



GESCHÄFTS BERICHT ▲ 2024 ▲

WOBAU
ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG

INHALT

AUFSICHTSRAT / VORSTAND	03
WOBau IM ÜBERBLICK	04
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	05
LAGEBERICHT	06 – 15
BILANZ	
▲ Aktiva	16
▲ Passiva	17
▲ Gewinn- und Verlustrechnung	18
ANHANG	
▲ A. Allgemeine Angaben	19
▲ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19 – 20
▲ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22 – 23
▲ D. Sonstige Angaben	24 – 25
WOBau SERVICE – GÄSTEAPPARTEMENTS	21
WOBau INTERN	26 – 27
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	28 – 30



AUFSICHTSRAT



Vorsitzender
Roland Schaper
Geno. Bankbetriebswirt (ADG)

Stellvertretender Vorsitzender
Sebastian Fluthwedel
Dipl.-Ingenieur

Schriftführerin
Regina Kirchberg
Rechtsanwältin

Christiane Oelze
Bilanzbuchhalterin

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Wohnungsbaugenossenschaft
Alfeld eG
Winzenburger Straße 62
31061 Alfeld (Leine)
Tel. 05181/80 68 - 0
Fax 05181/80 68 29
www.wobaualfeld.de
wobau@wobaualfeld.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER
Sitz Alfeld
Gen.-Reg.-Nr. 110003 Hildesheim

GÜLTIGE SATZUNG
Ausgabe Juni 2019

GERICHTSSTAND
Hildesheim

PRÜFUNGSVERBAND
Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e.V.

VERANTWORTLICH FÜR
DEN INHALT
Vorstand, Wohnungsbau-
genossenschaft Alfeld eG

GESAMTHERSTELLUNG
www.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS
Wobau Alfeld eG
Stock.adobe.com
© Marina Lohrbach
© Robert Kneschke
© Andrei Korzhyts
© kitidach
© natali_mis

VORSTAND



André Kempf
hauptamtlich, Vorsitzender



Günther Geldmacher
nebenamtlich

WOBAU

IM ÜBERBLICK

Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sicherzustellen.

	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme in T€	18.451	18.100	18.187	17.754	17.681
Jahresüberschuss in T€	474	437	323	152	222
Eigenkapital in T€	5.912	5.418	5.001	4.719	4.586
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	32,0	29,9	27,5	26,6	25,9
Rücklagen in T€	4.411	4.062	3.758	3.615	3.419
Geschäftsguthaben in T€	1.002	956	950	964	957
Zahl der Mitglieder	831	836	845	830	843
Zahl der Anteile	2.992	2.929	2.897	2.790	2.900
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	3.642	3.365	3.278	3.214	3.129
davon Betriebskosten in T€	1.051	914	899	866	825
Instandhaltungsaufwand in T€	793	693	684	745	623
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	535	535	534	534	534
Bauleistungen der Genossenschaft					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Ankauf Grundstücke in T€	0	0	0	76	0
Modernisierung aktiviert in T€	24	540	84	441	421
Anlagen im Bau in T€	517	0	413	0	96
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	9	9	9	9	9
Kaufmännische und technische	5	5	5	5	6
Geringfügig Beschäftigte	3	3	3	3	3
Auszubildende	1	1	1	1	0

BERICHT

DES AUFSICHTSRATES

Am 12.06.2024 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die den Jahresabschluss sowie die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 22.07.2024 bis 02.08.2024 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.09.2024 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen. Den Vorstand hat er bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und die Geschäftsführung des Unternehmens überwacht. In vier gemeinsamen Sitzungen wurden wichtige Angelegenheiten des Unternehmens eingehend mit dem Vorstand erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat sich über wichtige geschäftliche und betriebliche Angelegenheiten informieren lassen. Die Zusammenarbeit zwischen den Organen war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll. Der Prüfungsausschuss hat in vier Sitzungen die ordnungsgemäße Beleg-, Buch- und Kassenführung festgestellt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht mit Lagebericht sowie den Jahresabschluss 2024 in seiner Sitzung am 19.05.2025 geprüft und gebilligt. Dem Vorschlag über die Gewinnverwendung schließt er sich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2024.

In 2024 ergaben sich keine personellen Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Durch das unermüdliche Engagement aller Beteiligten konnte das Geschäftsjahr 2024 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Alfeld, den 21.05.2025

Roland Schaper
Vorsitzender

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 535 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen sowie 104 Einstellplätze. Zudem werden 175 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet und näherer Umgebung verwaltet. Ein Objekt befindet sich in Laatzen in der Region Hannover. Insgesamt hat sich die Anzahl der fremdverwalteten Einheiten um 28 erhöht. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.779 m².

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die gewissenhaft mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen

in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit schwer zu prognostizieren sind. Eine nochmals verstärkte Fluchtbewegung, auch nach Deutschland, kann zur Notwendigkeit führen, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum versorgen zu müssen. Solch dynamische Bewegungen werden häufig von erheblichen regulatorischen und gesetzlichen Veränderungen begleitet.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2024 wird durch das krisengeprägte globale Umfeld weiterhin stark beeinflusst. Das preisbereinigte Bruttoinlandprodukt ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,2 % geschrumpft. Somit setzt sich der negative Trend aus dem Vorjahr fort. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt bei rund 2,2 % und hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich nachgelassen. Allerdings ist seit Herbst 2024 ein leichter Anstieg der monatlichen Inflationsrate festzustellen, die durch bereits angekündigte Preisanpassungen vieler Wirtschaftsunternehmen im Jahr 2025 an Dynamik gewinnen kann. Der private Konsum zeigt sich leicht erholt und übersteigt den Vorjahreswert um ungefähr 3,0 %. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung entgegnete auch dieses Jahr dem Bundestrend und wuchs, nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), leicht. Der Wert für produzierende Güter und Dienstleistungen stieg real um 0,4 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Geschäftsjahr knapp 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft erzeugte, konnte ähnlich

wie in den voran gegangenen Jahren um rund 1,0 % zulegen. Für gewöhnlich hat die Immobilienwirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Durch diese Beständigkeit gilt Sie als Stabilitätsanker der deutschen Gesamtwirtschaft, auch in Zeiten der Rezession.

In unserem Geschäftsgebiet zeigt sich der regionale Wohnungsmarkt trotz rückläufiger Einwohnerzahlen weiterhin belebt. Die Anzahl der erfassten Personen unserer Mittelstadt ist im Vergleich zum Vorjahr um 275 gesunken. Aktuell wohnen somit 19.861 Menschen im Einzugsgebiet (laut Statistik Einwohnermeldeamt Alfeld Leine vom 11.03.2025). Eine erhebliche Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist, wie in den voran gegangenen Jahren, auch in diesem Jahr zu verzeichnen. Die Hauswirtschaft hatte 66 Vermietungen und 55 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren 4 Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei rund 10,2 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % Punkte deutlich verbessert. Unsere Leerstandsquote ist, verglichen mit dem Geschäftsjahr 2023, mit durchschnittlich 1,60 % (Vorjahr 1,30 %) leicht erhöht.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.495	2.586	2.446
Instandhaltungsaufwendungen	800	796	693
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	260	254	266
Jahresüberschuss	200	474	437

Zu den vorläufigen Planzahlen 2024 haben sich teilweise erhebliche Abweichungen ergeben. Die tatsächlichen Mieten haben sich im Vergleich zum Plan um T€ 91 auf T€ 2.586 signifikant erhöht. Die Gründe hierfür liegen in den moderaten Anpassungen der Mieten im Zusammenhang mit Modernisierungen sowie in der Anhebung von Sollmieten bei Neuvermietungen auf Höhe der aktuellen Kostensituation. Weiterhin wurde eine allgemeine Mieterhöhung mit Wirkung zum 01.11.2023 durchgeführt. Der wesentliche Teil dieses Zuflusses hat sich jedoch erst im aktuellen Geschäftsjahr vollständig ausgewirkt. Die Summe der berücksichtigten Erlösschmälerungen belaufen sich auf etwa T€ 38. Eine sichtbare Steigerung von rund T€ 10 ist gegenüber dem Vorjahr im Wohnungssegment zu verzeichnen. Fluktuations- und modernisierungsbedingter Leerstand zeigen sich hierfür verantwortlich. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich 23,57 €/m² (Vorjahr 20,52 €/m²) und liegen dementsprechend merklich über Vorjahresniveau. Von der Planzahl 2024 weichen sie jedoch nicht ab, da sämtliche geplante Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten und die prognostizierten Kostensteigerungen, auch in der Kleininstandhaltung, eingehalten worden sind. Für den Einbau von Hybridheizungen in unseren Objekten Karl-Krösche-Straße 1+3+5 konnte ein BAFA-Zuschuss in Höhe von ca. T€ 54 generiert werden, der die sonstigen betrieblichen Erträge erheblich positiv beeinflusst. Zusätzlich wurden insgesamt T€ 24 für aktivierungspflichtige Modernisierungen und T€ 517 im

Zuge eines Zweijahresplans für Anlagen im Bau aufgewendet. Die Zinsaufwendungen konnten zum Vorjahr nochmals reduziert werden, weil damalige Prolongationen günstiger abgeschlossen und Darlehen mit geringer Restschuld zurückgezahlt wurden. Gegenläufig wirkt sich die Neuaufnahme von Fremdmitteln in Höhe von T€ 500 im laufenden Geschäftsjahr 2024 aus.

Der, gegenüber der Planung, deutlich erhöhte Jahresüberschuss resultiert somit im Wesentlichen aus der Zunahme der bereinigten Sollmieten (abzüglich entstandener Erlösschmälerungen) sowie dem starken Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als sehr positiv, da wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und das avisierte Betriebsergebnis erheblich gestärkt haben.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2024 stellt sich im Vergleich zu 2023 wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.006,8	951,4	55,4
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	29,7	30,4	-0,7
Verwaltungsbetreuung	70,7	60,5	10,2
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-655,8	-637,0	-18,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	9,3	22,4	-13,1
Betriebsergebnis	460,7	427,7	33,0
Finanzergebnis	-1,2	-1,3	0,1
Neutrales Ergebnis	15,0	10,4	4,6
Jahresüberschuss	474,5	436,8	37,7

Die positive Entwicklung des Betriebsergebnisses wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der **BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT** beeinflusst. Die Erhöhung des Resultats, gegenüber dem Vorjahr, ist auf merklich gestiegene Sollmieten von T€ 151,4 sowie einer Zunahme der Erträge aus Schadensersatz von T€ 7,4 zurückzuführen. Auch die nochmals rückläufigen Zinsen und ähnliche Aufwendungen (-T€ 13,0) verstärken diesen positiven Trend. Gegenläufig wirken sich die Entwicklungen der bereinigten Instandhaltungskosten (+T€ 64,8) und die Erhöhung der Erlösschmälerungen auf Sollmieten (+T€ 11,1) aus. Die Zunahme der Abschreibungen auf Sachanlagen (+T€ 17,1) und das Anwachsen der Abschreibungen auf Forderungen der Vermietung (+T€ 13,0) belasten das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ebenfalls. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von T€ 23,0 wird durch die Bestanderhöhung aus noch nicht abgerechneten Umlagen von rund T€ 17,5 nahezu neutralisiert.

Die aktivierten Eigenleistungen im Zuge unserer **BAUTÄTIGKEIT** liegen etwas unter Vorjahresniveau.

Die Umsätze aus der **VERWALTUNGSBETREUUNG** haben sich mit T€ 10,2 deutlich erhöht. Durch die Neuaufnahme von 40 Wohnungen im Bereich der Miethausverwaltung konnten die Einnahme in diesem Bereich gesteigert

werden. Weiterhin wurden diverse Zusatzleistungen abgerechnet und moderate Anpassungen der Verwaltergebühr durchgeführt. Planmäßig haben wir 12 Wohneinheiten in der WEG-Verwaltung abgegeben.

Der Anstieg der **PERSONAL- UND SACHKOSTEN DER VERWALTUNG** ist im Wesentlichen auf die tarifbedingten Gehaltserhöhungen zurückzuführen (+T€ 14,7). Die sächlichen Verwaltungskosten blieben beinahe konstant.

Der Ergebnismrückgang aus dem **SONSTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB** in Höhe von T€ 13,1 wird maßgeblich durch die Umbaukosten unserer Geschäftsstelle sowie den Grundschuldbestellungsgebühren beeinflusst.

Für die Beurteilung der Ertragslage ist das **FINANZERGEBNIS** von untergeordneter Bedeutung.

Das **NEUTRALE ERGEBNIS** wird vor allem durch die Vereinnahmungen von Verbindlichkeiten sowie einer Erhöhung der sonstigen Aufwendungen geprägt.

VERMÖGENSLAGE

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderungen T€
Anlagevermögen	16.587,1	89,9	16.628,9	91,9	-41,8
Umlaufvermögen	1.864,0	10,1	1.470,7	8,1	393,3
Gesamtvermögen	18.451,1	100,0	18.099,6	100,0	351,5

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderungen T€
Eigenkapital	5.911,8	32,0	5.418,3	29,9	493,5
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	11.069,6	60,0	11.109,7	61,4	-40,1
Pensionsrückstellungen	82,9	0,5	76,5	0,4	6,4
Kurzfristige Passiva	1.386,8	7,5	1.495,1	8,3	-108,3
Gesamtkapital	18.451,1	100,0	18.099,6	100,0	351,5

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund T€ 544,0 – im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – bei planmäßigen Abschreibungen von T€ 585,3 und einem Abgang von Vermögensgegenständen in Höhe von rund T€ 0,5 um T€ 41,8 verringert.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens beruht hauptsächlich auf der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände und der liquiden Mittel.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist, im Vergleich zum Vorjahr, bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 29,9 % auf 32,0 % spürbar gewachsen. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 474,4 bei einem Abgang von ca. T€ 26,8 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 45,9.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 495,4 sowie die Restschuldrückzahlungen in Höhe von T€ 44,7 die Valutierungen von T€ 500,0 übersteigen. Die kurzfristigen Passiva werden von der erheblichen Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beeinflusst. Gegenläufig wirken sich die höheren Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten aus.

	2024	2023
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	254,4	530,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.201,3	1.108,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-604,7	-595,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**)	-275,1	-789,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	575,9	254,4

*) darin enthalten:
Cashflow nach DVFA/SG

**) darin enthalten
planmäßige Tilgungen

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber unseren Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschaffen wird. Dadurch werden ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes oder ggf. Neuinvestitionen generiert, ohne eine nachhaltige Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote hinzunehmen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, Währungsrisiken bestehen daher nicht. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Mittelherkunft und Mittelverwendung im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zu 2023:

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist erheblich höher als die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit, so dass sich im Ergebnis eine Zunahme des Finanzmittelbestands von T€ 321,5 ergibt.

Im abgelaufenen Jahr standen der Genossenschaft aus dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb folgende liquide Mittel zur Verfügung:

	2024	2023	2022	2021	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.066,7	997,3	878,5	698,3	748,5
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-495,4	-504,2	-537,3	-521,7	-505,2
Verfügbarer Cashflow	571,3	493,1	341,2	176,6	243,3

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 69,4 auf T€ 1.066,7 erhöht. Wesentliche Ursache hierfür ist das gesteigerte Jahresergebnis. Demzufolge hat sich die Innenfinanzierungskraft, interpretiert als Fähigkeit, dauerhaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit Finanzüberschüsse zu erzielen, verbessert.

Die Mittelzuflüsse aus den laufenden, geschäftlichen Aktivitäten reichten im Jahr 2024 aus, um den planmäßigen Tilgungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, auf dem im Wirtschafts- und Finanzplan vorgesehenen Niveau, wird auch künftig die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital erforderlich machen. Nach unserer Planungsrechnung ist unter Einhaltung der getroffenen Annahmen davon auszugehen, dass die jeweiligen Cashflows nach DVFA/SG die planmäßigen Tilgungen weiterhin decken.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachgekommen. Zur Deckung kurzfristiger Finanzierungserfordernisse stehen der Genossenschaft Kreditlinien in Höhe von T€ 50 zur Verfügung. Für die Größe unseres Unternehmens und unsere derzeitige Geschäftstätigkeit halten wir diese Höhe für vollkommen ausreichend.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN (AUSWAHL)

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

INDIKATOREN	2024	Vorjahr
EIGENKAPITALQUOTE [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	32,0 %	29,9 %
EIGENKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	8,0 %	8,1 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	3,9 %	3,9 %
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	10 Jahre	11 Jahre
TILGUNGSKRAFT [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgung]	2,2 Faktor	2,0 Faktor
DURCHSCHNITTliche MONATliche WOHNUNGSMIETE PRO M² [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	6,24 Euro	5,87 Euro
DURCHSCHNITTliche SOLLMIETE PRO M² MONATlich [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	6,46 Euro	6,09 Euro
ANTEIL DER ERLÖSSCHMÄLERUNGEN [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,4 %	1,1 %
DURCHSCHNITTliche INSTANDHALTUNGS-KOSTEN PRO M² MONATlich [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,68 Euro	1,52 Euro
ANTEIL DER KAPITALDIENSTE AN DER KALTMIETE [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	28,9 %	31,4 %
MIETENMULTIPLIKATOR [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	6,2 Faktor	6,8 Faktor

JAHRESERGEBNIS UND VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von € 474.486,79 aus. Abzüglich der Einstellung von € 49.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2023 in Höhe von € 72.821,15 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 498.307,94.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 19.05.2025 den Jahresabschluss beraten. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2024 eine **DIVIDENDE VON 3 %** in Höhe von € 27.174,60 auszuschütten, € 400.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 71.133,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

WOB

AU

ALFELD

EHRUNGEN FÜR
LANGJÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT
IN DER GENOSSENSCHAFT

Alljährlich ehren wir unsere langjährigen Mitglieder und bedanken uns für die Treue, die sie uns gehalten haben. Wir freuen uns in diesem Jahr eine Vielzahl wieder persönlich bei der Mitgliederversammlung begrüßen und ehren zu dürfen.

MITGLIED JAHRE

90

in der WOB

feiert

1 Mitglied

MITGLIED JAHRE

60

in der WOB

feiern

3 Mitglieder

MITGLIED JAHRE

50

in der WOB

feiert

1 Mitglied

MITGLIED JAHRE

40

in der WOB

feiert

1 Mitglied

MITGLIED JAHRE

25

in der WOB

feiern

10 Mitglieder

Allen Jubilaren einen herzlichen Glückwunsch und Dank für die langjährige Treue.

WOB

AU

12

WOB

AU

13



3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die zunehmenden geopolitischen Spannungen, insbesondere die fortwährenden militärischen Konflikte sowie die protektionistische Handelspolitik der USA, verschärfen die ohnehin angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland. Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin wie gelähmt. Nach Einschätzungen führender Institute wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2025 noch geringer ausfallen als bisher angenommen. Mit einer Steigerung von maximal 0,2 Prozent des bereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP), droht ein weiteres Jahr Stagnation. Begründet wird diese Prognose nicht nur durch die anhaltende Konjunkturschwäche, sondern auch durch diverse Strukturprobleme. Außerdem beeinflusst die aktuelle US-Zollpolitik den globalen Güterverkehr enorm. Erhebliche Negativeinflüsse sind hierbei auch für den Wirtschaftsstandort Deutschland zu erwarten.

Das Segment der Wohnungswirtschaft steht auch im Jahr 2025 vor komplexen Herausforderungen. Während die Branche generell unter hohen Baukosten, Bauzinsen, Fachkräftemangel und verschärften Vorgaben leidet, rückt die Pflege der Bestandsimmobilien dabei immer stärker in den Fokus. Verlässliche Fördermittelstrukturen sowie der Abbau von Bürokratie und Regulatorik würden den angestrebten Weg bis hin zum anspruchsvollen Ziel der Klimaneutralität auch für unsere Genossenschaft deutlich erleichtern. Die stark gestiegenen Baukosten, besonders im Bereich der Materialien und Handwerkerleistungen sowie der Fachkräftemangel, wirken sich ohnehin negativ auf die Wirtschaftlichkeit und die Durchführungsgeschwindigkeit der einzelnen Projekte aus. Die Entwicklung der identifizierten Risiken wird auch zukünftig genaustens durch den Vorstand überwacht. Angemessene Maßnahmen, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, werden bedarfsweise eingeleitet.

Grundsätzlich ist bei dem Bezug von Energielieferungen weiterhin mit deutlich gestiegenen Beschaffungspreisen zu rechnen. Im Zuge einer

erneuten Kostenabwärtsspirale haben wir dennoch versucht den günstigen Zeitpunkt für unsere Zentralheizungen zu nutzen, um uns schlussendlich die Versorgung von Erdgas bis Ende 2028 zu sichern. Ein konstanter Arbeitspreis auf Vorkriegsniveau (Ukrainekrieg) gibt uns Planungssicherheit und dämpft die jährliche Kostensteigerung gegenüber unseren zu versorgenden Haushalten erheblich ab. Nichtsdestotrotz wird der Energiemarkt zukünftig von uns weiterhin genaustens beobachtet.

Auch die Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Förderung, wird weiterhin konsequent verfolgt, um den Betriebskostenanstieg für die Verbraucherinnen und Verbraucher dauerhaft abzumildern. Die finanziellen Belastungen für private Haushalte werden sich zudem durch die deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten immens verstärkt. Die Gefahr von Zahlungsschwierigkeiten und Mietausfällen nimmt kontinuierlich zu. Auch in unserer Genossenschaft ist ein Anstieg an Miet- und Erlösausfällen festzustellen. Insgesamt wird der Kostendruck trotz Einsparmaßnahmen für alle Mieterinnen und Mieter weiter anwachsen.

Das merklich angestiegene Preisniveau, aufgrund gestiegener Baukosten und Zinsen, verteuert weiterhin nicht nur geplante oder bereits im Bau befindliche Projekte, sondern auch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere den schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen, wird es für uns zukünftig immer anspruchsvoller unseren Instandhaltungs- und Modernisierungsverpflichtungen nachzukommen. Der Zwang zur Anpassung von Neubau- und Bestandsmieten erhöht sich. Das Zinsänderungsrisiko macht auch die Anschlussfinanzierung bei auslaufenden Krediten schwerer kalkulierbar. Die durchgeführten Leitzinssenkungen seitens der Europäischen Zentralbank wirken sich auf den Bauzinssatz nur unwesentlich aus. Die deutlichen Senkungen des allgemeinen Zinsniveaus der vergangenen an-

derthalb Jahre zeigten beim Bauzins wenig Wirkung, so dass Zinsprolongationen teurer abgeschlossen werden müssen. Wegen steigenden Tilgungsanteilen bei unseren ausschließlich abgeschlossenen Annuitätendarlehen und der überlegten Verteilung der Zinsbindungsfrist ist dieses Zinsrisiko bei uns aktuell jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Frühindikatoren wie die Baukostenentwicklung, ansteigende Preise für Energie, das hohe Zinsniveau sowie der Anstieg des allgemeinen Lohnniveaus infolge der globalen Krisen beeinflussen die Investitionsentscheidungen von Unternehmen. Zusätzlich belastet der anhaltende Fachkräftemangel die Durchführung von geplanten Baumaßnahmen. Verzögerungen bei den Fertigstellungen sowie Lieferengpässe bei verschiedenen Rohstoffen und Materialien verstärken diesen Effekt. Insbesondere kleinere, sozialorientierte Wohnungsunternehmen ohne hohe Rücklagen sind auf eine verlässliche Planung sowie eine genaue Kostenkalkulation von Bauprojekten, insbesondere in den Bereichen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, angewiesen. Der Grat zwischen Wirtschaftlichkeit und der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, wird somit auch für unsere Genossenschaft immer schmaler. Gegenwärtig besteht gleichwohl Hoffnung, da sich die Dynamik der Inflation weiter abschwächt. Laut Statistischem Bundesamt soll sie für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 bei rund 2,2 Prozent liegen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere spekulative Sicherungsgeschäfte werden von uns in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht genutzt.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. an die Wohnungswirtschaft stellen auch unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer mehrheitlich durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²-Emission entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Für das nächste Jahr gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Im Jahr 2025 erwarten wir tatsächliche Mieteinnahmen von rund T€ 2.605. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig auf T€ 245 sinken. Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 750 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 550 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ungefähr T€ 300.

Mit dem Ukraine-Krieg, dem Nahostkonflikt und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Maßgeblich werden hierbei das Ausmaß und die Dauer der jeweiligen Konflikte sein und welche wirtschaftlichen und sozialen Folgen daraus resultieren.

Unser Risikomanagementsystem ist seit mehreren Jahren etabliert und wird fortwährend aktualisiert. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden, gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unterjährig werden relevante Kennzahlen der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage ermittelt und analysiert. Die Ergebnisse werden in der Planungsrechnung berücksichtigt.

Gegenwärtig sehen wir keine bestandsgefährdenden Risiken. Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale bestehen nicht.

Alfeld, den 20.05.2025

Der Vorstand

gez.: Kempf

Geldmacher

BILANZ PER 31.12.2024

AKTIVA		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN				
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Lizenzen			10.282,31	14.681,61
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.978.164,67			16.523.459,53
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61			33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.701,63			53.589,25
Anlagen im Bau	516.804,20			0,00
Bauvorbereitungskosten	3.595,50		16.576.532,61	3.595,50
FINANZANLAGEN				
Andere Finanzanlagen			300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt			16.587.114,92	16.628.892,50
UMLAUFVERMÖGEN				
ANDERE VORRÄTE				
Unfertige Leistungen			1.029.163,12	1.011.741,57
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Forderungen aus Vermietung	16.944,50			11.372,28
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.064,24			4.025,14
Sonstige Vermögensgegenstände	238.273,51		258.282,25	188.398,33
FLÜSSIGE MITTEL				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			575.871,25	254.418,35
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			714,73	702,17
Bilanzsumme			18.451.146,27	18.099.550,34

PASSIVA		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL				
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		74.710,00		48.360,00
der verbleibenden Mitglieder		927.520,00	1.002.230,00	907.990,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage	941.936,70			892.936,70
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 49.000,00				(*44.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.836.715,30			2.536.715,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 300.000,00				(*260.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51		4.411.261,51	632.609,51
BILANZGEWINN				
Gewinnvortrag	72.821,15			6.824,42
Jahresüberschuss	474.486,79			436.845,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-49.000,00		498.307,94	-44.000,00
Eigenkapital insgesamt			5.911.799,45	5.418.281,76
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen	82.853,00			76.537,38
Sonstige Rückstellungen	40.303,75		123.156,75	38.110,37
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	10.792.579,26			10.795.463,38
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	291.331,61			314.197,94
Erhaltene Anzahlungen	1.173.644,95			1.134.629,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.778,39			25.947,51
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.774,99			262.216,86
Sonstige Verbindlichkeiten	14.457,33		12.395.566,53	14.826,09
davon aus Steuern: € 1.023,10				(*816,10)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			20.623,54	19.339,12
Bilanzsumme			18.451.146,27	18.099.550,34

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2024 BIS 31.12.2024

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	3.642.268,29		3.365.108,94
b) aus Betreuungstätigkeit	70.689,21		60.537,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.274,99	3.721.232,49	17.152,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.421,55	135.908,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		29.747,65	30.419,80
Sonstige betriebliche Erträge		172.696,43	105.110,26
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.861.403,51	1.730.292,29
Rohergebnis		2.079.694,61	1.983.945,74
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	412.144,79		404.841,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 19.948,97	106.261,49	518.406,28	98.698,54 (*13.478,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		585.265,73	565.602,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67		161.813,02	130.320,84 (*1.672,67)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	6,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN			
a) Zinsaufwendungen	253.828,90		265.585,99
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	1.135,00	254.963,90	1.362,00
Ergebnis nach Steuern		559.260,68	517.540,81
Sonstige Steuern		84.773,89	80.694,98
Jahresüberschuss		474.486,79	436.845,83
Gewinnvortrag		72.821,15	6.824,42
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-49.000,00	-44.000,00
Bilanzgewinn		498.307,94	399.670,25

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG hat ihren Sitz in Alfeld (Leine) und ist in das beim Amtsgericht Hildesheim geführte Genossenschaftsregister unter GnR 110003 eingetragen.
2.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen, gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.
3.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
4.

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
5.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.
6.

Davon-Vermerke zur Bilanz, betreffend die Fristigkeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten, sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-
METHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

ANLAGEVERMÖGEN

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Herstellungskosten der Objekte des Immobilienvermögens wurden auf der Grundlage der Fremdkosten, unter Einbeziehung eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie von Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, ermittelt. In 2024 wurden Fremdkapitalzinsen nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle und abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

1.

Immaterielle Vermögensgegenstände: 5 Jahre (20 %) bzw. Nutzungsdauer.
2.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

- a.) Nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Neubauten erfolgt die Abschreibung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung. Sofern umfassende Modernisierungen an Wohngebäuden vorgenommen werden, die zu nachträglichen Herstellungskosten führen, erfolgt entsprechend Umfang der Maßnahme eine Neueinschätzung und Festsetzung der Gesamtnutzungsdauer zwischen 15 und 50 Jahren.
- b.) In einem Fall 70 Jahre, das Gebäude wurde im Jahr 1856 gebaut.
- c.) Im Jahr 1998 wurden 3 bebaute Grundstücke gekauft, die Restnutzungsdauer wurde hierbei auf 50 Jahre festgelegt.
- d.) Die Nutzungsdauer unserer Garagen wird auf 20 Jahre bemessen.
- e.) Stellplätze und Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren.

f.) Vor 2008 wurde infolge von Modernisierungsmaßnahmen, die eine weitere wirtschaftliche Nutzung gewährleisten, bei Bauten die eine verbleibende Restnutzungsdauer von zehn oder weniger Jahren auswies, nach Modernisierungen die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre neu festgesetzt.

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

a.) EDV:	5 Jahre (20% bzw. Nutzungsdauer)
b.) Büromöbel und Spielgeräte:	10 Jahre
c.) Geschirrspüler:	7 Jahre
d.) Übrige:	5 Jahre oder im Jahr der Anschaffung

4. Strenges Niederstwertprinzip auf Umlaufvermögen.

5. Den Pensionsrückstellungen liegen folgende Bewertungsmaßstäbe zugrunde:

Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck	
Rechnungszins	1,90 % p.a.
Rententrend	2,10 % p.a.
Fluktuation	0,00 %
Aktiventrend	0,00 %

Zum 01.01.2010 ergab sich aus dem bisherigen Wertansatz und dem nach § 253 HGB erforderlichen Ansatz ein Umstellungsbetrag von € 25.090,00. Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts aus Art. 67 Abs. 1 EGHGB wird dieser Betrag in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünfzehntel der Rückstellung zugeführt. Für 2024 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67.

Der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, ergebende Unterschiedsbetrag beläuft sich laut Pensionsgutachten auf € -221,00.

6. Sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag gebildet.

7. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

UNSERE GÄSTEAPPARTEMENTS

Wenn Sie auf der Suche nach einer Unterbringung von Freunden, Verwandten oder Bekannten sind, die in Alfeld übernachten möchten, dann denken Sie doch beim nächsten Mal an unsere gemütlich ausgestatteten Gästezimmer in der Boldelschwinghstraße 7/9.

Die hell und ruhig gelegenen Zimmer bieten ein ebenerdiges Duschbad, einen eigenen Kühlschrank sowie einen Flachbildschirmfernseher. Eine voll ausgestattete Gemeinschaftsküche kann für den morgendlichen Kaffee oder zur Zubereitung von Speisen jederzeit genutzt werden.

Die aktuellen Preise (inkl. Mehrwertsteuer) finden Sie hier:

KOSTEN FÜR EIN GÄSTEAPPARTEMENT (BELEGUNG MIT 2 PERSONEN)

Für Mitglieder:	40,00 € pro Nacht
Für Nichtmitglieder:	50,00 € pro Nacht
Endreinigung:	23,00 € einmalig

Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden!



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS STELLT SICH WIE FOLGT DAR:	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Herstellungs- kosten am 31.12.2024 EUR	Abschreibungen, Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen, Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert am 31.12.2024 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	68.654,72	-1.659,27 ¹	-260,61	0,00	66.734,84	-53.973,11	-2.740,03	260,61	-56.452,53	10.282,31
SACHANLAGEN										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.150.466,18	24.155,11	0,00	0,00	30.174.621,29	-13.627.006,65	-569.449,97	0,00	-14.196.456,62	15.978.164,67
Grundstücke mit anderen Bauten	275.615,73	0,00	0,00	0,00	275.615,73	-242.349,12	0,00	0,00	-242.349,12	33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.058,44	4.684,62	-5.321,95	0,00	171.421,11	-118.469,19	-13.075,73	4.825,44	-126.719,48	44.701,63
Anlagen im Bau	0,00	516.804,20	0,00	0,00	516.804,20	0,00	0,00	0,00	0,00	516.804,20
Bauvorbereitungskosten	3.595,50	0,00	0,00	0,00	3.595,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3.595,50
	30.601.735,85	545.643,93	-5.321,95	0,00	31.142.057,83	-13.987.824,96	-582.525,70	4.825,44	-14.565.525,22	16.576.532,61
FINANZANLAGEN										
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	30.670.690,57	543.984,66	-5.582,56	0,00	31.209.092,67	-14.041.798,07	-585.265,73	5.086,05	-14.621.977,75	16.587.114,92

¹ Negativ Zugang entsteht aus Nbank Zuschuss für Immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 5.828,74 €.

6. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFAN DRECHTE O.A. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR: (VORJAHRESBETRÄGE IN KLAMMERN)

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.792.579,26 (10.795.463,38)	479.520,83 (513.437,29)	10.313.058,43 (10.282.026,09)	8.375.543,13 (8.175.679,66)	10.792.579,26 (10.795.463,38)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	291.331,61 (314.197,94)	23.128,36 (22.866,33)	95.194,57 (291.331,61)	173.008,68 (197.215,62)	291.331,61 (314.197,94)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.173.644,95 (1.134.629,93)	1.173.644,95 (1.134.629,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.778,39 (25.947,51)	19.778,39 (25.947,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.774,99 (262.216,86)	103.774,99 (262.216,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.457,33 (14.826,09)	14.457,33 (14.826,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	12.395.566,53 (12.547.281,71)	1.814.304,85 (1.973.924,01)	10.408.253,00 (10.573.357,70)	8.548.551,81 (8.372.895,28)	11.083.910,87 (11.109.661,32)	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind €1.029.163,12 (Vorjahr € 1.011.741,57) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** ist eine Forderung in Höhe von € 90.995,14 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten, alle weiteren Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Weiterhin sind BAFA-Zuschüsse für die energetische Dachsanierung unserer Objekte Ravenstraße 18-20 in Höhe von € 60.861,00 sowie Forderungen gegenüber unserem Energieversorger in Höhe von € 61.816,28 ausgewiesen.

4. Die **Sonstigen Rückstellungen** bestehen aus Prüfungs-, Abschluss-, Steuerberater-, Vermieteranteil CO²- und Veröffentlichungskosten.

5. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten BAFA-Zuschüsse für den Einbau von Hybrid-Heizungen in unseren Objekten Karl-Krösche-Straße 1+3+5 in Höhe von € 53.517,00. Weiterhin wurden Verbindlichkeiten, aufgrund von Verjährung, in Höhe von € 12.831,08 erfolgswirksam aufgelöst. Zuschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht verbucht. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten; aus der Anpassung an die durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorschriften des HGB betreffend die Rückstellungen für Pensionen resultieren Aufwendungen von € 1.672,67.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte, davon	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	3

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

Anfang	2024	836
Zugang	2024	70
Abgang	2024	75
Ende	2024	831

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 19.530,00.

Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

André Kempf
hauptamtlich, Vorsitzender

Günther Geldmacher
nebenamtlich

5. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Roland Schaper
Geno. Bankbetriebswirt (ADG)
Vorsitzender

Sebastian Fluthwedel
Dipl.-Ingenieur
stell. Vorsitzender

Regina Kirchberg
Rechtsanwältin (selbstständig)

Christiane Oelze
Bilanzbuchhalterin

6. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

7. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn 2024 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 27.174,60 auszuschütten, € 400.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 71.133,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 20.05.2025

André Kempf
Vorsitzender,
hauptamtlicher Vorstand

Günther Geldmacher
nebenamtlicher Vorstand

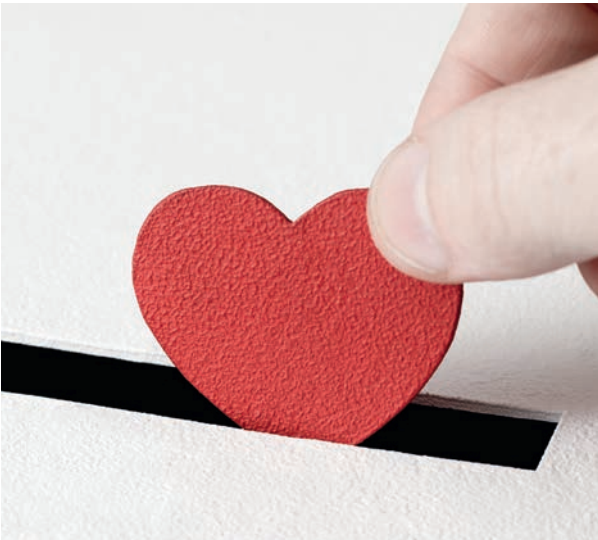
WOB AU INTERN

LEICHT RÜCKLÄUFIGE MITGLIEDERZAHL IN 2024

Die Anzahl der Mitglieder ist im vergangenen Jahr unwesentlich gesunken. 75 Mitglieder sind ausgeschieden – 70 haben wir hinzugewonnen. Insgesamt sinkt der Stamm unserer Anteilseigner/innen von 836 auf 831. Zum 31.12.2024 betrug das Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder exakt € 927.520.

Geschäftsjahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zugänge	73	74	62	83	55	70
Abgänge	54	65	75	68	64	75
Stand 31.12.	834	843	830	845	836	831
Anteile	2840	2900	2790	2897	2929	2992

AKTIONEN DER WOB AU IN 2024



SPENDEN AN DIVERSE INSTITUTIONEN:

- ▲ Mitgliedschaft im Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft Niedersachsen (FAI)
- ▲ UNESCO-Welterbe Fagus-Werk in Alfeld
- ▲ Verein für deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen für den Globalen Süden (DESWOS)
- ▲ Unterstützung der Kirchengemeine St. Marien (Pfarrbrief)



SOMMERFEST IN DER BODELSCHWINGH- STRASSE 7+9 AM 26.06.2024

In diesem Jahr lud die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld ihre Bewohnerinnen und Bewohner der Bodelschwinghstraße 7+9 zum Sommerfest ein. Im Gemeinschaftsraum fanden sich knapp 30 Personen zu den Mittagsstunden ein, um bei Sommerwetter schöne Stunden in Gesellschaft zu verbringen. Mit leckerem Grillgut und Salaten sowie diversen Getränken wurden alle Gäste bestens versorgt. In entspannter Atmosphäre war Gelegenheit für nette Gespräche, auch der Vorstand der WOB
AU
Herr André Kempf und Herr Günther Geldmacher standen nach der Begrüßung als Ansprechpartner für Lob, Sorgen und Nöte aller bereit.

PRÄSENTÜBERREI- CHUNG AN UNSERE KONKATPERSONEN IM DEZEMBER 2024

Als Dank für die langjährige Treue und Einsatzbereitschaft unserer Kontaktpersonen in den jeweiligen Häusern haben Herr Kempf sowie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich wieder persönlich auf den Weg gemacht, um nette Präsente zu verteilen.

Ehrenamtlicher Einsatz ist in diesen Zeiten wichtiger denn je, es stärkt die Demokratie und steht wie ein Leuchtturm für Deutschland und in der Welt. Wir sind daher froh, so treue Mitglieder und engagierte Ansprechpartner/innen in unserer Genossenschaft zu haben und bedanken uns auch auf diesem Wege nochmals herzlich.



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2024

HIER EIN KLEINER ÜBERBLICK ÜBER
ARBEITEN, DIE WIR FÜR SIE AUS-
GEFÜHRT HABEN.

1.500 TEURO

Ravenstraße 18+19+20

MAßNAHMEN:

- ▲ Einbau einer zentralen Hybrid-Heizanlage bestehend aus:
Einer Luftwärmepumpenkaskade (4 Einheiten), einer Gastherme sowie einer Übergabestation samt Wohnungswasserzähler je Wohnung
- ▲ Einbau von Enthärtungsanlagen BIOCAT je Hauseingang
- ▲ Erneuerung der Dach-eindeckung inklusive 160 mm PIR-Dämmung



Erneuerung Dach und Fenster



Luftwärmepumpenkaskade



Steuereinheit



Wasserspeicher



Enthärtungsanlage

Karl-Krösche-Straße 1+3+5

MAßNAHMEN:

- ▲ Einbau einer Hybrid-Heizanlage bestehend aus:
einer Luftwärmepumpe
einer Gastherme



Luftwärmepumpe



Gastherme

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG



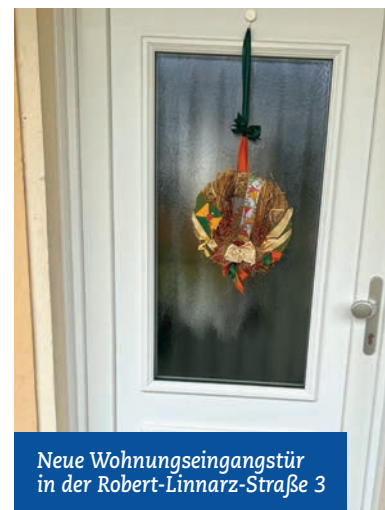
Wohnungsmodernisierung
im Vorderen Siek 4



Wohnungsmodernisierung in
der Kaiser-Wilhelm-Straße 4



Erneuerung der Mülltonnenstellplätze
Karl-Krösche-Straße 1+3+5



Neue Wohnungseingangstür
in der Robert-Linnarz-Straße 3



WOB AU
ALFELD

Wohnungsbaugenossenschaft
Alfeld eG

Winzenburger Straße 62
31061 Alfeld (Leine)

Tel. 05181/80 68 - 0
Fax 05181/80 68 29

www.wobaualfeld.de
wobau@wobaualfeld.de

GESCHÄFTSZEITEN

Montag – Freitag	8:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	14:00 – 18:00 Uhr
Montag, Donnerstag	14:00 – 16:30 Uhr



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG