

A top-down view of a wooden desk. In the upper right, there is a white folder with a brown cover and a spiral notebook. In the lower left, a portion of a laptop and a keyboard are visible. The keyboard has several function keys labeled: INS, HOME, END, NUM LOCK, DEL, PGDN/PALISE, PCLIP/BREAK, PGUP, PGDN, and ENTER. The text 'GESCHÄFTSBERICHT 2025 UND LAGEBERICHT' is centered in red.

# GESCHÄFTSBERICHT 2025

## UND LAGEBERICHT

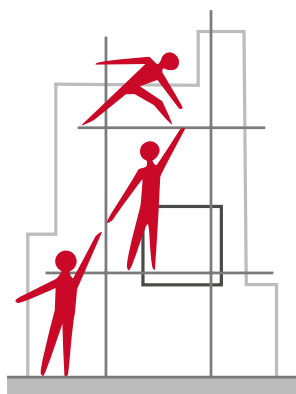
**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

2,06 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten pro Monat

367.763 kWh Strom durch Photovoltaik 5 E-Fahrzeuge

**7,1 Mio Euro Modernisierungs-Investitionen in 2025**



4.987 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

7 Photovoltaikanlagen

111.378 m<sup>2</sup> Heizfläche

2.242,18 m<sup>2</sup> Photovoltaikfläche

140.370 m<sup>2</sup> Wohnfläche

40,3% Eigenkapital

**2 Vorstände**

2,3 % Leerstand

**7 Wärmepumpen**

8,1 % Fluktuationsrate

3,0 Mio Euro Instandhaltungskosten in 2025

**0,4 Mio Euro Jahresüberschuss 30 Mitarbeitende**

nur 6,18 €/m<sup>2</sup> monatliche Durchschnittsmiete 21,10 Euro Instandhaltungs-Investition/m<sup>2</sup>

1,48 €/m<sup>2</sup> Heizkosten pro Monat 14,21 Mio kWh Gasverbrauch in 2025

2.903 t CO<sub>2</sub> Scope 1 – 147 t CO<sub>2</sub> Scope 2

**0,0261 Tonnen CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Heizfläche**

25.518 Geschäftsanteile

89,0 Millionen Euro Anlagevermögen

**104 kWh Gasverbrauch/m<sup>2</sup> Heizfläche**

105 Übernachtungen in der Gästewohnung

**70 Vertreter**

**2 Auszubildende**

**97,6 Mio Euro Bilanzsumme**

**2.357 Wohnungen**

**GLIEDERUNG**

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	10
1.	<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	10
2.	<b>Wirtschaftsbericht</b>	12
2.1	<b>Rahmenbedingungen</b>	12
2.2	<b>Geschäftsverlauf</b>	14
2.3	<b>Wirtschaftliche Lage des Unternehmens</b>	17
2.4	<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	23
3.	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	25
4.	<b>Prognosebericht</b>	29
	Bericht des Aufsichtsrates	33
	Bilanz	34
	Gewinn- und Verlustrechnung	36
	Anhang für das Geschäftsjahr 2025	37
	Entwicklung des Anlagevermögens	46
	Verbindlichkeitspiegel	46
	Statistische Kennzahlen	48
	Wir sind dabei	53
	Impressum	54

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

## ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

### VERTRETERVERSAMMLUNG

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

### AUFSICHTSRAT

Faß, Tim	stellv. Vorsitzender bis 05.05.2026, Vorsitzender ab 05.05.2026
Bühning, André	Mitglied des Aufsichtsrates ab 24.06.2025, stellv. Vorsitzender ab 05.05.2026
Meyer, Uwe	Vorsitzender bis 22.04.2026
Müller, Christiane	Schriftführerin
Blickwede, Anna-Maria	
Strüver, Jörg	

### VORSTAND

Otto, Andreas	Vorsitzender
Wolters, Regine	

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

»AUCH IM JAHR 2025 WAR UNSER ANSPRUCH UNVERÄNDERT: BEZAHLBARES WOHNEN MIT WIRTSCHAFTLICHER VERNUNFT, SOZIALER VERANTWORTUNG UND EINEM KLAREN BLICK FÜR DIE ZUKUNFT ZU VERBINDEN. GERADE IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD KOMMT ES DARAUF AN, VERLÄSSLICH ZU HANDELN, DEN BESTAND STRATEGISCH WEITERZUENTWICKELN UND UNSERE GENOSSENSCHAFT ZUGLEICH NAH BEI DEN MENSCHEN ZU HALTEN.«

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 2025 legen wir Rechenschaft über ein Jahr ab, das erneut von anspruchsvollen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen geprägt war. Die deutsche Wirtschaft hat sich zwar leicht stabilisiert, doch hohe Baukosten, veränderte Finanzierungsbedingungen, regulatorische Verdichtung und die Anforderungen des Klimapfads haben die Wohnungswirtschaft weiterhin erheblich gefordert. Gerade in einem solchen Umfeld zeigt sich die besondere Stärke der Genossenschaft: Verlässlichkeit, Langfristigkeit und Verantwortung gegenüber den eigenen Mitgliedern.

Das Jahr 2025 stand zugleich im Zeichen einer besonderen genossenschaftlichen Aufmerksamkeit. Weltweit wurde 2025 als Internationales Jahr der Genossenschaften begangen. Für uns ist dies Bestätigung und Auftrag zugleich. Denn genossenschaftliches Wohnen bedeutet für die GWG nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum, sondern die dauerhafte Sicherung eines lebenswerten, bezahlbaren und solidarischen Zuhauses.

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG hat ihre Strategie auch 2025 konsequent an drei Leitlinien ausgerichtet: an der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens, an der qualitativen und energetischen Weiterentwicklung des Bestandes sowie an der sozialen Verantwortung in unseren Quartieren. Im Mittelpunkt standen die Fortführung größerer Modernisierungsmaßnahmen, die weitere Vorbereitung eines belastbaren Klimapfads, die Sicherung bezahlbarer Mieten und die Stärkung der genossenschaftlichen Mitwirkung.

Unser Dank gilt allen, die diesen Weg mittragen: unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, unseren Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz, dem Aufsichtsrat für die konstruktive Begleitung, unseren Dienstleistern und Handwerksbetrieben für ihre Verlässlichkeit sowie allen Partnerinnen und Partnern in Stadt, Region und Wohnungswirtschaft.

Wir blicken mit Realismus, aber auch mit Zuversicht nach vorn. Die Rahmenbedingungen bleiben anspruchsvoll. Doch wir sind überzeugt, dass eine sozial orientierte, regional verankerte und wirtschaftlich solide Genossenschaft gerade in bewegten Zeiten Stabilität geben kann. Daran arbeiten wir weiter – verantwortungsvoll, nahbar und mit klarem Blick auf das, was unseren Mitgliedern dient.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Andreas Otto". The signature is written in a cursive, flowing style.

Andreas Otto

Vorstandsvorsitzender

## **GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG**



Vertreterversammlung am 24. Juni 2025



### **VERTRETERVERSAMMLUNG**

Die Vertreterversammlung ist das höchste Beschlussorgan der Genossenschaft. Sie entscheidet insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über Wahlen zum Aufsichtsrat und Satzungsfragen.

Im Jahr 2025 stand die genossenschaftliche Mitbestimmung in besonderer Weise im Fokus. Mit der Vertreterwahl 2025 hat die GWG ihre neue Vertreterversammlung gebildet. Damit wurde die demokratische Legitimation der genossenschaftlichen Organe erneuert und zugleich ein wichtiges Signal für die lebendige Verankerung der GWG in ihrer Mitgliedschaft gesetzt.

## AUF SICHTSRAT



Tim Faß  
(Vorsitzender)



André Bühring  
(stellv. Vorsitzender)



Christiane Müller  
(Schriftführerin)



Anna-Maria Blickwede



Uwe Meyer



Jörg Strüver

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben wahrgenommen. Er begleitete die Geschäftspolitik der Genossenschaft eng, befasste sich mit Investitionsentscheidungen, dem Fortgang wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen, der Finanzierungsstrategie, den Auswirkungen regulatorischer Neuerungen sowie den Anforderungen an die Weiterentwicklung des Klimapfads.



## VORSTAND



Andreas Otto



Regine Wolters

Der Vorstand leitete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 gemeinsam und in eigener Verantwortung. Gemäß Geschäftsverteilungsplan obliegt dem Vorstandsvorsitzenden die Ressortverantwortung der operative Geschäftsführung. Im Vordergrund standen die Sicherung der wirt-

schaftlichen Stabilität, die operative Steuerung laufender Investitionsmaßnahmen, die Weiterentwicklung digitaler Prozesse sowie die Vorbereitung der Berichterstattung zu Nachhaltigkeit, Klimastrategie und Risikomanagement.



## DANKESWORTE

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

2025 war ein Jahr, das unserer Genossenschaft erneut viel abverlangt hat. Entscheidungen mussten mit Augenmaß getroffen, Projekte unter schwierigen Rahmenbedingungen fortgeführt und die Interessen von Wirtschaftlichkeit, Klimaverantwortung und sozialer Tragfähigkeit immer wieder neu austariert werden. Dass dies gelungen ist, ist das Ergebnis einer Gemeinschaftsleistung.

Unser herzlicher Dank gilt allen Mitarbeitenden der GWG, die mit Sachverstand, Verlässlichkeit und persönlichem Einsatz dafür sorgen, dass unsere Mitglieder sich auf ihre Genossenschaft verlassen können. Ebenso danken wir unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, ihre Geduld während laufender Baumaßnahmen und ihre

Bereitschaft, die Entwicklung der GWG konstruktiv mitzutragen.

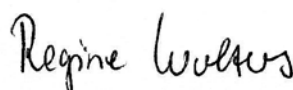
Dem Aufsichtsrat danken wir für die enge und partnerschaftliche Begleitung. Unser Dank gilt darüber hinaus den Handwerksbetrieben, Planern, Dienstleistern, Finanzierungs- und Förderpartnern sowie allen Einrichtungen und Initiativen, mit denen wir im Sinne einer lebenswerten Stadtgesellschaft zusammenarbeiten.

Die GWG lebt vom Miteinander. Dieses Miteinander ist kein abstrakter Wert, sondern konkret erfahrbar – in Nachbarschaft, Mitbestimmung, Zuverlässigkeit und Verantwortung. Dafür sagen wir ausdrücklich Danke.

Gifhorn, im Mai 2026



Andreas Otto  
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters  
Vorstand

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG wurde 1949 gegründet und verfolgt seitdem den satzungsgemäßen Zweck, ihre Mitglieder mit sicherem, sozial verantwortbarem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Als Vermietungsgenossenschaft ist sie wirtschaftlich auf Dauerhaftigkeit, Werterhalt und Verlässlichkeit ausgerichtet. Nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern die nachhaltige Entwicklung des eigenen Bestandes und der Nutzen für die Mitglieder bestimmen das Handeln der Genossenschaft. Am 31.12.2025 verfügte die GWG über 4.987 Mitglieder mit 25.518 Geschäftsanteilen.

2.357 Wohnungen\*

21 Gewerbeeinheiten

596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen

\*davon 185 öffentlich gefördert

Die Rechnungslegung der Genossenschaft richtet sich nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie den wohnungswirtschaftlichen Sonderregelungen. Die mit dem Geschäftsjahr 2024 eingeführte Gliederung nach der JAbschlWUV wurde im Geschäftsjahr 2025 fortgeführt. Ebenso wirkt die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten nach IDW IFA 1 weiter auf die bilanzielle Behandlung von Modernisierungsmaßnahmen und auf die investive Steuerung des Bestandes ein.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GWG die bereits angelegte Verbindung von CO<sub>2</sub>-bezogener Bestandsbetrachtung, technischem und kaufmännischem Klimapfad, Investitionsplanung und Risikomanagement weiter verdichtet. Nachhaltigkeitsbezogene Angaben werden dabei nicht als eigenständiger Fremdkörper neben der wohnungswirtschaftlichen Berichterstattung verstanden, sondern als Bestandteil einer vorausschauenden Steuerung von

Bestand, Bewirtschaftung und Zukunftsfähigkeit. Eine ergänzende ESG-Übersicht kann hierfür als interne und externe Arbeitsgrundlage dienen, soweit sie auf belastbaren Daten aufbaut und mit der Lageberichterstattung konsistent bleibt.

Die Unternehmenssteuerung der GWG orientiert sich dabei nicht nur an wirtschaftlichen Kennzahlen und regulatorischen Anforderungen, sondern ebenso am eigenen Leitbild. Dieses verbindet genossenschaftliche Werte mit einem klaren Verständnis von Verantwortung, Transparenz, Respekt, Nachhaltigkeit und verlässlicher Zusammenarbeit. Aus Sicht der Geschäftsführung bleibt die regelmäßige Präsenz der Mitarbeitenden im Büro der Regelfall, weil sie kurze Abstimmungswege, unmittelbare Zusammenarbeit, Mitgliedernähe und eine hohe Servicequalität unterstützt. Mobiles Arbeiten wird dort genutzt, wo es organisatorisch sinnvoll ist und mit den Anforderungen eines service- und bestandsorientierten Wohnungsunternehmens in Einklang steht.

### STRATEGISCHE ZIELE

#### Nachhaltigkeit und Innovation

Die GWG verfolgt das Ziel, ihren Wohnungsbestand nicht nur zu erhalten, sondern schrittweise auf eine klimaschonende, energieeffiziente und technisch tragfähige Zukunft auszurichten. Die in den Vorjahren aufgebaute CO<sub>2</sub>-Bilanz des Bestandes, die Erfahrungen aus größeren Modernisierungsvorhaben sowie die Weiterentwicklung digitaler Gebäudetechnik bilden hierfür die Grundlage. Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sollen dabei in einem realistischen Klimapfad aufeinander abgestimmt werden.

### **Soziale Verantwortung**

Das genossenschaftliche Handeln der GWG bleibt am Nutzen ihrer Mitglieder ausgerichtet. Bezahlbares Wohnen, verlässlicher Service, ein tragfähiges Miteinander in den Quartieren sowie die sorgfältige Abwägung zwischen Investitionsnotwendigkeit und Mietbelastung prägten auch 2025 die Unternehmenspolitik.

### **Wachstum und Entwicklung**

Die Weiterentwicklung des Unternehmens erfolgt weiterhin mit Augenmaß. Im Mittelpunkt stehen die qualitative und energetische Verbesserung des Bestandes, die Sicherung seiner langfristigen Bewirtschaftbarkeit sowie

die laufende Weiterentwicklung digitaler und organisatorischer Prozesse. Größere Investitionen werden dabei unter den Bedingungen von Baukosten, Finanzierung, Förderkulturen und technischer Umsetzbarkeit sorgfältig priorisiert.

### **Beitrag zur Gemeinschaft**

Die GWG versteht sich nicht allein als Vermieterin, sondern als verlässliche Akteurin der Stadtgesellschaft. Sie stärkt Beteiligung, Kooperation und nachbarschaftliches Miteinander und verbindet damit wohnungswirtschaftliche Verantwortung mit genossenschaftlicher Kultur und regionaler Verankerung.



## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland blieb auch 2025 schwierig, zeigte jedoch erste Stabilisierungstendenzen. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 leicht um 0,2 Prozent. Gleichzeitig blieb das Baugewerbe unter Druck, während die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt erneut um 2,2 Prozent stiegen. Für die Wohnungswirtschaft bedeutete dies weiterhin hohe Kosten, schwierige Investitionsbedingungen und eine nur langsam aufhellende Konjunktur. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich daraus ein widersprüchliches Bild. Einerseits bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch. Andererseits wirken Baupreise, Finanzierungskosten, Fachkräftemangel und regulatorische Anforderungen investitionshemmend. Zwar nahmen die Baugenehmigungen 2025 nach dem starken Rückgang der Vorjahre wieder zu, die Fertigstellungen blieben jedoch deutlich hinter dem Bedarf zurück. Gerade für sozial orientierte Wohnungsunternehmen verstärkte sich damit der Zielkonflikt zwischen bezahlbaren Mieten, notwendiger Modernisierung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Auch die klima- und energiepolitischen Anforderungen prägten 2025 die Rahmenbedingungen. Im Gebäudesektor rücken Fragen der Dekarbonisierung, des künftigen Energiemixes, der kommunalen Wärmeplanung sowie die teilweise Nichtumlagefähigkeit von CO<sub>2</sub>-Kosten stärker in den Vordergrund. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass Investitionsentscheidungen nicht mehr nur bautechnisch und kaufmännisch, sondern zunehmend auch mit Blick auf Emissionswirkungen, Klimapfade und Berichtspflichten vorbereitet werden müssen.

Für Genossenschaften wie die GWG hatte 2025 darüber hinaus eine besondere symbolische Bedeutung. Die Ver-

einten Nationen hatten 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit wurde öffentlich hervorgehoben, dass genossenschaftliche Unternehmen wirtschaftliche Stabilität, gesellschaftliche Teilhabe und nachhaltige Entwicklung miteinander verbinden können. Diese Grundhaltung entspricht dem Selbstverständnis der GWG in besonderer Weise.

Für die GWG verdichten sich diese Rahmenbedingungen vor allem in der Investitions- und Bestandssteuerung. Fragen der Wärmeversorgung, der Förderfähigkeit, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Modernisierungen sowie der sozialverträglichen Umsetzung klimapolitischer Anforderungen müssen enger als bisher miteinander verzahnt werden. Gerade die kommunale Wärmeplanung gewinnt damit als strategischer Orientierungsrahmen für die Priorisierung künftiger Maßnahmen im Bestand weiter an Bedeutung.

### AUSBLICK

Auch für das Jahr 2026 ist nicht von einer durchgreifenden Entspannung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Zwar mehren sich die Hinweise auf eine vorsichtige konjunkturelle Stabilisierung, gleichwohl bleiben Baupreise, Finanzierungskosten, Fachkräftengpässe und regulatorische Anforderungen auf einem hohen Niveau. Für die GWG bedeutet dies, Investitionen weiterhin konsequent nach Wirtschaftlichkeit, sozialer Tragfähigkeit und CO<sub>2</sub>-Wirkung zu priorisieren. Zugleich gewinnen belastbare Klimapfade, die kommunale Wärmeplanung und förderfähige Transformationsschritte weiter an Bedeutung. Das genossenschaftliche Modell bleibt damit auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen ein Stabilitätsanker für bezahlbares und verlässliches Wohnen.



Jesse und Wrann Services GmbH

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 440.293,98 ab. Davon sind € 45.000,00 in die Ergebnismrücklagen eingestellt worden.

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.118	16.078	15.109
davon aus Mieten	10.584	10.925	10.498
Sonstige betriebliche Erträge	129	195	254
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	3.053	2.952
Abschreibungen	2.476	2.522	2.398
Personalaufwand	2.184	2.293	2.147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	926	1.121	999
Zinsaufwendungen	932	944	974
Jahresüberschuss	571	440	622

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr 2025 mit Vorsicht kalkuliert. Im Verlauf des Jahres zeigten sich jedoch Abweichungen zur ursprünglichen Planung. Insbesondere die Kosten einer ERP-Umstellung im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Veränderungen im Personalaufwand führten zu einer negativen Planabweichung im Jahresüberschuss. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten durch die Erhöhung der Mieten gesteigert werden.

Die GWG konnte ihren Förderauftrag auch im Geschäftsjahr 2025 verlässlich erfüllen. Die Vermietungssituation blieb insgesamt stabil. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Gifhorn und Umgebung war unverändert hoch. Im Mittelpunkt der operativen Arbeit standen die

Fortführung größerer Modernisierungsvorhaben, die weitere Strukturierung der Klimastrategie sowie die Verbesserung von Service, Kommunikation und Mitbestimmung.

### WIRTSCHAFTLICHE UND MARKTBEZOGENE ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von anspruchsvollen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Baukosten, veränderte Finanzierungsbedingungen und die Anforderungen an Dekarbonisierung und Datenbasis erforderten eine vorsichtige und zugleich handlungsfähige Unternehmenssteuerung. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb hoch und bestätigte die besondere Bedeutung des genossenschaftlichen Bestandes für Gifhorn und Umgebung.

### STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND INVESTITIONEN

Einen Schwerpunkt bildete 2025 die energetische Modernisierung am Herbert-Trautmann-Platz und im Immenweg. Nach den veröffentlichten Sachstandsberichten konnten die Arbeiten an der Gebäudehülle der vier Häuser mit Fensteraustausch, Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung und Dämmung der Dächer sowie dem Aufbau einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 370 kWp im Laufe des Jahres abgeschlossen werden. Auch die Balkonanlagen wurden fertiggestellt und den Nutzerinnen und Nutzern noch in der Saison 2025 zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der wohnungsbezogenen Leitungs- und Badmodernisierung konnten die Arbeiten am Herbert-Trautmann-Platz sowie in den Häusern Immenweg 14, 16, 18 und 20 planmäßig im ersten Quartal 2025 abgeschlossen werden. Für die Häuser Immenweg 2, 4, 6, 8, 10 und 12 war der Abschluss bis zum Jahresende 2025 vorgesehen. Gleichzeitig wurde die neue Energieinfrastruktur im Innenhof mit Erdsole-Pumpe, Luftwärmepumpen, Energy Cube und Photovoltaik in Betrieb genommen; im weiteren Jahresverlauf standen Einregulierung, hydraulischer Abgleich und Systemoptimierung im Vordergrund. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt im ersten Halbjahr 2026.

### NACHHALTIGKEIT UND UMWELT

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GWG ihre Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und zur technischen Vorbereitung des Klimapfades teilweise umgesetzt. Im Mittelpunkt standen dabei der Aufbau der Systeme IGIS 360C° / Klimapfad und Qanteon sowie die Vorbereitung weiterer Dekarbonisierungsschritte im Bestand. Ausgangsbasis der weiteren Entwicklung ist ein derzeit ausgewiesener Scope-1-Wert von 2.903 t CO<sub>2</sub>; bis zum Geschäftsjahr 2030 wird eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen des Bestandes um 2.300 t CO<sub>2</sub> beziehungsweise 20,65 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> a Heizfläche gegenüber 2025 angestrebt. Technisch wesent-

liche Dekarbonisierungshebel bleiben die Erneuerung der Heizzentralen und der schrittweise Austausch gasbasierter Wärmeenergieerzeugung gegen klimaneutralere Systeme, insbesondere Wärmepumpen und Geothermie. Der Handlungsdruck ist hoch, da 30 % der Heizungen älter als 20 Jahre und 8 % älter als 30 Jahre sind. Für das Geschäftsjahr 2026 ist in der Herzog-Ernst-August-Straße 14 der Einbau einer Wärmepumpe vorgesehen. Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr teilweise umgesetzt werden. Verzögerungen und Anpassungen ergaben sich insbesondere aufgrund steigender Preise, erhöhten technischen Aufwands, zusätzlichen Bedarfs an externem technischem Sachverstand, längerer Umsetzungszeiten sowie erhöhter gesetzlicher Anforderungen. Ergänzend wurden zur Begrenzung physischer Risiken bereits Rückstauventile in einzelnen Kellerbodeneinläufen eingebaut; weitere Überprüfungen und Sanierungen der Grundleitungen sind vorgesehen. Die wirtschaftliche Relevanz der eingeleiteten Maßnahmen zeigt sich auch daran, dass die für Nutzende und von der GWG zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten im Jahr 2025 bei insgesamt € 167.077,94 lagen. Hiervon trägt die GWG allein € 56.003,57. Die Grundrichtung des eingeschlagenen Klimapfades wurde hierdurch jedoch nicht verändert.

### SOZIALE VERANTWORTUNG UND GEMEINSCHAFT

Ergänzend zur baulichen Entwicklung wurden auch die digitalen und organisatorischen Grundlagen der Genossenschaft weiterentwickelt. Die Vertreterwahl 2025 wurde durchgeführt und eine neue Vertreterversammlung gebildet. Im Servicebereich verbesserte die GWG ihre Erreichbarkeit durch die Einführung einer Schadenshotline; zugleich wurde die Vorbereitung der flächendeckenden Glasfasererschließung auf Grundlage des Rahmenvertrags mit der Telekom fortgeführt.

Die wirtschaftliche und soziale Stabilität des Bestandes zeigte sich auch in den zentralen Vermietungskennzahlen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag im

Geschäftsjahr 2025 bei 6,18 €/m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote zum 31.12.2025 bei 2,3 %. Die Leerstände standen dabei weiterhin im Wesentlichen im Zusammenhang mit geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ERP-Umstellung war zugleich nicht nur mit zusätzlichem Aufwand verbunden, sondern auch ein wichtiger organisatorischer Entwicklungsschritt, um Prozesssicherheit, Datenqualität und die künftige Steuerungsfähigkeit der Genossenschaft weiter zu verbessern. Auch im sozialen Bereich blieb die Genossenschaft aktiv. Das erste Mieter- und Quartiersfest in der Bäckerstraße stärkte 2025 das nachbarschaftliche Miteinander und unterstrich den Anspruch der GWG, Quartiersentwicklung nicht nur baulich, sondern auch sozial zu verstehen. Gemeinschaft, Servicequalität und Beteiligung blieben damit auch 2025 prägende Bestandteile des Geschäftsverlaufs.

#### **BETEILIGUNGEN**

Die 100%ige Tochtergesellschaft Jesse und Wrann Services GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt positiv entwickelt. Trotz gesteigener Materialaufwendungen, höherer Personalaufwendungen und gesteigener sonstiger betrieblicher Aufwendungen konnte die Gesellschaft ihre Ertragskraft im Berichtsjahr spürbar verbessern. Die Beteiligung bleibt damit für die GWG betriebswirtschaftlich sinnvoll und unterstützt die Genossenschaft weiterhin

mit infrastrukturellen Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Grünpflege, Winterdienst und Grundstücksunterhaltung.

Für die Jesse und Wrann Services GmbH ist bei stabiler Auftragslage und unverändertem Dienstleistungsbedarf der GWG von einer weiterhin geordneten wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen. Nach dem deutlichen Anstieg von Umsatzerlösen, Jahresüberschuss und Eigenkapital im Geschäftsjahr 2025 dürfte sich die Tochtergesellschaft auch künftig positiv entwickeln, wobei die gestiegenen Personal-, Material- und Finanzierungskosten weiterhin eine enge Kosten- und Investitionssteuerung erfordern.

#### **AUSBLICK**

Im Ausblick auf die operative Entwicklung wird entscheidend sein, die begonnenen Modernisierungs- und Dekarbonisierungsschritte strukturiert fortzuführen und zugleich stärker in eine nachvollziehbare und belastbare Berichterstattung zu überführen. Für das Geschäftsjahr 2026 kommt es darauf an, Maßnahmen, Zielerreichung und zeitliche Verschiebungen so zu dokumentieren, dass sie im Jahresabschluss und Lagebericht nachvollziehbar abgebildet werden können. Dazu gehören insbesondere die Fortsetzung energetischer Sanierungen, die Stabilisierung der Wärmeversorgung im Bestand, der weitere Ausbau digitaler Steuerungs- und Serviceprozesse sowie die Einbindung physischer und transitorischer Risiken in die Unternehmenssteuerung.



## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

## ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2025		2024		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse aus					
- Bewirtschaftungstätigkeit	16.077,6	98,2	15.109,4	94,9	968,2
- anderen Lieferungen und Leistungen	26,4	0,2	17,0	0,1	9,4
Bestandsveränderungen	30,6	0,2	595,4	3,7	-564,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	84,2	0,5	29,4	0,2	54,8
Sonstige betriebliche Erträge	143,5	0,9	182,1	1,1	-38,6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.362,3</b>	<b>100,0</b>	<b>15.933,3</b>	<b>100,0</b>	<b>429,0</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.815,3	-53,9	-8.538,0	-53,6	-277,3
Personalaufwand	-2.293,3	-14,0	-2.147,0	-13,5	-146,3
Abschreibungen (planmäßig)	-2.521,9	-15,4	-2.397,9	-15,0	-124,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.093,2	-6,7	-980,6	-6,2	-112,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-943,5	-5,8	-974,3	-6,1	30,8
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-262,9	-1,6	-334,1	-2,1	71,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>432,2</b>	<b>2,6</b>	<b>561,4</b>	<b>3,5</b>	<b>-129,2</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9,2</b>	<b>0,1</b>	<b>28,7</b>	<b>0,2</b>	<b>-19,5</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>23,7</b>	<b>0,1</b>	<b>54,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-30,3</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>465,1</b>	<b>2,8</b>	<b>644,1</b>	<b>4,0</b>	<b>-179,0</b>
Ertragsteuern	-24,8	-0,2	-22,5	-0,1	-2,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>440,3</b>	<b>2,6</b>	<b>621,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-181,3</b>

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 2024, die im Geschäftsjahr 2025 abgerechnet wurden. Leerstand aufgrund unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führte weiterhin zu entsprechenden Erlösschmälerungen.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2024 und 2025. Eigenleistungen wurden zur Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg aktiviert. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, Personalkosten-erstattungen, Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten, 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€ 100,0 erhöht. Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund tarifvertraglicher Verpflichtungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 120. Grund hierfür ist eine Umstellung des ERP-Systems mit entsprechenden Einrichtungs- und Schulungskosten.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 erhöhten sich die reinen Zinsaufwendungen um rund T€ 60,0. Im Vorjahresausweis waren Aufwendungen aufgrund von Bearbeitungsentgelten in Höhe von T€ 93,0 für Darlehen und Zuschüsse zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg enthalten.

Die Ertragslage ist weiterhin positiv, bleibt aber erkennbar durch hohe Instandhaltungs-, Abschreibungs- und Finanzierungslasten geprägt. Die wirtschaftliche Trag-

fähigkeit beruht auf einer vorsichtigen Steuerung der Bewirtschaftungserlöse, einer fortlaufenden Priorisierung der Investitionen und dem Bemühen, Belastungen aus Modernisierung und Dekarbonisierung mit der sozialen Tragfähigkeit der Mieten in Einklang zu halten.

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.

**VERMÖGENSLAGE**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2024 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	88.311,6	90,5	0,0	84.579,2	89,9	0,0	3.732,4
Finanzanlagen	718,1	0,7	0,0	718,1	0,8	0,0	0,0
	89.029,7	91,2	0,0	85.297,3	90,7	0,0	3.732,4
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.332,3	5,5	5.332,3	5.305,8	5,6	5.305,8	26,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	284,6	0,3	164,4	446,5	0,5	344,9	-161,9
Flüssige Mittel	2.893,3	3,0	2.893,3	3.018,0	3,2	3.018,0	-124,7
	8.510,2	8,8	8.390,0	8.770,3	9,3	8.668,7	-260,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	31,7	0,0	23,1	31,7	0,0	13,8	0,0
<b>VERMÖGEN</b>	<b>97.571,6</b>	<b>100,0</b>	<b>8.413,1</b>	<b>94.099,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8.682,5</b>	<b>3.472,3</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	16.339,7	16,7	0,0	16.570,6	17,6	0,0	-230,9
Rücklagen	22.603,8	23,2	0,0	22.511,1	23,9	0,0	92,7
Bilanzgewinn	395,3	0,4	0,0	518,6	0,6	0,0	-123,3
	39.338,8	40,3	0,0	39.600,3	42,1	0,0	-261,5
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	97,3	0,1	67,9	103,1	0,1	72,8	-5,8
Erhaltene Anzahlungen	5.790,8	6,0	5.790,8	5.606,3	6,0	5.606,3	184,5
Übrige Verbindlichkeiten	52.191,4	53,5	1.799,1	48.653,3	51,7	1.063,5	3.538,1
	58.079,5	59,6	7.657,8	54.362,7	57,8	6.742,6	3.716,8
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	136,3	0,1	153,3	136,3	0,1	136,3	17,0
<b>KAPITAL</b>	<b>97.571,6</b>	<b>100,0</b>	<b>7.811,1</b>	<b>94.099,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6.878,9</b>	<b>3.472,3</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel verringerten sich um T€ 261,5. Eine Verminderung der Geschäftsguthaben um T€ 230,9 sowie des Bilanzgewinns führten hierzu. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % (Vorjahr: 42,1 %).

Die Fremdfinanzierungsmittel erhöhten sich aufgrund der Fremdkapitalaufnahmen sowie des Abrufs der Darlehen

zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg, die die planmäßigen Tilgungen überstiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide. Es ist jedoch zu erkennen, dass die fortgesetzten Investitionen in den Bestand und in die Dekarbonisierung mit einer höheren Kapitalbindung und einer engeren Eigenkapitalrelation einhergehen.

<b>LIQUIDITÄTSRESERVE</b>	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		2.893,3		3.018,0	-124,7
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	5.519,8		5.664,5		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	7.811,1	-2.291,3	6.878,9	-1.214,4	-1.076,9
<b>= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)</b>		<b>602,0</b>		<b>1.803,6</b>	<b>-1.201,6</b>

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2025 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 602,0.

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.

Besonders ins Gewicht fallen die Modernisierungen im Bestand. Gerade im Zusammenhang mit größeren Modernisierungsvorhaben bleibt eine vorausschauende Finanzierungssteuerung von besonderer Bedeutung. Dies gilt auch deshalb, weil Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung häufig hohe Anfangsinvestitionen erfordern, deren wirtschaftlicher Nutzen erst über längere Zeiträume in Form geringerer Verbräuche, stabilerer Bewirtschaftung und reduzierter

Preisrisiken sichtbar wird. Die Finanzierungspolitik der Genossenschaft bleibt deshalb von Vorsicht, Fördermittelorientierung und langfristiger Tragfähigkeit geprägt.

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 1,87 % nach 1,85 % im Vorjahr.

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



## Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025

2025  
T€

2024  
T€

+/-	Jahresergebnis	440,3	621,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.521,9	2.397,9
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-0,9	-2,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,8	-9,0
=	<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.955,5</b>	<b>3.008,5</b>
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	137,7	-605,2
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	886,7	-38,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	933,9	945,3
-	Erträge aus Zuschüssen (Heizungstechnik)	0	-20,6
+	Einzahlungen aus Zuschüssen (Heizungstechnik)	0	20,6
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	24,8	22,5
-/+	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-27,1	-27,5
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.911,5</b>	<b>3.305,1</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	8,8	24,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-7.109,3	-9.034,9
+	Einzahlungen aus Zuschüssen (energetische Modernisierung/Heizungstechnik/Ladeinfrastruktur)	852,0	3.020,8
+	Erhaltene Zinsen	9,1	48,3
=	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.239,4</b>	<b>-5.940,9</b>
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	-230,9	526,4
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.367,1	5.267,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.172,1	-2.130,5
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-346,8	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-943,1	-974,0
-	Gezahlte Dividenden	-471,0	-466,9
=	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.203,2</b>	<b>2.222,0</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-124,7</b>	<b>-413,8</b>
<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>		GJ 2025	GJ 2024
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>		<b>3.018,0</b>	<b>3.431,8</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.911,5	3.305,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-6.239,4	-5.940,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		1.203,2	2.222,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>2.893,3</b>	<b>3.018,0</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		GJ 2025	GJ 2024
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.893,3	3.018,0
Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.		0,0	0,0
jederzeit fällige Verbindlichkeiten		0,0	0,0
		<b>2.893,3</b>	<b>3.018,0</b>

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€ 124,7 vermindert. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 7.109,3 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€ 5.367,1 getätigt, sowie Zuschüsse in Höhe von T€ 852,0 erhalten.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

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

### 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Weitere relevante Kennzahlen stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:



**KENNZAHLEN DER GWG**

	Einheit	2025	2024	2023
<b>Bestandszahlen eigener Hausbesitz</b>				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	426	426
Wohnungseinheiten	WE	2.357	2.357	2.357
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	21	21	21
Garagen/Tiefgaragenstellplätze (ohne eigengenutzte Einheiten)	Anzahl	586	586	586
Nutzfläche Gewerbe	m <sup>2</sup>	1.795	1.795	1.795
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	140.370	140.291	140.173
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	59,6	59,5	59,5
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>				
Bilanzsumme	T€	97.572	94.099	90.327
Sachanlagevermögen	T€	88.215	84.448	80.807
Sachanlagenintensität	%	90,4	89,7	89,5
Investitionen in das Anlagevermögen *)	T€	7.109	9.035	2.171
Eigenkapital	T€	39.339	39.600	38.919
Eigenkapitalquote	%	40,3	42,1	43,1
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	51.393	47.545	44.508
Umsatzerlöse	T€	16.078	15.109	13.653
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	465	644	813
Jahresergebnis	T€	440	622	796
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.956	3.009	2.628
<b>Kapitaldienst:</b>				
Zinsen	T€	943	881	881
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	2.172	2.131	2.085
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	1,7	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	1,2	1,6	2,1
Cashflow Marge	%	18,4	19,9	19,2
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung</b>				
Sollmieten (WE)	T€	10.403	9.982	9.567
Sollmieten (Gewerbe)	T€	154	153	151
Sollmieten (Garagen/ Tiefgaragenstellplätze)	T€	268	263	249
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	112	67	32
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	6,18	5,93	5,69
durchschnittliche Gewerbemiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	7,15	7,10	7,01
durchschnittliche Garagen/TG-Stellplatzmiete	€/Garage/Monat	38,11	37,40	35,41
Leerstand (per 31.12.)	WE	55	58	42
Leerstand (per 31.12.)	%	2,3	2,5	1,8
Erlösschmälerungen	T€	248	261	172
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,15	0,16	0,10
Zinsaufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	943	881	881
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	0,56	0,52	0,52
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.480	2.357	2.174
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,47	1,40	1,29
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden	T€	2.961	2.833	3.109
pro Monat pro m <sup>2</sup> -Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	1,76	1,68	1,85

\*) vor Verrechnung mit Zuschüssen

### 3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

In der vielschichtigen Landschaft des Jahres 2025, die von tiefgreifenden ökologischen, ökonomischen und regulatorischen Veränderungen geprägt ist, steht die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG weiterhin vor einem komplexen Geflecht aus Herausforderungen und Chancen.

Die Entwicklungen des Jahres 2025 haben erneut gezeigt, wie eng wirtschaftliche, politische, technische und soziale Risikofaktoren miteinander verwoben sind. Die weiterhin hohen Anforderungen an Investitionen in den Bestand, das gestiegene Finanzierungsniveau, die zunehmende regulatorische Dichte sowie die wachsenden Erwartungen an Klimapfad, ESG-Transparenz und Dekarbonisierung erhöhen die Komplexität unternehmerischer Entscheidungen. Gleichzeitig eröffnen Digitalisierung, nachhaltige Technologien, regionale Kooperationen und die Stärke des genossenschaftlichen Modells neue Chancen für zukunftsfähige Wohnformen und eine stabile Bestandsentwicklung.

#### **Die Herausforderung: Ein neues Paradigma des Wohnens**

Die Wohnungswirtschaft befindet sich zunehmend in einem Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und ökologischer Transformation. Auch im Jahr 2025 bleibt die Umsetzung von Modernisierungen und größeren Investitionsvorhaben eng mit der Frage verbunden, ob diese wirtschaftlich darstellbar und gleichzeitig für die Mitglieder sozial verträglich ausgestaltet werden können.

Die Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten, das weiterhin erhöhte Baukosten- und Preisniveau sowie die fortgesetzten Anforderungen aus dem Gebäudeenergie- und Klimarecht machen Investitionen planungs- und finanzierungsintensiver. Hinzu kommen Unsicherheiten hinsichtlich der Förderkulissen und der praktischen Umsetzbarkeit komplexer Dekarbonisierungsschritte im Bestand. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen an Gebäudehülle, Wärmeversorgung, Energieerfassung und digitaler Steuerung. Das Jahr 2025 zeigt zudem, dass sich die Anforderungen an

Wohnungsunternehmen nicht mehr auf die reine Bau- und Bestandsbewirtschaftung beschränken. Zunehmend treten Fragen der CO<sub>2</sub>-Reduzierung, der Prüffähigkeit von ESG-Daten, der Zuordnung von Scope-1- und Scope-2-Emissionen, der Einordnung physischer und transitorischer Risiken sowie der mittel- und langfristigen Investitionspfade in den Vordergrund. Damit steigen nicht nur die Anforderungen an die technische Umsetzung, sondern auch an Dokumentation, Steuerung und interne Abstimmungsprozesse.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen derzeit nicht in Form eines einzelnen akuten Sachverhalts. Es ist jedoch erkennbar, dass eine länger anhaltende Kumulation aus Zinsdruck, Kostensteigerungen, Fördermittlungsicherheiten, Projektverzögerungen und unzureichender Klimapfadsteuerung zu einer erheblichen Belastung von Investitions- und Finanzierungsfähigkeit führen könnte.

Diese Einschätzung wird durch die weiterhin geordnete Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage der Genossenschaft gestützt. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 %, der Finanzmittelfonds 2.893,3 T€ und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 4.911,5 T€. Gleichwohl bleibt zu berücksichtigen, dass die Umsetzung größerer Modernisierungs-, Digitalisierungs- und Dekarbonisierungsvorhaben einen hohen internen und externen Koordinationsaufwand erfordert. Neben Finanzierungs-, Fördermittel- und Kostenrisiken sind deshalb auch Umsetzungs- und Kapazitätsrisiken fortlaufend zu beobachten und in der Unternehmenssteuerung zu berücksichtigen.

#### **Chancen: Innovation, Nachhaltigkeit und soziales Engagement**

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten und steigender Anforderungen bietet das Jahr 2025 der Wohnungswirtschaft – und insbesondere genossenschaftlich organisierten Unternehmen – weiterhin bedeutende Chancen. Für die GWG eröffnen sich gerade unter den komplexen Rahmenbedingungen Möglichkeiten, die eigene strategische Posi-

tion zu festigen und die Zukunftsfähigkeit des Bestandes gezielt weiterzuentwickeln.

### **1. Klimapfad und Dekarbonisierung als Zukunftsinvestition**

Die zunehmende Fokussierung auf Klimaneutralität, Energieeffizienz und emissionsärmere Wärmeversorgung schafft für die GWG einen klaren Handlungsrahmen. Die Fortführung der Modernisierungsmaßnahme Herbert-Trautmann-Platz/Immenweg, die Optimierung von Heizsystemen, die Einbindung regenerativer Energiekomponenten und die strukturierte Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-bezogenen Datengrundlagen stärken die Zukunftsfähigkeit des Bestandes.

Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung sind dabei nicht nur als Kostenfaktor zu bewerten. Sie tragen zugleich zur Stabilisierung der Nebenkosten, zur qualitativen Sicherung des Bestandes, zur Verbesserung der Marktattraktivität und zur Verringerung langfristiger regulatorischer Risiken bei.

„Jede investierte Einheit in Effizienz und Emissionsminderung stärkt zugleich Bestand, Wirtschaftlichkeit und Verantwortung.“

### **2. Digitalisierung als Effizienz- und Steuerungschance**

Die Digitalisierung betrieblicher Abläufe gewinnt 2025 weiter an Bedeutung. Mit der Umstellung des ERP-Systems, dem Ausbau digitaler Kommunikationswege und der Weiterentwicklung datenbasierter Steuerungsprozesse verbessert die GWG nicht nur ihre internen Abläufe, sondern auch ihre Fähigkeit, Investitionen, Energieverbräuche und Betriebsprozesse differenzierter auszuwerten.

Digitale Lösungen eröffnen zugleich neue Möglichkeiten in der Mitgliederkommunikation, im Service und bei der operativen Steuerung technischer Anlagen. Gerade im Zusammenhang mit ESG-Berichterstattung, Verbrauchserfassung und Klimapfadmonitoring liegt hierin ein wesentliches Zukunftspotenzial.

„Was früher dokumentiert wurde, muss heute zusätzlich steuerbar, auswertbar und prüffähig sein.“

### **3. Genossenschaftliches Wohnen als Stabilitätsfaktor**

In einem angespannten Wohnungsmarkt gewinnt das genossenschaftliche Modell weiter an Bedeutung. Die Verbindung aus dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, regionaler Verankerung, Mitwirkungsmöglichkeiten und einem am Gemeinwohl orientierten Geschäftsmodell bleibt ein wesentlicher Unterschied zu kurzfristig renditegetriebenen Marktlogiken. Gerade in wirtschaftlich und gesellschaftlich anspruchsvollen Zeiten liegt darin eine Chance: Die GWG kann ihre Rolle als verlässliche Bestandshalterin weiter stärken und ihre Position als sozial orientierte und zugleich wirtschaftlich verantwortungsvoll handelnde Genossenschaft festigen.

„Unsere Stärke liegt nicht im kurzfristigen Ausschlag, sondern in der langfristigen Verlässlichkeit.“

### **4. Regionale Verwurzelung und Quartiersbindung**

Die enge regionale Verankerung der GWG in Gifhorn und Umgebung bleibt auch 2025 ein wesentlicher Stabilitätsfaktor. Die Nähe zu Mitgliedern, Verwaltung, Dienstleistern und regionalen Partnern erleichtert die Umsetzung komplexer Vorhaben und stärkt die Akzeptanz notwendiger Veränderungen im Bestand.

Chancen liegen dabei nicht nur in baulichen Maßnahmen, sondern auch in der Weiterentwicklung des Wohnumfeldes, der Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen und der gezielten Pflege sozial stabiler Quartiere. Dies trägt zur Reduzierung von Vermietungsrisiken und zur langfristigen Werthaltigkeit des Bestandes bei.

### **5. Strategische Resilienz durch vorsichtige Unternehmenssteuerung**

Ein weiterer Chancenfaktor liegt in der vorsichtigen Steuerung von Wirtschafts-, Investitions- und Finanzierungsplanung. Die GWG verfolgt auch 2025 keinen expansiven

Wachstumskurs um jeden Preis, sondern priorisiert Maßnahmen nach technischer Notwendigkeit, wirtschaftlicher Tragfähigkeit, sozialer Verträglichkeit und klimapolitischer Wirkung.

Diese Priorisierung stärkt die unternehmerische Resilienz. Sie ermöglicht es, auch unter unsicheren Rahmenbedingungen handlungsfähig zu bleiben und den Bestand systematisch statt sprunghaft weiterzuentwickeln.

#### **Strategien für eine nachhaltige und resiliente Zukunft**

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

- Priorisierung von Modernisierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen im Bestand,
- enger Verzahnung von Wirtschafts-, Investitions- und Finanzierungsplanung,
- schrittweiser Fortschreibung der ESG-Übersicht und der CO<sub>2</sub>-bezogenen Datengrundlagen,
- Ausbau digitaler Steuerungs- und Kommunikationsprozesse,
- fortlaufender Überprüfung der Klimastrategie unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten,
- vorsichtiger Finanzierungspolitik unter Nutzung von Fördermitteln und langfristig tragfähigen Darlehensstrukturen.

Darüber hinaus bleibt es erforderlich, die internen Grundlagen für Risikoerkennung, Datenqualität und Projektsteuerung weiter zu verdichten. Gerade an den Schnittstellen zwischen Technik, Rechnungswesen, Vermietung und Service entscheidet sich zunehmend, ob Investitions- und Transformationsprozesse wirtschaftlich und organisatorisch tragfähig bleiben.

#### **Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken begegnen**

Die steigenden Anforderungen an energetische Sanierung und Dekarbonisierung bergen weiterhin Risiken für Inves-

titionskosten, Zeitpläne und Bewirtschaftungsergebnisse. Hinzu kommen Belastungen aus Leerständen im Zusammenhang mit Modernisierungsvorbereitungen sowie aus gestiegenen Anforderungen an Koordination, Dokumentation und externe Begleitung.

Auch für die Mitglieder bleibt die Entwicklung der Bruttowarmmiete ein sensibles Thema. Insbesondere Haushalte mit geringerem Einkommen reagieren empfindlich auf steigende Nebenkosten oder auf Modernisierungsfolgen. Die GWG beobachtet diese Entwicklungen aufmerksam und hält an dem Ziel fest, notwendige Investitionen so zu steuern, dass soziale Tragfähigkeit und technische Zukunftsfähigkeit in einem vertretbaren Verhältnis zueinanderstehen.

Verzögerungen bei Instandhaltung und Modernisierung infolge von Fachkräftengpässen, Lieferzeiten oder Abstimmungsaufwand können zusätzlich Kosten- und Zeitrisiken auslösen. Dies betrifft nicht nur die Bauwirtschaft, sondern zunehmend auch die Wohnungswirtschaft als Auftraggeberin und Bestandshalterin.

#### **Soziales Engagement & Gemeinschaft als zentrale Säulen**

Die GWG versteht sich auch 2025 nicht nur als Vermieterin, sondern als aktiver Teil einer lebendigen Stadtgesellschaft. Die Förderung von Gemeinschaft, Verlässlichkeit und Teilhabe bleibt ein strategischer Bestandteil der Bestandsentwicklung.

Chancen liegen weiterhin in der Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen, in der Begleitung sozial verträglicher Veränderungsprozesse sowie in der Weiterentwicklung eines Wohnumfeldes, das Sicherheit, Zugehörigkeit und Lebensqualität vermittelt. Gerade in Zeiten wachsender Unsicherheit ist dies ein wesentlicher Beitrag zur Stabilität von Quartieren und Mitgliedsbeziehungen.

#### **Zusammenführung: Der Weg vorwärts**

Das Jahr 2025 markiert für die GWG keine Phase des Rückzugs, sondern eine Phase der weiteren Konsolidierung

und der präziseren strategischen Steuerung. Die Genossenschaft betrachtet die aktuellen Entwicklungen als Teil eines langfristigen Wandels, in dem wirtschaftliche Vernunft, sozialer Anspruch und ökologische Verantwortung noch enger miteinander verbunden werden müssen.

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

### RISIKEN DER INVESTITIONS- UND FINANZPLANUNG

Im Rahmen der Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung werden die nachfolgenden Risiken fortlaufend beobachtet und bewertet. Bestandsgefährdende Risiken bestehen derzeit nicht als einzelnes akutes Risiko.

Risikofeld	Investitionsplanung	Finanzplanung	Steuerung	Einschätzung
<b>Zins- und Refinanzierungsrisiko</b>	Streckung bzw. Priorisierung geplanter Maßnahmen	höherer Kapitaldienst, geringerer Finanzierungsspielraum	Zinssicherung, Förderkredite, Priorisierung	erhöht, derzeit beherrschbar
<b>Baukosten-, Nachtrags- und Terminrisiko</b>	Budgetüberschreitungen, Verschiebung von Modernisierungen	zusätzlicher Mittelbedarf, Nachfinanzierungsrisiko	enge Projektsteuerung, Kostenkontrolle, Meilensteine	hoch relevant
<b>Fördermittel- und Zuschussrisiko</b>	geringere Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen	höherer Eigen- und Fremdmittelbedarf	frühzeitige Fördermittelprüfung, abschnittsweise Umsetzung	erhöht
<b>ESG-, Klimapfad- und Datenrisiko</b>	Fehlpriorisierung von Maßnahmen, geringere Investitions-sicherheit	erschwerter Prüf-, Förder- und Finanzierungsfähigkeit	ESG-Übersicht, CO <sub>2</sub> -Monitoring, Scope 1/2, Klimapfad	strategisch sehr hoch
<b>CO<sub>2</sub>-Preis- und Warmmietenrisiko</b>	Fokus auf Maßnahmen mit hoher CO <sub>2</sub> -Wirkung	Belastung von Ergebnis, Liquidität und Tragfähigkeit	wirtschaftliche Maßnahmenselktion, Betriebskostenmonitoring	erhöht
<b>Physische Klimarisiken</b>	zusätzliche Anpassungs- und Sanierungsinvestitionen	Mehrkosten aus Schäden und Versicherungsfällen	Risikoanalyse Bestand, Priorisierung gefährdeter Objekte	mittelfristig steigend
<b>Kumulationsrisiko</b>	Investitionsstopp bzw. deutliche Projektstreckung	sinkende Innenfinanzierungskraft, Liquiditätsdruck	laufende Verzahnung von Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung	bestandsgefährdend nur im Zusammenwirken mehrerer Faktoren

Die Tabelle zeigt, dass für die GWG derzeit kein einzelnes bestandsgefährdendes Risiko besteht. Bestandsgefährdend kann jedoch eine anhaltende Kumulation aus Zinsdruck, Baukosten- und Terminüberschreitungen, Fördermittlungsunsicherheit sowie unzureichender ESG- und Klimapfadsteuerung werden. Vor diesem Hintergrund bleibt die enge Verzahnung von Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung mit einem realistischen Risiko- und Liquiditätsmonitoring von zentraler Bedeutung.

## 4. PROGNOSEBERICHT

### Die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft bleiben bestehen

Auch im Jahr 2026 rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld. Hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Dekarbonisierung, Klimapfad und ESG-Transparenz prägen die strategische Planung ebenso wie das im Vergleich zu früheren Jahren erhöhte Bau- und Finanzierungsniveau. Hinzu kommen geopolitische, energiepolitische und konjunkturelle Unsicherheiten, die zu Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen können.

Für die GWG ergeben sich hieraus insbesondere mittelbare Unsicherheiten in folgenden Bereichen:

- Zins- und Förderpolitik: mögliche Auswirkungen auf Refinanzierungskosten und Investitionsentscheidungen,
- Preisrisiken bei energetischen Maßnahmen: insbesondere bei Heiztechnik, Elektro-, Dämm- und Ausbauleistungen,
- Klimastrategie und ESG-Berichterstattung: weiterer Anpassungsbedarf bei Investitionsplanung, Datengrundlagen, Scope 1 und Scope 2 sowie mittel- und langfristiger Maßnahmensteuerung,
- Projektumsetzung im Bestand: Risiken aus Bauzeit, Verfügbarkeit von Fachunternehmen und Koordination komplexer Modernisierungsvorhaben.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die GWG auf Basis der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2026 folgende Entwicklung:

#### Prognostizierte Entwicklung

	Plan 2026 T€	Ist 2025 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.594	16.078
davon aus Mieten	11.254	10.925
sonstige betriebliche Erträge	138	195
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	3.053
Abschreibungen	2.668	2.522
Personalaufwand	2.346	2.293
sonstige betriebliche Aufwendungen	946	1.121
Zinsaufwendungen	1.052	944
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>444</b>	<b>440</b>

Die GWG verfolgt diese Rahmenbedingungen aufmerksam und kalkuliert Szenarien zur Investitionsplanung weiterhin vorsichtig. Die Grundstrategie – langfristige Bestandssicherung, sozialverträgliche Mietgestaltung, schrittweise Dekarbonisierung und vorsichtige Finanzierungssteuerung – bleibt von kurzfristigen Schwankungen unberührt, wird jedoch regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die regulatorischen Entwicklungen der Vorjahre wirken über das aktuelle Geschäftsjahr hinaus fort. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der JAbschlWUV, die Auswirkungen des IDW IFA 1 auf die Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand sowie die verstärkten Erwartungen an Klimastrategie, CO<sub>2</sub>-bezogene Berichterstattung und ESG-Transparenz. Diese Vorgaben beeinflussen sowohl die Investitions- als auch die Finanzierungs politik der GWG weiterhin spürbar.

### **Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 eine stabile wirtschaftliche Entwicklung**

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Gifhorn, der stabilen regionalen Verankerung der Genossenschaft und des fortgeführten Modernisierungskurses erwartet die GWG für 2026 ein wirtschaftlich insgesamt tragfähiges Jahr.

Die Mieteinnahmen werden bei stabiler Belegung moderat steigen, insbesondere im modernisierten Bestand. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr wird voraussichtlich bei etwa 6,40 €/m<sup>2</sup> liegen (2025: 6,18 €/m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote bleibt mit erwarteten 2,3 % auf einem im Wesentlichen stabilen Niveau. Leerstände werden auch im Jahr 2026 überwiegend durch geplante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie durch temporäre Freizüge im Zusammenhang mit der weiteren Bestandsentwicklung beeinflusst.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Ergebnisentwicklung weiterhin durch erhöhte Aufwendungen für

Instandhaltung, Abschreibungen, Finanzierung, Digitalisierung und Dekarbonisierung geprägt bleibt. Dies betrifft sowohl investive Maßnahmen als auch zusätzliche Anforderungen an Datenaufbereitung, Dokumentation und externe Begleitung. Diese Aufwendungen sind jedoch erforderlich, um den Bestand zukunftsfähig aufzustellen und den gesetzlichen wie strategischen Anforderungen gerecht zu werden.

### **Wir investieren auch 2026 weiter in unseren Wohnungsbestand**

Die Investitionstätigkeit wird auch 2026 auf einem weiterhin anspruchsvollen Niveau fortgeführt. Schwerpunkte bleiben:

- energetische Sanierungen an Gebäudehülle, Dachflächen und Fenstern,
- weitere Optimierung und Modernisierung der Wärmeversorgung,
- Fortführung von Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Bestand,
- barrierearme und gebrauchswertverbessernde Anpassungen,
- Ausbau digitaler Steuerungs-, Kommunikations- und Erfassungssysteme,
- strukturierte Weiterentwicklung der ESG- und Klimadatenbasis.

Für 2026 wird ein Instandhaltungsaufwand von rund 21,10 €/m<sup>2</sup> erwartet - unverändert zum Vorjahr (2025: 21,10 €/m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen zahlen unmittelbar auf die CO<sub>2</sub>-Ziele der GWG ein und sind Bestandteil der unternehmensweiten Klimastrategie, die auf Grundlage der vorhandenen CO<sub>2</sub>-Daten fortgeschrieben und im Jahr 2026 weiter umgesetzt wird. Der entsprechende Absatz knüpft an die Logik des Prognoseberichts 2024 an, in dem Investitionsschwerpunkte und Instandhaltungsniveau unmittelbar mit der Klimastrategie verknüpft wurden.

Im Rahmen der ESG-bezogenen Weiterentwicklung wird die GWG im Geschäftsjahr 2026 die CO<sub>2</sub>-Reduzierung

des Bestandes, den technischen und kaufmännischen Klimapfad sowie die Zielerreichung der eingeleiteten Dekarbonisierungsmaßnahmen weiter konkretisieren. Dabei ist vorgesehen, die Scope-1-Emissionen aus eigenen beziehungsweise selbst betriebenen Heizungsanlagen sowie die Scope-2-Emissionen aus bezogener leitungsgebundener Energie fortzuschreiben und in die Unternehmenssteuerung einzubeziehen. Für das Geschäftsjahr 2026 wird erwartet, dass sich die begonnenen Maßnahmen zur Modernisierung der Wärmeversorgung, zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und zur besseren Datenerhebung zunächst in einer höheren Transparenz und Steuerungsfähigkeit niederschlagen. Die weitere Entwicklung hängt insbesondere von den technischen Umsetzungsmöglichkeiten im Bestand, den energie- und förderpolitischen Rahmenbedingungen sowie von der Entwicklung physischer und transitorischer Risiken ab. Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die Treibhausgasemissionen des Bestandes um 2.300 t CO<sub>2</sub> beziehungsweise 20,65 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a Heizfläche gegenüber 2025 vermindert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen an einem Gebäude vorgesehen. Die voraussichtliche Belastung der Genossenschaft aus CO<sub>2</sub>-Kosten beträgt im Planjahr T€ 66,2.

Im Mittelpunkt steht weiterhin die technische, ökologische und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Bestandes. Die Investitionen sollen den Energieverbrauch und die Emissionen weiter senken, die Betriebskostenentwicklung stabilisieren und zugleich die Marktgängigkeit und Qualität des Wohnungsbestandes langfristig sichern.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Klimapfades wird die GWG im Geschäftsjahr 2026 daneben auch die wirtschaftliche Belastung aus CO<sub>2</sub>-Kosten und deren Verteilung im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben fortlaufend beobachten. Ziel ist es, Investitionsentscheidungen, Bewirtschaftung, Berichtsfähigkeit und soziale Tragfähigkeit noch enger aufeinander abzustimmen. Damit soll die

Dekarbonisierung des Bestandes künftig noch stärker aus einem einheitlichen technischen, kaufmännischen und berichtsbezogenen Steuerungsansatz heraus erfolgen. Im Zusammenhang mit den ESG-bezogenen Anforderungen wird die GWG 2026 zudem die Berichterstattung zu Scope 1 und Scope 2 weiter schärfen. Ziel ist es, die direkten und indirekten energiebezogenen Emissionen des Bestandes nachvollziehbar zu erfassen, Maßnahmen und Zielerreichung transparenter darzustellen und die Investitionsplanung noch enger mit dem Klimapfad zu verzahnen.

### **Unser Bestand bleibt stabil**

Der Wohnungsbestand der GWG wird sich auch 2026 voraussichtlich nur geringfügig verändern. Im Vordergrund steht weiterhin nicht eine expansive Mengenausweitung, sondern die qualitative Entwicklung des vorhandenen Bestandes. Technische Modernisierung, energetische Verbesserung und soziale Stabilität in den Quartieren bleiben die entscheidenden Handlungsfelder.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt aus heutiger Sicht hoch. Die GWG erwartet deshalb auch im kommenden Geschäftsjahr eine insgesamt stabile Vermietungssituation. Leerstände entstehen weiterhin im Wesentlichen im Zusammenhang mit gezielten Sanierungs- und Modernisierungsvorbereitungen.

### **Wir erwarten eine weiterhin stabile Liquiditätslage**

Die Finanzierung der geplanten Investitionen erfolgt auch 2026 über eine Mischung aus Eigenmitteln, Fördermitteln und langfristigen Darlehen. Vor dem Hintergrund der weiterhin sensiblen Kapitalmarktentwicklung beobachtet die GWG das Zinsumfeld aufmerksam und richtet ihre Finanzierungs politik weiterhin an Vorsicht, Fördermittelorientierung und langfristiger Tragfähigkeit aus.

Besonders im Zusammenhang mit größeren Modernisierungsvorhaben bleibt eine vorausschauende Finanzierungssteuerung von zentraler Bedeutung. Dies gilt auch deshalb, weil Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung häufig

hohe Anfangsinvestitionen erfordern, während sich ihr wirtschaftlicher Nutzen erst über längere Zeiträume in Form geringerer Verbräuche, reduzierter Preisrisiken und stabilerer Bewirtschaftung zeigt.

Nach heutiger Einschätzung wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch 2026 jederzeit gewährleistet sein. Voraussetzung hierfür bleiben die kontinuierliche Beobachtung der Mittelabflüsse, die Priorisierung der Investitionen sowie eine disziplinierte Steuerung der laufenden Aufwendungen.

### **Zusammenfassung**

Die GWG blickt trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen mit vorsichtiger Zuversicht auf das Geschäftsjahr 2026. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt tragfähig, auch wenn hohe Anforderungen aus Modernisierung, Dekarbonisierung, Finanzierung und ESG-Berichterstattung die Unternehmenssteuerung weiterhin fordern.

Schwerpunkte für 2026 sind:

- Fortführung der Bestandsmodernisierung mit Fokus auf Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung,
- weitere Präzisierung des Klimapfades einschließlich Scope 1 und Scope 2,
- sozial verträgliche Steuerung von Mieten und Modernisierungen,
- Ausbau digitaler Prozesse und technischer Steuerungsinstrumente,
- Sicherung einer stabilen Liquiditäts- und Finanzierungsstruktur.

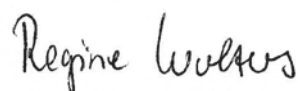
Die GWG wird ihren eingeschlagenen Weg fortsetzen, den Wohnungsbestand wirtschaftlich solide, sozial verantwortbar und ökologisch zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Damit bleibt das Ziel unverändert, den Mitgliedern auch künftig sicheren, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gifhorn, im Mai 2026

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Größere Vorhaben wurden eingehend erläutert und gemeinsam beraten. Sämtliche zustimmungsbedürftigen Geschäfte wurden dem Aufsichtsrat ordnungsgemäß zur Beschlussfassung vorgelegt.

Insgesamt fanden im Jahr 2025 vier gemeinsame Sitzungen sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere die wirtschaftliche und strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft, die Sicherung bezahlbaren Wohnens unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des Bestandes, Investitions- und Modernisierungsvorhaben, Fragen der Dekarbonisierung und Energieeffizienz sowie das Risiko- und Chancenmanagement. Der Aufsichtsrat befasste sich dabei auch mit den mittel- und langfristigen Auswirkungen gesamtwirtschaftlicher, regulatorischer und wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf die künftige Unternehmensentwicklung der GWG.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war im Berichtsjahr von Offenheit, Verlässlichkeit und konstruktivem Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat konnte sich fortlaufend von der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen und bei wesentlichen unternehmensbezogenen Terminen stellte die Handlungs- und Beschlussfähigkeit des Gremiums jederzeit sicher.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden durch den Vorstand ordnungsgemäß vorgelegt. Gemäß § 53

Genossenschaftsgesetz erfolgte die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2024 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover. Der Prüfungsbericht sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden eingehend behandelt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vdw vom 25. Februar 2025 an.

Turnusgemäß schied Herr Uwe Meyer auf der letzten Vertreterversammlung zunächst als Aufsichtsratsmitglied aus und wurde im Anschluss für weitere drei Jahre wiedergewählt. Als neues Mitglied wurde Herr André Bühring in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 24.06.2025 wurde Herr Uwe Meyer erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen sowie dem Vorstand die Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitenden der GWG sowie den im Quartier tätigen Kolleginnen und Kollegen für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit. Ebenso gilt der Dank den Vertreterinnen und Vertretern sowie den Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit mit der Genossenschaft.

Gifhorn, den 5. Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Tim Faß

## BILANZ ZUM 31.12.2025

<b>Aktiva</b>		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
	1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		96.810,00	131.454,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.811.276,83		75.666.996,33
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.838.424,38		2.923.352,38
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.938,83		301.938,83
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.471,00		88.843,00
5.	Anlagen im Bau	9.619.810,57		5.246.715,32
6.	Bauvorbereitungskosten	542.887,09		122.990,38
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	88.214.808,70	96.838,49
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
2.	Andere Finanzanlagen	800,00	718.116,77	800,00
			<b>89.029.735,47</b>	<b>85.297.245,50</b>
<b>B. UMLAUVERMÖGEN</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1.	Unfertige Leistungen	5.309.276,22		5.278.717,18
2.	Andere Vorräte	23.064,30	5.332.340,52	27.128,85
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1.	Forderungen aus Vermietung	152.015,68		166.169,40
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		10.600,00
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.173,17
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.185,34		43.858,74
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	99.414,00	284.615,02	224.728,90
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.893.312,33	3.018.006,30
			<b>8.510.267,87</b>	<b>8.770.382,54</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.651,34	31.699,67
			<b>97.571.654,68</b>	<b>94.099.327,71</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2025

<b>Passiva</b>				
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>I.</b>	<b>Geschäftsguthaben</b>			
1.	der verbleibenden Mitglieder	15.669.924,91		15.818.776,04
2.	der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	414.947,52		554.711,56
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile € 18.808,71 (Vorjahr: € 12.285,40)	254.820,00		197.160,00
			16.339.692,43	
<b>II.</b>	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 45.000,00 (Vorjahr: € 63.000,00)	3.364.000,00		3.319.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	14.170.000,00		14.170.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 47.637,38 (Vorjahr: € 129.292,39) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres einge- stellt € 0,00 (Vorjahr: € 40.000,00)	5.069.703,82		5.022.066,44
			22.603.703,82	
<b>III.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	440.293,98		621.580,03
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-45.000,00	395.293,98	-103.000,00
			<b>39.338.690,23</b>	<b>39.600.294,07</b>
<b>B.</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1.	Sonstige Rückstellungen		<b>97.336,00</b>	<b>103.077,00</b>
<b>C.</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		42.267.287,98	41.571.964,76
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.125.989,02	5.973.240,68
3.	Erhaltene Anzahlungen		5.790.774,68	5.606.283,21
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.885,72		124.420,90
b).	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.509.665,18	1.554.550,90	779.384,06
5).	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		57.692,93	4.866,94
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 50.900,38 (Vorjahr € 53.537,89 ) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00 )		186.056,92	199.480,20
			<b>57.982.352,43</b>	<b>54.259.640,75</b>
<b>D.</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		153.276,02	136.315,89
			<b>97.571.654,68</b>	<b>94.099.327,71</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.077.569,68		15.109.405,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.451,54	16.104.021,22	16.955,82
2. Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.559,04	595.455,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		84.247,44	29.432,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		195.016,14	254.065,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.815.308,06	8.537.980,93
6. Rohergebnis		7.598.535,78	7.467.333,75
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.823.245,09		1.727.277,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 89.004,15	470.059,86	2.293.304,95	419.747,95
(Vorjahr: € 83.168,35)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.521.923,14	2.397.912,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.120.974,31	999.167,36
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		80,00	41,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.144,58	28.655,31
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 483,27 (Vorjahr: € 270,44)		943.543,43	974.257,79
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.779,25	22.539,56
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		703.235,28	955.128,97
15. Sonstige Steuern		262.941,30	333.548,94
16. Jahresüberschuss		440.293,98	621.580,03
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		45.000,00	103.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>395.293,98</b>	<b>518.580,03</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

### 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 mittelgroße 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, Rücklagenpiegel, 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.

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 IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde im Hinblick auf die Aktivierung von energetischen Maßnahmen entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2023 grundsätzlich beachtet.

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 wirtschaftlichen 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 31.12.2025 € 765.558,73, der Jahresüberschuss 2025 € 41.441,80. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde in der Gesellschafterversammlung am 17. April 2026 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 € 5.309.276,22 (Vorjahr: € 5.278.717,18) 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 € 120.202,29 (Vorjahr: € 96.378,25) und Forderungen aus Verkauf von Grundstücken € 0,00 (Vorjahr: € 5.300,00) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen € 33.185,34 (Vorjahr: € 43.858,74) betreffen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultieren aus der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Genossenschaft. Zum

Bilanzstichtag besteht gegenüber der Organgesellschaft eine Verbindlichkeit aus erbrachten Dienstleistungen von € 57.692,93. 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.

**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	3.319.000,00	45.000,00	0,00	3.364.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.170.000,00	0,00	0,00	14.170.000,00
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
- Freie Rücklage	4.169.231,58	0,00	47.637,38	4.216.868,96
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	22.511.066,44	45.000,00	47.637,38	22.603.703,82

**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 € 16.339.692,43 (Vorjahr: € 16.570.647,60).

## 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:

		Vorjahr
Rückstellungen für:	€	€
Jahresabschlussprüfung	25.000,00	22.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	16.200,00	16.200,00
Vertreterversammlung	16.000,00	18.000,00
Jubiläumszusagen	13.236,00	14.077,00
Jahresabschlusserstellung	11.000,00	10.500,00
CO <sub>2</sub> -Kosten (Belastung durch den Mieter)	8.400,00	15.800,00
Steuerberatungsleistungen	7.500,00	6.500,00
	97.336,00	103.077,00

## 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 € 42.267.287,98 (Vorjahr: € 41.571.964,76), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 8.125.989,02 (Vorjahr: € 5.973.240,68) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.833,03 (Vorjahr: € 3.946,87) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von der Tochtergesellschaft, Jesse und Wrann Services GmbH, erbrachten Dienstleistungen

in Höhe von € 57.692,93 (Vorjahr: € 4.866,94). Eine Verrechnung der Verbindlichkeiten mit offenen Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von € 33.185,34 wurde im Geschäftsjahr 2025 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		
der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	16.143,13	8.501,18
der Auflösung von Rückstellungen	16.110,51	1.728,79
dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen in früheren Jahren abgeschrieben bzw. wertberichtigten	8.800,00	9.007,50
Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen	3.196,62	22.003,91
Zuschüssen aus Fördermitteln (Heizungstechnik)	0,00	20.641,00
	<b>44.250,26</b>	<b>61.882,38</b>

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

	€	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	24.750,93	18.604,93
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	21.346,99	48.273,17
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen	3.021,75	0,00
	<b>49.119,67</b>	<b>66.878,10</b>

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 483,27 (Vorjahr: € 270,44) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind Erstattungen (-) bzw. Nachzahlungen für frühere Jahre von € - 719,42 (Vorjahr: € 35,77) enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Nachzahlungen von Ertragsteuern für frühere Veranlagungszeiträume von € 9.493,19 (Vorjahr: € 4.754,25) 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 T€ 858,4. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven, Kreditzusagen und bewilligte Zuschüsse gedeckt.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit bestehen zum 31. Dezember 2025 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden mit Ausnahme der Kabelgebühren 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 2025 Verpflichtungen aus Datenverarbeitungs- und Leasingverträgen. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge sowie Büroausstattung.

### **AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

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

### **FINANZINSTRUMENTE**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### **GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN**

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



**ZAHL DER ARBEITNEHMER**

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 18 kaufmännische und sechs technische Angestellte, einen gewerblichen Arbeitnehmer und vier Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

**MITGLIEDERBEWEGUNG**

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2025	4.987
Zugang	284
Abgang	284
<b>31. Dezember 2025</b>	<b>4.987</b>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.518 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um € 148.851,13 vermindert (Vorjahr: € 120.530,40 - Erhöhung). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

**NACHTRAGSBERICHT**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 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
Tim Faß (Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Celle- Gifhorn-Wolfsburg)	stellvertretender Vorsitzender
Anna-Maria Blickwede (Apothekerin)	
André Bühring Architekt	(ab 24.06.2025)
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	€ 440.293,98
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	45.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn von	395.293,98
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die am 01.01.2025 eingezahlten nutzungsbezogenen und weiteren Geschäftsanteile von € 12.744.531,60 *)	382.335,98
und Vortrag auf neue Rechnung	12.958,00

\*) Die eingezahlten mitgliedschaftsbegründenden Geschäftsanteile von € 3.015.964,44 nehmen nicht an der Verteilung des Bilanzgewinns teil.

Gifhorn, 21. April 2026

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand

  
Andreas Otto

  
Regine Wolters



Unser GWG-Treff-PUNKT 53 bietet Raum für Begegnung und ist beliebt für viele Senioren-Veranstaltungen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2025 €	Zugänge*) €	Abgänge €	Umbuchungen €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	332.618,76	7.863,52	4.140,59	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	332.618,76	7.863,52	4.140,59	0,00
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.047.473,24	1.376.702,91	0,00	96.838,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.812.866,78	24.543,26	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.938,83	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.748,40	55.333,21	36.666,06	0,00
Anlagen im Bau	5.246.715,32	4.373.095,25	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	122.990,38	419.896,71	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	96.838,49	0,00	0,00	-96.838,49
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	141.151.571,44	6.249.571,34	36.666,06	0,00
<b>Finanzanlagen</b> Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	800,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	718.116,77	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>142.202.306,97</b>	<b>6.257.434,86</b>	<b>40.806,65</b>	<b>0,00</b>

\*) In den Zugängen sind Zuwendungen von € 852.030,59 (Vorjahr: € 2.874.463,91) mindernd berücksichtigt.

## Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.267.287,98	41.571.964,76	1.873.869,39	1.936.127,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.125.989,02	5.973.240,68	427.772,52	385.463,69
3. Erhaltene Anzahlungen	5.790.774,68	5.606.283,21	5.790.774,68	5.606.283,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.554.550,90	903.804,96	1.554.550,90	903.804,96
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.885,72	124.420,90	44.885,72	124.420,90
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.509.665,18	779.384,06	1.509.665,18	779.384,06
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.692,93	4.866,94	57.692,93	4.866,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	186.056,92	199.480,20	132.468,29	148.786,28
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>57.982.352,43</b>	<b>54.259.640,75</b>	<b>9.837.128,71</b>	<b>8.985.332,67</b>

Stand am 31.12.2025	Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2025	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
336.341,69	201.164,76	42.507,52	4.140,59	239.531,69	96.810,00	131.454,00
336.341,69	201.164,76	42.507,52	4.140,59	239.531,69	96.810,00	131.454,00
130.521.014,64	53.380.476,91	2.329.260,90	0,00	55.709.737,81	74.811.276,83	75.666.996,33
5.837.410,04	2.889.514,40	109.471,26	0,00	2.998.985,66	2.838.424,38	2.923.352,38
301.938,83	0,00	0,00	0,00	0,00	301.938,83	301.938,83
541.415,55	433.905,40	40.683,46	33.644,31	440.944,55	100.471,00	88.843,00
9.619.810,57	0,00	0,00	0,00	0,00	9.619.810,57	5.246.715,32
542.887,09	0,00	0,00	0,00	0,00	542.887,09	122.990,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.838,49
147.364.476,72	56.703.896,71	2.479.415,62	33.644,31	59.149.668,02	88.214.808,70	84.447.674,73
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
<b>148.418.935,18</b>	<b>56.905.061,47</b>	<b>2.521.923,14</b>	<b>37.784,90</b>	<b>59.389.199,71</b>	<b>89.029.735,47</b>	<b>85.297.245,50</b>

**- davon mit einer Restlaufzeit -**

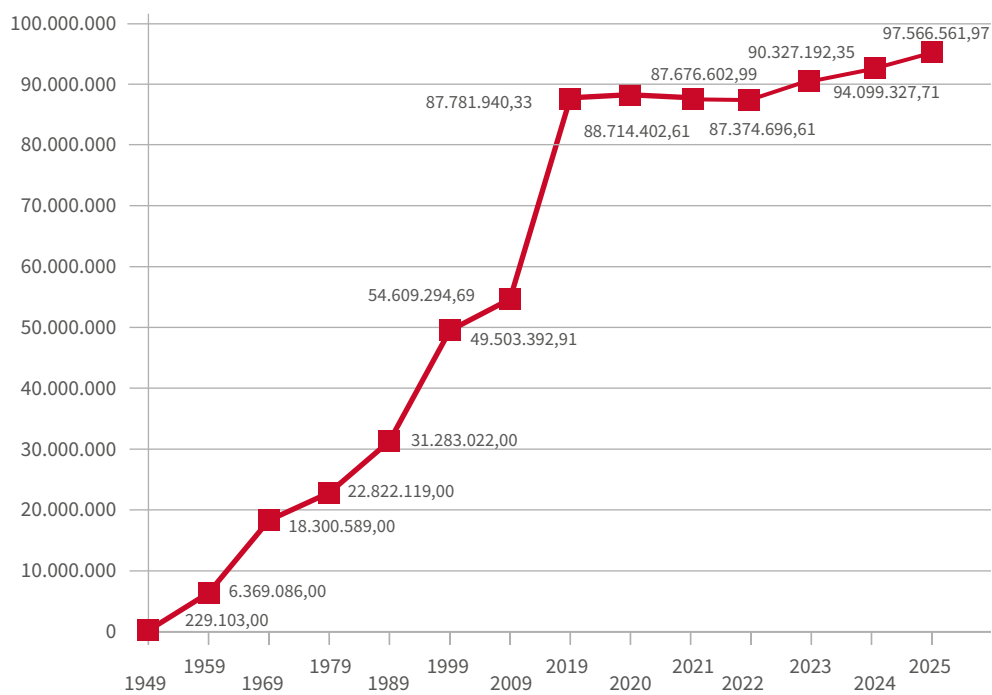
Geschäftsjahr €	1-5 Jahre		über 5 Jahre		davon gesichert €	Vorjahr €	Art der Sicherung
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €			
7.231.693,19	7.451.313,27	33.161.725,40	32.184.523,90	42.267.287,98	41.571.964,76	GPR	
1.805.783,13	1.557.111,32	5.892.433,37	4.030.665,67	8.125.989,02	5.973.240,68	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			
53.588,63	50.693,92	0,00	0,00	0,00			
<b>9.091.064,95</b>	<b>9.059.118,51</b>	<b>39.054.158,77</b>	<b>36.215.189,57</b>	<b>50.393.277,00</b>	<b>47.545.205,44</b>		

GPR = Grundpfandrecht

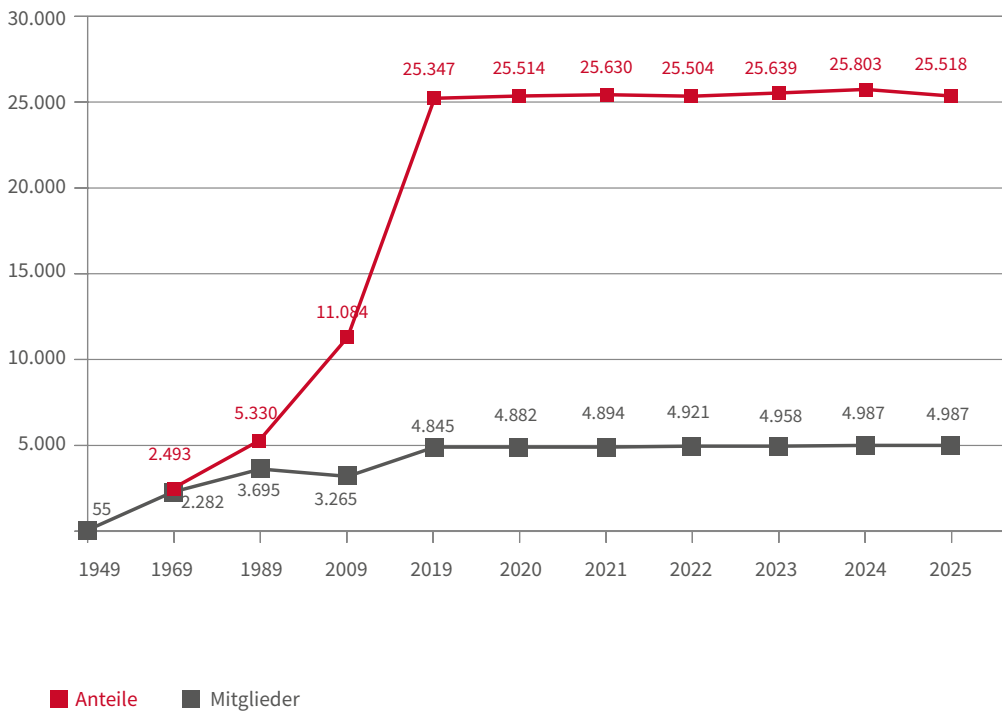


Quartiersfest im Innenhof Herbert-Trautmann-Platz

### ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2025



## ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Geschäfts-jahr	Bilanz-summe DM	Geschäfts-guthaben DM	Mitglieder-zahl	Geschäfts-anteile	Wohnungs-bestand	Gewerbe-räume und Sonstige	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 und Sonstige	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	21	596
2024	94.099.327,71	16.570.647,60	4.987	25.803	2.357	21	596
2025	97.566.561,97	16.339.692,43	4.987	25.518	2.357	21	596



Eine lieb gewonnene Tradition ist die alljährliche Lebkuchen-Aktion anlässlich der Eröffnung des Gifhorer Schützenfestes, die 2025 unter dem Motto „Daheim sein“ stand.



**WIR SIND DABEI**



Lokale Bündnisse für Familie  
[www.lokale-buendnisse-fuer-familie.de](http://www.lokale-buendnisse-fuer-familie.de)



berufundfamilie  
[www.berufundfamilie.de](http://www.berufundfamilie.de)



Marketinginitiative der  
 Wohnungsbaugenossenschaften  
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)



DESWOS  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



GdW – Bundesverband deutscher  
 Wohnungs- und Immobilienunter-  
 nehmen  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



vdw – Verband der Wohnungs- und  
 Immobilienwirtschaft in  
 Niedersachsen und Bremen  
[www.vdw-online.de](http://www.vdw-online.de)



Initiative Wohnen.2050  
[www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)



AGV – Arbeitgeberverband der  
 Deutschen Immobilienwirtschaft  
[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)



IHK Lüneburg Wolfsburg  
[www.ihk.de/ihklw/](http://www.ihk.de/ihklw/)



FAI – Verein zur Förderung der  
 Ausbildung in der  
 Immobilienwirtschaft  
[www.fai-online.de](http://www.fai-online.de)



VEA – Bundesverband der  
 Energie-Abnehmer  
[www.vea.de](http://www.vea.de)



DigiWoh Kompetenzzentrum  
 Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.  
[www.DigiWoh.de](http://www.DigiWoh.de)



Wohnen in Genossenschaften e. V.  
[www.wohnen-in-genossenschaften.de/](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de/)



Initiative Praxispfad CO2-Reduktion -  
[www.initiativepraxispfad.de](http://www.initiativepraxispfad.de)



Deutsche Friedrich Wilhelm Raiffeisen  
 Gesellschaft e.V.  
[www.raiffeisen-gesellschaft.de](http://www.raiffeisen-gesellschaft.de)



Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-  
 Gesellschaft e.V.  
[www.genossenschaftsmuseum.de](http://www.genossenschaftsmuseum.de)

## IMPRESSUM

Gifhorer 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 Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Externe Bildquellen:  
Fotoschmiede: S. 5, 7, 8, 55  
GWG: S. 6, 13, 45, 48, 51  
Merle Höfermann S. 7, 8, 11, 16, 21, 23, 32, 42, 49, 56

Satz und Gestaltung:  
Merle Höfermann  
Medienagentur  
Tel. 05371-55506

Druck und Verarbeitung:  
Print Service Wehmeyer GmbH, Braunschweig  
200 Exemplare, Druckdatum: Mai 2026



Dieser Geschäftsbericht kann unter [www.gwg-gifhorn.de](http://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

GIFHORN  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





**GWG**  
Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG

**GWG**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG