



WOBAU
ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG



INHALT

AUFSICHTSRAT / VORSTAND	03
WOB AU 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
WOB AU SERVICE – GÄSTEAPPARTEMENTS	21
WOB AU 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
© Nelos
© ztony1971

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.

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme in T€	18.343	18.451	18.100	18.187	17.754
Jahresüberschuss in T€	545	474	437	323	152
Eigenkapital in T€	6.418	5.912	5.418	5.001	4.719
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	35,0	32,0	29,9	27,5	26,6
Rücklagen in T€	4.866	4.411	4.062	3.758	3.615
Geschäftsguthaben in T€	990	1.002	956	950	964
Zahl der Mitglieder	809	831	836	845	830
Zahl der Anteile	3.002	2.992	2.929	2.897	2.790
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in T€	3.754	3.642	3.365	3.278	3.214
davon Betriebskosten in T€	1.085	1.051	914	899	866
Instandhaltungsaufwand in T€	693	793	693	684	745
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	540	535	535	534	534
Bauleistungen der Genossenschaft					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Ankauf Grundstücke in T€	89	0	0	0	76
Modernisierung aktiviert in T€	510	24	540	84	441
Anlagen im Bau in T€	0	517	0	413	0
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	10	9	9	9	9
Kaufmännische und technische	6	5	5	5	5
Geringfügig Beschäftigte	3	3	3	3	3
Auszubildende	1	1	1	1	1

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Am 11.06.2025 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die den Jahresabschluss sowie die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2024 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 26.05.2025 bis 06.06.2025 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22.09.2025 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 2025 in seiner Sitzung am 18.05.2026 geprüft und gebilligt. Dem Vorschlag über die Gewinnverwendung schließt er sich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2025.

Im Jahr 2025 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 2025 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Alfeld, den 20.05.2026

Roland Schaper
Vorsitzender



LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 540 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. Die Anzahl der fremdverwalteten Einheiten hat sich, trotz Zu- und Abgängen, nicht verändert. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.963 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 deutsche Wirtschaft befindet sich aktuell in einer schwierigen Lage, die stark durch internationale Konflikte und Entwicklungen im Welthandel beeinflusst wird. Besonders der Krieg in Nahen Osten, insbesondere der Konflikt mit dem Iran, hat erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung. Derartige militärische Auseinandersetzungen führen vor allem zu steigenden Energiepreisen, die sich unmittelbar auf Güter und Produktionskosten auswirken. Da die Bundesrepublik Deutschland ein starker Energieimporteur ist, treffen solche Preissteigerungen die Wirtschaft besonders hart. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der Außenhandel. Der schwelende Zollkonflikt mit den USA, zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland sowie die zunehmende Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel belasten die Exportquote und führen zu einer hohen Unsicherheit. Durch diese geopolitischen Spannungen werden Lieferketten gestört und instabil. Folglich kann es zu Verzögerungen, Engpässen und stark steigenden Preisen in fast allen Bereichen kommen. Die genauen

Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und speziell auf die Immobilienbranche lassen sich somit weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Ein messbarer wirtschaftlicher Aufschwung soll durch die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem durch den Staatskonsum erzielt werden. Wobei eine nachhaltige Trendwende voraussetzt, dass in den kommenden Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelt sich im Jahr 2025 moderat und stabil. Das preisbereinigte Bruttoinlandprodukt ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als in Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder etwas gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Nach wie vor stehen unter anderem konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt bei

rund 2,2 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Allerdings ist seit Anfang 2026 ein Anstieg der monatlichen Inflationsrate festzustellen, die durch die zunehmende Ausweitung des Nahost-Konflikts weiter an Dynamik gewinnen kann. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung liegt auch in diesem Jahr sichtbar über dem Bundesdurchschnitt und wuchs, nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN). Der Wert für produzierende Güter und Dienstleistungen stieg real um 0,7 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Geschäftsjahr knapp 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft erzeugte, konnte ähnlich wie in den vorangegangenen Jahren um rund 0,5 % zulegen. Für gewöhnlich hat die Immobilienwirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Durch diese Beständigkeit gilt Sie als Stabilitätsanker

der deutschen Wirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

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 35 gesunken. Aktuell wohnen somit 18.868 Menschen im Einzugsgebiet (laut Statistik Einwohnermeldeamt Alfeld Leine vom 12.03.2026). Berücksichtigt werden hierbei ausschließlich Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung. Eine erhebliche Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist, wie in den vorangegangenen Jahren, auch in diesem Jahr zu verzeichnen. Die Hauswirtschaft hatte 50 Vermietungen und 55 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren 5 Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei rund 10,2 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Unsere Leerstandsquote ist, verglichen mit dem Geschäftsjahr 2024, mit durchschnittlich 1,20 % (Vorjahr 1,60 %) leicht gesunken.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.605	2.660	2.586
Instandhaltungsaufwendungen	750	693	796
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	245	255	254
Jahresüberschuss	300	545	474

Zu den vorläufigen Planzahlen 2025 haben sich teilweise erhebliche Abweichungen ergeben. Die tatsächlichen Mieten haben sich im Vergleich zum Plan um T€ 55 auf T€ 2.660 leicht 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. Die Summe der berücksichtigten Erlösschmälerungen belaufen sich auf etwa T€ 28. Eine sichtbare Abnahme von rund T€ 10 ist gegenüber dem Vorjahr im Wohnungssegment zu verzeichnen.



Fluktuations- und modernisierungsbedingte Leerstandzeiten konnten im Geschäftsjahr reduziert werden. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten betragen durchschnittlich 20,40 €/m² (Vorjahr 23,57 €/m²) und liegen dementsprechend unter Vorjahresniveau. Von der Planzahl 2025 weichen sie ebenfalls ab, da sämtliche geplante Instandhaltungsmaßnahmen etwas preisgünstiger durchgeführt werden konnten und die konservativ, prognostizierten Kostensteigerungen, auch in der Kleininstandhaltung nicht in diesem Umfang eingetroffen sind. Die aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten im Zuge unseres Zweijahresplans für die Objekte Ravenstraße 18-20 betragen insgesamt T€ 510. Die Baumaßnahme konnte, unter Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeit, erfolgreich abgeschlossen werden. Für den Erwerb eines Erbbaugrundstücks in der Robert-Linnarz-Straße 32/33 sind inklusive Kaufnebenkosten rund T€ 89 aufgewendet worden.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

▲ ERTRAGSLAGE

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2025 stellt sich im Vergleich zu 2024 wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.119,7	1.006,8	112,9
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	27,7	29,7	-2,0
Verwaltungsbetreuung	70,8	70,7	0,1
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-715,7	-655,8	-59,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	31,2	9,3	21,9
Betriebsergebnis	533,7	460,7	73,0
Finanzergebnis	-0,6	-1,2	0,6
Neutrales Ergebnis	12,2	15,0	-2,8
Jahresüberschuss	545,3	474,5	70,8

Die Zinsaufwendungen liegen auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Sie weichen jedoch von unserer ursprünglichen Annahme ab, da sich die Kosten für Fremdmittel und somit auch für Prolongationen deutlich verteuert haben. Eine zusätzliche Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung ist im Geschäftsjahr nicht notwendig gewesen.

Der, gegenüber der Planung, deutlich erhöhte Jahresüberschuss resultiert somit im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen und aus der Zunahme der bereinigten Sollmieten (abzüglich entstandener Erlöschmälerungen). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge wirkte sich ebenfalls positiv auf das Ergebnis aus. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als sehr positiv, da wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt und das avisierte Betriebsergebnis erheblich gestärkt haben.

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€ 64,2 sowie einer Zunahme der Erträge aus Schadensersatz von T€ 13,2 zurückzuführen. Auch die rückläufige Entwicklung der bereinigten Instandhaltungskosten (-T€ 30,2) und die Reduzierung der Grundsteuerzahllast (-T€ 20,6) wirken sich positiv auf das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit aus. Die Zunahme der Abschreibungen auf Forderungen der Vermietung (+T€ 7,0) und das Anwachsen der Kosten für Miet- und Räumungsklagen (+T€ 4,5) haben einen gegenläufigen Effekt. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von T€ 38,2 wird durch die Bestandveränderungen von abgerechneten und nicht abgerechneten Umlagen nahezu neutralisiert.

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

Die Umsätze aus der **VERWALTUNGSBETREUUNG** haben sich kaum geändert. Durch das Anpassen unserer Gebühren konnte die

planmäßige Abgabe einer WEG-Verwaltung ausgeglichen werden.

Der Anstieg der **PERSONAL- UND SACHKOSTEN DER VERWALTUNG** ist im Wesentlichen auf die tarifbedingten Gehaltserhöhungen sowie der Schaffung eines neuen Arbeitsplatzes im Bereich Rechnungswesen zurückzuführen (+T€ 58,2). Die sächlichen Verwaltungskosten blieben beinahe konstant.

Die Steigerung des Ergebnisses aus dem **SONSTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB** in Höhe von T€ 21,9 wird maßgeblich durch den Rückgang der Umbaukosten unserer Geschäftsstelle sowie den Grundschuldbestellungsgebühren beeinflusst. Zudem konnten zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von Leistungen generiert werden.

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

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

▲ VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	16.622,1	90,6	16.587,1	89,9	35,0
Umlaufvermögen	1.721,2	9,4	1.864,0	10,1	-142,8
Gesamtvermögen	18.343,3	100,0	18.451,1	100,0	-107,8

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund T€ 622,9 – im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – bei planmäßigen Abschreibungen von T€ 587,9 um T€ 35,0 erhöht.

Die Abnahme des Umlaufvermögens beruht hauptsächlich auf geringere Guthaben bei Kreditinstituten und einem verminderten Forderungsbestand bei den sonstigen Vermögensgegenständen. Gegenläufig wirkt sich die Zunahme der unfertigen Leistungen aus.



KAPITALSTRUKTUR	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	6.418,2	35,0	5.911,8	32,0	506,4
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	10.394,9	56,7	11.069,6	60,0	-674,7
Pensionsrückstellungen	81,0	0,4	82,9	0,5	-1,9
Kurzfristige Passiva	1.449,2	7,9	1.386,8	7,5	62,4
Gesamtkapital	18.343,3	100,0	18.451,1	100,0	-107,8

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist, im Vergleich zum Vorjahr, bei einer leicht gesunkenen Bilanzsumme von 32,0 % auf 35,0 % spürbar gewachsen. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 545,3 bei einem Abgang von ca. T€ 27,2 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben verringern sich um T€ 11,8.

Die erhebliche Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass der planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 483,2 sowie der Restschuldrückzahlungen in Höhe von T€ 191,4 keine Valutierungen von neuen Fremdmitteln gegenüberstehen. Die kurzfristigen Passiva werden von den höheren Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten sowie den gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beeinflusst.

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 2025 im Vergleich zu 2024:

	2025 T€	T€	2024 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		575,9	254,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.459,7		1.201,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-563,0		-604,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**)	-968,3	-71,6	-275,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.		504,3	575,9
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		1.131,3	1.066,7
***) darin enthalten planmäßige Tilgungen		-483,2	-495,4

Die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit übersteigen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, so dass sich im Ergebnis eine Abnahme des Finanzmittelbestands um T€ 71,6 ergibt.

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

	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.131,3	1.066,7	997,3	878,5	698,3
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-483,2	-495,4	-504,2	-537,3	-521,7
Verfügbare Cashflow	648,1	571,3	493,1	341,2	176,6

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 64,6 auf T€ 1.131,3 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 2025 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 langfristigen Fremdkapital erforderlich machen. Nach unserer Planungsrechnung ist unter Einhaltung der getroffenen Annahmen davon auszugehen, dass die jeweiligen Cashflows nach DVFA/SG die planmäßigen Tilgungen zukünftig 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	2025	Vorjahr
EIGENKAPITALQUOTE [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	35,0 %	32,0 %
EIGENKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	8,5 %	8,0 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	4,4 %	3,9 %
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	9 Jahre	10 Jahre
TILGUNGSKRAFT [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgung]	2,3 Faktor	2,2 Faktor
DURCHSCHNITTLICHE MONATLICHE WOHNUNGSMIETE PRO M² [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	6,40 Euro	6,24 Euro
DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE PRO M² MONATLICH [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	6,62 Euro	6,46 Euro
ANTEIL DER ERLÖSSCHMÄLERUNGEN [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,1 %	1,4 %
DURCHSCHNITTLICHE INSTANDHALTUNGS-KOSTEN PRO M² MONATLICH [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,61 Euro	1,68 Euro
ANTEIL DER KAPITALDIENSTE AN DER KALTMIETE [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	27,7 %	28,9 %
MIETENMULTIPLIKATOR [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	6,2 Faktor	6,2 Faktor

▲ JAHRESERGEBNIS UND VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von € 545.327,78 aus. Abzüglich der Einstellung von € 55.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2024 in Höhe von € 71.333,34 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 561.461,12.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 18.05.2026 den Jahresabschluss beraten. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2025 eine **DIVIDENDE VON 3 %** in Höhe von € 27.732,60 auszuschütten, € 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 33.728,52 auf neue Rechnung vorzutragen.

WOBAU
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 auch diesem Jahr, eine Vielzahl unserer Mitglieder wieder (hoffentlich persönlich) bei der Mitgliederversammlung begrüßen und ehren zu dürfen. Die Wertschätzung für langjährige Mitgliedschaft ist für uns ein zentrales Anliegen. Dabei stehen persönliche Begegnungen im Vordergrund, in denen wir Dankbarkeit ausdrücken. In diesem Jahr feiern zwei Mitglieder eine 40-jährige Zugehörigkeit zur WOBBAU. Diese langjährige Treue zeigt, wie stabil und vertrauensvoll die Gemeinschaft ist. Weiterhin dürfen wir neun Mitglieder für 25 Jahre WOBBAU-Mitgliedschaft ehren. Ihr Engagement stärkt unsere Genossenschaft und inspiriert andere Mitglieder. Allen Jubilarinnen und Jubilaren gratulieren wir herzlich zu diesem besonderen Meilenstein. Wir schätzen Ihre Verbundenheit und Ihren Einsatz für unsere gemeinsamen Ziele. Mögen Sie sich auch zukünftig mit uns gemeinsam für eine lebendige Genossenschaft einsetzen.

MITGLIED 40 JAHRE
in der WOBBAU feiern 2 Mitglieder

MITGLIED 25 JAHRE
in der WOBBAU feiern 9 Mitglieder

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



3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zunehmende geopolitische Spannungen, anhaltende Militäreinsätze und die protektionistische US-Handelspolitik belasten die deutsche Wirtschaft stark. Die Wirtschaft wird als gelähmt beschrieben und das Wachstum für 2026 soll geringer ausfallen als bislang angenommen. Es wird seitens der führenden Institute davon ausgegangen, dass das bereinigte Bruttoinlandsprodukt nur noch um ca. 0,6 % steigen wird und somit deutlich hinter den allgemeinen Erwartungen zurückbleibt. Ursachen hierfür sind weiterhin eine anhaltende Konjunkturschwäche sowie strukturelle Probleme im Binnen- und Außenhandel. Zusätzlich werden negative Effekte der US-Zollpolitik auf den globalen Güterverkehr betont. Diese Faktoren erzeugen erhebliche negative Impulse für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Investitionen könnten dadurch unsicherer werden und Lieferketten könnten sich verlangsamen. Insgesamt werden Fragen nach politisch sinnvollen Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Abmilderung der Belastungen angeregt.

Das Segment der Wohnungswirtschaft sieht sich auch im Jahr 2026 mit anspruchsvollen Herausforderungen konfrontiert. Während die Branche allgemein unter hohen Baukosten, steigenden Zinsen, Fachkräftemangel und strengeren Vorgaben leidet, rückt die Pflege der Bestandsobjekte zunehmend in den Mittelpunkt. Verlässliche Förderstrukturen sowie die Reduzierung von Bürokratie und Regulierungen würden den angestrebten Weg hin zur Klimaneutralität – auch für unsere Genossenschaft – deutlich erleichtern. Die sichtlich gestiegenen Baukosten, insbesondere bei Materialien und Handwerkerleistungen, sowie der Fachkräftemangel belasten ohnehin die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzungsgeschwindigkeit einzelner Projekte. Die Entwicklung der identifizierten Risiken wird auch künftig vom Vorstand genau überwacht. Angemessene Maßnahmen, basierend auf dem Risikomanagementsystem des Unternehmens, werden bei Bedarf eingeleitet.

Die Beschaffung von Energielieferungen wird nach unserer Einschätzung auch in Zukunft von deutlichen Preisschwankungen geprägt sein. Daher haben wir für unsere Zentralheizungen einen günstigen Zeitpunkt genutzt, um uns schlussendlich die Versorgung von Erdgas bis Ende 2028 zu sichern. Für unsere zentralisierten Objekte, die über eine Luft-Wärmepumpe Ihre Heizenergie beziehen, haben wir Stromlieferverträge mit festen Konditionen bis zum 31.12.2027 abgeschlossen. Ein konstanter Arbeitspreis 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. Sie beinhaltet grundsätzlich die Umrüstung des Energieträgers und die Verwendung von Luft-Wärmepumpen zur Wärmegewinnung. Weiterhin werden die Dach- und Fassadenflächen nach Vorgabe gedämmt sowie die Türen und Fenster auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die daraus resultierende CO₂-Reduktion bringt uns den ambitionierten Klimazielen ein Schritt näher. Weiterhin werden sich die finanziellen Belastungen für private Haushalte durch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten merklich erhöhen. Das Risiko von Zahlungsschwierigkeiten und Mietausfällen nimmt kontinuierlich zu. Auch in unserer Genossenschaft verzeichnen wir mehr Miet- und Erlösausfälle. Insgesamt wird der Kostendruck für alle Mieterinnen und Mieter trotz Einsparmaßnahmen weiter zunehmen.

Das deutlich gestiegene Preisniveau durch höhere Baukosten und Zinsen verteuert Bauprojekte sowie notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter. Angesichts schwieriger finanzieller Rahmenbedingungen wird es künftig immer anspruchsvoller, Instandhaltungs- und

Modernisierungsverpflichtungen zu erfüllen. Zuwachs bei Neubau- und Bestandsmieten ist zu erwarten. Das Zinsrisiko beeinflusst Anschlussfinanzierungen bei auslaufenden Darlehen zunehmend. Die durchgeführten Leitzinssenkungen der europäischen Zentralbank haben sich bislang nur sehr gering auf den Bauzins ausgewirkt, Zinsprolongationen verbleiben teuer. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei unseren Annuitätendarlehen und der geplanten Verteilung der Zinsbindungsfristen ist das Zinsrisiko in unserem Portfolio derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Frühindikatoren wie die Baukostenentwicklung, steigende Energiepreise, hohes Zinsniveau und erhöhtes Lohnniveau infolge globaler Krisen beeinflussen Investitionsentscheidungen. Fachkräfte- und Materialmangel sowie Lieferengpässe führen zu Verzögerungen bei der Baufertigstellung und verschärfen diese Lage. Besonders kleinere, sozialorientierte Wohnungsunternehmen ohne immense Rücklagen benötigen zuverlässige Planung und detaillierte Kostenkalkulation für ihre Investitionsentscheidungen. Der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnraum wird zunehmend schwieriger. Gegenwärtig entwickelt die Inflationsrate zusehends eine steigende Dynamik. Laut April-Prognose führender Wirtschaftsinstitute soll sie für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 zwischen 2,7 % und 2,9 % 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 für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen auch unser Unternehmen vor bedeutende Aufgaben auf dem Weg zur Klimaneutralität. Basierend auf einer überwiegend exakten Bestandsaufnahme unserer Objekte zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen erarbeiten wir derzeit eine firmeneigene Klimastrategie, die sich an technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie an den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben orientiert. Dabei gilt es auch potenzielle Kosten- und Vermietungsrisiken zu berücksichtigen.

Für das nächste Jahr gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Im Jahr 2026 erwarten wir tatsächliche Mieteinnahmen von rund T€ 2.730. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig auf T€ 258 steigen. Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 720 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 700 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ungefähr T€ 400.

Globale Risiken, die sich aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geökonomischer Konfrontationen ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Ende Februar beginnenden Nahost-Krieg verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

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 19.05.2026

Der Vorstand

gez.: Kempf

Geldmacher



BILANZ PER 31.12.2025

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.611,67	10.282,31
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.525.144,52		15.978.164,67
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.451,88		44.701,63
Anlagen im Bau	0,00		516.804,20
Bauvorbereitungskosten	7.355,00	16.610.218,01	3.595,50
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.622.129,68	16.587.114,92
UMLAUFVERMÖGEN			
ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		1.044.784,51	1.029.163,12
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	26.594,03		16.944,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.065,27		3.064,24
Sonstige Vermögensgegenstände	139.883,53	169.542,83	238.273,51
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		504.281,01	575.871,25
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.636,85	714,73
Bilanzsumme		18.343.374,88	18.451.146,27

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.830,00		74.710,00
der verbleibenden Mitglieder	930.620,00	990.450,00	927.520,00
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 55.000,00	996.936,70		941.936,70 (*49.000,00)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 400.000,00	3.236.715,30		2.836.715,30 (*300.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51	4.866.261,51	632.609,51
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	71.133,34		72.821,15
Jahresüberschuss	545.327,78		474.486,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-55.000,00	561.461,12	-49.000,00
Eigenkapital insgesamt		6.418.172,63	5.911.799,45
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	80.966,00		82.853,00
Sonstige Rückstellungen	38.486,87	119.452,87	40.303,75
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	10.126.782,62		10.792.579,26
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	268.203,25		291.331,61
Erhaltene Anzahlungen	1.242.432,72		1.173.644,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.904,81		19.778,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.545,21		103.774,99
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 2.843,34	16.270,07	11.787.138,68	14.457,33 (*1.023,10)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		18.610,70	20.623,54
Bilanzsumme		18.343.374,88	18.451.146,27



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2025 BIS 31.12.2025**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.754.478,07		3.642.268,29
b) aus Betreuungstätigkeit	70.829,55		70.689,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.218,88	3.833.526,50	8.274,99
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.621,39	17.421,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.682,95	29.747,65
Sonstige betriebliche Erträge		106.258,39	172.696,43
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.801.448,53	1.861.403,51
Rohergebnis		2.181.640,70	2.079.694,61
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	453.717,20		412.144,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 22.240,86	123.281,12	576.998,32	106.261,49 (*19.948,97)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		587.936,37	585.265,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 0,00		152.051,47	161.813,02 (*1.672,67)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	15,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN			
a) Zinsaufwendungen	254.939,55		253.828,90
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	896,00	255.835,55	1.135,00
Ergebnis nach Steuern		608.833,99	559.260,68
Sonstige Steuern		63.506,21	84.773,89
Jahresüberschuss		545.327,78	474.486,79
Gewinnvortrag		71.133,34	72.821,15
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-55.000,00	-49.000,00
Bilanzgewinn		561.461,12	498.307,94

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 2025 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 2025 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 Niederwertprinzip auf Umlaufvermögen.

5. Den Pensionsrückstellungen liegen folgende Bewertungsmaßstäbe zugrunde:

Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck

Rechnungszins	2,06 % 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 wurde diese Zuführung in Höhe von € 1.672,67 letztmalig berücksichtigt.

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 € -541,00.

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

7. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

UNSERE GÄSTEAPPARTEMENTS

Wenn Sie eine Unterkunft für Freunde, Verwandte oder Bekannte suchen, denken Sie an unsere Gäste-Appartements. Die gemütlich ausgestatteten Gästezimmer befinden sich in der Boldelschwingstraße 7/9 in Alfeld.

Die Zimmer sind hell und ruhig gelegen. Sie verfügen über ein ebenerdiges Duschbad. Es gibt einen eigenen Kühlschrank. Zudem steht ein Flachbildschirmfernseher zur Verfügung. Eine voll ausgestattete Gemeinschaftsküche kann jederzeit genutzt werden. Dort lässt sich der morgendliche Kaffee zubereiten. Die Küche eignet sich auch um weitere Speisen zuzubereiten. Unsere Unterkunft bietet Komfort für Ihre Übernachtung vor Ort. Ideal geeignet für kurze Aufenthalte von Besuchern.

Wir freuen uns darauf, Sie bald bei uns begrüßen zu dürfen.

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:	25,00 € 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-/Herstellungskosten am 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Herstellungskosten am 31.12.2025 EUR	Abschreibungen, Stand am 01.01.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen, Stand am 31.12.2025 EUR	Buchwert am 31.12.2025 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	66.734,84	4.347,96	-1.991,11	0,00	69.091,69	-56.452,53	-3.018,60	1.991,11	-57.480,02	11.611,67
SACHANLAGEN										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.174.621,29	88.565,12	0,00	1.029.919,72	31.293.106,13	-14.196.456,62	-571.504,99	0,00	-14.767.961,61	16.525.144,52
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	171.421,11	13.163,03	-16.501,19	0,00	168.082,95	-126.719,48	-13.412,78	16.501,19	-123.631,07	44.451,88
Anlagen im Bau	516.804,20	509.520,02 *	0,00	-1.026.324,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.595,50	7.355,00 **	0,00	-3.595,50	7.355,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.355,00
	31.142.057,83	618.603,17	-16.501,19	0,00	31.744.159,81	-14.565.525,22	-584.917,77	16.501,19	-15.133.941,80	16.610.218,01
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	31.209.092,67	622.951,13	-18.492,30	0,00	31.813.551,50	-14.621.977,75	-587.936,37	18.492,30	-15.191.421,82	16.622.129,68

* Ein BAFA-Zuschuss in Höhe von 37.130,00 € wurde mit Zugängen verrechnet.
** Ein BAFA-Zuschuss in Höhe von 3.400,00 € wurde mit Zugängen verrechnet.

7. 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 Sicherheit 1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.126.782,62 (10.792.579,26)	459.413,65 (479.520,83)	9.667.368,97 (10.313.058,43)	7.732.354,25 (8.375.543,13)	10.126.782,62 (10.792.579,26)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.203,25 (291.331,61)	23.393,44 (23.128,36)	244.809,81 (268.203,25)	148.524,35 (173.008,68)	268.203,25 (291.331,61)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.242.432,72 (1.173.644,95)	1.242.432,72 (1.173.644,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.904,81 (19.778,39)	23.904,81 (19.778,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.545,21 (103.774,99)	109.545,21 (103.774,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.270,07 (14.457,33)	16.270,07 (14.457,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	11.787.138,68 (12.395.566,53)	1.874.959,90 (1.814.304,85)	9.912.178,78 (10.581.261,68)	7.880.878,60 (8.548.551,81)	10.394.985,87 (11.083.910,87)	

1) GPR = Grundpfandrechte

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 1.044.784,51 (Vorjahr € 1.029.163,12) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sämtliche **Forderungen** haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind ein KFW-Tilgungszuschuss in Höhe von € 90.995,14 sowie Forderungen gegenüber unseren Energieversorgern in Höhe von € 19.212,42 ausgewiesen.

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

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



II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine Erträge aus Zuschreibungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Beschäftigte, davon	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	3

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

Anfang	2025	831
Zugang	2025	49
Abgang	2025	71
Ende	2025	809

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **€ 3.100,00**.

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 2025 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 27.732,60 auszuschütten, € 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 33.728,52 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 19.05.2026

André Kempf
Vorsitzender,
hauptamtlicher Vorstand

Günther Geldmacher
nebenamtlicher Vorstand



WOBÄUINTERN

RÜCKGANG DER ZUGÄNGE BEI STABILER ANTEILS-STRUKTUR IN 2025

Im Vergleich der Geschäftsjahre 2024 und 2025 zeigt sich eine leicht rückläufige Entwicklung bei der Mitgliederzahl. Während im Jahr 2024 insgesamt 70 Zugänge und 75 Abgänge verzeichnet wurden, lagen die Zahlen im Jahr 2025 bei 49 Zugängen und 71 Abgängen. Damit überstiegen in beiden Jahren die Abgänge die Zugänge, wobei sich die Differenz im Jahr 2025 noch etwas deutlicher auswirkte.

Im Jahr 2025 sank die Mitgliederzahl auf 809. Trotz dieses Rückgangs erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Anteile leicht auf 3.002. Zum 31.12.2025 betrug das Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder somit exakt € 930.620.

Geschäftsjahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zugänge	74	62	83	55	70	49
Abgänge	65	75	68	64	75	71
Stand 31.12.	843	830	845	836	831	809
Anteile	2900	2790	2897	2929	2992	3002

AKTIONEN DER WOBÄU IN 2025

DANK FÜR BESONDERES ENGAGEMENT: PRÄSENTÜBERREICHUNG AN UNSERE KONTAKTPERSONEN

Die Wertschätzung für besonderes Engagement zeigten wir im Dezember wieder auf persönliche Weise: Unsere Kontaktpersonen wurden direkt an ihrer Haustür für ihren außergewöhnlichen Einsatz ge-

ehrt. Mit dieser individuellen Geste wurde ihnen für ihre zuverlässige Unterstützung und ihr kontinuierliches Mitwirken gedankt.

Als sichtbares Zeichen der Anerkennung erhielten die Kontaktpersonen ein Präsent. Die Übergabe im direkten, persönlichen Rahmen unterstrich den aufrichtigen Dank und die besondere Wertschätzung für ihre geleistete

Arbeit – verbunden mit der Hoffnung auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit in der Zukunft.



SPENDEN UND UNTERSTÜTZUNG 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)



GEMEINSCHAFT ERLEBEN BEIM SUPPENFEST IN DER BODELSCHWINGHSTRASSE

Am 26. Februar 2025 veranstalteten wir im Gemeinschaftsraum der Bodelschwinghstraße 7/9 ein gemütliches „Suppenfest“. Nach der Begrüßung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie einer kurzen Ansprache des Vorstands wurde – passend zur winterlichen Jahreszeit – eine schmackhafte Erbsensuppe mit anschließendem Dessert gereicht.

In angenehmer Atmosphäre kamen die Anwesenden ins Gespräch, tauschten sich aus und verbrachten gemeinsam eine unterhaltsame Zeit. Zum Abschluss herrschte Einigkeit darüber, dass ein solches Treffen auch im nächsten Jahr unbedingt wieder stattfinden sollte.

Das Suppenfest erwies sich als rundum gelungene Veranstaltung, die zugleich das Gemeinschaftsgefühl nachhaltig stärkte. Mit diesem Event hat die Wobau erneut unterstrichen, wie bedeutsam es ist, Gelegenheiten für Begegnung, Austausch und gemeinsame Erlebnisse zu schaffen.



- ▲ Unterstützung der Kirchengemeinde St. Marien (Pfarrbrief)
- ▲ Sozialer Mittagstisch
- ▲ Mehr Werte für Menschen, hauseigene Stiftung der Volksbank Seesen eG
- ▲ Stadtjugendring Alfeld
- ▲ Lions Club Alfeld
- ▲ Bürgerstiftung Alfeld



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2025

HIER EIN KLEINER ÜBERBLICK
ÜBER ARBEITEN, DIE WIR FÜR SIE
AUSGEFÜHRT HABEN.

1.250 TEURO

Ravenstraße 18-20

MAßNAHMEN:

- ▲ Energetische Ertüchtigung der Fassaden- und Kellerfenster
- ▲ Erneuerung der Haustüren
- ▲ Anbringen einer Wärmedämmung für die gesamte Hausfassade mit 140 mm dicken Wärmedämmplatten inklusive farblichem Kunststoffputz und Gewebeeinlage
- ▲ Erneuerung der Briefkasten- und Klingelanlage sowie Sanierung der Treppenhäuser

Weiterhin wurden die ehemaligen, zurückgebauten Dachgeschosswohnungen modernisiert und räumlich vergrößert, sodass fünf zusätzliche Single-Wohnungen geschaffen werden konnten.



Erneuerung Briefkasten, Haustüren

Wärmedämmung

Energetische Ertüchtigung der Fassaden- und Kellerfenster



Treppenhaus

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Finkenweg 2

MAßNAHMEN:

- ▲ Erneuerung der Außentreppe, Mülltonnenstellplatz und Hauseingang
- ▲ Einbau einer neuen Hauseingangstür sowie Gegensprechanlage



Hauseingang

Außentreppe

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALUNG



Sanierung des Fußwegs zwischen Ravenstraße 18-20
und Robert-Linnarz-Straße 26/27



Wohnungsmodernisierung in der
Robert-Linnarz-Straße 31



Erneuerung der Pufferspeicher
in der Bodelschwinghstraße 7/9



Neuer Zaun an den Objekten
Winzenburger Straße 15/16



Wohnungsmodernisierung
in der Ravenstraße 18



WOBAU
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



WOBAU
ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG