

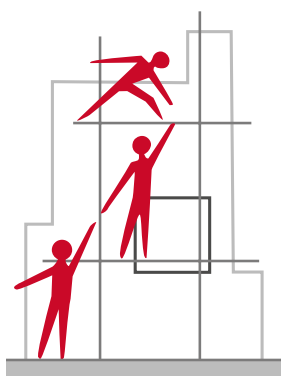
GESCHÄFTSBERICHT 2023

UND LAGEBERICHT

Hinweis: Diese Veröffentlichung entstand vor dem 27. September 2026 und damit vor Anwendbarkeit der neuen EmpCo-Anforderungen. Einzelne Nachhaltigkeits- oder Sozialaussagen können daher noch pauschaler formuliert sein bzw. noch nicht dem künftig vorgesehenen Konkretisierungs- und Nachweisstandard entsprechen. Die GWG überprüft ihre laufende Nachhaltigkeitskommunikation und passt neue bzw. erneut verwendete Aussagen an die neuen Anforderungen an.

GWG

GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



4.958 Mitglieder

1949 Gründungsjahr

2 Photovoltaikanlagen

108.954 m² Heizflächen

142,98 m² Photovoltaikfläche

140.173 m² Wohnfläche

2 Vorstände

1,8 % Leerstand

2 Wärmepumpen

8,5 % Fluktuationsrate

3,2 Mio Euro Instandhaltungskosten in 2023

0,8 Mio Euro Jahresüberschuss 27 Mitarbeitende

nur 5,69 €/m² monatliche Durchschnittsmiete 22,80 Euro Instandhaltungs-Investition/m²

1,18 €/m² Heizkosten pro Monat 12,5 Mio kWh Gasverbrauch in 2023

0,02 Tonnen CO₂/m² Heizfläche

12.015 kWh Strom durch Photovoltaik

1,5 Mio Euro Modernisierungs-Investitionen in 2023

25.639 Geschäftsanteile

81,7 Millionen Euro Anlagevermögen

115 kWh Gasverbrauch/m² Heizfläche

74 Übernachtungen in der Gästewohnung

70 Vertreter

2 Auszubildende

90,3 Mio Euro Bilanzsumme

2.357 Wohnungen

GLIEDERUNG

	Gliederung	3
	Organe unserer Genossenschaft	4
	Vorwort	5
	Gremien der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG	6
	Dankesworte	9
	Lagebericht des Vorstandes	10
1.	Grundlagen des Unternehmens	10
2.	Wirtschaftsbericht	12
2.1	Rahmenbedingungen	12
2.2	Geschäftsverlauf	14
2.3	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	17
2.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	22
3.	Risiko- und Chancenbericht	23
4.	Prognosebericht	26
	Bericht des Aufsichtsrates	30
	Kennzahlen der GWG	31
	Bilanz	32
	Gewinn- und Verlustrechnung	34
	Anhang für das Geschäftsjahr 2023	35
	Entwicklung des Anlagevermögens	44
	Verbindlichkeitspiegel	44
	Statistische Kennzahlen	46
	Wir sind dabei	50
	Impressum	51

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

ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

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

AUFSICHTSRAT

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

VORSTAND

Otto, Andreas	Vorsitzender
Wolters, Regine	

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

»IN DEUTSCHLAND MÜSSEN WIEDER MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN
GEBAUT WERDEN, UM ALLEN BÜRGERN EINE ANGEMESSENE GELEGENHEIT
ZUM WOHNEN ZU BIETEN. SOWOHL GESCHWINDIGKEIT ALS AUCH KOSTEN-
BEGRENZUNG SIND WICHTIG, UM WOHNEN ZU EINEM STABILITÄTSAKTOR
UNSERER DEMOKRATIE ZU MACHEN.«

ANDREAS OTTO



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

mit Stolz und Dankbarkeit präsentieren wir Ihnen den Geschäfts- und Lagebericht für das Jahr 2023, ein Jahr, das erneut von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt war, aber auch von bemerkenswerten Erfolgen und Fortschritten unserer Genossenschaft. Trotz der anhaltenden globalen Unsicherheiten, beeinflusst durch wirtschaftliche Volatilität, soziale Veränderungen und ökologische Notwendigkeiten, hat die GWG ihre Mission fortgesetzt, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen.

Das vergangene Jahr war ein Zeugnis unserer Resilienz und Anpassungsfähigkeit. Angesichts der steigenden Bau- und Betriebskosten sowie der komplexen Herausforderungen des Immobilienmarktes haben wir unsere Strategien kontinuierlich angepasst, um unseren Mitgliedern und der Gemeinschaft zu dienen.

Unsere Investitionen in nachhaltige Projekte und Technologien spiegeln unser fortgesetztes Engagement für ökologische Verantwortung und die Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder wider. Wir haben bedeutende Fortschritte in der energetischen Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes erzielt und dabei neue Wege beschritten, um den Energieverbrauch zu senken und den Komfort zu erhöhen.

Die Zusammenarbeit mit unseren Partnerinnen und Partnern und der Gemeinschaft war und ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie. Durch gemeinschaftliche Projekte und Initiativen haben wir den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität in unseren Quartieren gefördert. Diese Bemühungen unterstreichen unseren Glauben an die Kraft der Gemeinschaft und das gemeinsame Streben nach einem besseren Leben.

Während wir auf das Jahr 2023 zurückblicken, möchten wir unseren tiefsten Dank an alle Mitglieder, Mitarbeitenden, Partnerinnen und Partner und die Gemeinschaft aussprechen. Ohne Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihr Engagement wäre unser Erfolg nicht möglich gewesen. Gemeinsam haben wir Herausforderungen gemeistert und Chancen genutzt, die die GWG stärker und widerstandsfähiger gemacht haben.

Mit Blick auf das kommende Jahr sind wir zuversichtlich und motiviert, unsere Mission weiterzuverfolgen und unseren Beitrag zu einer nachhaltigen und inklusiven Zukunft zu leisten. Wir sind fest entschlossen, unseren Weg der Innovation, Nachhaltigkeit und sozialen Verantwortung fortzusetzen und dabei stets das Wohl unserer Mitglieder und der Gemeinschaft im Auge zu behalten.

Vielen Dank für Ihr anhaltendes Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Ihr


Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender

GREMIEN DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG



Vertreterversammlung am 27. Juni 2023



VERTRETERVERSAMMLUNG

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

Die 59. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 27. Juni 2023 zu allen Tagesordnungspunkten die erfor-

derlichen Beschlüsse und nahm die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

ERSATZVERTRETER

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

AUFSICHTSRAT



Uwe Meyer
(Vorsitzender)



Anna-Maria Blickwede
(stellv. Vorsitzende)



Christiane Müller
(Schriftführerin)



Babette Kutrib



Jörg Strüver

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

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



VORSTAND



Andreas Otto



Regine Wolters

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

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

Geschäftsverteilungsplan obliegt dem Vorstandsvorsitzenden die Ressortverantwortung der operativen Geschäftsführung.

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



DANKESWORTE

**SEHR GEEHRTE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER, SEHR GEEHRTE MITGLIEDER,
GESCHÄTZTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, VEREHRTER AUFSICHTSRAT,**

mit Blick auf das vergangene Jahr 2023 möchten wir diese Gelegenheit nutzen, um unseren tiefsten Dank an all diejenigen auszusprechen, die uns auf unserem Weg begleitet und unterstützt haben. Ein außergewöhnliches Jahr, geprägt von Herausforderungen und Erfolgen, liegt hinter uns. Die Erfolge, die wir erzielen konnten, sind das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen und des unermüdlichen Engagements vieler.

Zunächst gilt unser Dank unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ihr Einsatz, Ihre Kreativität und Ihr Engagement sind die treibenden Kräfte unseres täglichen Handelns. Jede und jeder Einzelne von Ihnen hat dazu beigetragen, dass wir unsere Ziele nicht nur erreichen, sondern oftmals sogar übertreffen konnten. Sie haben sich den Herausforderungen mit großer Professionalität und Hingabe gestellt und dafür gesorgt, dass unsere Genossenschaft auch in schwierigen Zeiten ein zuverlässiger und sicherer Anker für unsere Mitglieder bleibt.

Unseren Mitgliedern möchten wir für ihr Vertrauen und ihre Loyalität danken. Ihre Verbundenheit und Unterstützung sind die Basis unseres Wirkens. Es ist uns eine Ehre, Ihnen ein Zuhause bieten zu dürfen, und wir nehmen diese Verantwortung mit größtem Ernst wahr. Ihr Feedback und Ihre Vorschläge sind für uns von unschätzbarem Wert, um unsere Services und Angebote kontinuierlich zu verbessern und Ihren Bedürfnissen anzupassen.

Ein herzlicher Dank gebührt auch unseren Partnerinnen und Partnern und Dienstleistenden. Ihre Zuverlässigkeit, Flexibilität und das hohe Maß an Professionalität sind essenziell für die Realisierung unserer Projekte und Vorhaben. Die Qualität unserer Zusammenarbeit hat einen direkten Einfluss auf den Erfolg unserer Genossenschaft und trägt maßgeblich zur Zufriedenheit unserer Mitglieder bei.

Besonderen Dank möchten wir dem Aufsichtsrat aussprechen. Ihre Weitsicht, Ihr Engagement und Ihre Unterstützung sind für uns von unschätzbbarer Bedeutung. Die konstruktive Zusammenarbeit und der offene Austausch haben es uns ermöglicht, strategisch fundierte Entscheidungen zu treffen und die Genossenschaft zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

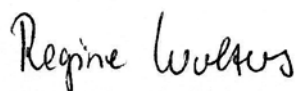
Abschließend möchten wir allen danken, die uns in verschiedenster Weise unterstützt haben – sei es durch ihr ehrenamtliches Engagement, durch wertvolle Hinweise oder durch die Teilnahme an unseren Veranstaltungen und Projekten. Ihre Beiträge und Ihr Engagement machen unsere Gemeinschaft lebendig und stark.

Gemeinsam haben wir viel erreicht, und wir blicken mit Zuversicht und Tatendrang auf das kommende Jahr. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir auch zukünftige Herausforderungen gemeinsam meistern und weiterhin nachhaltigen Erfolg für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder schaffen werden. Auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Gifhorn, im Mai 2024



Andreas Otto
Vorstandsvorsitzender



Regine Wolters
Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Für den Bericht über das Geschäftsjahr 2023 finden die Bestimmungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS20) Anwendung.

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, gegründet 1949, engagiert sich seit 75 Jahren für die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum in Gifhorn. Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen verfolgen wir das Ziel, unsere Mitglieder durch eine sichere, sozial verantwortbare Wohnversorgung zu fördern. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5, Absatz 1, Nummer 10 des Körperschaftssteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes ist das strategische Geschäftsfeld des Unternehmens.

Mit einem Bestand zum 31.12.2023 von 2.357 eigenen Wohnungen, davon 185 öffentlich gefördert, 21 Gewerberäumen, 596 Tiefgaragenstellplätzen und Garagen sowie 694 vermietbaren Einstellplätzen, tragen wir zur Stabilisierung und Entwicklung der Wohnqualität in unserer Region bei.

STRATEGISCHE ZIELE

Nachhaltigkeit und Innovation:

Unsere Investitionen in Heizungsoptimierung, Effizienzsteigerung und -erneuerung sowie der Ausbau von Photovoltaik reflektieren unser Engagement für den Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnanlagen. Diese Maßnahmen sind Teil unserer Vision, den CO₂-Ausstoß zu minimieren und aktiv zum Klimaschutz beizutragen.

Soziale Verantwortung:

Wir verstärken unser Engagement in der Bestands- und Quartierspflege, um die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen zu steigern und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder weiter zu verbessern. Die Optimierung der Betriebskosten und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes sind zentral für die Attraktivität unserer Angebote.

Wachstum und Entwicklung:

Unsere Genossenschaft setzt auf ein kontinuierliches Wachstum und die Erweiterung unseres Wohnungsangebots, um eine breite Palette an Wohnlösungen anzubieten und die Lebensqualität unserer Mitglieder zu erhöhen. Die finanzielle Stabilität und die Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 werden als gut bis sehr gut bewertet, was die Basis für zukünftige Projekte und Investitionen bildet.

Beitrag zur Gemeinschaft:

Als integraler Bestandteil der Gemeinschaft setzen wir uns für die Förderung des sozialen Miteinanders und die nachhaltige Entwicklung unseres Umfelds ein. Unsere Maßnahmen im Bereich der sozialen Verantwortung und Nachhaltigkeit zielen darauf ab, langfristige und positive Effekte für unsere Mitglieder und die breitere Gemeinschaft zu erzielen. Als fester Bestandteil der lokalen Gemeinschaft trägt die GWG durch ihr Engagement und ihre Projekte zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit bei. Wir sehen es als unsere Verantwortung, nicht nur als Anbieter von Wohnraum, sondern auch als aktiver Gestalter eines lebenswerten Umfelds zu agieren.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Das Geschäftsmodell der GWG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Es basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Am 31.12.2023 verfügte die GWG über 4.958 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von € 16.044.210,18 (25.639 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der GWG sind

entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen späterer Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten angepasst. Die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie die Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände entspricht unserer Geschäftspolitik.



2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2023 stand im Zeichen anhaltender globaler Unsicherheiten, die sich aus einer Kombination von nachwirkenden Effekten der COVID-19-Pandemie, geopolitischen Spannungen, insbesondere dem Krieg in der Ukraine, sowie daraus resultierenden Energiekrisen und Inflationsdruck zusammensetzen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Die Auswirkungen dieser Faktoren auf die Wohnungswirtschaft sind vielschichtig und beeinflussen sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Bau- und Betriebskosten:

1. Nachfrage nach Wohnraum: Die Nachfrage bleibt aufgrund anhaltender Bevölkerungsbewegungen, einschließlich Migration und internen Umzügen, hoch. Allerdings beeinflussen steigende Lebenshaltungskosten und eine verschärfte Einkommenssituation die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte.

2. Angebot an Wohnraum: Die Bauindustrie sieht sich mit gestiegenen Rohstoffpreisen und einer Verknappung von Materialien konfrontiert, was zu höheren Baukosten und damit zu Verzögerungen bei der Fertigstellung

neuer Wohnprojekte führt. Zusätzlich belasten erhöhte Energiekosten und gestiegene Zinsen die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten.

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

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

5. Soziale und ökologische Kriterien: Die Integration sozialer und ökologischer Kriterien in die Entwicklung von Wohnraum gewinnt an Bedeutung. Nachhaltige, barrierefreie Wohnkonzepte und die Schaffung sozialer Treffpunkte stehen im Fokus, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.



Die GWG erhält zum 6. Mal die Auszeichnung für familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik: Bundesfamilienministerin Lisa Paus (links) gratuliert GWG-Vorständin Regine Wolters (Mitte) bei der Zertifikatsverleihung in Berlin.

AUSBLICK

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Jahr 2023 waren und werden für das Jahr 2024 herausfordernd. Die Wohnungswirtschaft muss sich auf ein Umfeld einstellen, das von hohen Kosten, regulatorischen Unsicherheiten und einem anhaltenden Bedarf an bezahlbarem

Wohnraum geprägt ist. Die Anpassung an diese Bedingungen erfordert Flexibilität, innovative Ansätze und eine enge Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten, um langfristige Lösungen für die Wohnraumversorgung zu entwickeln.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 796.244,86 ab. Davon sind € 200.000,00 in die Ergebnismrücklagen eingestellt worden.

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

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.691	13.653	13.822
sonstige betriebliche Erträge	466	576	183
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	3.236	2.902
Abschreibungen	2.191	2.204	2.172
Personalaufwand	1.947	1.949	1.883
sonstige betriebliche Aufwendungen	935	999	861
Zinsaufwendungen	872	880	823
Jahresüberschuss	874	796	1.022

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die negative Planabweichung im Jahresüberschuss ist hauptsächlich in höheren Ausgaben für die Hausbewirtschaftung, hier Instandhaltungsaufwendungen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen begründet. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist auf Geldbeschaffungskosten für Modernisierungsdarlehen sowie erhöhte Beratungskosten zurückzuführen. Die negative Abweichung im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Abrechnung der Umlagen für das Jahr 2022. Positive Veränderungen bewirkten bei den sonstigen betrieblichen Erträgen insbesondere Nachakti-

vierungen im Bereich des Anlagevermögens sowie erhöhte Zinserträge durch Festgeldanlagen.

Im Jahr 2023 stand die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG vor der Herausforderung, in einem global unsicheren Wirtschaftsklima ihre Mission fortzusetzen: die Bereitstellung von bezahlbarem, nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum für ihre Mitglieder. Die Pandemie, geopolitische Spannungen und die Klimakrise prägten weiterhin das Umfeld, in dem wir agierten. Trotz dieser Herausforderungen hat die GWG bedeutende Fortschritte in der Realisierung ihrer strategischen Ziele gemacht, unterstützt durch die Solidarität ihrer Mitglieder, die Hingabe ihrer Mitarbeitenden und die Partnerschaft mit lokalen und regionalen Akteuren.

WIRTSCHAFTLICHE UND MARKTENTWICKLUNGEN

Die Wirtschaft im Jahr 2023 war gezeichnet von anhaltenden Lieferkettenproblemen, einer erhöhten Inflation und steigenden Energiepreisen, was zu einem generellen Anstieg der Betriebs- und Baukosten führte. Trotz dieser Widrigkeiten gelang es der GWG, ihre finanzielle Stabilität durch eine umsichtige Finanzplanung und die Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen zu wahren. Unser Engagement für Effizienz und Nachhaltigkeit erwies sich als entscheidend für die Minimierung von Kosten und die Sicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit unserer Projekte.

Insbesondere die ganzjährige Auswirkung von Mietnahmen durch unterjährig vereinzelt durchgeführte Mietanpassungen im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen führte zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche beträgt € 5,69 nach € 5,64 im Vorjahr. Die Leerstände erhöhten sich zum 31.12.2023 auf insgesamt 42 Wohnungen (Vorjahr: 33 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 1,4 %). Gründe hierfür sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die über den Jahreswechsel ausgeführt wurden. Die Fluktuationsquote betrug 8,5 % (Vorjahr: 9,5 %).

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND INVESTITIONEN

Unsere strategische Ausrichtung konzentrierte sich auf die Planung und Erweiterung des Wohnungsangebots durch Neu-, Ersatzneubau- und Sanierungsprojekte, die den höchsten Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entsprechen. Wir investierten bedeutende Summen in die energetische Sanierung bestehender Gebäude und in die Entwicklung neuer Wohnprojekte, die sowohl ökologischen als auch sozialen Kriterien gerecht werden. Diese Projekte sind ein Fingerzeig auf unser Engagement für den Klimaschutz und die Schaffung von lebenswerten Umgebungen für unsere Mitglieder. Die

Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 22,80 €/m² (Vorjahr: 19,80 €/m²). An aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden T€ 1.472,7 aufgewendet.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Fremdkapitalaufnahmen in Höhe von T€ 3.000,0 getätigt. Hierdurch wurde der in den Vorjahren vorgenommene 100%ige Eigenkapitaleinsatz bei Modernisierungen nachträglich gedeckt. Dies führte zu einem leichten Anstieg der Zinsaufwendungen.

NACHHALTIGKEIT UND UMWELTSCHUTZ

Die GWG hat ihre Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit intensiviert, mit einem besonderen Fokus auf die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks unserer Wohnanlagen. Durch die Installation von Photovoltaikanlagen, die Modernisierung von Heizsystemen und die Umsetzung von wassersparenden Maßnahmen konnten wir signifikante Verbesserungen in der Energieeffizienz und eine Reduzierung der Nebenkosten für unsere Nutzerinnen und Nutzer erzielen. Diese Maßnahmen stärken nicht nur unsere Resilienz gegenüber steigenden Energiepreisen, sondern tragen auch aktiv zum Klimaschutz bei.

SOZIALE VERANTWORTUNG UND GEMEINSCHAFT

Ein Kernanliegen der GWG ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts und die Unterstützung unserer Mitglieder. Im Jahr 2023 haben wir unser Angebot an sozialen

Dienstleistungen erweitert, darunter Beratungsangebote, gemeinschaftliche Aktivitäten und Projekte zur Verbesserung der Lebensqualität in unseren Quartieren. Durch diese Initiativen stärken wir den Gemeinschaftssinn und fördern ein inklusives und unterstützendes Wohnumfeld.

Die Vertreterversammlung hat in einer Präsenzveranstaltung am 27.06.2023 den Jahresabschluss 2022 festgestellt und der Gewinnverwendung, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zugestimmt. Darüber hinaus hat die Vertreterversammlung alle nach Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

BETEILIGUNGEN

Im Geschäftsjahr 2023 setzte die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG ihre Strategie fort, durch Beteiligungen an Tochterunternehmen und verbundenen Unternehmen ihre Position im Wohnungs- und Immobilienmarkt zu stärken und zu diversifizieren. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Strategie war die Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn. Die Jesse und Wrann Services GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der GWG, konnte im Geschäftsjahr 2023 wichtige Beiträge zur Stabilität und zum strategischen Wachstum der GWG leisten. Ein zum Teil durch eine robuste Nachfrage nach den von ihr angebotenen Dienstleistungen und Produkten geprägten Geschäftsverlauf, war das Geschäftsjahr 2023 durch die allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen geprägt. Die Bilanzsumme am 31. Dezember 2023 belief sich auf 978.656,19 Euro, was die solide finanzielle Basis des Unternehmens unterstreicht. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum Jahresende betrug 723.260,29 Euro, was eine starke Eigenkapitalquote und finanzielle Stabilität signalisierten. Der Jahresüberschuss für 2023 belief sich auf 1.889,28 Euro. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnte das Unternehmen einen positiven Abschluss erzielen. Die Jesse und Wrann Services GmbH spielt eine wichtige Rolle in der strategischen Ausrichtung

der GWG, indem sie zusätzliche Dienstleistungen und Produkte anbietet, die das Kerngeschäft der Wohnraumversorgung ergänzen und bereichern. Die Beteiligung an der Jesse und Wrann Services GmbH ermöglicht es der GWG, ihr Angebot zu diversifizieren und neue Einkommensquellen zu erschließen. Die GWG beabsichtigt, ihre Beteiligungen auch im kommenden Geschäftsjahr 2024 weiter zu stärken und auszubauen. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung von Innovationen, der Steigerung der Effizienz und der weiteren Verbesserung der Dienstleistungsqualität. Die GWG strebt an, ihren Mitgliedern und der Gemeinschaft einen noch größeren Mehrwert zu bieten und gleichzeitig zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes beizutragen.

AUSBlick

Während wir uns den Herausforderungen des Jahres 2024 stellen, bleibt die GWG ihrem Ziel treu, hochwertigen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unsere langfristige Strategie konzentriert sich weiterhin auf die Expansion unseres Wohnungsangebots, die Förderung von Nachhaltigkeit und Umweltschutz sowie die Vertiefung unserer sozialen Verantwortung. Wir sind zuversichtlich, dass unsere soliden Grundlagen, unser Engagement für Innovation und unsere starke Gemeinschaft es uns ermöglichen werden, auch in Zukunft erfolgreich zu sein.

Der Geschäftsverlauf spiegelt die kontinuierlichen Bemühungen der GWG wider, in einem herausfordernden Umfeld zu wachsen, sich anzupassen und einen positiven Beitrag für ihre Mitglieder und die Gesellschaft zu leisten.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	2023 T €	%	2022 T €	%	Veränderung T €
Umsatzerlöse aus					
- Hausbewirtschaftung	13.652,8	91,7	13.821,5	100,7	-168,7
- aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- anderen Lieferungen und Leistungen	7,3	0,0	6,6	0,0	0,7
Bestandsveränderungen	1.050,3	7,0	-246,5	-1,8	1.296,8
Sonstige betriebliche Erträge	191,5	1,3	150,5	1,1	41,0
Gesamtleistung	14.901,9	100,0	13.732,1	100,0	1.169,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.180,6	-54,9	-6.682,7	-48,7	-1.497,9
Personalaufwand	-1.948,7	-13,1	-1.883,3	-13,7	-65,4
Abschreibungen (planmäßig)	-2.204,5	-14,8	-2.171,7	-15,8	-32,8
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-979,1	-6,6	-824,9	-6,0	-154,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-880,4	-5,9	-822,8	-6,0	-57,6
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-305,0	-2,0	-307,7	-2,2	2,7
Betriebsergebnis	403,6	2,7	1.039,0	7,6	-635,4
Finanzergebnis	45,0	0,3	0,4	0,0	44,6
Neutrales Ergebnis	364,6	2,4	-0,7	0,0	365,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	813,2	5,4	1.038,7	7,6	-225,5
Ertragsteuern	-17,0	-0,1	-16,5	-0,1	-0,5
Jahresüberschuss	796,2	5,3	1.022,2	7,5	-226,0

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verminderten sich aufgrund gestiegener Erlösschmälerungen sowie verringerter abrechnungsfähiger Betriebs- und



Beetpflege an der Christinenstift-Kreuzung durch die Jesse & Wrann Services GmbH

Heizkosten aus dem Jahr 2022. Durchgeführte Nutzungsgebührenanpassungen nach Modernisierung und Wohnungswechsel im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen führten zu einer Erhöhung der Sollmieten. Leerstand aufgrund unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führte jedoch zu einer deutlichen Erhöhung der Erlösschmälerungen.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit unseren Nutzungsberechtigten abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten der Geschäftsjahre 2022 und 2023. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen insbesondere Versicherungsleistungen, Personalkostenerstattungen sowie Auflösung von Rückstellungen.

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

mit unseren Nutzenden abzurechnenden Heizkosten. Auch der Instandhaltungsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 300,0 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich insbesondere aufgrund Beratungsleistungen Dritter im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Fremdkapitalaufnahmen, die in den Vorjahren nicht vorgenommen wurden. Dies führte zu einer Erhöhung der Zinsaufwendung.

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023 T€	%	davon kurzfristig T€	31.12.2022 T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	80.978,8	89,7	0,0	81.177,4	92,9	0,0	-198,6
Finanzanlagen	718,1	0,8	0,0	717,7	0,8	0,0	0,4
	81.696,9	90,5	0,0	81.895,1	93,7	0,0	-198,2
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.713,6	5,2	4.713,6	3.637,7	4,2	3.637,7	1.075,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	443,0	0,5	349,5	372,1	0,4	337,9	71,0
Flüssige Mittel	3.431,8	3,8	3.431,8	1.461,3	1,7	1.461,3	1.970,5
	8.588,4	9,5	8.494,9	5.471,1	6,3	5.436,9	3.117,4
Rechnungsabgrenzungsposten	41,9	0,0	12,9	8,5	0,0	3,7	33,4
VERMÖGEN	90.327,2	100,0	8.507,8	87.374,7	100,0	5.440,6	2.952,6
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	16.044,2	17,8	346,0	16.122,3	18,5	519,4	-78,1
Rücklagen	22.278,8	24,7	0,0	21.901,3	25,1	0,0	377,6
Bilanzgewinn	596,2	0,7	468,1	648,2	0,7	470,7	-52,0
	38.919,2	43,2	814,1	38.671,8	44,3	990,1	247,5
Fremdmittel							
Rückstellungen	91,6	0,1	59,3	86,8	0,1	55,3	4,8
Erhaltene Anzahlungen	5.790,6	6,4	5.790,6	4.163,5	4,8	4.163,5	1.627,1
Übrige Verbindlichkeiten	45.393,7	50,2	918,2	44.328,0	50,7	797,9	1.065,7
	51.275,9	56,7	6.768,1	48.578,3	55,6	5.016,7	2.697,6
Rechnungsabgrenzungsposten	132,1	0,1	132,1	124,6	0,1	124,6	7,5
KAPITAL	90.327,2	100,0	7.714,3	87.374,7	100,0	6.131,4	2.952,6

Das Anlagevermögen beträgt 90,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Eigenmittel nahmen absolut um T€ 247,5 zu. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 596,2 zuzüglich der Ergebnisrücklagen und abzüglich der Dividende für das Vorjahr führte hierzu. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,2 % (Vorjahr: 44,3 %).

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

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

FINANZMITTELBESTAND	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel		3.431,8		1.461,3	1.970,5
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	5.076,0		3.979,3		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	7.714,3	-2.638,3	6.131,4	-2.152,1	-486,2
= LIQUIDITÄT (Nettogeldvermögen)		793,5		-690,8	1.484,3

Das lang- und mittelfristige Vermögen war am 31.12.2023 in vollem Umfang fristenkongruent finanziert; formal ergab sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 793,5. Als kurzfristig fällige Finanzierungsmittel setzen wir in unserer Betrachtung allerdings bereits die abfließenden Teilbeträge aus dem Eigenkapital in Höhe von T€ 986,3 an. Unterlässt man diesen Ansatz ergibt sich eine Überdeckung von T€ 1.779,8.

Der Genossenschaft stehen in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte, aber nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

FINANZLAGE

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

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,97 % nach 1,89 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

2023
T€

2022
T€

+/-	Jahresergebnis	796,2	1.022,2
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.204,5	2.171,7
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,8	-0,2
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-287,7	0,0
-	sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-86,2	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.627,6	3.193,7
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.160,6	180,1
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.792,4	234,8
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	835,1	822,4
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	17,0	16,5
-/+	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-20,0	-12,3
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.091,5	4.435,2
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	538,6	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-2.170,6	-1.907,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,4	0,0
+	Erhaltene Zinsen	25,3	0,0
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.607,1	-1.907,0
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	-78,1	10,7
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.000,0	3.041,0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.085,0	-2.001,0
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0,0	-2.155,5
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-880,1	-822,5
-	Gezahlte Dividenden	-470,7	-468,0
+/-	Veränderung verpfändeter Festgeldguthaben u.ä.	0,0	10,0
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-513,9	-2.385,3
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.970,5	142,9

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	GJ 2023	GJ 2022
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.461,3	1.318,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.091,5	4.435,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.607,1	-1.907,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-513,9	-2.385,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.431,8	1.461,3
Zusammensetzung Finanzmittelfonds	GJ 2023	GJ 2022
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.431,8	1.461,3
Verpfändete Festgeldguthaben u.ä.	0,0	-10,0
jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	3.431,8	1.451,3

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu begleichen. Darüber hinaus standen Finanzmittel für Investitionszahlungen zur Verfügung. Der Finanzmittelfonds hat sich zum Vorjahr um rund T€ 1.970,5 erhöht. Investitionen in das Anlagevermögen wurden in Höhe von T€ 2.170,6 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€ 1.700,0 getätigt.

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

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

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr gesondert auf Seite 31 (Kennzahlen der GWG) dar.



3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

Die Herausforderung: Ein neues Paradigma des Wohnens

Die finanzielle Volatilität, charakterisiert durch das Risiko von Zinsänderungen, stellt eine der primären Herausforderungen dar. Diese potenzielle Zunahme der Finanzierungskosten bedroht die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte. Parallel dazu erzwingen steigende Baukosten eine Revision der Planungs- und Umsetzungsstrategien für Wohnprojekte. Diese ökonomischen Unsicherheiten werden durch die Einführung strengerer Klimaschutzgesetze weiter kompliziert, die neue Standards für Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit setzen.

Chancen: Innovation, Nachhaltigkeit und soziales Engagement

Trotz dieser Herausforderungen offenbaren sich bedeutende Chancen. Die zunehmende Betonung der Nachhaltigkeit eröffnet Perspektiven für Investitionen in umweltfreundliche Technologien und Bauweisen, die nicht nur ökologische Vorteile bieten, sondern auch langfristige Kosteneinsparungen versprechen. Die Fortschritte in der Digitalisierung bieten Potenziale zur Effizienzsteigerung und zur Verbesserung des Bewohnererlebnisses, während die demografischen Veränderungen und die wachsende Vielfalt der Gesellschaft eine flexible und inklusive Gestaltung des Wohnungsangebots erfordern.

Strategien für eine nachhaltige und resiliente Zukunft

Um diesen Herausforderungen zu begegnen und die sich bietenden Chancen zu nutzen, setzt die GWG auf eine Diversifizierung ihrer Finanzierungsstrategien, einschließlich der Nutzung alternativer Finanzierungsquellen (z.B.

öffentliche Förderung) und der Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken. Die Antwort auf steigende Baukosten findet sich in der Exploration neuer Bauweisen und in strategischen Partnerschaften mit Lieferanten und Dienstleistern, um Preisstabilität zu gewährleisten.

Die Klimaschutzgesetzgebung wird nicht als Bürde, sondern als Ansporn betrachtet, um innovative Lösungen im Bereich der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien zu implementieren. Diese gesetzlichen Anforderungen bieten eine Gelegenheit, die GWG als Vorreiter in der Schaffung zukunftsfähiger und ökologisch nachhaltiger Wohnlösungen zu positionieren.

Weiterhin stellt die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft eine ganz erhebliche Herausforderung auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen.

Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken begegnen

Nach wie vor erleben wir eine Zeit sich drastisch verändernder Energiepreise. Sollte sich dieser Trend weiterhin verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzender, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zahlreiche Maßnahmen der Bundesregierung versuchen, den Betriebskostenanstieg zu dämpfen. Die

Gesamtbelastung für Nutzende mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Soziales Engagement und Gemeinschaft als zentrale Säulen

Das Engagement für die Gemeinschaft und die Förderung des sozialen Zusammenhalts sind fundamentale Aspekte der genossenschaftlichen Philosophie. Die Unterstützung von kulturellen und sozialen Initiativen, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die aktive Teilnahme am Diskurs über Klimapolitik und soziale Gerechtigkeit sind Ausdruck unseres Engagements für das Wohl der Gemeinschaft.

Zusammenführung: Der Weg vorwärts

Die GWG betrachtet das Jahr 2024 und die darauffolgenden Jahre nicht nur als eine Zeit der Herausforderungen, sondern auch als eine Ära der Möglichkeiten. Durch die proaktive Anpassung an die finanziellen, baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Nutzung technologischer Innovationen für eine effizientere und benutzerfreundlichere Gestaltung des Wohnens, und durch das unermüdliche Streben nach Nachhaltigkeit und sozialem Engagement wollen wir eine lebenswerte, inklusive und nachhaltige Zukunft für alle gestalten. In diesem Geist setzt die GWG ihre Reise fort, geleitet von dem tiefen Glauben an die Kraft der Gemeinschaft und der Überzeugung, dass durch gemeinsames Handeln eine bessere Zukunft möglich ist.

Wo Licht ist, ist auch Schatten

Erhebliche Risiken ergeben sich aus den aktuellen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit den im letzten Geschäftsjahr bereits realisierten erheblichen Kostensteigerungen und dem Verlust der Planungssicherheit aufgrund von politischen Entscheidungen.

Neubauprojekte und Großmaßnahmen werden daher weiterhin nur bei ausreichender Volumen- und Preissicherheit initiiert. Die Maßnahmenplanung orientiert sich an den finanziellen Möglichkeiten und den technischen Notwendigkeiten.

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen, bedienen wir uns der Smart-Data-Analyse QUIS. Sie hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einzuschätzen. Heute können wir feststellen, dass trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten und bewusst gesteuertem temporären Leerstandes im Vorfeld von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, unsere Leerstandssituation in unserem zur Vermietung stehenden Bestand weiterhin stabil ist. Darüber hinaus verwenden wir zur Markteinschätzung Portfolioanalysen und Studien von GEWOS, EMPIRICA und PESTEL.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir mit Ausnahme der Baukosten für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen im Immobilienbestand der Genossenschaft umfangreiche stille Reserven.

Der dauerhaft positive Cashflow der GWG und die freien Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko erkennen. Die GWG verfügt über ein erstklassiges Bankenrating. Adressenausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Nutzerauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung.

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbei-



Attraktivitätssteigerung durch Trompe-l'œil-Malerei am Wohngebäude Calberlaher Damm Ecke Alter Postweg

terinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen.

Das Angebot im Gesundheitsmanagement versuchen wir kontinuierlich wieder an das Vor-Pandemie-Niveau anzugleichen. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeitenden unter Berücksichtigung der Anforderungen im Arbeitsalltag.

Neben den vorgenannten Risiken beobachtet die GWG auch die relevanten Risiken im Bereich der Cyber- und

Informationssicherheit. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2023 weiter zugespitzt und wird nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik als „so hoch wie noch nie“ bewertet. Der Einsatz von Ransomware bleibt wie in den Vorjahren dabei die Hauptbedrohung. Unserer Genossenschaft ist aufgrund einer hohen Sensibilisierung noch kein Schaden entstanden und doch treiben uns die dynamischen Entwicklungen in diesem Umfeld stets voran, um die Informationssicherheit weiter zu optimieren und die digitale Resilienz zu stärken. Zur Risikoeindämmung besteht eine Cyber-Schutzversicherung.

4. PROGNOSEBERICHT

Für einen Prognosebericht der GWG ist eine gründliche Betrachtung der lokalen und globalen Einflüsse unerlässlich. Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die den Wohnungsbau beeinflussen, darunter ökonomische Schwankungen, politische Entscheidungen und gesellschaftliche Veränderungen, hat die GWG eine umfassende Strategie entwickelt, um diesen Herausforderungen zu begegnen und die sich bietenden Chancen zu nutzen. Dabei beobachten wir den Einfluss der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren auf der Basis unserer Unternehmensplanung und versuchen die Auswirkungen einzuordnen.

Aktuelle Herausforderungen im Überblick

Wir sehen uns derzeit mit mehreren signifikanten Herausforderungen konfrontiert. Dazu gehören hohe Kosten für Material und Finanzierung, eine unsichere Förderpolitik und strengere Umweltauflagen. Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Unwetterereignisse bzw. Änderungen von klimatischen Bedingungen weltweit, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel in der GWG als auch bei den ausführenden Unternehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken. Diese Faktoren werden durch den aktuell andauernden Ukrainekrieg weiter verschärft, der die globale Wirtschaft und Lieferketten beeinflusst, was zu einer weiteren Verteuerung von Bauprojekten führt. Darüber hinaus hat die überbordende Bürokratie im Antrags-, Berichts- und Dokumentationswesen erhebliche Einflüsse auf Effizienz, Effektivität und Zeitabläufe.

Auswirkungen der lokalen Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik in Niedersachsen hat nicht zuletzt auf diese Herausforderungen mit verschiedenen Förderprogrammen reagiert, um den Bau von Sozialwohnungen zu unterstützen und den Anstieg der Mieten zu dämpfen.

Die GWG nutzt diese Programme, um neue Wohnprojekte zu realisieren, die speziell auf einkommensschwächere Familien und Alleinerziehende ausgerichtet sind. Die auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose der Verwaltung des Landkreises Gifhorn ermittelte zukünftige Neubaunachfrage beträgt im gesamten Landkreis rund 1.000 Wohnungen. Der größte Teil davon wird in der Stadt Gifhorn im Teilraum Süd wirksam. Eine Differenzierung nach Preissegmenten legt auf der Grundlage des o.g. Gesamtvolumens rund 600 Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2030 zugrunde. Das untere Preissegment - Wohnungen bis 5,60 €/m² und bis 7,00 €/m² - werden mit einem Anteil von 25 bis 35 Prozent veranschlagt und das gehobene Preissegment mit 25 bis 30 Prozent. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des gegenwärtig volatilen wirtschaftlichen Umfeldes, der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen und den Kriegshandlungen in der Ukraine sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die aktuelle Marktlage und die zu erwartende Entwicklung lassen den Vorstand motiviert skeptisch in die Zukunft schauen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen und nach Bedarf fortgeführt. An- und Weiterverkäufe von Wohnungen werden hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Langfristige Auswirkungen auf die Wohnungspolitik

Die langfristigen Auswirkungen auf die Wohnungspolitik könnten erheblich sein. Es wird erwartet, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter steigt, was die GWG dazu veranlasst, ihre Bauprogramme noch stärker auf die Erstellung von Sozialwohnungen und die Sanierung bestehender Quartiere zu fokussieren. Darüber hinaus ist eine

verstärkte staatliche Förderung für den Wohnungsbau und die energetische Transformation, die Modernisierung und den bezahlbaren Neubau von Wohnraum erforderlich, um den sozialen Frieden zu wahren und eine adäquate Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen.

Vertiefung der technologischen und nachhaltigen Entwicklung

Energetische Sanierungen und erneuerbare Energien

Die GWG hat sich zum Ziel gesetzt, den Energieverbrauch ihrer Immobilien zu senken und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dies wird durch umfangreiche energetische Sanierungen bestehender Gebäude und die verstärkte Integration erneuerbarer Energien erreicht. Geothermie-Projekte, die Installation von Wärmepumpen und die Verbesserung der Wärmedämmung sowie Photovoltaik sind nur einige Beispiele für Maßnahmen, die die GWG umsetzt, um ihre Energieeffizienz zu verbessern und gleichzeitig die Betriebskosten für die Nutzenden zu senken.

Nachhaltigkeitsinitiativen

Angesichts der globalen Klimakrise hat die GWG ihre Bemühungen verdoppelt, um einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Das umfasst die verstärkte Nutzung von umweltfreundlichen Materialien und den Bau von energieeffizienten und CO₂-neutralen Gebäuden. Zudem plant die GWG, ihre Bestandsgebäude schrittweise zu sanieren, um deren Energieeffizienz zu verbessern. Erstmals haben wir 2023 einen Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt (www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de).

Smart Building-Technologien

Neben der Energieeffizienz setzt die GWG auch auf Smart Building-Technologien, um den Komfort und die Sicherheit ihrer Wohnungen zu erhöhen. Intelligente Heizsysteme, die sich automatisch an das Nutzungsverhalten der Bewohnenden anpassen, und Sicherheitssysteme, die im

weiteren Ausbau über Apps bedienbar sind, bieten den Nutzenden nicht nur mehr Komfort, sondern auch ein erhöhtes Sicherheitsgefühl.

Anpassung an demografische Veränderungen

Wohnformen der Zukunft

Die GWG erkennt die Bedeutung der Schaffung von Wohnraum, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht wird. Dazu gehört die Entwicklung von flexiblen Wohnkonzepten, die sich an verschiedene Lebensphasen anpassen lassen. Von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen bis hin zu innovativen Wohnformen für junge Erwachsene und Familien plant die GWG, ihre Projekte so zu gestalten, dass sie den demografischen Veränderungen und den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

Inklusion und Diversität

Ein weiterer Schwerpunkt der GWG ist die Förderung von Inklusion und Diversität in ihren Wohnprojekten. Dies umfasst die Schaffung von Wohnraum, der für Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen und Lebenssituationen geeignet ist. Durch die Integration von Gemeinschaftsräumen und die Durchführung von Kultur- und Bildungsprogrammen fördert die GWG den sozialen Zusammenhalt und die kulturelle Vielfalt in ihren Wohnanlagen.

Soziale Verantwortung und Gemeinschaftsengagement

Unterstützung von geflüchteten Menschen

In Anbetracht der globalen Krisen, insbesondere des Krieges in der Ukraine, hat die GWG Maßnahmen ergriffen, um geflüchteten Menschen Unterstützung zu bieten. Neben der Bereitstellung von Wohnraum umfasst dies auch die Integration und soziale Betreuung, um den Geflüchteten zu helfen, sich in der neuen Umgebung zurechtzufinden und ein neues Leben aufzubauen.

Förderung von sozialen Projekten

Die GWG engagiert sich stark in der lokalen Gemeinschaft durch die Unterstützung verschiedener sozialer Projekte. Dazu gehören Bildungsprogramme, sportliche Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen, die dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern.

Mitarbeiterentwicklung

Mit der Entwicklung eines Leitbildes für unsere GWG verbinden wir einen strategischen Schritt, der mittel- und langfristig das Fundament für eine erfolgreiche und nach-

haltige Entwicklung unserer Genossenschaft stärkt. Ein Leitbild definiert die Grundwerte und die Mission unseres Unternehmens.

Dabei stehen für uns folgende Impulse im Vordergrund:

1. Identitätsstiftung und Zusammenhalt
2. Strategische Ausrichtung
3. Mitgliederbindung und -gewinnung
4. Transparenz und Vertrauen
5. Motivation und Mitarbeiterbindung
6. Krisenmanagement
7. Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung

Prognostizierte Entwicklung

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.896	10.354
Instandhaltungsaufwendungen	3.236	3.100
sonstige betriebliche Aufwendungen	999	916
Zinsaufwendungen	880	986
Jahresüberschuss	796	589

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden bereits Investitionen im Bereich der Heizungsoptimierung, -effizienzsteigerung und -erneuerung von rund T€ 480,0 zur Reduzierung der CO2-Emissionen getätigt. Für das Jahr 2024 sind weitere Investitionen in Höhe von T€ 630,0 vorgesehen. Darüber hinaus kann der Ausbau von Photovoltaik als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und die lokale erneuerbare Energieform mit dem größten kurzfristig zu hebenden ökologischen Potenzial angesehen werden.

Mit dem Vorantreiben der Bestands- und Quartierspflege erwarten wir, dass sich die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen weiter verstetigt bis erhöht. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und die Optimierung der Betriebskosten lassen erwarten, dass die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes weiter steigt.

Gemäß der vorliegenden Planung besteht kein Kapitalerhebungsbedarf für die Jesse und Wrann Services GmbH, sodass die direkte Beteiligung der GWG das Jahresergebnis der Genossenschaft nicht negativ beeinflusst.

Fazit

Die GWG ist aktiver Gestalter einer nachhaltigen, inklusiven und lebenswerten Zukunft. Durch die fortlaufende Anpassung unserer Strategien und Projekte an die dynamischen Herausforderungen und Chancen, die sich in der heutigen schnelllebigen Welt bieten, ist die GWG gut positioniert, um als führender Anbieter von hochwertigem und bezahlbarem

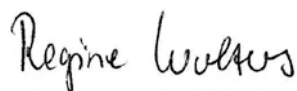
Wohnraum in Gifhorn zu agieren. Mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit, Technologie und sozialem Engagement ist die GWG bereit, die Herausforderungen der Zukunft anzunehmen und ihre Vision einer verbesserten Lebensqualität für alle zu verwirklichen.

Gifhorn, im Mai 2024

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Der Vorstand



Andreas Otto



Regine Wolters



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen; insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch 2023 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen, die im Jahr 2023 stattgefunden haben, hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Turnusgemäß schieden auf der letzten Vertreterversammlung Frau Christiane Müller und Herr Jörg Strüver aus. In der konstituierenden Sitzung am 27.06.2023 sind sie wiederum in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen und unternehmerischen Veranstaltungen spiegelte jederzeit die Handlungsfähigkeit des Gremiums wider.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 sowie des Lageberichtes erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2021 am 20.10.2023 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt. Der Jahresabschluss und Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Für das Geschäftsjahr 2023 bittet der Versammlungsleiter die Vertreterversammlung, den Aufsichtsrat und den Vorstand zu entlasten. Darüber hinaus bittet er um Genehmigung der Berichte. Er empfiehlt der Vertreterversammlung dem Gewinnverteilungsvorschlag zuzustimmen.

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

Gifhorn, den 7. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Uwe Meyer

KENNZAHLEN DER GWG

	Einheit	2023	2022	2021
Bestandszahlen eigener Hausbesitz				
Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe	Häuser	426	426	426
Wohnungseinheiten	WE	2.357	2.358	2.358
Gewerbe (ohne eigengenutzte Einheiten)	SME	20	20	20
Garagen/Tiefgaragenstellplätze (ohne eigengen. Einheiten)	Anzahl	586	586	586
Nutzfläche Gewerbe	m ²	1.795	1.795	1.795
Wohnfläche	m ²	140.173	140.105	140.008
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	59,5	59,4	59,4
Jahresabschlusskennzahlen				
Bilanzsumme	T€	90.327	87.375	87.677
Sachanlagevermögen	T€	80.807	81.050	81.532
Sachanlagenintensität	%	89,5	92,8	93,0
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	2.171	1.907	1.746
Eigenkapital	T€	38.919	38.672	38.107
Eigenkapitalquote	%	43,1	44,3	43,5
Fremdkapital (> 1 Jahr)	T€	44.508	43.561	44.686
Umsatzerlöse	T€	13.653	13.822	13.595
Jahresergebnis (vor Ertragsteuern)	T€	813	1.038	1.431
Jahresergebnis	T€	796	1.022	1.427
Cashflow (nach DVFA/SG)	T€	2.628	3.194	3.552
Kapitaldienst:				
Zinsen	T€	881	823	897
Tilgung (ohne Umschuldungen)	T€	2.085	2.116	2.081
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	2,1	2,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	2,7	3,8
Cashflow Marge	%	19,2	23,1	26,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen Hausbewirtschaftung				
Sollmieten (WE)	T€	9.567	9.474	9.357
Sollmieten (Gewerbe)	T€	151	151	151
Sollmieten (Garagen/ Tiefgaragenstellplätze)	T€	249	286	281
nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	32	25	21
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ² /Monat	5,69	5,64	5,57
durchschnittliche Gewerbemiete	€/m ² /Monat	7,01	7,01	7,01
durchschnittliche Garagen/TG-Stellplatzmiete	€/Garage/Monat	35,41	40,67	39,96
Leerstand (per 31.12.)	WE	42	33	12
Leerstand (per 31.12.)	%	1,8	1,4	0,51
Erlösschmälerungen	T€	172	109	67
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	€/m ²	0,10	0,06	0,04
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung				
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€	880	823	896
	€/m ²	0,52	0,49	0,53
Abschreibungen auf Sachanlagen				
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€	2.174	2.167	2.115
	€/m ²	1,29	1,29	1,26
Instandhaltungskosten ohne Versicherungsschäden				
pro Monat pro m ² -Wohnfläche	T€	3.109	2.776	2.584
	€/m ²	1,85	1,65	1,54

BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		172.054,00	127.626,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.576.857,75		77.132.731,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.871.917,38		2.978.245,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	301.938,83		552.797,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.015,00		121.723,00
5. Anlagen im Bau	616.954,93		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	122.990,38		264.236,73
7. Geleistete Anzahlungen	208.078,46	80.806.752,73	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77		717.316,77
2. Andere Finanzanlagen	800,00	718.116,77	400,00
		81.696.923,50	81.895.076,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.683.261,74		3.632.951,77
2. Andere Vorräte	30.317,99	4.713.579,73	4.729,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	158.424,31		95.329,04
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.845,34		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	270.719,39	442.989,04	276.763,10
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.431.810,99	1.461.337,92
		8.588.379,76	5.471.111,07
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.889,09	8.508,67
		90.327.192,35	87.374.696,61

BILANZ ZUM 31.12.2023

Passiva		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der verbleibenden Mitglieder	15.698.245,64	15.602.902,27
2. der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	338.154,81	419.558,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 18.117,99 (Vorjahr: € 17.170,74)	7.809,73	99.820,00
	16.044.210,18	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 80.000,00 (Vorjahr: € 103.000,00)	3.256.000,00	3.176.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 20.000,00 (Vorjahr: € 21.000,00)	14.170.000,00	14.150.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 177.539,92 (Vorjahr: € 309.278,47) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 100.000,00 (Vorjahr: € 250.000,00)	4.852.774,05	4.575.234,13
	22.278.774,05	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	796.244,86	1.022.248,47
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-200.000,00	-374.000,00
	38.919.229,09	38.671.763,33
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	91.566,00	86.804,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.176.264,05	36.744.993,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.363.223,58	6.748.645,27
3. Erhaltene Anzahlungen	5.790.609,67	4.163.472,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.669,71	30.999,20
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	660.489,06	601.152,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.621,70	10.798,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 29.384,56 (Vorjahr € 62.262,05) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	156.395,49	191.451,31
	51.184.273,26	48.491.512,89
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	132.124,00	124.616,39
	90.327.192,35	87.374.696,61

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.652.808,58		13.821.507,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.339,42	13.660.148,00	6.579,11
2. Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.050.309,97	-246.495,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		576.331,66	182.859,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.180.638,10	6.682.687,23
5. Rohergebnis		7.106.151,53	7.081.763,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.554.842,00		1.502.723,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung € 84.156,64	393.842,47	1.948.684,47	380.618,32
(Vorjahr: € 82.201,79)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.204.460,15	2.171.638,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		999.316,77	860.895,87
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.906,04	338,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 435,21 (Vorjahr: € 362,97)		880.411,53	822.780,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		17.022,47	16.459,11
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.101.202,18	1.327.046,77
14. Sonstige Steuern		304.957,32	304.798,30
15. Jahresüberschuss		796.244,86	1.022.248,47
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		200.000,00	374.000,00
17. Bilanzgewinn		596.244,86	648.248,47

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

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

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

BILANZ

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

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

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

- Wohnbauten: 50 – 80 Jahre
- Geschäftsbauten (inkl. Garagen): 20 – 50 Jahre
- Außenanlagen / Einstellplätze: 10 – 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.

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 31.12.2023 € 723.260,29, der Jahresüberschuss 2023 € 1.889,28. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde in der Gesellschafterversammlung am 12. April 2024 festgestellt. Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

UMLAUVERMÖGEN

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 € 4.683.261,74 (Vorjahr: € 3.632.951,77) 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 € 93.467,64 (Vorjahr: € 34.233,86) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen € 13.845,34 (Vorjahr: € 0,00) betreffen die Jesse und Wrann Services GmbH und resultieren aus der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Genossenschaft. Zum Bilanzstichtag besteht gegenüber der Organgesellschaft eine Verbindlichkeit von € 5.621,70. Eine Saldierung wurde nicht vorgenommen.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

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

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben beträgt € 16.044.210,18 (Vorjahr: € 16.122.280,73).

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	3.176.000,00	80.000,00	0,00	3.256.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.150.000,00	20.000,00	0,00	14.170.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

- Freie Rücklage	3.722.399,27	100.000,00	177.539,92	3.999.939,19
- Mietausfallrücklage	102.258,38	0,00	0,00	102.258,38
- Instandhaltungsrücklage	750.576,48	0,00	0,00	750.576,48
	21.901.234,13	200.000,00	177.539,92	22.278.774,05

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für:	€	Vorjahr €
Jahresabschlussprüfung	21.000,00	25.340,00
Vertreterversammlung	17.500,00	17.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	16.900,00	16.400,00
Jubiläumszusagen	15.366,00	15.064,00
Jahresabschlusserstellung	10.000,00	10.000,00
Steuerberatungsleistungen	6.000,00	3.000,00
CO2-Kosten (Belastung durch den Mieter)	4.800,00	0,00
	91.566,00	86.804,00

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 € 38.176.264,05 (Vorjahr: € 36.744.993,53), von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 6.363.223,58 (Vorjahr: € 6.748.645,27) durch Grundpfandrechte gesichert. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 3.927,48 (Vorjahr: € 3.984,19) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von der Tochtergesellschaft Jesse und Wrann Services GmbH erbrachten Dienstleistungen in Höhe von € 5.621,70 (Vorjahr: € 10.798,68). Eine Ver-

rechnung der Verbindlichkeiten mit offenen Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von € 13.845,34 wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)	€ 800,00	€ 400,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen	287.741,17	0,00
Nachaktivierungen zum Anlagevermögen	86.229,97	0,00
der Auflösung von Rückstellungen	1.788,66	16.685,93
der Ausbuchung von Guthaben, Verbindlichkeiten	203,64	8.286,08
	375.963,44	24.972,01

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

	€	Vorjahr €
Abschreibungen auf Mietforderungen	26.578,24	21.991,12
Zuführung zu Wertberichtigungen zu Sonstigen Forderungen	20.000,00	0,00
Aufwendungen früherer Jahre	157,60	12.467,28
Abbruchkosten Garagen	0,00	23.502,50
	46.735,84	57.960,90

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 435,21 (Vorjahr: € 362,97) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen.

In den sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 602,66 (Vorjahr: € 2.854,47) enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen von Ertragsteuern für früherere Veranlagungszeiträume von € 5.049,27 (Vorjahr: € 8.397,89) enthalten.



Zukunftswerkstatt

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen wie der fortschreitenden Digitalisierung, sich wandelnder Kundenerwartungen, veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und allgemein der Beschleunigung von Veränderungszyklen entstehen neue Anforderungen, für die die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft bestens gerüstet sein möchte. Dafür haben wir das Immobilienberatungsunternehmen Analyse & Konzepte aus Hamburg beauftragt, uns in diesem Prozess unterstützend zu begleiten.

Der Startschuss fiel am 14. Februar 2023 mit einer Kick-off-Veranstaltung, die den Rahmen für unser Vorhaben absteckte und bei dem wir mit allen Mitarbeitenden gemeinsam die Projektziele unserer Zusammenarbeit definierten.

Ebenfalls im Februar begannen wir mit einer umfassenden Nutzerbefragung. Diese wertvollen Einblicke bildeten einen wichtigen Baustein für die weiteren Schritte. Parallel dazu wurden Interviews mit Mitarbeitenden durchgeführt, es wurden relevante Unterlagen gesichtet und aktuelle Markttrends analysiert.

Dieses gründliche Vorgehen ermöglichte es uns, gut vorbereitet in die Zukunftswerkstatt am 7. Juni zu gehen.

Diese Veranstaltung war ein Höhepunkt dieses Prozesses. Hier kamen alle Mitarbeitenden und der Vorstand zusammen, um über Herausforderungen, Visionen und konkrete Umsetzungsschritte für die GWG zu diskutieren. In Workshops wurden insgesamt sechs zukunftsweisende Themen identifiziert, die unser Handeln in den kommenden Jahren maßgeblich prägen werden.

ZUKUNFTSWERKSTATT

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 rund Mio. € 1,5. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven, Kreditzusagen und bewilligte Zuschüsse gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2023 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und zur Winterreinigung. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Betriebskosten refinanziert. Die Verträge zur Gartenpflege/Sperrmüllabfuhr und Winterreinigung wurden mit der Jesse und Wrann Services GmbH, Gifhorn, geschlossen. Es handelt sich somit um Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2023 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 2023 neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 16 kaufmännische und vier technische Angestellte, zwei gewerbliche Arbeitnehmer und drei Aushilfskräfte (stundenweise). Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl
1. Januar 2023	4.921
Zugang	297
Abgang	260
31. Dezember 2023	4.958

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 25.639 Geschäftsanteilen zu je € 620,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um € 95.343,37 erhöht (Vorjahr: Verminderung € 87.378,55). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

ZUSTÄNDIGER PRÜFUNGSVERBAND

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Die Mitglieder des **Vorstandes** sind:

Andreas Otto (Vorsitzender)
Regine Wolters

Der **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Uwe Meyer (Assessor jur.)	Vorsitzender
Anna-Maria Blickwede (Apothekerin)	stellvertretende Vorsitzende
Babette Kutrib (Beamtin)	
Christiane Müller (Industriekauffrau)	
Jörg Strüver (Finanzbeamter)	

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

ERGEBNISVERWENDUNG

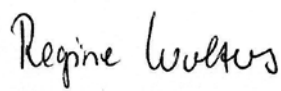
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	€ 796.244,86
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	80.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	20.000,00
einer Einstellung gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in die Freie Rücklage von	<u>100.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	596.244,86
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023 von € 15.565.082,27	466.952,47
und Einstellung in die Freie Rücklage	129.292,39.

Gifhorn, 15. April 2024

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Der Vorstand


Andreas Otto


Regine Wolters

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	258.566,68	74.052,08	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	258.566,68	74.052,08	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.273.996,58	1.472.746,45	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.654.128,40	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	552.797,66	0,00	250.858,83	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.826,34	26.180,04	4.327,37	0,00
Anlagen im Bau	0,00	475.708,58	0,00	141.246,35
Bauvorbereitungskosten	264.236,73	0,00	0,00	-141.246,35
Geleistete Anzahlungen	0,00	208.078,46	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	133.262.985,71	2.182.713,53	255.186,20	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	717.316,77	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	400,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	717.716,77	400,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	134.239.269,16	2.257.165,61	255.186,20	0,00

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag			
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.176.264,05	36.744.993,53	1.881.696,58	1.677.110,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.363.223,58	6.748.645,27	389.982,88	385.421,72
3. Erhaltene Anzahlungen	5.790.609,67	4.163.472,18	5.790.609,67	4.163.472,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.669,71	30.999,20	31.669,71	30.999,20
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	660.489,06	601.152,72	660.489,06	601.152,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.621,70	10.798,68	5.621,70	10.798,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	156.395,49	191.451,31	111.545,78	148.872,32
Verbindlichkeiten insgesamt	51.184.273,26	48.491.512,89	8.871.615,38	7.017.827,28

		Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€
	332.618,76	130.940,68	29.624,08	0,00	160.564,76	172.054,00	127.626,00
	332.618,76	130.940,68	29.624,08	0,00	160.564,76	172.054,00	127.626,00
	127.746.743,03	49.141.265,25	2.028.620,03	0,00	51.169.885,28	76.576.857,75	77.132.731,33
	5.654.128,40	2.675.883,02	106.328,00	0,00	2.782.211,02	2.871.917,38	2.978.245,38
	301.938,83	0,0	0,0	0,00	0,0	301.938,83	552.797,66
	539.679,01	396.103,34	39.888,04	4.327,37	431.664,01	108.015,00	121.723,00
	616.954,93	0,00	0,00	0,00	0,00	616.954,93	0,00
	122.990,38	0,00	0,00	0,00	0,00	122.990,38	264.236,73
	208.078,46	0,00	0,00	0,00	0,00	208.078,46	0,00
	135.190.513,04	52.213.251,61	2.174.836,07	4.327,37	54.383.760,31	80.806.752,73	81.049.734,10
	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	400,00
	718.116,77	0,00	0,00	0,00	0,00	718.116,77	717.716,77
	136.241.248,57	52.344.192,29	2.204.460,15	4.327,37	54.544.325,07	81.696.923,50	81.895.076,87

- davon mit einer Restlaufzeit -

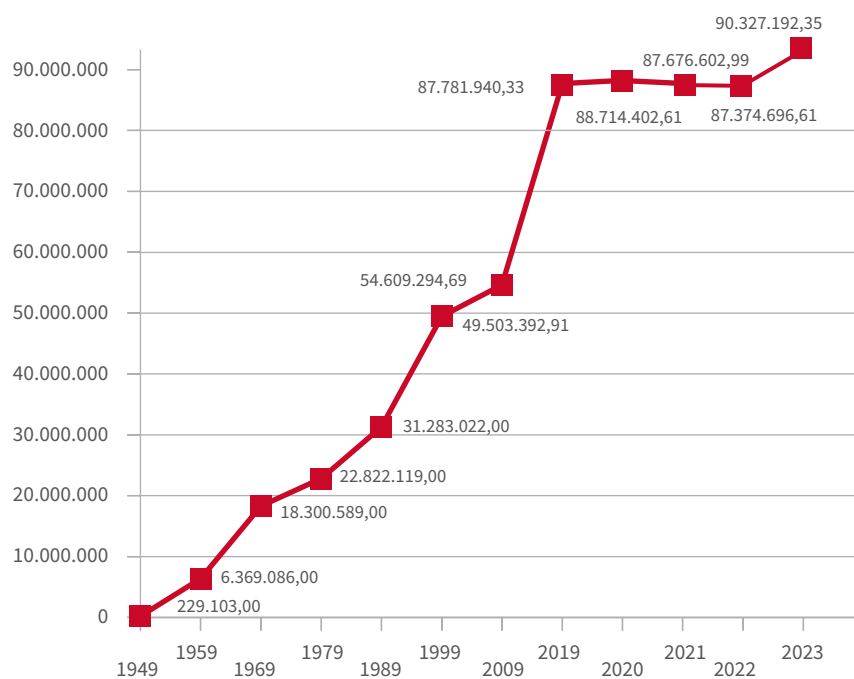
	1-5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gesichert €	Art der Sicherung
	6.873.677,65	6.806.804,87	29.420.889,82	28.261.078,20	38.176.264,05	GPR
	1.632.941,10	1.602.468,67	4.340.299,60	4.760.754,88	6.363.223,58	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	44.849,71	42.578,99	0,00	0,00	0,00	
	8.551.468,46	8.451.852,53	33.761.189,42	33.021.833,08	44.539.487,63	

GPR = Grundpfandrecht

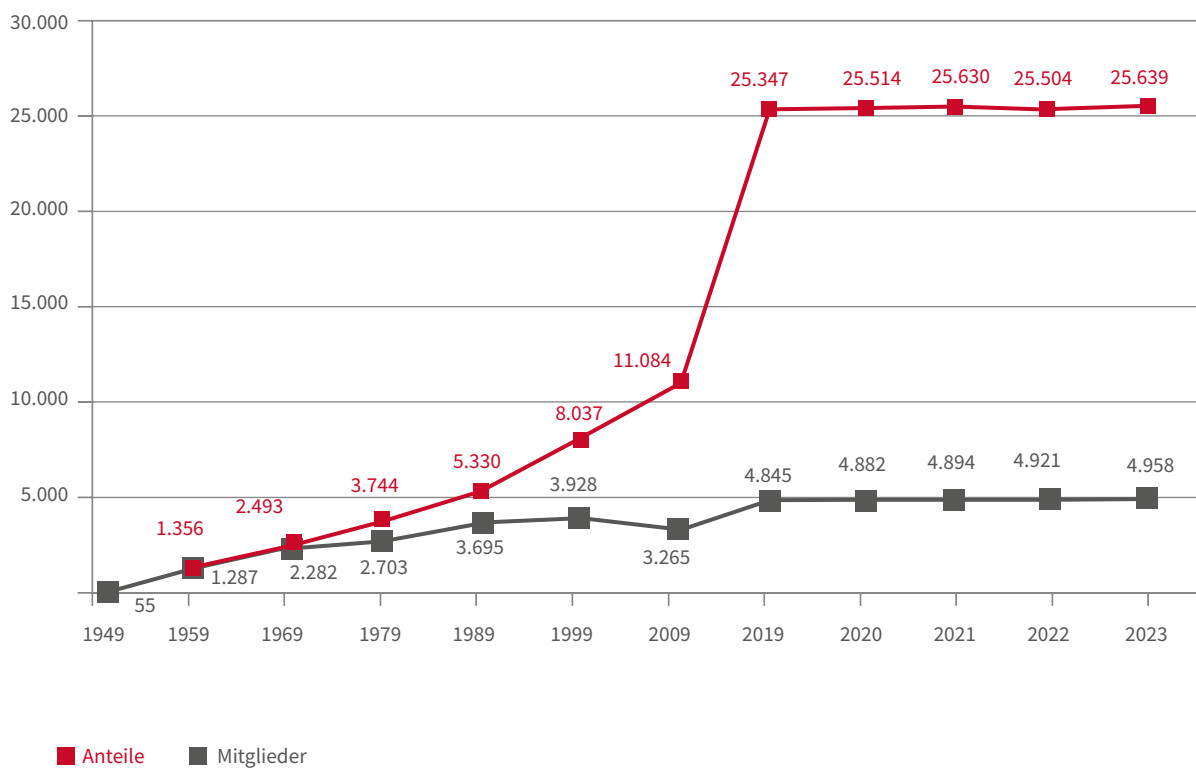


Bohrung für Erdwärme am Herbert-Trautmann-Platz

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



UNSER MITGLIEDERBESTAND 1949 – 2023



ÜBERSICHT ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

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



Energetische Modernisierung am Herbert-Trautmann-Platz

WIR SIND DABEI



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



berufundfamilie
www.berufundfamilie.de



**Marketinginitiative der Wohnungs-
 baugenossenschaften**
www.wohnungsbau-genossenschaften.de



DESWOS
www.deswos.de



**GdW – Bundesverband deutscher Woh-
 nungs- und Immobilienunternehmen**
www.gdw.de



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



Initiative Wohnen.2050
www.iw2050.de



**AGV – Arbeitgeberverband der Deut-
 schen Immobilienwirtschaft**
www.agv-online.de



IHK Lüneburg Wolfsburg
www.ihk.de/ihklw/



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



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

IMPRESSUM

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36
38518 Gifhorn

Tel.: 05371-9898-0

Fax: 05371-9898-98

gwg@gwg-gifhorn.de

www.gwg-gifhorn.de



Verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Externe Bildquellen:

Fotoschmiede: S. 5, 7, 8, 51

Gödde Architekten: S. 49 (Architekturzeichnung)

GWG: S. 6, 25, 40, 49

Pressefoto Berlin / Juri Reetz: S. 13

Merle Höfermann S. 7, 8, 11, 18, 22, 29, 41, 46, 47, 52

Satz und Gestaltung:

Merle Höfermann

Medienagentur

Tel. 05371-55506

Druck und Verarbeitung:

Print Service Wehmeyer GmbH, Braunschweig

250 Exemplare, Druckdatum: Mai 2024



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



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

GWG
GIFHORNER
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG





GWG

GIFHORN
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG