlich Millionenbeträge in die Modernisierung unseres Bestandes und den Bau neuer Wohnungen in Gifhorn.

Durch die Umsetzung unserer nachhaltigen und sozial gerechten Neubaukonzepte – zum Teil mit finanzieller Förderung des Landes – haben wir uns zu einem wichtigen und verlässlichen Partner der Stadt entwickelt: Die Stadt und die Menschen in Gifhorn können sich sicher sein, dass wir auch in Zukunft breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum versorgen werden.

Und dies ist nur eine Herausforderung, der sich unsere Genossenschaft in Zukunft stellen muss: in der Rolle als Wohnungsunternehmen neue Wohnkonzepte entwickeln oder auch als Arbeitgeber an neuen Arbeitsmodellen feilen. Auch die Digitalisierung nehmen wir 2019 in Angriff und stellen unsere Verwaltung auf eine neue IT-Software um. So sollen unsere Arbeitsprozesse optimiert werden. Nur wenn wir uns diesen und weiteren Herausforderungen stellen, bleiben wir zukunftsfähig und können auch künftig als sozialverantwortlicher Wohnraumversorger in Gifhorn auftreten.

Ihr  


Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender

## 1. GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 26. Juni 2018

### **VERTRETERVERSAMMLUNG**

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

Die 54. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 26. Juni 2018 zu allen Tagesordnungspunkten die erforderlichen Beschlüsse und nahm die

Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

### **ERSATZVERTRETER**

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

### AUFSICHTSRAT



Uwe Meyer  
(Vorsitzender)



Anna-Maria Blickwede  
(stellv. Vorsitzende)



Christiane Müller



Babette Kutrib  
(ab 26.06.2018)



Thomas Karwehl  
(bis 31.12.2018)



Kerstin Meyer



Jörg Strüver

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

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



## VORSTAND



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

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

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



### 2. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2018 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

#### 2.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde am 25. März 1949 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hildesheim unter der laufenden Nummer 100016 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5, Absatz 1, Nummer 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes ist das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens. Zum 31. Dezember 2018 verfügte die Genossenschaft über 2.344 eigene Wohnungen, 12 Gewerberäume und 597 Stellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Neubaumaßnahmen erhöht. Im Geschäftsjahr 2019 werden wir planmäßig den Bau von 15 Wohnungen in der Herzog-Franz-Straße beginnen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Bestand am 31.12.2018

Wohnungen*	2.344
Garagen	597
Gewerberäume	12

\* davon 382 öffentlich gefördert

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum nimmt kontinuierlich

zu. Das Geschäftsmodell der GWG ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die umsichtig mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen, trägt diesem Geschäftsmodell Rechnung.

Am 31.12.2018 verfügte die GWG über 4.681 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 15.557.811,88 (24.962 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Sie betragen im Jahr 2018 durchschnittlich € 5,14 nach € 4,89 im Vorjahr. Im Stadtgebiet Gifhorn bieten wir allein 1.000 Wohnungen im Preissegment bis 5,00 €/qm an. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind augenblicklich auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate betrug 9,48 % (Vorjahr: 9,09 %). Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und

die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet.

Die das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflussenden Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten sowie an dem Zustand der Bausubstanz. Alle Maßnahmen sind innerhalb eines Gesamtwirtschaftsplanes mit Konzepten und Finanzierungsressourcen hinterlegt. Trotz der wiederum sehr hohen Ausgaben für Instandhaltung in den Wohnungsbestand erzielten wir ein positives Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss ist angemessen und auskömmlich, neben den Divi-

dendenzahlungen eine Dotierung der Rücklagen zu ermöglichen. Die ökonomische Verfassung der Genossenschaft ist als überaus solide einzustufen und wurde im Geschäftsjahr weiterhin verbessert. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 974.589,81 ab. Davon sind € 350.000,00 in die Ergebnisrücklagen eingestellt worden. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.475	12.469	11.870
sonstige betriebliche Erträge	257	211	468
Instandhaltungsaufwendungen	2.185	2.385	2.097
Abschreibungen	1.851	1.938	2.147
sonstige betriebliche Aufwendungen	685	711	742
Zinsaufwendungen	1.139	1.071	1.002
Jahresüberschuss	1.133	975	1.050

Unsere Genossenschaft konnte sich im Geschäftsjahr 2018 betriebswirtschaftlich solide weiterentwickeln. Die weiterhin hohen Investitionen in den Immobilienbestand, aber auch die Investitionen in den Neubau sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote wider. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und

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

## 2.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie Kostenbeteiligungen Dritter aufgrund von Aufhebungsverträgen in Höhe von insgesamt T€ 101,7. In den Abschreibungen sind bereits Abschreibungen der fertiggestellten Neubauten enthalten.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag wie in den vergangenen Jahren auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Darüber hinaus wurde das Geschäftsjahr 2018 durch die Fertigstellung des Lindenhofs geprägt. Sowohl die Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Bilanzzahlen bestimmten den Geschäftsverlauf 2018. Sanierungen, Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägen die hohen erforderlichen Ausgaben in Höhe von T€ 2.800,8. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten in Höhe von T€ 415,8 enthalten. Das ergab eine durchschnittliche Investition von 20,13 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche. Die alleinigen Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 17,16 €/m<sup>2</sup> und bewegen sich damit, wie in den Jahren zuvor, auf einem hohen Niveau.

Die Zinsaufwendungen haben sich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Der Jahresüberschuss weicht von der Planung insbesondere durch die Entwicklung der Instandhaltungskosten ab.

Dem Förderauftrag unserer Mitglieder verpflichtet haben wir im Geschäftsjahr das Bauprojekt Lindenhof beendet. In allen Wohnquartieren stehen Lebens- und Wohnqualität an oberster Stelle. Hier sollen sich Menschen generationsübergreifend, egal ob Einzelhaushalt, junge Familie oder Senioren, wohlfühlen. Es ist und bleibt eine besondere Herausforderung und Aufgabe, neue Wohnquartiere allgemein verträglich in die vorhandene Bebauung einzugliedern. Das gesamte Engagement im Jahre 2018 trägt die Bilanz und spiegelt sich insbesondere in den Sachanlagen als auch in den laufenden Instandhaltungskosten wider. Die bisherigen Investitionskosten für den Neubau betragen für den Lindenhof € 23.447.603,68.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes voranzubringen,





Neuer Fassadenanstrich im Handwerkerwall

den Wohnungsbestand zu erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortzuführen sowie die Ertragslage weiterhin zu stärken, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als überaus positiv. Die dazu erforderlichen Geschäftsprozesse konnten wir erfolgreich im vorgegebenen Rahmen zeitlich, finanziell und personell umsetzen.

#### **BETEILIGUNGEN**

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Firma Jesse und Wrann Services GmbH. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 33.514,59 aus. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf € 303.619,95. Zum 31. De-

zember 2018 wird ein Eigenkapital in Höhe von € 703.619,95 ausgewiesen. Alle Kennzahlen und Prognosen werden durch die „VW-Abgasaffäre“, die späte Genehmigung der öffentlichen Haushalte im Geschäftsjahr 2018, aber auch durch die zurzeit sehr gute Baukonjunktur beeinflusst. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat sich der Geschäftsverlauf sehr positiv entwickelt. Die Geschäftsentwicklung spiegelt sich sowohl in positiven wie in negativen Planabweichungen wider. Sowohl Finanzstabilität als auch Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 sind mit gut bis sehr gut einzustufen. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für das Jahr 2019 ein Jahresüberschuss erwartet. Wir betrachten diese Entwicklung als sehr positiv und kommen somit auch hier dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber unseren Mitgliedern nach.

## 2.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

## 2.2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>	<b>31.12.2018</b> T€	<b>%</b>	<b>davon</b> <b>kurzfristig</b>	<b>31.12.2017</b> T€	<b>%</b>	<b>davon</b> <b>kurzfristig</b>	<b>Veränderungen</b> T€
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.647,3	92,8	0,0	80.017,3	93,5	0,0	1.630,0
Finanzanlagen	717,7	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,0
	82.365,0	93,6	0,0	80.735,0	94,3	0,0	1.630,0
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.477,5	4,0	3.477,5	3.296,1	3,9	3.296,1	181,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	262,2	0,3	247,5	135,7	0,2	116,4	126,5
Flüssige Mittel	1.832,3	2,1	1.832,3	1.303,4	1,5	1.303,4	528,9
	5.572,0	6,4	5.557,3	4.735,2	5,6	4.715,9	836,8
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	21,3	0,0	15,0	68,2	0,1	37,2	-46,9
<b>VERMÖGEN</b>	<b>87.958,3</b>	<b>100,0</b>	<b>5.572,3</b>	<b>85.538,4</b>	<b>100,0</b>	<b>4.753,1</b>	<b>2419,9</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	15.557,8	17,7	364,4	15.224,1	17,8	277,6	333,7
Ergebnisrücklagen	19.192,3	21,8	0,0	18.785,4	22,0	0,0	406,9
Bilanzgewinn	624,6	0,7	447,6	640,2	0,7	583,2	-15,6
	35.374,7	40,2	812,0	34.649,7	40,5	860,8	725,0
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	339,3	0,4	313,3	141,3	0,2	116,1	198,0
Erhaltene Anzahlungen	3.970,2	4,5	3.970,2	3.886,7	4,5	3.886,7	83,5
Übrige Verbindlichkeiten	48.187,9	54,8	1.249,9	46.781,0	54,7	673,2	1.406,9
	52.497,4	59,7	5.533,4	50.809,0	59,4	4.676,0	1.688,4
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	86,2	0,1	86,2	79,7	0,1	79,7	6,5
<b>KAPITAL</b>	<b>87.958,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6.431,6</b>	<b>85.538,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5.616,5</b>	<b>2.419,9</b>

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um rund T€ 2.419,9 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch Baukosten für das Neubauprojekt Lindenhof, durch Investitionen in den Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen erhöht und beträgt 93,6 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ergibt sich vor allem aus der Steigerung der flüssigen Mittel um T€ 528,9.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 725,0 zu, davon entfallen T€ 624,6 auf den Bilanzgewinn zuzüglich der Ergebnisrücklagen und abzüglich der

Dividende für das Vorjahr sowie T€ 333,7 auf die Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt (nach Steigerung der Bilanzsumme um T€ 2.419,9) 40,2 % (Vorjahr: 40,5 %).

Die Rest-Valutierung der Fremdfinanzierungsmittel für das Neubauvorhaben Lindenhof führten nach Abzug der planmäßigen Tilgungen zu einer entsprechenden Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel, somit der Verbindlichkeiten.

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
<b>FINANZMITTELBESTAND</b>					
Flüssige Mittel		1.832,30		1.303,40	528,90
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.740,00		3.449,70		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	6.431,60	-2.691,60	5.616,50	-2.166,80	-524,80
<b>= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)</b>		<b>-859,30</b>		<b>-863,40</b>	<b>4,10</b>

Aufgrund des Eigenkapitaleinsatzes für die Investitionsmaßnahmen, insbesondere das Neubauvorhaben Lindenhof war das lang- und mittelfristige Vermögen am 31.12.2018 nicht in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Unterdeckung in Höhe von T€ 859,3. Analog dazu

stehen den kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln nicht in voller Höhe kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber. Als kurzfristige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 812,0 an. Unter-

lässt man diesen Ansatz, ist eine Unterdeckung von lediglich T€ 47,3 gegeben.

Zur Deckung des kurzfristigen Finanzierungsmittelbestandes stand der Genossenschaft ein zum Bilanzstichtag bereits zugesagtes Darlehen in Höhe von T€ 800,0 zur Verfügung. Außerdem stehen der Genossenschaft in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte, aber nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund vorhandener Kreditlinien sowie bestehender Beleihungsreserven sehen wir die Vermögenslage als geordnet an und betrachten die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide.

### 2.2.2 FINANZLAGE

Die Finanzlage unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG war auch im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für neue Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,3 % nach 2,2 % im Vorjahr.

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



## Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018 T€	2017 T€
<b>+/- Jahresergebnis</b>	<b>974,6</b>	<b>1.050,2</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.938,2	2.147,1
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10,1	11,9
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,8	-376,5
- Erträge aus Teilschulderlass	0,0	0,0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.922,1</b>	<b>2.832,7</b>
-/+ Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-270,8	62,8
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	352,8	296,8
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.057,7	986,2
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.061,8</b>	<b>4.178,5</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	347,6	10,0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-3.915,1	-12.502,1
+ Erhaltene Zinsen	1,6	1,7
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.565,9</b>	<b>-12.490,4</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	333,7	360,5
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.210,2	9.075,0
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.954,0	-1.875,7
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.940,2	0,0
- Gezahlte Zinsen	-1.059,1	-989,5
- Gezahlte Dividenden	-583,3	-573,4
+/- Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u. ä.	25,7	25,2
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>33,0</b>	<b>6.022,1</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>528,9</b>	<b>-2.289,8</b>
<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>		
	2018	2017
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.303,4</b>	<b>3.593,2</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.061,8	4.178,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.565,9	-12.490,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33,0	6.022,1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.832,3</b>	<b>1.303,4</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		
	2018	2017
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.882,2	1.379,0
Verpfändete Festgeldguthaben u. ä.	-49,9	-75,6
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	<b>1.832,3</b>	<b>1.303,4</b>

## 2.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu begleichen. Darüber hinaus standen Finanzmittel für Investitionszahlungen zur Verfügung. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 528,9 erhöht. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 3.915,1 getätigt. Hierunter fallen insbesondere die Baukosten für die Neubaumaßnahme Lindenhof sowie diverser Modernisierungen in den Bestand, z.B. Badmodernisierungen. Diesen Investitionen stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 2.900 gegenüber. Aufgrund vorliegender Planungsunterlagen und geschlossener Darlehensverträge ist die Finanzierung dieser Vorhaben durch entsprechende Inanspruchnahme von Darlehensmitteln und Einsatz von Eigenmitteln gesichert.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowie verpfändeten Festgeldguthaben. Diese Festgeldguthaben dienen zur Insolvenzsicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeitvereinbarungen.

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



## 2.2.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2018		2017		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	12.468,5	97,8	11.870,3	99,6	598,2
aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	5,6	0,0	5,8	0,0	-0,2
Bestandsveränderungen	184,9	1,4	-26,8	-0,2	211,7
Sonstige betriebliche Erträge	98,2	0,8	67,3	0,6	30,9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.757,2</b>	<b>100,0</b>	<b>11.916,6</b>	<b>100,0</b>	<b>840,6</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.004,6	-47,0	-5.428,9	-45,5	-575,7
Personalaufwand	-1.866,1	-14,6	-1.675,3	-14,1	-190,8
Abschreibungen (planmäßig)	-1.938,2	-15,2	-1.784,8	-15,0	-153,4
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-698,4	-5,5	-644,1	-5,4	-54,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.059,5	-8,3	-969,3	-8,1	-90,2
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-276,9	-2,2	-273,3	-2,3	-3,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>913,5</b>	<b>7,2</b>	<b>1.140,9</b>	<b>9,6</b>	<b>-227,4</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-31,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>21,6</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>76,8</b>	<b>0,6</b>	<b>-59,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>136,4</b>
Ergebnis vor Ertragssteuern	980,8	7,7	1.050,2	8,8	-69,4
Ertragssteuern	-6,2	0,0	0,0	0,0	-6,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>974,6</b>	<b>7,7</b>	<b>1.050,2</b>	<b>8,8</b>	<b>-75,6</b>

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insbesondere aufgrund des Erstbezuges der insgesamt fertiggestellten Neubaumaßnahmen.

So wurden die letzten Gebäude der Baumaßnahme Lindenhof zum 01.07.2018 bezugsfertig. Das Quartier mit insgesamt 93 Wohnungen ist vollständig bezogen. Des Weiteren wurden im Bestand Nutzungsgebührenanpassungen bei Modernisierung und Wohnungswechsel durchgeführt.

## 2.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS



Pflanzarbeiten der Firma Jesse und Wrann im Lindenhof

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2017 und 2018. Die Sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf T€ 2.264. Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen aus tarifvertraglichen Verpflichtungen sowie Personalaufstockung. Der Zinsaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Saldo um T€ 90,2. Aufgrund der Investitionsmaßnahmen erfolgte eine Erhöhung des Volumens der Fremdmittel. Gegenläufig wirkten Zinsanpassungen von Dauerfinanzierungsmitteln bei Bestandsdarlehen; sie führten zu einer durchschnittlichen Zinsbelastung von 0,64 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöh-

ten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 54,3. Im neutralen Ergebnis wurden insbesondere Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, Kostenbeteiligungen Dritter aufgrund von Aufhebungsverträgen sowie außerplanmäßige Abschreibungen erfasst, da sie einmal anfallend sind bzw. nicht der laufenden, nachhaltigen Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind.

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

## 2.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die Wohnungswirtschaft einen erheblichen Beitrag geleistet. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 10,6 % der gesamtdeutschen Brutto-Wertschöpfung, wuchs zum Vorjahr um 1,1 %. Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringe Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Die Auswirkungen sind für unser Unternehmen deutlich spürbar. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem weiteren Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet. Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen.

Die GWG lebt ein konsequentes Risikomanagement. Das Risikomanagementsystem steuert die Risikofähigkeit des Unternehmens und stellt durch ein internes Kontrollsystem die Strategiekonformität aller Maßnahmen sicher und das insbesondere in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsfeldern. Ergänzt wird dieses Risikofrühwarnsystem

durch eine konsequent gelebte Risikokultur, d. h., es wird angestrebt, dass jeder im Unternehmen weiß, wie mit operativen Risiken umzugehen ist.

Um diese Sicherheit bzw. Kultur weiter zu entwickeln und das Risikomanagementsystem zu stabilisieren, wurde im Geschäftsjahr 2018 damit begonnen, den Datenschutz, die IT-Sicherheit und die IT selbst zu verbessern. Insbesondere die Sensibilisierung für interne und externe Cybergefährdungen und -risiken stand auf der Agenda und wird auch in den nächsten Jahren einen hohen Stellenwert in der Entwicklung einer systematischen und proaktiven IT-Ausstattung und –Sicherheitsstrategie behalten.

Bei der GWG sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, so dass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Im Gegenteil: das hohe Engagement in punkto Bestandspflege lässt sogar steigende Mieterlöse erwarten. Aus diesem Grund ist weder aktuell, noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, so dass die Genossenschaft ihren Kapitaldienst vereinbarungsgemäß erreichen wird. Doch nicht nur das, vielmehr verfügt die GWG über Beleihungsreserven. Diese Reserven können wir nutzen, um die wachsenden Herausforderungen durch gestiegene Bau- und Energiekosten sowie anspruchsvolle gesetzliche Herausforderungen und Vorgaben zu meistern. Die Ausfallrisiken der GWG sind gering, zumal die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf Nebenkosten dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriften zufließen.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab,



Neuanstrich der Garagen im Lupinenweg

die jährlich aktualisiert wird. Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten können, sind nicht erkennbar.

Sicherungsgeschäfte und besondere Finanzinstrumente gibt es bei der GWG nicht. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital und durch Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibung auf den Annuitätendarlehen bleiben Risiken durch Zinsänderungen überschaubar. Die Entwicklungsstrategie der Genossenschaft basiert auf der prognostizierten Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gifhorn und der Region. Das kontinuierliche Anwachsen der Mitglieder bestätigt nicht nur die Vertrauenswürdigkeit des genossenschaftlichen Modells, sondern insbesondere auch die konkreten Wohnraumangebote des Unternehmens.

In diesem Sinne setzen wir den geschäftspolitischen Kurs in den kommenden Jahren fort. Die GWG behält weitere Neubauvorhaben im Visier. Die Umsetzung steht und fällt mit der Möglichkeit, neue Wohnbauflächen zu Konditionen zu erwerben, die trotz steigender Grund- und Bodenerwerbskosten sowie erhöhter energetischer Anforderungen das Angebot bezahlbaren Wohnraums möglich machen, so wie es der satzungsgemäße Auftrag des Unternehmens vorsieht.

Es ist der hohen wirtschaftlichen Stabilität und des nachhaltigen Geschäftsmodells des Unternehmens zu verdanken, dass die GWG den sich immer rasanter ändernden Rahmenbedingungen beständig trotzen kann. Dies wird dadurch deutlich, dass die GWG nach wie vor über ein erstklassiges Bankrating verfügt. Trotzdem muss es Aufgabe des Vorstandes sein, im Rahmen seiner strategischen Planungen für den geschäftspolitischen Kurs des



Neuer Giebelanstrich am Herbert-Trautmann-Platz

Unternehmens in den kommenden Jahren alle Optimierungsmöglichkeiten in den Fokus zu nehmen.

Durch marktkonforme Anpassungen des Mietzinses sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu verhindern. Die Zinsdegression bei Objektfinanzierungsmitteln wirkt ebenfalls reduzierend auf das Zinsänderungsrisiko.

Darüber hinaus prüft der Vorstand die Höhe des aus der Dividendenzahlung an die Mitglieder resultierenden Liquiditätsabflusses. Um den Förderauftrag der GWG auch zukünftig sicherzustellen, sind geeignete strategische Entscheidungen zum Wohle aller Mitglieder einzuleiten. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden dies bei ihrer Unternehmensstrategieausrichtung im Jahr 2019 gemeinsam beraten.

Vor diesem Hintergrund ist es der Wille von Aufsichtsrat und Vorstand, dass jeder, unabhängig von seinen finanziellen Möglichkeiten, bei der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG gut aufgehoben ist und sich in unserer Gemeinschaft wohl fühlt. Daher legen wir ein besonderes Augenmerk auch auf eine hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder. Außerdem engagieren wir uns gezielt für die Optimierung der Wohnquartiere. Hierzu haben wir ein Quartiersmanagement eingerichtet, das wir kontinuierlich ausbauen. Schließlich tragen gepflegte Gebäude und ansprechende Außenanlagen zu einer guten Nachbarschaft bei, ebenso wie der geplante Treff im Quartier Bäckerstraße/ Dannenbütteler Weg. Die Pflege unseres Wohnungsbestandes und die Stärkung des Miteinanders sind nicht nur Grundpfeiler unseres wirtschaftlichen Erfolgs, sondern auch entscheidende Felder, auf denen die GWG der wirtschaftlichen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht wird.

## 2.4 NACHTRAGSBERICHT

Mit Ablauf des Geschäftsjahres ist das Aufsichtsratsmitglied Herr Thomas Karwehl aus gesundheitlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach

dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

## 2.5 DANKESWORTE

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im vergangenen Jahr Großes geleistet. Die Weiterentwicklung unserer GWG hat von allen Beteiligten größten Einsatz abverlangt. Unser Erfolg basiert auf vielen individuellen Einzelleistungen und der guten Zusammenarbeit.

*„Das Wachsen des Waldes geschieht lautlos – anders als das Ächzen und Krachen einzelner Bäume. Die Mitarbeitenden machen den Erfolg.“*

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihren zahlreichen Mitglieder-, Mieter- und Kundenkontakten sowie ihren Netzwerken haben im abgelaufenen Geschäftsjahr einmal mehr Gespür für Wesentliches und Zukunftsgerichtetes bewiesen. Der Vorstand ist stolz auf solch einen Tatendrang unserer Beschäftigten. Wir alle tragen gemeinsam und tagtäglich Sorge für ein sinnvolles, lukratives und sozialverträgliches Wachstum unserer GWG. Ganz im Sinne des Förderauftrages unserer Genossenschaft.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Mitarbeitenden für diesen eindrucksvollen Einsatz.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum

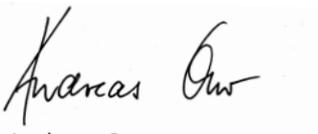
Wohle unserer GWG war durch Vertrauen und dem gemeinsamen Ziel geprägt, erfolgreich für unser Unternehmen tätig zu sein.

Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren langjährigen Partnern, die uns in dem Aufgabenfeld „Zufriedener Kunde“ mit ihren Dienstleistungen unterstützen. Einbezogen werden in die vertrauensvolle Zusammenarbeit stets auch neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor allem aber auch unsere Mitglieder sowie die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

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

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

Gifhorn, im Mai 2019



Andreas Otto



Regine Wolters

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die von ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erledigenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan 2019 ff., den Jahresabschluss 2017, die Vermietungssituation, das Modernisierungs- und Investitionsprogramm sowie den Ankauf von Grundstücken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2018 haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durchgeführt. Die Prüfungshandlung hat ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Vertreterversammlung nahm am 26. Juni 2018 die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und fasste ihre Beschlüsse.

Gifhorn, den 25. April 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

Frau Anna-Maria Blickwede und Herr Thomas Karwehl wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Thomas Karwehl trat zum 31.12.2018 aus gesundheitlichen Gründen von seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrates zurück. Des Weiteren wurde Frau Babette Kutrib als neues Aufsichtsratsmitglied für die nächsten drei Jahre gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2018 ist Herr Uwe Meyer zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2018 festzustellen und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zuzustimmen.

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

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

**KENNZAHLEN DER GWG**

	Einheit	2018	2017	2016
<b>Bestandszahlen</b>				
<b>Eigener Hausbesitz</b>				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	424	420	402
Wohnungen	WE	2.344	2.310	2.246
Gewerbe	SME	12	12	12
Garagen / Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	597	589	529
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.675	1.647	1.647
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	139.136	136.904	131.208
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	59,4	59,3	58,4
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	87.958	85.538	77.181
Sachanlagevermögen	T€	81.633	80.017	69.665
Sachanlagenintensität	%	92,8	93,5	90,3
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	3.915	12.877	8.060
Eigenkapital	T€	35.375	34.650	33.812
Eigenkapitalquote	%	40,2	40,5	43,8
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	46.964	46.133	38.918
Umsatzerlöse	T€	12.468	11.870	11.308
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	T€	981	1.050	1.109
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.922	2.833	2.808
<b>Kapitaldienst:</b>				
Zinsen	T€	1.071	1.002	920
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	1.954	1.876	1.617
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,4	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	3	3,3
Cashflow Marge	%	23,4	23,9	24,8
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung</b>				
Sollmieten (WE)	T€	8.579	8.031	7.618
Sollmieten (Gewerbe)	T€	132	132	131
Sollmieten (Garage)	T€	218	211	207
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	13	14	11
durchschnittliche Sollmieten (WE)	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,14	4,89	4,84
durchschnittliche Sollmieten (Gewerbe)	€/m <sup>2</sup> /Monat	6,57	6,57	6,63
durchschnittliche Sollmieten (Garagen)	€/Garage/Monat	30,43	29,85	32,61
Leerstand (per 31.12.)	WE	9	3	2
Leerstand (per 31.12.)	%	0,38	0,13	0,09
Erlösschmälerungen	T€	59	39	32
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,04	0,02	0,02
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	1.070	981	878
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,64	0,60	0,56
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.935	1.780	1.670
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,16	1,08	1,06
Instandhaltungskosten	T€	2.385	2.097	2.046
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,43	1,28	1,30
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.051	1.873	1.904
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,23	1,14	1,21

## BILANZ ZUM 31.12.2018

<b>Aktiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.592,00		624,00
2. Geleistete Anzahlungen	6.247,50	13.839,50	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.531.839,92		67.155.440,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.735.156,28		2.638.007,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	809.434,78		1.127.866,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.366,00		127.601,00
5. Anlagen im Bau	0,00		8.949.519,94
6. Bauvorbereitungskosten	87.498,50		18.215,74
7. Geleistete Anzahlungen	391.176,28	81.633.471,76	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
2. Andere Finanzanlagen	400,00	717.716,77	400,00
		<b>82.365.028,03</b>	<b>80.734.991,56</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.473.309,92		3.288.426,35
2. Andere Vorräte	4.238,06	3.477.547,98	7.681,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	95.804,01		88.093,29
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	403,02		19,45
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.132,95		11.787,67
4. Sonstige Vermögensgegenstände	94.849,48	262.189,46	35.845,14
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.832.269,97	1.303.356,22
		<b>5.572.007,41</b>	<b>4.735.209,43</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	13.802,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.483,12	21.285,12	68.246,77
		<b>87.958.320,56</b>	<b>85.538.447,76</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2018

<b>Passiva</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	356.912,25	272.642,76
2.	der verbleibenden Mitglieder	15.193.459,63	14.946.512,48
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile € 28.665,30 (Vorjahr: € 19.786,03)	7.440,00	4.960,00
		15.557.811,88	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 110.000,00)	2.703.000,00	2.603.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 250.000,00 (Vorjahr: € 300.000,00)	12.979.000,00	12.729.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 56.947,26 (Vorjahr: € 48.549,85)	3.510.356,26	3.453.409,00
		19.192.356,26	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	974.589,81	1.050.193,37
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-350.000,00	-410.000,00
		<b>35.374.757,95</b>	<b>34.649.717,61</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1.	Sonstige Rückstellungen	<b>339.286,77</b>	<b>141.313,74</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.040.668,90	39.935.418,24
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.335.379,22	6.248.499,48
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.970.159,80	3.886.651,92
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.822,57	13.781,07
5.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	713.403,57	507.549,74
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 17.476,63 (Vorjahr € 21.312,93) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00 )	85.657,30	75.771,93
		<b>52.158.091,36</b>	<b>50.667.672,38</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		86.184,48	79.744,03
		<b>87.958.320,56</b>	<b>85.538.447,76</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.468.522,25		11.870.332,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.627,47	12.474.149,72	5.769,84
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		184.883,57	-26.779,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		210.661,93	467.891,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.030.687,53	5.428.906,84
5. Rohergebnis		6.839.007,69	6.888.307,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.500.282,67		1.357.644,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 67.223,77 (Vorjahr: € 61.402,03)	365.807,10	1.866.089,77	317.640,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.938.225,05	2.147.026,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		710.854,49	742.145,50
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.838,67	1.872,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 1.266,21 (Vorjahr: € 2.317,10)		1.070.832,09	1.002.262,94
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.162,25	0,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.248.722,71	1.323.499,80
14. Sonstige Steuern		274.132,90	273.306,43
15. Jahresüberschuss		974.589,81	1.050.193,37
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		350.000,00	410.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>624.589,81</b>	<b>640.193,37</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

#### BILANZ

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

#### IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

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

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

- Wohnbauten: 50 – 80 Jahre
- Geschäftsbauten (inkl. Garagen): 20 – 50 Jahre
- Außenanlagen / Einstellplätze: 10 – 15 Jahre
- Fotovoltaikanlagen: 20 Jahre
- Fahrzeuge: 6 Jahre
- Geschäftsausstattungen: 3 – 13 Jahre

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

Geringwertige Anlagegüter (inkl. Trivial-Software) mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 (bis GJ 2017: € 410,00) netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam als Abgang berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 362.203,31) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

#### **FINANZANLAGEN**

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

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2018 € 703.619,95, das Jahresergebnis 2018 € 33.514,59. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde in der Gesellschafterversammlung am 2. April 2019 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **UMLAUFVERMÖGEN**

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen sind wertberichtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfer-

tige Leistungen“ betrifft € 3.473.309,92 (Vorjahr: € 3.288.426,35) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Mit Ausnahme von € 14.668,83 (Vorjahr: € 19.367,27) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderung gegen verbundene Unternehmen besteht gegen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultiert aus dem Anspruch auf Umsatzrückvergütung (€ 74.307,68) saldiert mit der Verbindlichkeit aus der umsatzsteuerlichen Organschaft zwischen der Gesellschaft und der Genossenschaft (€ 3.174,73).

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 895,97 (Vorjahr: € 670,22) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

#### **AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

### LATENTE STEUERN

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

### GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 15.557.811,88 (Vorjahr: € 15.224.115,24).

### RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	2.603.000,00	100.000,00	0,00	2.703.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.729.000,00	250.000,00	0,00	12.979.000,00
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
Freie Rücklage	2.600.574,14	0,00	56.947,26	2.657.521,40
Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	18.785.409,00	350.000,00	56.947,26	19.192.356,26

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

## RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
Noch ausstehende Eingangsrechnungen	208.600,00	0,00
Altersteilzeitverpflichtungen	47.371,67	25.077,15
Jahresabschlussprüfung	19.000,00	17.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.100,00	13.900,00
Jubiläumszusagen	11.848,43	11.316,47
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	11.000,00
Vertreterversammlung	11.000,00	11.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	10.500,00	8.500,00
Urlaubsansprüche	3.366,67	6.420,12
Steuerberatungsleistungen	2.500,00	2.500,00
Unterlassene Bauinstandhaltung	0,00	34.600,00
	<b>339.286,77</b>	<b>141.313,74</b>

Zur Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeit ist anzumerken, dass zur Absicherung der Ansprüche der Berechtigten Bankguthaben in Höhe von € 49.936,06 (Vorjahr: € 75.613,29) verpfändet wurden. Die bestehenden Aktivwerte (Guthaben bei Kreditinstituten) wurden mit der entsprechenden Verpflichtung in Höhe von € 97.307,73 (Vorjahr: € 100.690,44) verrechnet, so dass die Rückstellung zum 31. Dezember 2018 € 47.371,67 (Vorjahr: € 25.077,15) beträgt.

## VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 39.942.522,85 (Vorjahr: € 39.805.709,95), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 7.335.379,22 (Vorjahr: € 6.240.216,04) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.316,80 (Vorjahr: € 3.401,40) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Unter dem Posten Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn) von € 3.052,85 (Vorjahr: € 1.520,45) ausgewiesen.



Neuer Anstrich der Garagen in der Breslauer Straße

#### **PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

#### **HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Am Abschlusstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 400,00	€ 400,00

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus Kostenbeteiligung gemäß Aufhebungsvertrag	80.000,00	0,00
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagemögens	9.097,17	376.532,07
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.774,97	6.865,27
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenene Forderungen	3.870,85	441,13
	<b>101.742,99</b>	<b>383.838,47</b>

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten in Höhe von € 26.149,50 Aufwendungen aus der außerplanmäßigen Auflösung von im Rechnungsabgrenzungsposten eingestellten nicht umlagefähigen Heizkosten (Einbringungszuschüsse BHKW). Die Auflösung wurde im Zusammenhang mit der Aufhebung von Wärmelieferungsverträgen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 362.203,31) außerplanmäßig abgeschrieben.

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	36.472,42	8.272,63
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	8.267,92	0,00
Aufwendungen früherer Jahre	4.157,17	493,65
	<b>48.897,51</b>	<b>8.766,28</b>

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 1.266,21 (Vorjahr: € 2.317,10) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind € 2.813,12 (Vorjahr: € 157,40) Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.



Unsere Quartiersmanager unterwegs im Wohnungsbestand

## C. SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2018 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich

somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2018 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

### AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

### FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### **GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN**

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

### **ABGELTUNGSSTEUER AUF DEN EK 02-BESTAND**

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

### **ZAHL DER ARBEITNEHMER**

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 16 kaufmännische und fünf technische Angestellte, drei gewerbliche Arbeitnehmer und zwei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### **MITGLIEDERBEWEGUNG**

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2018	4.443
Zugang	469
Abgang	231
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>4.681</b>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 24.962 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um € 246.947,15 (Vorjahr: € 357.221,07) erhöht. Sat-

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

### **NACHTRAGSBERICHT**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### **ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND**

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

### **ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Andreas Otto (Vorsitzender)  
Regine Wolters

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Uwe Meyer (Assessor jur.)	Vorsitzender
Anna-Maria Blickwede (Apothekerin)	stellvertretende Vorsitzende
Thomas Karwehl (Polizeibeamter)	(bis zum 31.12.2018)
Babette Kutrib, (Beamtin)	(ab dem 26.06.2018)
Kerstin Meyer (Beamtin)	
Christiane Müller (Industriekauffrau)	
Jörg Strüver (Finanzbeamter)	

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

**ERGEBNISVERWENDUNG**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 974.589,81
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	100.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	250.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von	<hr/> 624.589,81
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2018 von € 14.918.612,48	447.558,28
und Einstellung in die freie Rücklage	177.031,53

Gifhorn, 25. April 2019

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand

  
Andreas Otto

  
Regine Wolters

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	157.146,52	10.034,08	2.718,15	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.247,50	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	157.146,52	16.281,58	2.718,15	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.912.408,35	3.215.408,78	0,00	8.949.519,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.716.633,04	204.625,35	0,00	8.923,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.136.505,48	0,00	311.001,83	-7.430,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.539,66	16.812,56	96.375,14	0,00
Anlagen im Bau	8.949.519,94	0,00	0,00	-8.949.519,94
Bauvorbereitungskosten	18.215,74	70.775,80	0,00	-1.493,04
Geleistete Anzahlungen	0,00	391.176,28	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	122.163.822,21	3.898.798,77	407.376,97	0,00
<b>Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	717.716,77	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>123.038.685,50</b>	<b>3.915.080,35</b>	<b>410.095,12</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.040.668,90	39.935.418,24	1.633.463,03	1.764.962,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.335.379,22	6.248.499,48	334.735,66	299.069,53
3. Erhaltene Anzahlungen	3.970.159,80	3.886.651,92	3.970.159,80	3.886.651,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.822,57	13.781,07	12.822,57	13.781,07
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	713.403,57	507.549,74	696.264,46	492.472,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	85.657,30	75.771,93	44.685,85	39.429,42
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>52.158.091,36</b>	<b>50.667.672,38</b>	<b>6.692.131,37</b>	<b>6.496.366,71</b>

	Abschreibungen /Tilgungen				Buchwert		
	Stand am 31.12.2018	Stand am 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017	
	€	€	€	€	€	€	
	164.462,45	156.522,52	3.066,08	2.718,15	156.870,45	7.592,00	624,00
	6.247,50	0,00	0,00	0,00	0,00	6.247,50	0,00
	170.709,95	156.522,52	3.066,08	2.718,15	156.870,45	13.839,50	624,00
	119.077.337,07	39.756.968,16	1.788.528,99	0,00	41.545.497,15	77.531.839,92	67.155.440,19
	4.930.181,51	2.078.625,81	116.399,42	0,00	2.195.025,23	2.735.156,28	2.638.007,23
	818.073,57	8.638,79	0,00	0,00	8.638,79	809.434,78	1.127.866,69
	350.977,08	302.938,66	30.230,56	60.558,14	272.611,08	78.366,00	127.601,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.949.519,94
	87.498,50	0,00	0,00	0,00	0,00	87.498,50	18.215,74
	391.176,28	0,00	0,00	0,00	0,00	391.176,28	0,00
	125.655.244,01	42.147.171,42	1.935.158,97	60.558,14	44.021.772,25	81.633.471,76	80.016.650,79
	717.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.316,77	717.316,77
	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	717.716,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.716,77	717.716,777
	<b>126.543.670,73</b>	<b>42.303.693,94</b>	<b>1.938.225,05</b>	<b>63.276,29</b>	<b>44.178.642,70</b>	<b>82.365.028,03</b>	<b>80.734.991,56</b>

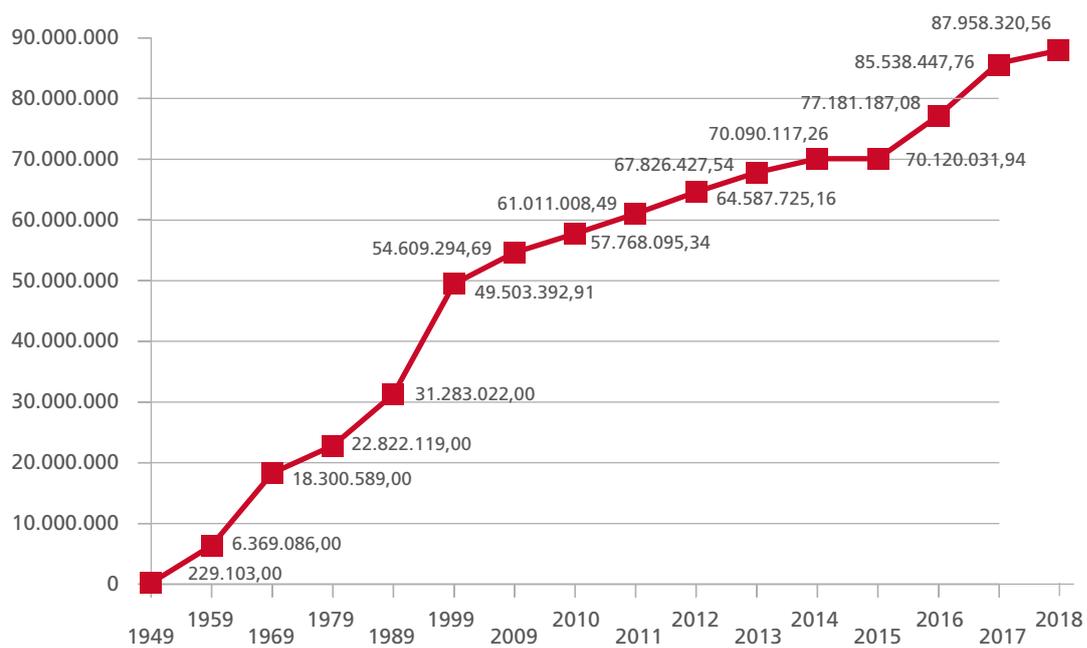
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	6.431.849,52	6.117.822,16	31.975.356,35	32.052.633,98	39.942.522,85	GPR
	1.344.120,11	1.208.280,47	5.656.523,45	4.741.149,48	7.335.379,22	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	17.139,11	15.077,07	0,00	0,00	0,00	
	40.971,45	36.342,51	0,00	0,00	0,00	
	<b>7.834.080,19</b>	<b>7.377.522,21</b>	<b>37.631.879,80</b>	<b>36.793.783,46</b>	<b>47.277.902,07</b>	

GPR = Grundpfandrecht

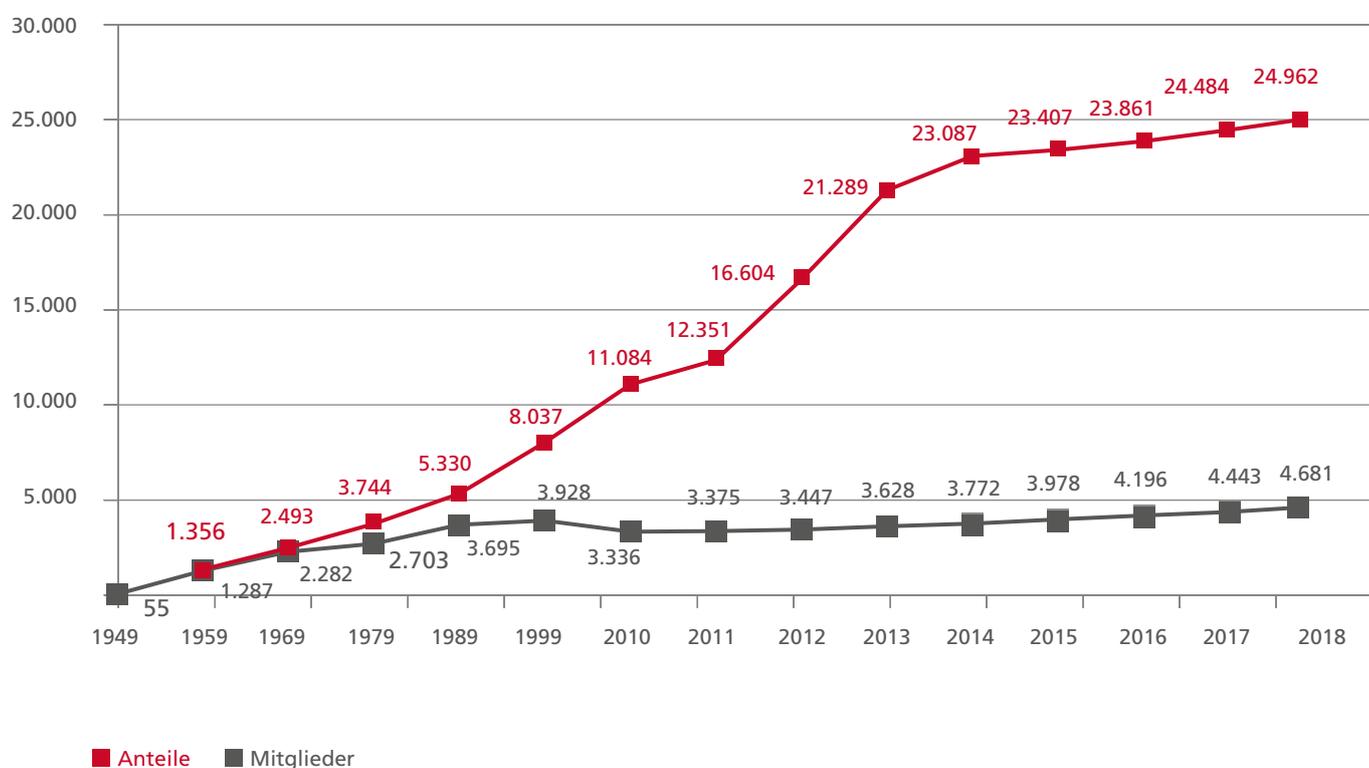


Neue Garagen am Kirchweg

### ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 - 2018



## ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2000	49.767.715,14	5.172.961,51	3.791	8.052	2.208	12	499
2001	50.209.357,34	5.199.373,22	3.669	8.024	2.209	12	499
2002	50.584.875,82	5.181.321,06	3.518	7.912	2.211	12	499
2003	51.195.271,15	5.206.559,48	3.461	8.036	2.207	11	499
2004	51.563.125,94	5.202.696,41	3.360	8.004	2.204	11	499
2005	52.009.276,33	5.331.669,09	3.308	8.253	2.202	11	499
2006	54.290.716,07	5.577.068,78	3.288	8.701	2.202	12	499
2007	54.307.647,50	5.676.185,85	3.296	8.806	2.213	13	499
2008	54.841.789,23	5.784.471,49	3.291	8.867	2.213	13	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.587.725,16	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	12	518
2013	67.826.427,54	13.406.546,93	3.628	21.289	2.244	12	521
2014	70.090.117,26	14.556.776,71	3.772	23.087	2.248	12	529
2015	70.120.031,94	14.723.670,70	3.978	23.407	2.247	12	529
2016	77.181.187,08	14.863.577,07	4.196	23.861	2.246	12	529
2017	85.538.447,76	15.224.115,24	4.443	24.484	2.310	12	589
2018	87.958.320,56	15.557.811,88	4.681	24.962	2.344	12	597



## QUARTIER „LINDENHOF“

Eines der spannendsten, innovativsten und in jeder Hinsicht zukunftsfähigsten Neubauprojekte unserer Genossenschaftsgeschichte ist nun offiziell abgeschlossen. Im Juli 2018 wurde die letzte Wohnung im Lindenhof bezogen, die Bauphase beendet und das Quartier in die allgemeine Bestandsbetreuung eingliedert. Der Lindenhof steht nicht nur für ein modernes Wohnen der Zukunft, sondern ist in erster Linie

auch ein Leuchtturmprojekt für unsere Genossenschaft. Als erstes Energie-Effizienz-Quartier Gifhorns hat es schon jetzt viel Aufmerksamkeit erzeugt und unser Image als hochmoderner Wohnraumversorger gefestigt. Doch nicht nur in punkto Energieeffizienz ist das Quartier gelungen. Auch die architektonische Eingliederung in den Bestand eines seit langen Jahren bestehenden Ortsteils kann sich sehen lassen.



Das hocheffiziente Erdgas-BlockHeizkraftwerk im Versorgungsturm kann durch eine Glasscheibe besichtigt werden. Von hier wird das gesamte Quartier mit Strom und Wärme versorgt.

## LINDENHOF



Zwei Wohnungen im Versorgungsturm



Alle 93 Wohnungen sind seit Juli 2018 bezogen.



Die Tiefgarage bietet Platz für 60 Einstellplätze



Einfahrt zur Tiefgarage



Sommerliche Impressionen



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

## WIR SIND DABEI



### LOKALE BÜNDNISSE FÜR FAMILIE

Wir sind viele! Jedes Lokale Bündnis für Familie ist ein Netzwerk von Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft. Die verschiedenen Partnerinnen und Partner finden sich vor Ort auf freiwilliger Basis zusammen, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien durch bedarfsorientierte Projekte zu verbessern. Dabei engagieren sich die Beteiligten nach ihren jeweiligen Möglichkeiten und bringen ihr spezifisches Know-how ein. Beim Gifhorer Bündnis „Familien im Aufwind“ stehen die Themen Betreuung, Beratung, Erziehung und Bildung im Mittelpunkt.



### BERUFUNDFAMILIE GMBH

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



### MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

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



### DESWOS

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



### GdW

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



### vdw

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

## IMPRESSUM:

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Alter Postweg 36  
38518 Gifhorn

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

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



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

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

Externe Bildquellen:

Fotolia - stockpics (Titelbild)

Frank Bierstedt S. 7, 8, 44, 45, 47

Florian Röske S. 5

Photowerk S. 6

Merle Höfermann S. 7, 8, 11, 12, 15, 17, 21, 22, 33, 36, 40, 41, 43, 48

Druck und Verarbeitung: Maul-Druck, Braunschweig  
500 Exemplare, Druckdatum: Mai 2019



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

# GWG

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





**GWG**

GIFHORN  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT E.G.

[WWW.GWG-GIFHORN.DE](http://WWW.GWG-GIFHORN.DE)