

A high-angle, close-up photograph of a wooden desk. In the upper left, a spiral-bound notebook with a brown cover is partially visible. Below it, a white laptop is open, with its keyboard in the foreground. The keyboard is a light grey color with various function keys like 'PGDN', 'PAUSE', 'PCLIP', 'BREAK', 'END', 'RTSC', 'HOME', 'SYSRQ', 'DEL', 'INS', 'SCROLL', 'NUM LOCK', 'PGUP', 'PGDN', and 'ENTER' clearly visible. The text 'GESCHÄFTSBERICHT 2024' is printed in large, bold, red capital letters across the middle of the image, and 'UND LAGEBERICHT' is printed in smaller, bold, red capital letters directly below it. In the bottom left corner, there is a red rectangular logo for 'GWG' with the text 'GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG' underneath it.

GESCHÄFTSBERICHT 2024

UND LAGEBERICHT

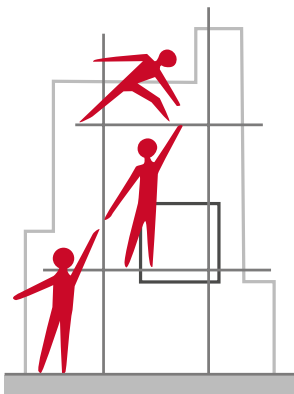
GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

5 E-Fahrzeuge

33.060 kWh Strom durch Photovoltaik

9 Mio Euro Modernisierungs-Investitionen in 2024



4.987 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

5 Photovoltaikanlagen

111.423 m² Heizfläche

542,18 m² Photovoltaikfläche

140.291 m² Wohnfläche

42,1 % Eigenkapital

2 Vorstände

2,5 % Leerstand

6 Wärmepumpen

8,1 % Fluktuationsrate

2,8 Mio Euro Instandhaltungskosten in 2024

0,6 Mio Euro Jahresüberschuss 28 Mitarbeitende

nur 5,93 €/m² monatliche Durchschnittsmiete 21,05 Euro Instandhaltungs-Investition/m²

1,53 €/m² Heizkosten pro Monat 12,55 Mio kWh Gasverbrauch in 2024

0,02 Tonnen CO₂/m² Heizfläche

25.803 Geschäftsanteile

85,3 Millionen Euro Anlagevermögen

112 kWh Gasverbrauch/ m² Heizfläche

86 Übernachtungen in der Gästewohnung

70 Vertreter

2 Auszubildende

94,1 Mio Euro Bilanzsumme

2.357 Wohnungen

GLIEDERUNG

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	Lagebericht des Vorstandes	10
1.	Grundlagen des Unternehmens	10
2.	Wirtschaftsbericht	12
2.1	Rahmenbedingungen	12
2.2	Geschäftsverlauf	14
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	18
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	22
3.	Risiko- und Chancenbericht	25
4.	Prognosebericht	28
	Bericht des Aufsichtsrates	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2024	35
	Entwicklung des Anlagevermögens	44
	Verbindlichkeitspiegel	44
	Statistische Kennzahlen	46
	Wir sind dabei	50
	Impressum	51

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

ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

Adam, Tobias
Ahrenbeck, Marlene
Ahrens-Arnold, Christine
Angermann, Rainer
Baldt, Monika
Böhm, Alexandra
Büschke, Horst
Conrad, Barbara
Cooper, Dagmar
Distelberger, Gerhard
Evers, Klaus-Peter
Exner, Franziska
Glasow, Siegfried
Grebhan, Klaudia
Grebhan, Ulrich
Grote, Ingrid
Henke, Thomas
Henning, Christian
Hillmann, Claudia
Hollenbach, Manfred
Hölting, Kerstin
Jander, Anja
Koch, Dieter
Koch, Oliver
Kratzke, Christine
Krause, Michael
Kutzner, Ernst-Ulrich
Manduca, Michele
Manthey, Simon
Marzischewski-Drewes, Stefan
Mates, Horst
Matzellus, Birgit
Mertens, Helga
Mönch, Manfred
Nerlich, Hans-Joachim

Notbom, Michael
Nowak, Bastian Till
Ogbonna, Isabelle
Passekel, Edwin
Plagge, Heidemarie
Ratz, Rabbea
Raulfs, Stefan
Renders, Helga
Riechers, Sascha
Ruschlau, Astrid
Saake, Manfred
Sartor, Kilian Rochus
Schell, Anna
Schiedewitz, Monika
Schiller, Egon
Schindler, Klaus
Schlüsche, Tobias
Schmidt, Jörg
Schmolke, Karl-Heinz
Schröder, Melanie
Schulze, Jutta
Schwagenscheidt, Karsten
Seisel, Karla
Simon, Elke
Six, Alexander
Stoyke, Manfred
Tacke, Sabine
Theiner, Stefan
Theiner, Katharina
Thies, Stephanie
Tietge, Bernd
Wakengut, Alexander
Weinberg, Roswitha
Wenzel, Julia
Wille, Heinz-Dieter

AUFSICHTSRAT

Meyer, Uwe
Blickwede, Anna-Maria
Faß, Tim
Müller, Christiane
Kutrib, Babette
Strüver, Jörg

Vorsitzender
stellv. Vorsitzende bis 25.06.2024
stellv. Vorsitzender ab 25.06.2024
Schriftführerin
bis 25.06.2024

VORSTAND

Otto, Andreas
Wolters, Regine

Vorsitzender

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

»INMITTEN GESELLSCHAFTLICHER UND WIRTSCHAFTLICHER UMRÜCHE
BLEIBEN WIR DEM TREU, WAS UNS AUSMACHT: VERLÄSSLICHKEIT,
VERANTWORTUNG UND DER KLARE BLICK NACH VORN.
DABEI SETZEN WIR AUF EINE VORAUSSCHAUENDE INVESTITIONSPOLITIK,
NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG UND DEN RESPEKTVOLLEN
UMGANG MIT UNSEREN RESSOURCEN.«

ANDREAS OTTO



**SEHR GEEHRTE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE PARTNERINNEN UND PARTNER,
SEHR GEEHRTE FREUNDINNEN UND FREUNDE DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT,**

mit dem Geschäfts- und Lagebericht für das Jahr 2024 legen wir Rechenschaft über ein Jahr ab, das in vielerlei Hinsicht von Unsicherheit geprägt war – wirtschaftlich, geopolitisch und gesellschaftlich. Die fortdauernden Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie neue gesetzliche Anforderungen haben die Rahmenbedingungen für unsere Arbeit deutlich verändert. In diesem Umfeld gewinnt unser genossenschaftliches Modell einmal mehr an Bedeutung: als Garant für Sicherheit, Solidarität und Stabilität.

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG steht für die dauerhafte Bereitstellung von sicherem, bezahlbarem und qualitätsvollem Wohnraum. Mit 4.987 Mitgliedern, einem Bestand von 2.357 Wohnungen sowie 21 Gewerbeeinheiten und 596 Stellplätzen sind wir fest in Gifhorn verwurzelt. Unser Handeln ist nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf das Wohl unserer Mitglieder – auf eine nachhaltige und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung.

Im Jahr 2024 haben wir unsere Investitionen gezielt auf den Erhalt und die energetische Weiterentwicklung unseres Bestandes konzentriert. Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, zur Verbesserung der Dämmung sowie der Ausbau von Photovoltaik sind Ausdruck unseres Anspruchs, ökonomische Tragfähigkeit mit ökologischer Verantwortung zu verbinden. Gleichzeitig haben wir soziale Projekte gestärkt, das Wohnumfeld gepflegt und die digitale Weiterentwicklung unserer Dienstleistungen vorangetrieben.

Diese Leistungen wären ohne das Vertrauen und die Unterstützung vieler nicht möglich gewesen. Unser besonderer Dank gilt daher nicht nur unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden, sondern auch unseren langjährigen Partnerinnen und Partnern, den engagierten Dienstleistenden sowie allen Freundinnen und Freunden der Genossenschaft. Ihre zuverlässige Zusammenarbeit, Ihr Einsatz und Ihr Mitwirken in vielfältiger Form sind ein unverzichtbarer Bestandteil unseres Erfolgs. Wir blicken mit Realismus, aber auch mit Zuversicht in die Zukunft und werden auch weiterhin unseren Beitrag zu einer lebenswerten, solidarischen und nachhaltigen Stadtgesellschaft leisten.

Vielen Dank für Ihr anhaltendes Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 25. Juni 2024

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 70 Mitgliedern. Die Vertreterinnen und 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 60. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 25. Juni 2024 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 Vertreterinnen und Vertretern bei den Wahlen jeweils die meisten Stimmen erhalten haben. Scheidet eine Vertreterin oder ein Vertreter aus seinem Amt aus, so rückt an seine Stelle ein Ersatzvertreter nach und nimmt seine Aufgaben wahr.

AUFSICHTSRAT

Uwe Meyer
(Vorsitzender)



Tim Faß
(stellv. Vorsitzender ab
25.06.2024)



Christiane Müller
(Schriftführerin)



Anna-Maria Blickwede
(stellv. Vorsitzende bis
25.06.2024)



Babette Kutrib
bis 25.06.2024



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 und dessen Stellvertretenden sowie einen Schriftführer.

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 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.



DANKESWORTE

SEHR GEEHRTE MITARBEITENDE, SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, GESCHÄTZTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, VEREHRTER AUFSICHTSRAT,

2024 war ein Jahr voller Bewegung – im Kleinen wie im Großen. Es war geprägt von Unsicherheiten, von notwendigen Entscheidungen und von Momenten, die uns als Genossenschaft gefordert, aber auch zusammengeschweißt haben. Gerade in solchen Zeiten zeigt sich, was Gemeinschaft bedeutet. Und wir durften erleben, wie stark unsere GWG-Gemeinschaft ist.

Unser tief empfundener Dank gilt all denen, die diesen Weg mit uns gegangen sind: unseren Mitarbeitenden, die mit Herzblut, Know-how und Teamgeist täglich daran arbeiten, dass unsere Mitglieder sich zuhause fühlen können. Unseren Mitgliedern, die uns ihr Vertrauen schenken und uns durch ihre Rückmeldungen und Ideen bereichern. Unseren Partnerinnen und Partnern, die mit uns an einem Strang ziehen und Projekte Realität werden lassen. Und unseren Freundinnen und Freunden, die uns mit Wohlwollen und Interesse begleiten.

Es ist dieses Miteinander, das uns trägt. Es sind die vielen kleinen Gesten der Unterstützung, die Offenheit für neue Wege, die Geduld in herausfordernden Situationen – all das macht unsere Arbeit bedeutungsvoll. Denn für uns ist Wohnen mehr als eine Dienstleistung: Es ist ein Versprechen auf Sicherheit, Verlässlichkeit und Zukunft.

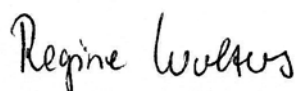
Ein besonderer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und den partnerschaftlichen Austausch. Gemeinsam konnten wir wichtige Weichen stellen, um unsere Genossenschaft gut durch das Jahr zu führen und sie für die kommenden Aufgaben zu stärken.

Wir gehen weiter – mit Zuversicht, mit klaren Zielen und mit dem festen Glauben daran, dass wir als Gemeinschaft jede Herausforderung meistern können. Denn wo Menschen sich für etwas einsetzen, entsteht Zukunft.

Gifhorn, im Mai 2025



Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters
Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 gegründet und verfolgt seither das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren, sozial verantwortbaren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG ist sie steuerlich privilegiert und wirtschaftlich dem Gemeinwohl verpflichtet. Unsere Geschäftstätigkeit richtet sich nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern auf den langfristigen Nutzen unserer Mitglieder und die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere.

Zum Stichtag 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über 4.987 Mitglieder mit insgesamt 25.803 Geschäftsanteilen. Die Mitgliedschaft stellt eine zwingende Voraussetzung für die Wohnraumversorgung durch die Genossenschaft dar. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Dabei basiert das genossenschaftliche Modell auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

Zum Wohnungsbestand per 31.12.2024 zählen 2.357 eigene Wohnungen, davon 185 öffentlich gefördert, 21 Gewerbeeinheiten sowie 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen. Die Wohnraumversorgung erfolgt in Übereinstimmung mit dem satzungsgemäßen Förderauftrag. Unsere Strategie fokussiert sich auf eine dauerhafte Bewirtschaftung des eigenen Bestandes sowie dessen kontinuierliche qualitative und energetische Weiterentwicklung.

Unsere Genossenschaft richtet sich in ihrer Rechnungslegung und Berichterstattung nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs. Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde erstmals die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) anstelle der bisherigen Form-

blattverordnung angewendet. Entsprechend wurden alle Postenbezeichnungen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst.

Darüber hinaus berücksichtigt unsere Rechnungslegung bereits die zum 6. November 2024 endgültig verabschiedeten Grundsätze des IDW IFA 1 zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden. Diese Neuregelung trägt dazu bei, die buchhalterische Abbildung von Modernisierungsmaßnahmen transparenter und einheitlicher zu gestalten.

Im Rahmen unseres Risikomanagements und unserer strategischen Ausrichtung entwickeln wir aktuell eine unternehmensspezifische Klimaschutzstrategie, die sich auf die bereits durchgeführte CO₂-Bilanz unseres Bestandes stützt. Die gesetzlich verschärften Anforderungen im Gebäudesektor sowie die zunehmende Relevanz nachhaltiger Wohnkonzepte machen eine systematische Steuerung unserer Emissionen notwendig. Ziel ist es, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Rahmenbedingungen ein langfristig tragfähiges Klimaziel zu definieren und umzusetzen.

Unsere Geschäftspolitik ist langfristig angelegt und zielt auf eine wirtschaftlich stabile Entwicklung, die Bewahrung und qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie auf die Förderung des genossenschaftlichen Gedankens im Alltag. Im Jahr 2024 haben wir daher erneut gezielt in Maßnahmen zur Quartierspflege, energetischen Optimierung und Digitalisierung investiert, um unsere Wohnangebote zukunftsfähig und lebensnah zu gestalten.

STRATEGISCHE ZIELE**Nachhaltigkeit und Innovation:**

Die GWG verfolgt das Ziel, ihren Wohnungsbestand nicht nur zu erhalten, sondern aktiv auf eine klimaschonende, energieeffiziente Zukunft auszurichten. Im Jahr 2024 wurden die Investitionen in nachhaltige Technologien wie Photovoltaikanlagen, optimierte Heizsysteme und Wärmedämmung gezielt fortgeführt. Parallel dazu entwickeln wir eine unternehmensspezifische Klimastrategie auf Basis der erhobenen CO₂-Bilanz. Die damit verbundenen Maßnahmen orientieren sich an den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenso wie an den gesetzlichen Anforderungen im Gebäudesektor. Innovation bedeutet für uns, ökologisches Bauen mit digitalen Lösungen zu verbinden – etwa durch intelligente Steuerungssysteme zur Verbrauchsoptimierung.

Soziale Verantwortung:

Unser genossenschaftliches Handeln ist von einem tiefen sozialen Verständnis geprägt. Die Wohnraumversorgung erfolgt nicht profitorientiert, sondern gemeinwohlorientiert. 2024 lag der Fokus auf der Pflege und Weiterentwicklung unserer Bestände mit dem Ziel, bezahlbares Wohnen in einem stabilen sozialen Umfeld zu gewährleisten. Dabei stärken wir bewusst das nachbarschaftliche Miteinander und investieren in Quartiersprojekte mit niedrigschweligem Zugang für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Beratungsangebote, soziale Initiativen und Kooperationen mit lokalen Akteuren tragen dazu bei, dass unsere Wohnanlagen Orte der Gemeinschaft bleiben.

Wachstum und Entwicklung:

Auch im Jahr 2024 verfolgte die GWG eine moderate, bedarfsgerechte Wachstumsstrategie. Ziel ist es, das Woh-

nungsangebot dort zu erweitern, wo Nachfrage und Lagequalität übereinstimmen. Die Neubauaktivitäten werden vor dem Hintergrund stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sorgfältig geprüft und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Tragfähigkeit realisiert. Gleichzeitig investieren wir in die Modernisierung unseres Bestandes, um diesen langfristig attraktiv und energetisch zukunftsfähig zu gestalten. Neben dem Substanzwert stehen dabei vor allem Qualität, Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit im Fokus.

Beitrag zur Gemeinschaft:

Als Genossenschaft verstehen wir uns nicht nur als Vermieterin, sondern als aktive Gestalterin des urbanen Raums. Wir engagieren uns für eine lebenswerte Stadtgesellschaft, in der Wohnraum ein soziales Grundrecht bleibt. Unser Beitrag zeigt sich in der aktiven Förderung von Gemeinschaftsangeboten, in sozialverträglichen Mietstrukturen sowie in Kooperationen mit Bildung, Kultur und Ehrenamt. Damit leisten wir unseren Teil zu einer Stadtentwicklung, die auf Integration, Teilhabe und Nachhaltigkeit basiert.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Geschäftsjahr 2024 war erneut von instabilen globalen und nationalen Rahmenbedingungen geprägt, die sich unmittelbar auf die Wohnungswirtschaft auswirkten. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind. Zusätzlich sorgten neue Handelskonflikte – insbesondere zwischen den USA und China – für Unsicherheit auf den internationalen Märkten. Diese geopolitischen Spannungen führten auch 2024 zu volatilen Energiepreisen, anhaltend hohen Baukosten und einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen.

Parallel dazu wurde die wirtschaftliche Planung durch die Inflationsentwicklung, die restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und das weiterhin hohe Zinsniveau erschwert. Trotz leichter Rückgänge bei den Preissteigerungsraten blieb das Umfeld für Investitionen im Wohnungsbau angespannt. Die Finanzierung neuer Projekte wurde durch die Zinslast sowie durch Unsicherheiten bei Förderprogrammen zusätzlich erschwert.

Auch regulatorisch brachte das Jahr 2024 neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen. Mit der erstmalig verpflichtenden Anwendung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) musste die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angepasst werden.

Hinzu kamen die energiepolitischen Entwicklungen, wie zum Beispiel das Auslaufen der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung (EnSimiMaV) zum 30.09.2024. Gleichzeitig rückten durch neue Klimaziele auf Bundes- und EU-Ebene die Anforderungen an energetische Sanierung und CO₂-Reduktion weiter in den Vordergrund.

Für die Wohnungswirtschaft bedeuteten diese Entwicklungen eine Zuspitzung bereits bestehender Herausforderungen:

1. Nachfrage nach Wohnraum: Die Nachfrage in urbanen und wachstumsstarken Regionen blieb trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten hoch. Bevölkerungszuwachs durch Binnenmigration, demografischer Wandel und Migration wirken weiterhin verstärkend. Gleichzeitig führte die anhaltende Inflation zu spürbarer Belastung vieler Haushalte, wodurch insbesondere einkommensschwache Gruppen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

2. Angebot an Wohnraum: Die Realisierung neuer Bauvorhaben wurde durch hohe Baupreise, Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie gestiegene Anforderungen an Energieeffizienz zunehmend erschwert. Die Bautätigkeit nahm bundesweit ab. Auch in unserer Region zeigte sich eine sinkende Zahl an genehmigten und fertiggestellten Neubauprojekten.

3. Finanzierungs- und Investitionsbedingungen: Die Baukosten sind erheblich gestiegen, was sich direkt auf die Mieten und Kaufpreise auswirkt. Die Förderpolitik und regulatorische Auflagen tragen zur Komplexität und zu den Kosten bei, während gleichzeitig die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum eine Herausforderung darstellt.

4. Wohnungspolitik: Staatliche Interventionen und Fördermaßnahmen zielen darauf ab, die Auswirkungen der gestiegenen Kosten abzumildern, jedoch bleibt die langfristige Wirksamkeit dieser Maßnahmen in einem volatilen wirtschaftlichen Umfeld ungewiss. Die Interessen und Strategien der Akteure auf dem Wohnungsmarkt, von privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen bis hin zu Investoren und Bauträgern, werden zunehmend von den Herausforderungen der Kosteninflation und den Erfordernissen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geprägt.

5. Soziale und ökologische Aspekte: Die Integration von Nachhaltigkeitszielen und sozial ausgewogener Wohnraumbereitstellung bleibt ein zentrales Spannungsfeld. Insbesondere die Herausforderung, CO₂-Emissionen zu senken und gleichzeitig sozialverträgliche Mieten zu gewährleisten, bestimmt zunehmend das wirtschaftliche und politische Umfeld der Wohnungswirtschaft.

AUSBLICK

Angesichts dieser gesamtwirtschaftlichen, regulatorischen und sozialen Entwicklungen bleibt das Umfeld für Wohnungsunternehmen auch im kommenden Jahr anspruchsvoll. Die GWG stellt sich diesen Rahmenbedingungen mit einer vorausschauenden Planung, der Weiterentwicklung ihrer Klimastrategie, gezielter Investitionssteuerung und einem klaren Fokus auf soziale Verantwortung und Bestandsoptimierung.



2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 621.580,03 ab. Davon sind € 103.000,00 in die Ergebnismrücklagen eingestellt worden.

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.074	15.109	13.653
davon aus Mieten	10.354	10.498	10.068
Sonstige betriebliche Erträge	175	254	576
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	2.952	3.236
Abschreibungen	2.433	2.398	2.204
Personalaufwand	2.119	2.147	1.949
Sonstige betriebliche Aufwendungen	916	999	999
Zinsaufwendungen	986	974	880
Jahresüberschuss	589	622	796

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Vorjahres wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 mit hoher Vorsicht kalkuliert. Im Verlauf des Jahres zeigten sich jedoch Abweichungen zur ursprünglichen Planung. Die positive Planabweichung im Jahresüberschuss ist hauptsächlich in niedrigeren Ausgaben für die Bewirtschaftungstätigkeit, hier Instandhaltungsaufwendungen begründet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechen in ihrer Höhe dem Stand des Vorjahres. Erhöhte Abschreibungen auf Mietforderungen, gestiegene Kosten für die Nutzung des ERP-Systems sowie zusätzlicher externer Beratungsbedarf führten hierzu. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten durch die Erhöhung der Mieten gesteigert werden. Positive

Veränderungen bewirkten bei den sonstigen betrieblichen Erträgen insbesondere Zuschüsse aus Fördermitteln (Heizungstechnik) sowie Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.

Im Geschäftsjahr 2024 stand die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG erneut vor der Aufgabe, ihren genossenschaftlichen Auftrag unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen zu erfüllen. Globale Unsicherheiten, fortwirkende Folgen der Pandemie, geopolitische Konflikte und der fortschreitende Klimawandel prägten das wirtschaftliche Umfeld. Dennoch gelang es der GWG, zentrale strategische Vorhaben erfolgreich umzusetzen –

getragen von einem starken Miteinander: durch die Loyalität ihrer Mitglieder, das Engagement der Mitarbeitenden und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit regionalen Partnerinnen und Partnern.

WIRTSCHAFTLICHE UND MARKTENTWICKLUNGEN

Das Geschäftsjahr 2024 war von einem äußerst anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die weiterhin hohen Bau- und Energiekosten, das gestiegene Zinsniveau sowie die unklare Förderpolitik machten eine konservative Herangehensweise erforderlich. Zugleich wurden die Auswirkungen neuer regulatorischer Anforderungen (JAbschlWUV, IDW IFA 1) bereits im Vorfeld antizipiert.

Insbesondere im Bereich der technischen Modernisierungen kam es durch Preissteigerungen und Projektverzögerungen zu höheren Ausgaben. Teils unerwartete Preissteigerungen bei Wärmeerzeugern, Dämmstoffen und Montageleistungen (z. B. Heiztechnik: +6,9 % in Niedersachsen) führten zu Mehraufwendungen, die nicht vollständig eingeplant waren.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND INVESTITIONEN

Die Investitionstätigkeit der GWG im Jahr 2024 konzentrierte sich auf die qualitative und energetische Verbesserung des Bestands. Neubauvorhaben wurden unter Berücksichtigung der gestiegenen Baupreise und Planungsunsicherheiten zurückgestellt bzw. kritisch geprüft. Die Modernisierungen betrafen insbesondere Heizungsanlagen, Fassaden, Fenster sowie Dachflächen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen bei 21,05 €/m² (Vorjahr: 22,80 €/m²); aktivierungspflichtige Maßnahmen beliefen sich auf rund 6.000 T€. Einzelne Objekte wurden gezielt leergezogen, um aufwändige Maßnahmen effizient umsetzen zu können.

NACHHALTIGKEIT UND UMWELTSCHUTZ

2024 wurde die unternehmensweite Klimastrategie konkretisiert. Aufbauend auf der CO₂-Bilanz des Bestands

wurden Maßnahmen zur Reduktion von Emissionen priorisiert. Dazu gehörten insbesondere Investitionen in Heizungsoptimierung, Dämmung, Fenstertausch und die Vorbereitung auf Photovoltaikprojekte.

Ziel ist es, langfristig eine deutliche Senkung des Energiebedarfs und damit der CO₂-Emissionen zu erreichen. Dabei wird das Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und technischer Umsetzbarkeit aktiv gesteuert.

SOZIALE VERANTWORTUNG UND GEMEINSCHAFT

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche lag 2024 bei 5,93 € (Vorjahr: 5,69 €). Trotz der allgemeinen Marktentwicklung in der Stadt Gifhorn (8,85 €/m²) bleibt die GWG ihren Prinzipien der sozialen Wohnraumversorgung treu. Mietanpassungen erfolgten ausschließlich im Rahmen gesetzlicher Vorgaben sowie im Zuge von Modernisierungen.

Die Leerstandsquote stieg auf 2,5% (Vorjahr: 1,8%) an, wobei die betroffenen Einheiten im Zusammenhang mit geplanten energetischen Maßnahmen temporär freigezogen wurden. Die Fluktuationsquote betrug 8,1% (Vorjahr: 8,5%) und lag damit im marktüblichen Bereich.

Die Nachfrage nach Wohnungen im Bestand ist ungebrochen, insbesondere im Segment der bezahlbaren Mieten. Die GWG wird auch künftig ihr Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur in den Quartieren stärken.

BETEILIGUNGEN

Die 100%ige Tochtergesellschaft Jesse und Wrann Services GmbH konnte trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds ein ihrer Leistungsfähigkeit entsprechendes Jahresergebnis erzielen. Die Beteiligung unterstützt die GWG mit infrastrukturellen Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Grünpflege, Winterdienst und Hauswartung.



Beetpflege durch die Firma Jesse und Wrann Services GmbH

Ein zusätzlicher Kapitalbedarf bestand im Geschäftsjahr 2024 nicht. Die Zusammenarbeit wurde erneut als zuverlässig, effizient und strategisch sinnvoll bewertet.

AUSBLICK

Die GWG wird ihre Strategie der werterhaltenden Bestandspflege und schrittweisen energetischen Weiterentwicklung konsequent fortsetzen. In Anbetracht der volatilen Bau- und Zinskosten sowie der sich verschärfenden Klimavorgaben ist auch 2025 mit erhöhtem Planungsaufwand und gezielter Steuerung der Investitionen zu rechnen.

Die Einführung der neuen Rechnungslegungsvorschriften (JAbschlWUV) sowie der fortschreitenden ESG-Berichtspflichten werden die Organisation weiterhin fordern. Gleichzeitig eröffnet die verstärkte digitale Ausrichtung neue Chancen in der Kommunikation mit Mitgliedern und in der Effizienz der Geschäftsprozesse.

Die GWG blickt mit einer klaren Strategie, solider wirtschaftlicher Basis und dem Vertrauen ihrer Mitglieder auf ein forderndes, aber gestaltbares Geschäftsjahr 2025.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2024 T €	%	2023 T €	%	Veränderung T €
Umsatzerlöse aus					
- Bewirtschaftungstätigkeit	15.109,40	94,9	13.652,8	91,7	1.456,6
- anderen Lieferungen und Leistungen	17,0	0,1	7,3	0,0	9,7
Bestandsveränderungen	595,4	3,7	1.050,3	7,0	-454,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	29,4	0,2	0,0	0,0	29,4
Sonstige betriebliche Erträge	182,1	1,1	191,5	1,3	-9,4
Gesamtleistung	15.933,3	100,0	14.901,9	100,0	1.031,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.538,0	-53,6	-8.180,6	-54,9	-357,4
Personalaufwand	-2.147,0	-13,5	-1.948,7	-13,1	-198,3
Abschreibungen (planmäßig)	-2.397,9	-15,0	-2.204,5	-14,8	-193,4
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-980,6	-6,2	-979,1	-6,6	-1,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-974,3	-6,1	-880,4	-5,9	-93,9
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-334,1	-2,1	-305,0	-2,0	-29,1
Betriebsergebnis	561,4	3,5	403,6	2,7	157,8
Finanzergebnis	28,7	0,2	45,0	0,3	-16,3
Neutrales Ergebnis	54,0	0,3	364,6	2,4	-310,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	644,1	4,0	813,2	5,4	-169,1
Ertragsteuern	-22,5	-0,1	-17,0	-0,1	-5,5
Jahresüberschuss	621,6	3,9	796,2	5,3	-174,6

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

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich aufgrund durchgeführter Nutzungsgebührenanpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Ebenfalls erhöht haben sich die abrechnungsfähigen Betriebs- und Heizkosten aus dem Jahr 2023, die im Geschäftsjahr 2024 abgerechnet wurden. Leerstand aufgrund unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führte jedoch zu einer deutlichen Erhöhung der Erlöschmälerungen.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2023 und 2024. Eigenleistungen wurden zur Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg aktiviert. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, Personalkostenerstattungen, Zuschüsse aus Fördermitteln des Energie- und Klimafonds, Eintrittsgeldern sowie Erträge aus dem Verkauf eines Kraftfahrzeuges aus dem Anlagevermögen.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gibt es eine deutliche Steigerung bei den

mit unseren Nutzerinnen und Nutzern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten. Der Instandhaltungsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 300,0 gesunken. Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund tarifvertraglicher Verpflichtungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechen dem Stand des Vorjahres.

Im Geschäftsjahr 2024 erhöhten sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen aufgrund von Bearbeitungsentgelten in Höhe von T€ 93,0 für Darlehen und Zuschüsse zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg.

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



VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2023 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	84.579,2	89,9	0,0	80.978,8	89,7	0,0	3.600,3
Finanzanlagen	718,1	0,8	0,0	718,1	0,8	0,0	0,0
	85.297,3	90,7	0,0	81.696,9	90,5	0,0	3.600,3
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.305,8	5,6	5.305,8	4.713,6	5,2	4.713,6	592,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	446,5	0,5	344,9	443,0	0,5	349,5	3,6
Flüssige Mittel	3.018,0	3,2	3.018,0	3.431,8	3,8	3.431,8	-413,8
	8.770,3	9,3	8.668,7	8.588,4	9,5	8.494,9	182,0
Rechnungsabgrenzungsposten	31,7	0,0	13,8	41,9	0,0	12,9	-10,2
VERMÖGEN	94.099,3	100,0	8.682,5	90.327,2	100,0	8.507,8	3.772,1
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	16.570,6	17,6	751,9	16.044,2	17,8	346,0	526,4
Rücklagen	22.511,1	23,9	0,0	22.278,8	24,7	0,0	232,3
Bilanzgewinn	518,6	0,6	470,9	596,2	0,7	468,1	-77,6
	39.600,3	42,1	1.222,8	38.919,2	43,2	814,1	681,1
Fremdmittel							
Rückstellungen	103,1	0,1	72,8	91,6	0,1	59,3	11,5
Erhaltene Anzahlungen	5.606,3	6,0	5.606,3	5.790,6	6,4	5.790,6	-184,3
Übrige Verbindlichkeiten	48.653,3	51,7	1.063,5	45.393,7	50,2	918,2	3.259,6
	54.362,7	57,8	6.742,6	51.275,9	56,7	6.768,1	3.086,8
Rechnungsabgrenzungsposten	136,3	0,1	136,3	132,1	0,1	132,1	4,2
KAPITAL	94.099,3	100,0	8.101,7	90.327,2	100,0	7.714,3	3.772,1

Das Anlagevermögen beträgt 90,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel erhöhten sich um T€ 681,1. Die Erhöhung der Geschäftsguthaben (T€ 526,4) sowie der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 518,6 zuzüglich der Ergebnismittel und abzüglich der Dividende für das Vorjahr führten hierzu. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,1 % (Vorjahr: 43,2 %).

Die Fremdfinanzierungsmittel erhöhten sich aufgrund der Fremdkapitalaufnahmen, die die planmäßigen Tilgungen überstiegen.

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

LIQUIDITÄTSRESERVE	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		3.018,0		3.431,8	-413,8
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	5.664,5		5.076,0		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	8.101,7	-2.437,2	7.714,3	-2.638,3	201,1
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		580,8		793,5	-212,7

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2024 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 580,8. Als kurzfristig fällige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 1.222,8 an. Unterlässt man diesen Ansatz ergibt sich eine Überdeckung von T€ 1.803,6.

Der Genossenschaft stehen in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen zur Verfügung.

FINANZLAGE

Die Finanzlage unserer Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG war auch im Berichtsjahr geordnet und entwickelte sich planmäßig. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben

einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für neue Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,85 % nach 1,97 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

2024
T€

2023
T€

+/-	Jahresergebnis	621,6	796,2
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.397,9	2.204,5
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-2,0	0,8
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,0	-287,7
-	sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	-86,2
=	Cashflow nach DVFA/SG	3.008,5	2.627,6
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-605,2	-1.160,6
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-38,5	1.792,4
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	945,3	835,1
-	Erträge aus Zuschüssen (Heizungstechnik)	-20,6	0,0
+	Einzahlungen aus Zuschüssen (Heizungstechnik)	20,6	0,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	22,5	17,0
-/+	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-27,5	-20,0
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.305,1	4.091,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	24,9	538,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-9.034,9	-2.170,6
+	Einzahlungen aus Zuschüssen (energetische Modernisierung/Heizungstechnik/Ladeinfrastruktur)	3.020,8	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,4
+	Erhaltene Zinsen	48,3	25,3
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.940,9	-1.607,1
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	526,4	-78,1
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.267,0	3.000,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.130,5	-2.085,0
-	Gezahlte Zinsen	-974,0	-880,1
-	Gezahlte Dividenden	-466,9	-470,7
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.222,0	-513,9
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-413,8	1.970,5

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	GJ 2024	GJ 2023
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.431,8	1.461,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.305,1	4.091,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.940,9	-1.607,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.222,0	-513,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.018,0	3.431,8
Zusammensetzung Finanzmittelfonds	GJ 2024	GJ 2023
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.018,0	3.431,8
Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	0,0	0,00
jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	3.018,0	3.431,8

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€ 413,8 vermindert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 9.034,9 getätigt. Hierunter fallen insbesondere Modernisierungen in den Bestand sowie Maßnahmen zur deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs. Für diese Investitionen wurden Fremdkapitalaufnahmen in Höhe von T€ 5.267,0 getätigt sowie Zuschüsse in Höhe von T€ 3.020,8 erhalten.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Verpfändung von Festgeldguthaben zur Insolvenzsicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeitvereinbarungen lief im Geschäftsjahr 2022 aus.

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

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:



KENNZAHLEN DER GWG

	Einheit	2024	2023	2022
Bestandszahlen eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	426	426
Wohnungseinheiten	WE	2.357	2.357	2.358
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	20	20
Garagen/Tiefgaragenstellplätze	Anzahl	586	586	586
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.795	1.795	1.795
Wohnfläche	m ²	140.291	140.173	140.105
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,5	59,5	59,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	94.099	90.327	87.375
Sachanlagevermögen	T€	84.448	80.807	81.050
Sachanlagenintensität	%	89,7	89,5	92,8
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	9.035	2.171	1.907
Eigenkapital	T€	39.600	38.919	38.672
Eigenkapitalquote	%	42,1	43,1	44,3
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	47.545	44.508	43.561
Umsatzerlöse	T€	15.109	13.653	13.822
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	644	813	1.038
Jahresergebnis	T€	622	796	1.022
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	3.009	2.628	3.194
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	674	881	823
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	2.131	2.085	2.116
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	1,9	2,1
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6	2,1	2,7
Cashflow Marge	%	19,9	19,2	23,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	9.982	9.567	9.474
Sollmieten (Gewerbe)	T€	153	151	151
Sollmieten (Garagen/ Tiefgaragenstellplätze)	T€	263	249	286
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	67	32	25
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ² /Monat	5,93	5,69	5,64
durchschnittliche Gewerbemiete	€/m ² /Monat	7,1	7,01	7,01
durchschnittliche Garagen/TG-Stellplatzmiete	€/Garage/Monat	37,4	35,41	40,67
Leerstand (per 31.12.)	WE	58	42	33
Leerstand (per 31.12.)	%	2,5	1,8	1,4
Erlösschmälerungen	T€	261	172	109
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,16	0,10	0,06
Zinsaufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	974	880	823
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,58	0,52	0,53
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.357	2.174	2.167
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,40	1,29	1,29
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden	T€	2.833	3.109	2.776
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,68	1,85	1,65
verrechnete Personal- und Sachkosten	T€	2.611	2.451	2.057
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	1,55	1,46	1,22



MODERNISIERUNGSMASSNAHME HERBERT-TRAUTMANN-PLATZ / IMMENWEG

Am Herbert-Trautmann-Platz und Immenweg läuft seit Oktober 2023 die umfassende Modernisierung von vier Wohnhäusern. Ziel ist ein energetischer Standard auf Neubau-Niveau mit über 65% regenerativer Wärmeerzeugung. Die Gebäudehüllen sind fertiggestellt, die neue Heiztechnik mit Erd- und Luftwärmepumpen sowie Photovoltaik ist installiert. Parallel erfolgten die Sanierungen von Bädern, Elektro- und Heizungsanlagen sowie die Aufwertung der Außenflächen. Der zügige Fortschritt ist dem koordinierten Einsatz aller Beteiligten und der hohen Kooperationsbereitschaft der Mieterschaft zu verdanken.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

In der vielschichtigen Landschaft des Jahres 2024, die von tiefgreifenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Veränderungen geprägt ist, steht die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG vor einem komplexen Geflecht aus Herausforderungen und Chancen.

Die Entwicklungen des Jahres 2024 haben erneut gezeigt, wie eng wirtschaftliche, politische und soziale Risikofaktoren miteinander verwoben sind. Die stark gestiegenen Kosten im Bauwesen, Lieferengpässe, das anhaltend hohe Zinsniveau sowie neue regulatorische Anforderungen erhöhen die Komplexität unternehmerischer Entscheidungen. Gleichzeitig eröffnen Digitalisierung, nachhaltige Technologien und soziale Kooperationen neue Chancen für zukunftsfähige Wohnformen.

Die Herausforderung: Ein neues Paradigma des Wohnens

Die Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten, die anhaltende Energiepreissensitivität sowie die verschärften Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) machen Investitionen planungs- und finanzierungsintensiver. Die Umsetzung von Modernisierungen und Neubauten wird zunehmend von der Frage begleitet, ob sie wirtschaftlich tragfähig und sozial verträglich zugleich bleiben können. Das Jahr 2024 zeigte zudem, dass staatliche Förderkulissen unter Druck stehen. Änderungen und Aussetzungen von Förderprogrammen – etwa bei der KfW oder im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz – haben direkte Auswirkungen auf Projektentscheidungen.

Zudem bringen die neuen Vorschriften durch die JAbschl-WUV (Bilanzgliederung) sowie die verpflichtende Anwendung des IDW IFA 1 (Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten) zusätzlichen Erklärungs-, Bewertungs- und Dokumentationsbedarf mit sich.

Chancen: Innovation, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten und steigender Anforderungen bietet das Jahr 2024 der Wohnungswirtschaft – und insbesondere genossenschaftlich organisierten Unternehmen – zahlreiche bedeutende Chancen. Für die GWG eröffnen sich gerade unter den komplexen Rahmenbedingungen Möglichkeiten, die eigene strategische Position zu festigen und gezielt zukunftsfähige Entwicklungsschritte einzuleiten.

1. Klimaschutz als Investitionsanreiz

Die zunehmende politische Fokussierung auf Klimaneutralität und Energieeffizienz bietet klare Orientierung – und beschleunigt die Förderung energetischer Maßnahmen. Die GWG kann gezielt in die CO₂-Reduktion des Bestands investieren und dabei von aktuellen Förderprogrammen (z. B. Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG, Landesmittel Niedersachsen, KfW-Zuschüsse) profitieren. Maßnahmen wie die Nachrüstung von Wärmepumpen, Fassadendämmungen oder PV-Anlagen steigern langfristig nicht nur die ökologische Qualität, sondern auch die Marktattraktivität und Wertbeständigkeit des Bestands. „Jede Kilowattstunde weniger ist ein Schritt hin zu mehr Unabhängigkeit und Verantwortung.“

2. Digitalisierung als Effizienz- und Servicechance

Die Digitalisierung betrieblicher Abläufe ermöglicht eine neue Qualität in der Mitgliederkommunikation, Prozessabwicklung und operativen Steuerung. Mit der Einführung digitaler Services wie Mieterselfservices, Online-Schadensmeldungen oder digitaler Wohnungsbewerbungen verbessert die GWG sowohl ihre internen Abläufe als auch das Serviceerlebnis für Mitglieder. Gleichzeitig bietet die

Analyse von Nutzungs- und Verbrauchsdaten Potenzial zur besseren Steuerung von Sanierungen und Betriebskosten-optimierung.

„Was früher Formulare waren, ist heute ein Klick: Service beginnt digital.“

3. Genossenschaftliches Wohnen als Antwort auf soziale Spaltung

In einem angespannten Wohnungsmarkt gewinnt das genossenschaftliche Modell zunehmend an Bedeutung – sowohl politisch als auch gesellschaftlich. Die Kombination aus dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, Mitbestimmungsmöglichkeiten und sozialem Miteinander ist ein wirksames Instrument gegen zunehmende soziale Spaltung und Vereinsamung. Die GWG kann diese Stärke nutzen, um neue Zielgruppen – wie junge Familien, Rentnerinnen und Rentner oder Zugezogene – gezielt anzusprechen und das Modell Genossenschaft sichtbarer zu machen.

„Unsere Mitglieder sind nicht nur Mietende – sie sind Teil einer lebendigen Idee.“

4. Regionale Verwurzelung und Quartiersbindung

Durch ihre feste Verankerung in der Region Gifhorn ist die GWG ein glaubwürdiger und vertrauensvoller Partner in lokalen Netzwerken. Diese Position lässt sich weiter ausbauen – etwa durch die Initiierung sozialraumbezogener Projekte, Kooperationen mit Bildungseinrichtungen, dem Gesundheitswesen oder sozialen Trägern. Die Nähe zu Stadtverwaltung und politischen Gremien ermöglicht zudem frühzeitige Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Planungs- oder Förderfragen.

„Nachhaltige Stärke zeigt sich nicht in der Schlagzahl, sondern in der Standfestigkeit.“

5. Strategische Flexibilität durch solide Eigenmittelbasis

Im Vergleich zu rein renditeorientierten Investoren verfügt die GWG über eine solide Eigenkapitalausstattung und langfristig orientierte Geschäftsmodelle. Diese struktu-

relle Stärke ermöglicht Investitionen auch in wirtschaftlich zurückhaltenden Phasen. Gleichzeitig kann die GWG Entscheidungen unabhängig vom kurzfristigen Kapitalmarktdruck treffen – ein entscheidender Vorteil in einem volatilen Umfeld.

Strategien für eine nachhaltige und resiliente Zukunft

Die GWG begegnet den sich verändernden Rahmenbedingungen mit einem konsequent risikobewussten und zugleich chancenorientierten Ansatz. Strategisch reagiert sie mit:

- Priorisierung von Modernisierungs- vor Neubau-projekten,
- nachhaltiger Nutzung bestehender Flächen und Ressourcen,
- strategischer Kooperation mit Handwerk, Planung und Verwaltung,
- Umsetzung digitaler Mietprozesse (z. B. Schadensmeldesysteme, Wohnungsbewerbungen, Kundenportale),
- kontinuierlicher Fortschreibung der Klimastrategie auf Basis der eigenen CO₂-Bilanz.

Darüber hinaus wurde im Bereich der IT-Sicherheit – im Lichte der Einschätzungen des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) – die bestehende Cyberversicherung erweitert und das Bewusstsein für Mitarbeitende vertieft. Die Dynamik in diesem Bereich macht eine permanente Überprüfung notwendig.

Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken begegnen

Die steigenden Energiekosten – trotz Entlastungsmechanismen – bergen weiterhin Risiken für die Bruttowarmmiete. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen oder Alleinerziehende in großen Wohnungen können schnell an finanzielle Grenzen stoßen. Die GWG beobachtet diese Entwicklungen engmaschig und entwickelt in Zusammenarbeit mit Sozialpartnern neue Unterstützungsmodelle, z. B. Härtefallprüfungen oder Kooperationen mit Energieberatern.



Partnerschaftliches Miteinander auf einem der vielen Mieterfeste in 2024 anlässlich des 75-jährigen Bestehens der GWG.

Gleichzeitig führen Verzögerungen bei Instandhaltungen infolge von Fachkräftemangel und Lieferkettenproblemen zu Kosten- und Zeitrissen. Dies betrifft nicht nur die Bauwirtschaft, sondern zunehmend auch die Wohnungswirtschaft als Auftraggeberin.

Auf die Marktentwicklung reagiert die GWG weiterhin mit Smart-Data-Analysen (QUIS, Empirica, PESTEL) sowie internen Szenarienrechnungen. Die Einschätzung der zukünftigen Lagequalität, Sozialstruktur und Nachfrageentwicklung wird regelmäßig angepasst.

Soziales Engagement und Gemeinschaft als zentrale Säulen

Die GWG versteht sich auch 2024 nicht nur als Vermieterin, sondern als aktiver Teil einer lebendigen Stadtgesellschaft. Projekte zur Förderung von nachbarschaftlichem Miteinander, die Unterstützung von Ehrenamt und die Schaffung von Begegnungsräumen bleiben strategischer Bestandteil der Bestandsentwicklung.

In der Umsetzung von Bildungs-, Kultur- und Bewegungsangeboten in den Quartieren liegen Chancen zur Stärkung der sozialen Kohäsion. Die Förderung dieser Strukturen wird von der GWG mitgetragen – auch jenseits der direkten Wohnungsversorgung.

Zusammenführung: Der Weg vorwärts

Das Jahr 2024 markiert eine Phase der Konsolidierung, aber auch der strategischen Weichenstellung. Die GWG betrachtet die aktuellen Entwicklungen als Teil eines langfristigen Wandels. Es gilt, wirtschaftliche Vernunft mit sozialem Anspruch und ökologischer Verantwortung zu verbinden.

Durch kontinuierliche Anpassung an gesetzliche Vorgaben, finanzielle Risiken und soziale Veränderungen bleibt das Ziel klar: bezahlbaren, lebenswerten und zukunftsfähigen Wohnraum für alle Mitglieder zu sichern.

4. PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die GWG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 02.12.2024) folgende Entwicklung:

Prognostizierte Entwicklung

	Plan 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.118	15.109
davon aus Mieten	10.584	10.498
sonstige betriebliche Erträge	129	254
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	2.952
Abschreibungen	2.476	2.398
Personalaufwand	2.184	2.147
sonstige betriebliche Aufwendungen	926	999
Zinsaufwendungen	932	974
Jahresüberschuss	571	622

Die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft bleiben bestehen

Auch im Jahr 2025 rechnet die Wohnungswirtschaft mit anhaltenden Belastungen. Die stark gestiegenen Baukosten, hohen Fremdkapitalzinsen und verschärften Anforderungen an Nachhaltigkeit (ESG), Klimaberichterstattung und Energieeffizienz prägen die strategische Planung. Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Für die GWG ergeben sich aus dem US-Präsidentenwech-

sel **keine unmittelbaren Risiken**, jedoch **mittelbare Unsicherheiten** in folgenden Bereichen:

- **Zins- und Förderpolitik:** mögliche Auswirkungen auf Refinanzierungskosten durch Veränderungen im EZB-Kurs infolge internationaler Entwicklungen,
- **Preisrisiken bei energetischen Maßnahmen:** durch steigende Energiepreise oder Materialkosten (z. B. Dämmstoffe, Wärmetechnik),
- **Klimastrategie-Anpassungen:** Anpassungsbedarf bei langfristigen Investitionsplänen, falls sich internationale oder nationale Rahmenbedingungen verändern.

Die GWG verfolgt diese geopolitischen Entwicklungen aufmerksam und kalkuliert Szenarien zur Investitionsplanung entsprechend vorsichtig. Die Grundstrategie – langfristige Bestandssicherung, sozialverträgliche Mietgestaltung, schrittweise Dekarbonisierung – bleibt von kurzfristigen internationalen Schwankungen unberührt, wird aber regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Einführung der neuen **JAbschIWUV** erforderte im Jahr 2024 Umstellungen in der Bilanzgliederung. Die Anwendung des **IDW IFA 1** in der Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand wird bereits umgesetzt. Diese regulatorischen Vorgaben wirken über das aktuelle Geschäftsjahr hinaus und beeinflussen sowohl die Investitions- als auch die Finanzierungspolitik der GWG.

Darüber hinaus werden ab 2025 verstärkte Erwartungen an die Klimastrategie und an mittel- bis langfristige ESG-Transparenz deutlich. Diese betreffen auch mittelgroße Genossenschaften – insbesondere durch ihre Rolle als Bestandshalter im Gebäudesektor.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile wirtschaftliche Entwicklung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinslage, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Gifhorn und der stabilen Mitgliedsbasis erwartet die GWG für 2025 ein wirtschaftlich tragfähiges Jahr.

Die Mieteinnahmen werden bei stabiler Belegung moderat steigen, insbesondere im modernisierten Bestand. Die **durchschnittliche Nutzungsgebühr** wird voraussichtlich bei etwa **6,04 €/m²** liegen (2024: 5,93 €/m²). Die **Leerstandsquote** bleibt mit erwarteten **2,5 %** auf Vorjahresniveau. Gleichzeitig rechnet die GWG mit einem **leicht rückläufigen Jahresüberschuss**, da energetische Sanierungen, externe ESG-Beratungskosten und aufwandsintensive Planungen zur Dekarbonisierung Mehraufwand verursachen. Diese sind jedoch notwendig, um gesetzlichen Anforde-

rungen aus dem **GEG**, der **kommunalen Wärmeplanung** sowie der zukünftigen EU-Berichtspflichten gerecht zu werden.

Wir investieren auch 2025 weiter in unseren Wohnungsbestand

Die Investitionstätigkeit wird 2025 auf einem hohen Niveau fortgesetzt, mit einem Gesamtvolumen von ca. 7.000.000,00 €. Schwerpunkte werden sein:

- energetische Sanierungen an Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster),
- Heizungsmodernisierungen mit Umstieg auf klimaschonende Systeme,
- barrierearme Umbauten (v. a. Bäder, Hauseingänge),
- Vorbereitung und Installation von Photovoltaikanlagen,
- Einführung digitaler Verbrauchserfassung (Smart-Metering),
- digitale Kommunikation (Glasfaser)

Insgesamt wird ein **Instandhaltungsaufwand von rund 22,00 €/m²** erwartet. Die Maßnahmen zahlen unmittelbar auf die CO₂-Ziele der GWG ein und sind Teil der unternehmensweiten **Klimastrategie**, die im Jahr 2024 auf Grundlage der CO₂-Bilanz erarbeitet und ab 2025 schrittweise umgesetzt wird.

Unser Bestand bleibt stabil

Der Wohnungsbestand der GWG bleibt 2025 nahezu unverändert. Es sind keine Abgänge oder Zugänge geplant. Im Zentrum steht die qualitative Entwicklung des Bestandes: technisch, ökologisch und sozial.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch, vor allem im unteren Mietsegment. Die GWG geht auch 2025 von einer **dauerhaft hohen Auslastung** aus. Leerstände entstehen ausschließlich durch gezielte Sanierungsvorbereitung oder temporäre Modernisierungsfreistellungen.

Wir erwarten eine weiterhin stabile Liquiditätslage

Die Finanzierung der geplanten Investitionen erfolgt über eine Mischung aus Eigenmitteln, zinsgesicherten KfW-/NBank-Förderkrediten und moderaten Bankdarlehen. Angesichts der volatilen Zinsentwicklung beobachtet die GWG den Kapitalmarkt eng und strebt – wie bereits 2024 – eine vorsorgliche Zinssicherung bei anstehenden Darlehen an.

Zur Stärkung der wirtschaftlichen Resilienz werden freie Rücklagen aufgebaut – insbesondere für zukünftige Maßnahmen im Rahmen kommunaler Wärmeplanung, Klima-ESG-Berichtspflichten sowie digitale Infrastruktur-entwicklung.

Zusammenfassung

Die GWG blickt trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2025. Mit

einer wertebasierten Strategie, ökologischer Verantwortung und ökonomischer Umsicht gelingt es, das genossenschaftliche Wohnungsangebot nicht nur zu erhalten, sondern gezielt weiterzuentwickeln.

Schwerpunkte für 2025:

- Umsetzung der Klimastrategie auf Basis CO₂-Bilanz (Fokus Heizungen, Gebäudehülle),
- sozial verträgliche Mietgestaltung bei gleichzeitiger Investitionssicherung,
- Ausbau digitaler Serviceangebote und technischer Steuerungsprozesse,
- Anpassung an ESG- und Nachhaltigkeitsvorgaben im Sinne der Gemeinwohlverpflichtung.

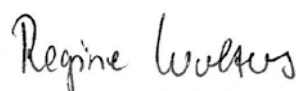
„Wir handeln im Heute – mit Verantwortung für das Morgen unserer Mitglieder.“

Gifhorn, im Mai 2025

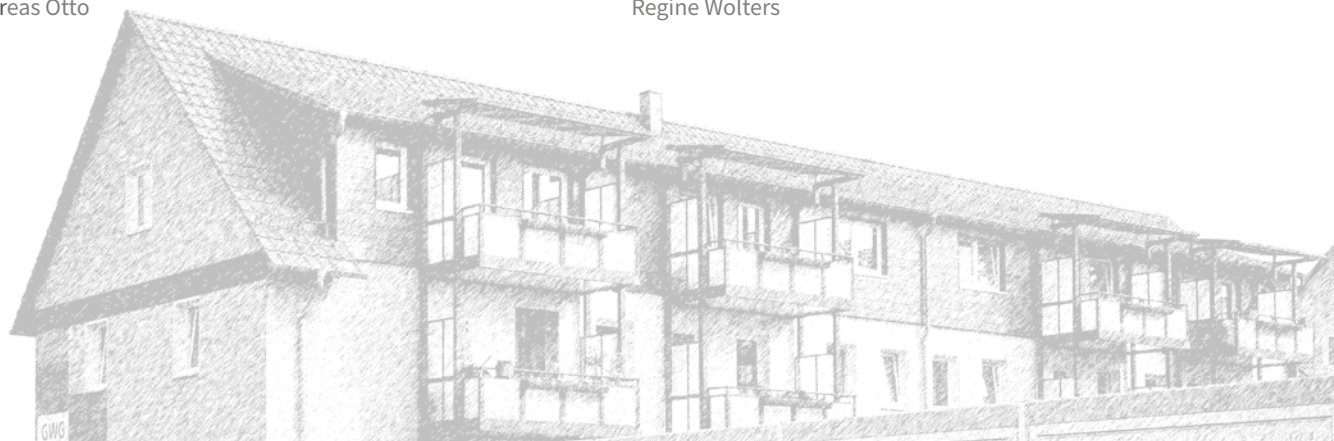
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen; insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch 2024 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft und über alle wichtigen Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebes. In den insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen, die im Jahr 2024 stattgefunden haben, hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Größere Vorhaben wurden wiederum ausführlich vorgestellt und gemeinsam erörtert. Alle nach Genossenschaftsgesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse wurden umfassend vorbereitet, gefasst und protokolliert.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen und unternehmerischen Veranstaltungen spiegelte jederzeit die Handlungsfähigkeit des Gremiums wider. Die gesetzliche Prüfung nach § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2023 am 27.08.2024 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

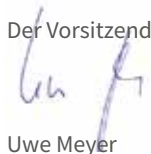
Turnusgemäß schieden auf der letzten Vertreterversammlung Frau Anna Maria Blickwede und Frau Babette Kutrib als Aufsichtsratsmitglieder aus. Frau Blickwede wurde für drei Jahre wiedergewählt. Frau Kutrib trat für eine erneute Wiederwahl nicht an. Als neues Mitglied für den Aufsichtsrat wurde Herr Tim Faß in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 25.06.2024 wurde Herr Uwe Meyer wiederum zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der Versammlungsleiter bittet die Vertreterversammlung, den Aufsichtsrat und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten. Darüber hinaus bittet er, die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zu genehmigen und empfiehlt der Vertreterversammlung dem Gewinnverteilungsvorschlag zuzustimmen.

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

Gifhorn, den 6. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktiva				
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		131.454,00	172.054,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.666.996,33		76.576.857,75
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.923.352,38		2.871.917,38
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.938,83		301.938,83
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.843,00		108.015,00
	5. Anlagen im Bau	5.246.715,32		616.954,93
	6. Bauvorbereitungskosten	122.990,38		122.990,38
	7. Geleistete Anzahlungen	96.838,49	84.447.674,73	208.078,46
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
	2. Andere Finanzanlagen	800,00	718.116,77	800,00
			85.297.245,50	81.696.923,50
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	5.278.717,18		4.683.261,74
	2. Andere Vorräte	27.128,85	5.305.846,03	30.317,99
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	166.169,40		158.424,31
	2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.600,00		0,00
	3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.173,17		0,00
	4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.858,74		13.845,34
	5. Sonstige Vermögensgegenstände	224.728,90	446.530,21	270.719,39
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.018.006,30	3.431.810,99
			8.770.382,54	8.588.379,76
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.699,67	41.889,09
			94.099.327,71	90.327.192,35

BILANZ ZUM 31.12.2024

Passiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der verbleibenden Mitglieder	15.818.776,04	15.698.245,64
2.	der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	554.711,56	338.154,81
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 12.285,40 (Vorjahr: € 18.117,99)	197.160,00	7.809,73
		16.570.647,60	
II. Ergebnismrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 63.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00)	3.319.000,00	3.256.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 20.000,00)	14.170.000,00	14.170.000,00
3.	Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 129.292,39 (Vorjahr: € 177.539,92) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 40.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	5.022.066,44	4.852.774,05
		22.511.066,44	
III. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	621.580,03	796.244,86
2.	Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-103.000,00	-200.000,00
		39.600.294,07	38.919.229,09
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Sonstige Rückstellungen	103.077,00	91.566,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.571.964,76	38.176.264,05
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.973.240,68	6.363.223,58
3.	Erhaltene Anzahlungen	5.606.283,21	5.790.609,67
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.420,90	31.669,71
b).	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	779.384,06	903.804,96
5).	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.866,94	5.621,70
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 53.537,89 (Vorjahr € 29.384,56) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	199.480,20	156.395,49
		54.259.640,75	51.184.273,26
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		136.315,89	132.124,00
		94.099.327,71	90.327.192,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.109.405,63		13.652.808,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.955,82	15.126.361,45	7.339,42
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		595.455,44	1.050.309,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.432,34	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		254.065,45	576.331,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.537.980,93	8.180.638,10
6. Rohergebnis		7.467.333,75	7.106.151,53
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.727.277,01		1.554.842,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 83.168,35	419.747,95	2.147.024,96	393.842,47
(Vorjahr: € 84.156,64)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.397.912,31	2.204.460,15
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		999.167,36	999.316,77
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		41,89	40,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28.655,31	44.906,04
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 270,44 (Vorjahr: € 435,21)		974.257,79	880.411,53
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.539,56	17.022,47
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		955.128,97	1.101.202,18
15. Sonstige Steuern		333.548,94	304.957,32
16. Jahresüberschuss		621.580,03	796.244,86
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		103.000,00	200.000,00
18. Bilanzgewinn		518.580,03	596.244,86

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG hat ihren Sitz in Gifhorn und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hildesheim (Reg. Nr. 100016) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG um eine große Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs-, Bilanzierungs- 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. Zuschüsse oder Tilgungsnachlässe aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage um die Zuwendungen gemindert ist.

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 – 20 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Ladesäulen 8 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. Soweit bei einzelnen Gebäuden bekannt ist, dass die zunächst angesetzte voraussichtliche Nutzungsdauer aus wirtschaftliche Gründen zu lang bemessen wurde, erfolgt eine Planänderung (Verkürzung der Nutzungsdauer).

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

FINANZANLAGEN

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

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Sie hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Jesse und Wrann Services GmbH mit Sitz in Gifhorn. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt € 25.000,00. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2024 € 724.116,93, der Jahresüberschuss 2024 € 856,64. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde in der Gesellschafterversammlung am 31. März 2025 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten

bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen sind wertberichtigt. Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten abzüglich Anschaffungskostenminderungen aktiviert. Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft € 5.278.717,18 (Vorjahr: € 4.683.261,74) 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 Forderungen aus Vermietung von € 96.378,25 (Vorjahr: € 93.467,64) und Forderungen aus Verkauf von Grundstücken € 5.300,00 (Vorjahr: € 0,00) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind mit Ausnahme der abgegrenzten Zinsansprüche von € 0,00 (Vorjahr: € 19.556,49) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen € 43.858,74 (Vorjahr: € 13.845,34) betreffen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultieren aus der umsatzsteuerlichen Organschaft und sonstigen Verrechnungen mit der Genossenschaft. Zum Bilanzstichtag besteht gegenüber der Organgesellschaft eine Verbindlichkeit aus erbrachten Dienstleistungen von € 4.866,94. Eine Saldierung wurde nicht vorgenommen.

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.

LATENTE STEUERN

Die Genossenschaft ist als Vermietungsgenossenschaft partiell steuerpflichtig. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 16.570.647,60 (Vorjahr: € 16.044.210,18).

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	3.256.000,00	63.000,00	0,00	3.319.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.170.000,00	0,00	0,00	14.170.000,00
Andere Ergebnisrücklagen				
- Freie Rücklage	3.999.939,19	40.000,00	129.292,39	4.169.231,58
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	22.278.774,05	103.000,00	129.292,39	22.511.066,44

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für:	€	Vorjahr €
Jahresabschlussprüfung	22.000,00	21.000,00
Vertreterversammlung	18.000,00	17.500,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	16.200,00	16.900,00
CO2-Kosten (Belastung durch den Mieter)	15.800,00	4.800,00
Jubiläumszusagen	14.077,00	15.366,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	10.000,00
Steuerberatungsleistungen	6.000,00	6.000,00
	103.077,00	91.566,00

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 € 41.571.964,76 (Vorjahr: € 38.176.264,05), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 5.973.240,68 (Vorjahr: € 6.363.223,58) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.946,87 (Vorjahr: € 3.927,48) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von der Tochtergesellschaft Jesse und Wrann Services GmbH erbrachten Dienstleistungen in Höhe von € 4.866,94 (Vorjahr: € 5.621,70). Eine Verrechnung

der Verbindlichkeiten mit offenen Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft und sonstigen Verrechnungen in Höhe von € 43.858,74 wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 800,00	€ 800,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
in früheren Jahren abgeschriebenen bzw. wertberichtigten		
Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen	22.003,91	329,77
Zuschüssen aus Fördermitteln (Heizungstechnik)	20.641,00	0,00
dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen	9.007,50	287.741,17
der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	8.501,18	203,64
der Auflösung von Rückstellungen	1.728,79	1.788,66
Nachaktivierungen zum Anlagevermögen	0,00	86.229,97
	61.882,38	376.356,21

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögens-		
gegenstände	48.273,17	26.578,24
Aufwendungen früherer Jahre	18.604,93	157,60
Zuführung zu Wertberichtigungen zu Sonstigen Forderungen	0,00	20.000,00
	66.878,10	46.735,84

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 270,44 (Vorjahr: € 435,21) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 596,65 (Vorjahr: € 602,66) enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen von Ertragssteuern für frühere Veranlagungszeiträume von € 0,00 (Vorjahr: € 5.049,27) enthalten.

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Modernisierungsvorhaben in Höhe von Mio. € 3,542. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven, Kreditzusagen und bewilligte Zuschüsse gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2024 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2024 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.



ZAHLE DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 17 kaufmännische und fünf technische Angestellte, zwei gewerbliche Arbeitnehmer und zwei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2024	4.958
Zugang	327
Abgang	298
31. Dezember 2024	4.987

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.803 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um € 120.530,40 erhöht (Vorjahr: € 95.343,37). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 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 (bis 25.06.2024)
Tim Faß (Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Celle- Gifhorn-Wolfsburg)	stellvertretender Vorsitzender (ab 25.06.2024)
Babette Kutrib (Beamtin)	(bis 25.06.2024)
Christiane Müller (Industriekauffrau)	
Jörg Strüver (Finanzbeamter)	

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

ERGEBNISVERWENDUNG

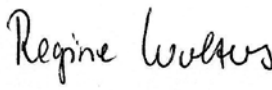
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 621.580,03
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	63.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Freie Rücklage von	40.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von	518.580,03
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2024 von € 15.698.083,14	470.942,65
und Einstellung in die Freie Rücklage	47.637,38.

Gifhorn, 24. April 2025

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand


Andreas Otto


Regine Wolters



ENTWICKLUNG EINES UNTERNEHMENSLEITBILDES

Im Rahmen unseres Projekts „GWG.weiter.entwickeln“, bei dem wir unsere Genossenschaft für die herausfordernden Zukunftsanforderungen ertüchtigen, stand im letzten Jahr die Entwicklung eines Unternehmensleitbildes auf der Agenda. Gemeinsam mit allen Mitarbeitenden wurde ein Leitbild geschaffen, das unsere Werte, Ziele und unsere Vision für die Zukunft klar und verständlich formuliert.

Es war uns wichtig, dass dieser Prozess teamorientiert und partizipativ gestaltet wurde, damit sich alle Mitarbeitenden mit dem Leitbild identifizieren können und sich verantwortlich fühlen, es in die Praxis umzusetzen und zu „leben“. Auf dem Weg zu unserem Leitbild wurden zunächst zentrale Themen und Werte identifiziert, aus denen in Teilprojektgruppen konkrete Leitsätze entwickelt wurden – stets unter Einbezug vielfältiger Mitarbeitendenperspektiven. Nach intensiven Überarbeitungen, einem kreativen Workshop mit allen Mitarbeitenden und der finalen Visualisierung durch eine Agentur wurde das Leitbild schließlich präsentiert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	332.618,76	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	332.618,76	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.746.743,03	1.316.622,71	15.892,50	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.654.128,40	34.953,29	0,00	123.785,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.938,83	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.679,01	20.245,30	37.175,91	0,00
Anlagen im Bau	616.954,93	4.629.760,39	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	122.990,38	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	208.078,46	12.545,12	0,00	-123.785,09
Sachanlagen insgesamt	135.190.513,04	6.014.126,81	53.068,41	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	718.116,77	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	136.241.248,57	6.014.126,81	53.068,41	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.571.964,76	38.176.264,05	1.936.127,59	1.881.696,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.973.240,68	6.363.223,58	385.463,69	389.982,88
3. Erhaltene Anzahlungen	5.606.283,21	5.790.609,67	5.606.283,21	5.790.609,67
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	903.804,96	692.158,77	903.804,96	692.158,77
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.420,90	31.669,71	124.420,90	31.669,71
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	779.384,06	660.489,06	779.384,06	660.489,06
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.866,94	5.621,70	4.866,94	5.621,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	199.480,20	156.395,49	148.786,28	111.545,78
Verbindlichkeiten insgesamt	54.259.640,75	51.184.273,26	8.985.332,67	8.871.615,38

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

		Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€
	332.618,76	160.564,76	40.600,00	0,00	201.164,76	131.454,00	172.054,00
	332.618,76	160.564,76	40.600,00	0,00	201.164,76	131.454,00	172.054,00
	129.047.473,24	51.169.885,28	2.210.591,63	0,00	53.380.476,91	75.666.996,33	76.576.857,75
	5.812.866,78	2.782.211,02	107.303,38	0,00	2.889.514,40	2.923.352,38	2.871.917,38
	301.938,83	0,0	0,0	0,00	0,0	301.938,83	301.938,83
	522.748,40	431.664,01	39.417,30	37.175,91	433.905,40	88.843,00	108.015,00
	5.246.715,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.246.715,32	616.954,93
	122.990,38	0,00	0,00	0,00	0,00	122.990,38	122.990,38
	96.838,49	0,00	0,00	0,00	0,00	96.838,49	208.078,46
	141.151.571,44	54.383.760,31	2.357.312,31	37.175,91	56.703.896,71	84.447.674,73	80.806.752,73
	717.316,77	0,00	0,00	0,00	0,00	717.316,77	717.316,77
	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
	718.116,77	0,00	0,00	0,00	0,00	718.116,77	718.116,77
	142.202.306,97	54.544.325,07	2.397.912,31	37.175,91	56.905.061,47	85.297.245,50	81.696.923,50

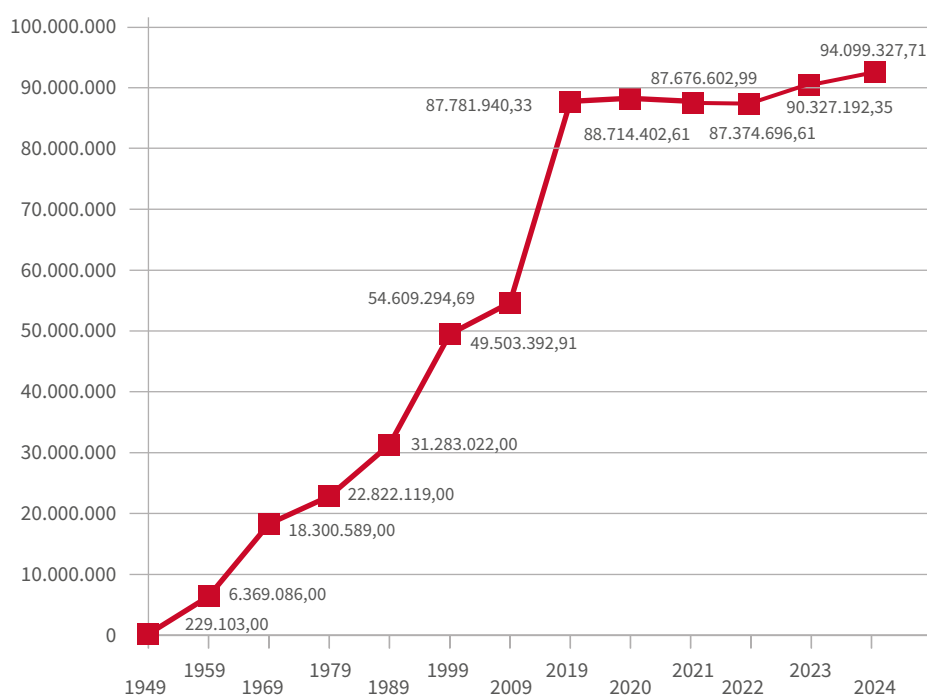
- davon mit einer Restlaufzeit -						
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	7.451.313,27	6.873.677,65	32.184.523,90	29.420.889,82	41.571.964,76	GPR
	1.557.111,32	1.632.941,10	4.030.665,67	4.340.299,60	5.973.240,68	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	50.693,92	44.849,71	0,00	0,00	0,00	
	9.059.118,51	8.551.468,46	36.215.189,57	33.761.189,42	47.545.205,44	

GPR = Grundpfandrecht

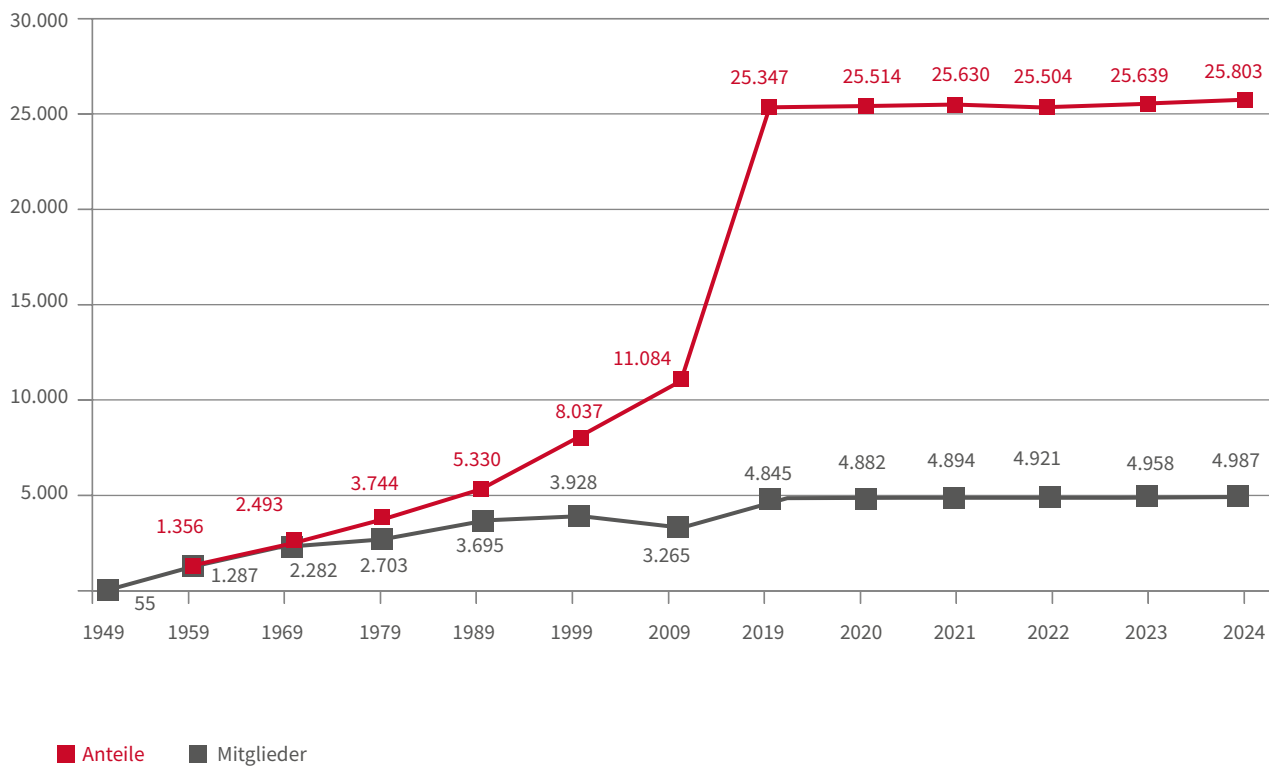


Impressionen verschiedener Quartiersfeste im 75. Jubiläumsjahr der GWG

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2024



ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1949	448.086,63	16.500,00	55	-	-	-	-
1959	12.546.850,49	449.504,92	1.287	1.356	904	8	35
1969	35.792.841,26	1.736.644,20	2.282	2.493	1.696	15	215
1979	44.636.185,95	3.723.446,95	2.703	3.744	1.837	16	362
1989	61.184.274,05	5.129.968,15	3.695	5.330	1.925	14	423
1999	96.820.221,11	10.039.474,79	3.928	8.037	2.199	12	499
Geschäfts-jahr	Bilanz-summe €	Geschäfts-guthaben €	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume	Garagen
1999	49.503.392,91	5.133.100,17	3.928	8.037	2.199	12	499
2009	54.609.294,69	6.130.746,25	3.265	9.536	2.213	12	499
2010	57.768.095,34	7.135.557,71	3.336	11.084	2.214	12	499
2011	61.011.008,49	7.894.744,49	3.375	12.351	2.230	14	506
2012	64.587.725,16	10.579.415,43	3.447	16.604	2.240	12	518
2013	67.826.427,54	13.406.546,93	3.628	21.289	2.244	12	521
2014	70.090.117,26	14.556.776,71	3.772	23.087	2.248	12	529
2015	70.120.031,94	14.723.670,70	3.978	23.407	2.247	12	529
2016	77.181.187,08	14.863.577,07	4.196	23.861	2.246	12	529
2017	85.538.447,76	15.224.115,24	4.443	24.484	2.310	12	589
2018	87.958.320,56	15.557.811,88	4.681	24.962	2.344	12	597
2019	87.781.940,33	15.799.538,45	4.845	25.347	2.344	20	596
2020	88.714.402,68	15.966.140,65	4.882	25.514	2.358	20	596
2021	87.676.602,99	16.111.623,98	4.894	25.630	2.358	20	596
2022	87.374.696,61	16.122.220,73	4.921	25.504	2.358	20	596
2023	90.327.192,35	16.044.210,18	4.958	25.639	2.357	20	596
2024	94.099.327,71	16.570.647,60	4.987	25.803	2.357	20	596



Auch das Gifhorner Schützenfest 2024 stand für die GWG ganz im Zeichen des 75-jährigen Jubiläums.

WIR SIND DABEI



Lokale Bündnisse für Familie
www.lokale-buendnisse-fuer-familie.de



berufundfamilie
www.berufundfamilie.de



Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
www.wohnungsbaugenossenschaften.de



DESWOS
www.deswos.de



GdW – Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen
www.gdw.de



vdw – Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen
www.vdw-online.de



Initiative Wohnen.2050
www.iw2050.de



AGV – Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft
www.agv-online.de



IHK Lüneburg Wolfsburg
www.ihk.de/ihklw/



FAI – Verein zur Förderung der
Ausbildung in der
Immobilienwirtschaft
www.fai-online.de



VEA – Bundesverband der
Energie-Abnehmer
www.vea.de



DigiWoh Kompetenzzentrum
Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
www.DigiWoh.de



Wohnen in Genossenschaften e. V.
www.wohnen-in-genossenschaften.de/



Initiative Praxispfad CO2-Reduktion -
www.initiativepraxispfad.de



Deutsche Friedrich Wilhelm Raiffeisen
Gesellschaft e.V.
www.raiffeisen-gesellschaft.de



Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-
Gesellschaft e.V.
www.genossenschaftsmuseum.de

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

Externe Bildquellen:

Fotoschmiede: S. 5, 7, 8, 51

GWG: S. 6, 24, 27, 46, 49

Jan Schölzel: S. 43

Merle Höfermann S. 7, 8, 13, 16, 18, 22, 30, 40, 47, 52

Satz und Gestaltung:

Merle Höfermann

Medienagentur

Tel. 05371-55506

Druck und Verarbeitung:

Print Service Wehmeyer GmbH, Braunschweig

200 Exemplare, Druckdatum: Mai 2025



Dieser Geschäftsbericht kann unter www.gwg-gifhorn.de
im Downloadbereich als PDF-Dokument heruntergeladen
werden.



Ebenfalls im Download-Bereich unserer Website können
Sie unsere aktuelle Nachhaltigkeits-Broschüre „Richtung
Zukunft“ herunterladen.

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG





GWG
Gifhorner Wohnungsbau-
Genossenschaft eG

GWG

GIFHORN
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG