

**WOBAU**  
ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG



## INHALT

AUFSICHTSRAT / VORSTAND	03
WOB AU IM ÜBERBLICK	04
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	05
LAGEBERICHT	06 – 15
<b>BILANZ</b>	
▲ Aktiva	16
▲ Passiva	17
▲ Gewinn- und Verlustrechnung	18
<b>ANHANG</b>	
▲ 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 – GÄSTE-APPARTEMENTS	21
WOB AU INTERN	26 – 27
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	28 – 30

### 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  
www.deswos.de

Stock.adobe.com  
© strixcode  
© picsfive  
© natali\_mis

## AUFSICHTSRAT



Vorsitzender  
**Roland Schaper**  
Geno. Bankbetriebswirt (ADG)  
Stellvertretender Vorsitzender  
**Sebastian Fluthwedel**  
Dipl.-Ingenieur

Schriftführerin  
**Regina Kirchberg**  
Rechtsanwältin

**Christiane Oelze**  
Bilanzbuchhalterin

## 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.

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Bilanzsumme in T€</b>	18.187	17.754	17.681	17.675	17.620
Jahresüberschuss in T€	323	152	222	146	159
Eigenkapital in T€	5.001	4.719	4.586	4.356	4.269
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	27,5%	26,6%	25,9%	24,4%	24,2%
<b>Rücklagen in T€</b>	3.758	3.615	3.419	3.246	3.131
Geschäftsguthaben in T€	950	964	957	924	955
Zahl der Mitglieder	845	830	843	834	815
Zahl der Anteile	2.897	2.790	2.900	2.840	2.746
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€</b>	3.278	3.214	3.129	2.995	2.981
davon Betriebskosten in T€	899	866	825	786	779
Instandhaltungsaufwand in T€	684	745	623	628	704
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	534	534	534	530	530
<b>Bauleistungen der Genossenschaft</b>					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Ankauf Grundstücke in T€	0	76	0	0	0
Modernisierung aktiviert in T€	84	441	421	507	350
Anlagen im Bau in T€	413	0	96	0	0
<b>Mitarbeiter der Genossenschaft</b>					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	9	9	9	9	10
Kaufmännische und technische	5	5	6	5	6
Geringfügig Beschäftigte	3	3	3	3	3
Auszubildende	1	1	0	1	1

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Am 15.06.2022 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die die Gewinnverwendung 2021 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Jahresabschluss 2021 durch den Aufsichtsrat bereits in einer gemeinsamen Sitzung am 30.05.2022 festgestellt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 05.09.2022 bis 16.09.2022 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21.11.2022 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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. 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 2022 in seiner Sitzung am 22.05.2023 geprüft und gebilligt. Dem Vorschlag über die Gewinnverteilung schließt er sich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2022.

Im vergangenen Jahr ist Herr Rainer Oelze aus altersbedingten Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Er ist am 11.04.2005 in die Genossenschaft eingetreten und wurde von der Mitgliederversammlung am 14.06.2005 in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Oelze hat in seiner 17-jährigen Amtszeit, durch seine engagierte Tätigkeit und das Einbringen seiner fundierten Kenntnisse, die Entwicklung der Wobau maßgeblich mitgeprägt. Wir danken ihm für sein Engagement und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Frau Christiane Oelze wurde von der Mitgliederversammlung am 15.06.2022 neu in den Aufsichtsrat berufen. Aufgrund dieser personellen Veränderungen hat sich das Gremium in der Sitzung vom 19.09.2022 neu konstituiert. Herr Roland Schaper wurde als Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Sebastian Fluthwedel als Stellvertreter und Frau Regina Kirchberg als Schriftführerin bestätigt. In den Prüfungsausschuss wurden Frau Christiane Oelze und Frau Regina Kirchberg gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Alfeld, den 24.05.2023

Roland Schaper  
Vorsitzender



# LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 534 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen sowie 104 Einstellplätze. Zudem werden 151 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 8 erhöht. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.709 m<sup>2</sup>.

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 Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinzu kommen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um ca. 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Pandemiebeginn, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung ist ebenfalls gestiegen. Nach Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) hat sich der Wert, der in Niedersachsen produzierten Güter und Dienstleistungen (BIP) um real 1,1 %

gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um rund 1 % zulegen. Sie gilt als Stabilitätsanker der deutschen Gesamtwirtschaft, da sie in der Regel nur geringen Schwankungen unterworfen ist.

In unserem Geschäftsgebiet zeigt sich der regionale Wohnungsmarkt weiterhin belebt. Ein weiterer Anstieg der erfassten Einwohnerzahl in unserer Mittelstadt ist festzustellen. Sie erhöhte sich um rund 1 % im Vergleich zum Vorjahr, aktuell wohnen somit 19.151 Menschen im Einzugsgebiet (Statistiken Einwohnermeldeamt Alfeld Leine vom 23.03.2023). Eine erhöhte Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist, wie in den voran gegangenen Jahren, auch in diesem Jahr zu verzeichnen. Die Vermietung hatte 93 Vermietungen und 85 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren 13 Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei rund 15,7 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,7 % Punkte deutlich verschlechtert. Auch unsere Leerstandsquote ist auf durchschnittlich 1,48 % (Vorjahr 1,20 %) leicht gestiegen.

### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.391	2.370	2.341
Instandhaltungsaufwendungen	687	684	745
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	288	276	307
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>200</b>	<b>323</b>	152

Zu den vorläufigen Planzahlen 2022 weicht nur der Jahresüberschuss merklich von der Zielvorgabe ab. Er erhöhte sich um T€ 123 auf nunmehr T€ 323. Der deutlich erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den rückläufigen Personalkosten, den reduzierten Betriebskosten sowie den nochmals zusätzlich abnehmenden Zinsaufwendungen. Weiterhin konnte eine deutliche Umsatzsteigerung in den Bereichen der Fremdverwaltung und den sonstigen betrieblichen Erträgen erzielt werden. Der Effekt aus den Betriebskostenbestandsveränderungen wirkt diesem Trend entgegen. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen exakt im Plan. Sie betragen durchschnittlich 18,96 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20,76 €/m<sup>2</sup>) und liegen dementsprechend etwas unter Vorjahresniveau. Zusätzlich wurden T€ 84 für aktivierungspflichtige Modernisierungen und T€ 413 im Zuge eines Zweijahresplans für Anlagen im Bau aufgewendet. Unsere bereinigten Mieten haben sich positiv entwickelt. Sie erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr, blieben jedoch hinter unserer Prognose zurück. Moderate Anpassungen im Zusammenhang mit Modernisierungen, Anhebungen der Sollmiete bei Neuvermietung sowie eine leichte Steigerung der Nutzungsgebühren für Garagen zeigen sich hierfür verantwortlich. Auch Veränderungen im Bereich der persönlichen und sächlichen Aufwendungen der Verwaltung haben dieses Jahr einen bedeutenden Effekt und verringerten sich um rund T€ 86. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als positiv, da wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt und das avisierte Betriebsergebnis deutlich gestärkt haben.



## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### ERTRAGSLAGE

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2022 stellt sich im Vergleich zu 2021 wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	841,3	767,4	73,9
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	27,4	27,9	-0,5
Verwaltungsbetreuung	63,4	50,8	12,6
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-618,1	-704,8	86,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-2,7	5,0	-7,7
Betriebsergebnis	311,3	146,3	165,0
Finanzergebnis	-1,3	-1,3	0,0
Neutrales Ergebnis	13,1	7,2	5,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>323,1</b>	<b>152,2</b>	<b>170,9</b>

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der **HAUSBEWIRTSCHAFTUNG** sowie der Reduzierung der **PERSONAL- UND SACHKOSTEN DER VERWALTUNG** beeinflusst. Die Erhöhung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bei gestiegenen Mieteinnahmen von T€ 29,0 auf Minderungen bei den bereinigten Instandhaltungskosten (- T€ 60,3) sowie den rückläufigen Zinsaufwendungen (- T€ 30,6) zurückzuführen. Die Zunahme der Abschreibungen auf Sachanlagen (+ T€ 12,3) als auch der Abschreibungen auf Forderungen der Vermietung (+ T€ 11,9) stehen dieser positiven Entwicklung entgegen. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten von

T€ 8,6 wirkt sich nur unwesentlich aus, da die staatliche Dezemberhilfe zur Senkung der Energiepreisbelastung eine signifikant dämpfende Funktion hat. Die Verminderung der Personal- und Sachkosten der Verwaltung ist auf Personalveränderungen im Vorstand zurückzuführen. Gegenläufig haben sich hierbei die tarifbedingten Gehaltserhöhungen auf die Personalkosten ausgewirkt. Die sächlichen Verwaltungskosten bleiben nahezu konstant.

Die aktivierten Eigenleistungen im Zuge unserer **BAUTÄTIGKEIT** liegen auf Vorjahresniveau.

Die Umsätze aus **VERWALTUNGSBETREUUNG** haben sich mit T€ 12,6 deutlich erhöht. Durch das Abrechnen von diversen Zusatzleistungen sowie die Neuaufnahme von zwei Verwaltungen konnten die Einnahmen in diesem Bereich gesteigert werden.

Das negative Ergebnis aus dem **SONSTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB** wird maßgeblich von den Grundschuldbestellungsgebühren beeinflusst.

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

Das **NEUTRALE ERGEBNIS** wird maßgeblich durch die Vereinnahmungen von Verbindlichkeiten und Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen geprägt.

### VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022 T€ %		31.12.2021 T€ %		Veränderungen T€
Anlagevermögen	16.621,6	91,4	16.668,9	93,9	-47,3
Umlaufvermögen	1.564,9	8,6	1.084,6	6,1	480,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>18.186,5</b>	<b>100,0</b>	<b>17.753,5</b>	<b>100,0</b>	<b>433,0</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022 T€ %		31.12.2021 T€ %		Veränderungen T€
Eigenkapital	5.001,1	27,5	4.719,2	26,6	281,9
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	11.613,9	63,8	11.753,3	66,2	-139,4
Pensionsrückstellungen	81,6	0,5	84,4	0,5	-2,8
Kurzfristige Passiva	1.489,9	8,2	1.196,6	6,7	293,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.186,5</b>	<b>100,0</b>	<b>17.753,5</b>	<b>100,0</b>	<b>433,0</b>

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund T€ 510,9 – im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – und durch die planmäßigen Abschreibungen von T€ 558,2 um T€ 47,3 verringert.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens beruht hauptsächlich auf der Zunahme der sonsti-

gen Vermögensgegenstände und der liquiden Mittel.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer gestiegenen Bilanzsumme von 26,6 % auf 27,5 % gewachsen. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 323,1 bei einem Abgang



von T€ 27,0 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben verringern sich um T€ 14,2.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen von T€ 537,3 die Valutierung von T€ 400,0 übersteigen. Restschuldrückzahlungen wurden in Höhe von T€ 2,1 vorgenommen. Die kurzfristigen Passiva werden von den höheren Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten sowie von den deutlich 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.

	2022		2021
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		112,3	99,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.476,6		1.017,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-602,1		-557,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**)	-456,7	417,8	-447,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>530,1</b>	<b>112,3</b>

\*) darin enthalten:  
Cashflow nach DVFA/SG

\*\*\*) darin enthalten  
planmäßige Tilgungen

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität erzielt 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 2022 im Vergleich zu 2021:

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€ 417,8 ergibt.

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

	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	878,5	698,3	748,5	671,1	649,8
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-537,3	-521,7	-505,2	-482,6	-489,8
<b>Verfügbarer Cashflow</b>	<b>341,2</b>	<b>176,6</b>	<b>243,3</b>	<b>188,5</b>	<b>160,0</b>

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 180,2 auf T€ 878,5 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 in 2022 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 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€ 100 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	2022	Vorjahr
<b>EIGENKAPITALQUOTE</b> [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	27,5 %	26,6 %
<b>EIGENKAPITALRENTABILITÄT</b> [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	6,5 %	3,2 %
<b>GESAMTKAPITALRENTABILITÄT</b> [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	3,3 %	2,6 %
<b>DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD</b> [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	13 Jahre	17 Jahre
<b>TILGUNGSKRAFT</b> [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgung]	1,6 Faktor	1,3 Faktor
<b>DURCHSCHNITTLICHE MONATLICHE WOHNUNGSMIETE</b> [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	5,73 Euro	5,68 Euro
<b>DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE PRO M<sup>2</sup> MONATLICH</b> [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	5,95 Euro	5,87 Euro
<b>ANTEIL DER ERLÖSSCHMÄLERUNGEN</b> [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,7 %	1,6 %
<b>DURCHSCHNITTLICHE INSTANDHALTUNGSKOSTEN PRO M<sup>2</sup> MONATLICH</b> [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,58 Euro	1,73 Euro
<b>ANTEIL DER KAPITALDIENSTE AN DER KALTMIETE</b> [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	34,2 %	35,3 %
<b>MIETENMULTIPLIKATOR</b> [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	6,8 Faktor	7,1 Faktor

## ▲ JAHRESERGEBNIS UND VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von € 323.128,22 aus. Abzüglich der Einstellung von € 33.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2021 in Höhe von € 2.596,70 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 292.724,92.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 22.05.2023 den Jahresabschluss beraten. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2022 eine **DIVIDENDE VON 3 %** in Höhe von € 25.900,50 auszuschütten, € 260.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 6.824,42 auf neue Rechnung vorzutragen.

**WOBÄU**  
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, das erste Mal nach Corona, eine Vielzahl wieder persönlich bei der Mitgliederversammlung begrüßen und ehren zu dürfen.

**MITGLIED 70 JAHRE**  
in der WOBÄU feiert 1 Mitglied

**MITGLIED 50 JAHRE**  
in der WOBÄU feiern 4 Mitglieder

**MITGLIED 25 JAHRE**  
in der WOBÄU feiern 9 Mitglieder

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



### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Mit dem militärischen Angriff Russlands auf die Ukraine begann im Februar 2022 nicht nur eine humanitäre Katastrophe, der Krieg brachte auch massive Folgen für die Wirtschaft. Durch wirksame Sanktionen der internationalen Staatengemeinschaft sowie der wirtschaftlichen Abkehr vieler westlicher Großunternehmen wird Russlands Volkswirtschaft schwer geschädigt. Andererseits besteht in vielen europäischen Staaten eine enorme Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen, die beispielsweise aus russischen Gas- und Ölvorkommen befriedigt wurden bzw. noch werden. Durch diese hervorgerufene Knappheit ist ein deutlicher Preisanstieg im Energiesegment und eine hohe Inflation entstanden. Die Wirtschaftsinstitute prognostizieren der deutschen Wirtschaft daher eine Rezession und somit einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % für das Jahr 2023.

Durch die erheblich gestiegenen Energiekosten und das Auslaufen unserer Energielieferverträge für Zentralheizungen müssen unsere Haushalte mit einem spürbaren Preisanstieg rechnen. Da die Genossenschaft gegenüber dem Energielieferanten in Vorleistung geht, sind die zu zahlenden Vorauszahlungen der Mieter anzupassen, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationskosten hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Bezüglich der Aufnahme

neuer Darlehen bzw. bei Prolongation bestehender Darlehen ist ein signifikantes Zinsänderungsrisiko festzustellen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere spekulative Sicherungsgeschäfte werden nach wie vor nicht genutzt.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unrentabler oder gänzlich unrentabel werden. Ferner bestehen Risiken durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den ansteigenden Fachkräftemangel im Handwerk. All dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Eine gänzliche Absage geplanter Maßnahmen ist ebenfalls denkbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung der identifizierten Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emission begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Für das nächste Jahr gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Im Jahr 2023 erwarten wir Sollmieteinnahmen von rund T€ 2.395. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig

auf T€ 274 sinken. Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 850 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 500 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. T€ 125.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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.

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

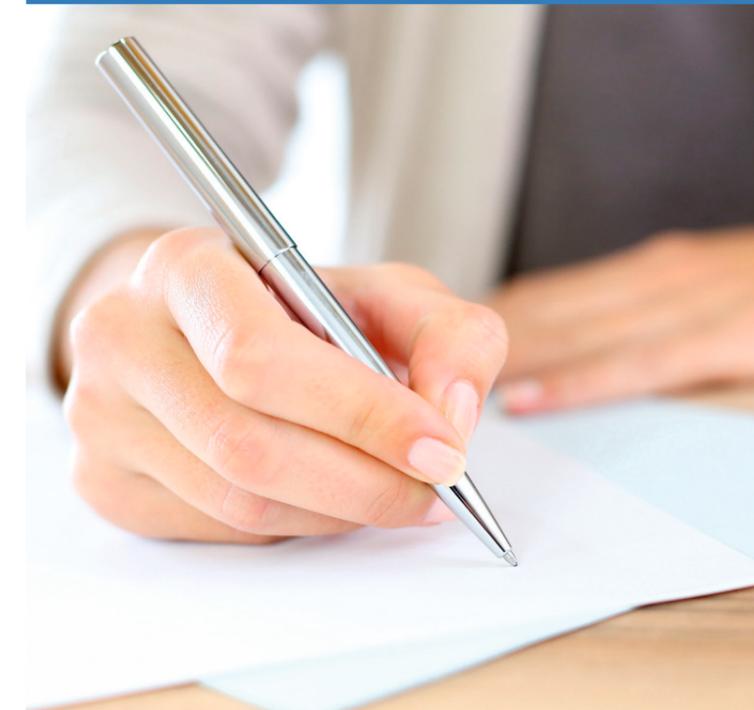
Alfeld, den 23.05.2023

Der Vorstand

  
gez.: Kempf

  
Geldmacher

## BILANZ GESCHÄFTSJAHR 2022





<b>AKTIVA</b>	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.686,65	6.997,59
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.123.684,21		16.585.625,53
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.111,65		42.671,62
Anlagen im Bau	412.505,53	16.616.568,00	0,00
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>16.621.554,65</b>	<b>16.668.861,35</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ANDERE VORRÄTE</b>			
Unfertige Leistungen		875.832,84	880.090,40
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.519,52		11.129,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.161,09		4.624,12
Sonstige Vermögensgegenstände	144.726,67	158.407,28	75.891,21
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		530.057,22	112.268,86
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		684,25	650,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>18.186.536,24</b>	<b>17.753.515,05</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.460,00		54.560,00
der verbleibenden Mitglieder	898.070,00		864.900,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	950.150,00	44.950,00
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 33.000,00	848.936,70		815.936,70 (*16.000,00)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 110.000,00	2.276.715,30		2.166.715,30 (*180.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51	3.758.261,51	632.609,51
<b>BILANZGEWINN</b>			
Gewinnvortrag	2.596,70		3.395,72
Jahresüberschuss	323.128,22		152.152,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-33.000,00	292.724,92	-16.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.001.136,43</b>	<b>4.719.219,61</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	81.584,71		84.384,04
Sonstige Rückstellungen	33.707,29	115.292,00	32.863,83
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	11.277.127,73		11.396.367,98
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	336.805,21		359.156,34
Erhaltene Anzahlungen	1.043.711,12		999.319,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.814,26		29.054,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.524,48		103.282,19
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 2.461,76	15.224,56	13.053.207,36	14.772,87 (*2.232,83)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		16.900,45	15.094,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>18.186.536,24</b>	<b>17.753.515,05</b>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2022 BIS 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.277.815,54		3.213.802,66
b) aus Betreuungstätigkeit	63.373,83		50.797,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.697,56	3.352.886,93	12.446,66
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.257,56	47.195,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.356,10	27.911,14
Sonstige betriebliche Erträge		82.395,68	82.078,81
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.572.536,22	1.623.564,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.885.844,93</b>	<b>1.810.667,32</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
a) Löhne und Gehälter	385.166,01		463.701,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 14.668,46	95.564,23	480.730,24	105.337,07 (*18.056,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		558.201,35	546.816,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		165.247,13	151.310,47
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67			(*1.672,67)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		34,51	6,00
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>			
a) Zinsaufwendungen	276.206,34		307.403,97
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	2.099,00	278.305,34	4.276,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>403.395,38</b>	<b>231.828,34</b>
Sonstige Steuern		80.267,16	79.675,96
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>323.128,22</b>	<b>152.152,38</b>
Gewinnvortrag		2.596,70	3.395,72
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-33.000,00	-16.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>292.724,92</b>	<b>139.548,10</b>

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 2022 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 Formblätter für 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 2022 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 ausweisen, 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	1,78 % 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 2022 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen betragen € 10.373,29.

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 € 1.593,00.

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

**7.** Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

## UNSERE GÄSTE-APPARTEMENTS

**K**ennen Sie das auch? Sie möchten Verwandte oder Bekannte, die eine weite Anreise haben, gern einmal länger bei sich zu Besuch haben, aber Ihre Wohnung ist hierfür zu klein? Sprechen Sie uns einfach an, wenn Sie in Alfeld für einen oder mehrere Tage ein Gästeappartement mieten möchten.

In unserem Haus Allevo in der Bodelschwinghstr. 7/9 in Alfeld stehen Ihnen zwei Gästeappartements (Doppelzimmer mit Duschbad) zur Anmietung zur Verfügung.

Die Preise (inkl. Mehrwertsteuer) haben wir hier für Sie in der Kurzübersicht zusammengestellt:

### 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-/Herstellungskosten am 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Herstellungskosten am 31.12.2022 EUR	Abschreibungen, Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen, Stand am 31.12.2022 EUR	Buchwert am 31.12.2022 EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	56.366,18	0,00	0,00	0,00	56.366,18	-49.368,59	-2.310,94	0,00	-51.679,53	4.686,65
<b>SACHANLAGEN</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.114.173,03	84.140,02	0,00	0,00	29.198.313,05	-12.528.547,50	-546.081,34	0,00	-13.074.628,84	16.123.684,21
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	143.822,99	14.249,10	0,00	0,00	158.072,09	-101.151,37	-9.809,07	0,00	-110.960,44	47.111,65
Anlagen im Bau	0,00	412.505,53	0,00	0,00	412.505,53	0,00	0,00	0,00	0,00	412.505,53
	29.533.611,75	510.894,65	0,00	0,00	30.044.506,40	-12.872.047,99	-555.890,41	0,00	-13.427.938,40	16.616.568,00
<b>FINANZANLAGEN</b>										
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>29.590.277,93</b>	<b>510.894,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.101.172,58</b>	<b>-12.921.416,58</b>	<b>-558.201,35</b>	<b>0,00</b>	<b>-13.479.617,93</b>	<b>16.621.554,65</b>

7. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE 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 <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.277.127,73 (11.396.367,98)	486.548,51 (509.257,43)	10.790.579,22 (10.887.110,55)	8.753.908,19 (8.841.955,17)	11.277.127,73 (11.396.367,98)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.805,21 (359.156,34)	22.607,27 (22.351,13)	314.197,94 (336.805,21)	221.148,30 (244.809,81)	336.805,21 (359.156,34)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.043.711,12 (999.319,00)	1.043.711,12 (999.319,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.814,26 (29.054,47)	28.814,26 (29.054,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.524,48 (103.282,19)	351.524,48 (103.282,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.224,56 (14.772,87)	15.224,56 (14.772,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	13.053.207,36 (12.901.952,85)	1.948.430,20 (1.678.037,09)	11.104.777,16 (11.223.915,76)	8.975.056,49 (9.086.764,98)	11.613.932,94 (11.755.524,32)	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 875.832,84 (Vorjahr € 880.090,40) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sämtliche **Forderungen** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine Erträge aus Zuschreibungen. 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	2022	830
Zugang	2022	83
Abgang	2022	68
Ende	2022	845

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **€ 33.170,00**.

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)  
Rainer Oelze  
Steuerberater (selbstständig)  
(bis 15.06.2022)  
Christiane Oelze  
Bilanzbuchhalterin  
(ab 15.06.2022)

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 2022 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 25.900,50 auszuschütten, € 260.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 6.824,42 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 23.05.2023

André Kempf  
Vorsitzender,  
hauptamtlicher Vorstand

Günther Geldmacher  
nebenamtlicher Vorstand



# WOBÄUINTERN

## STEIGENDE MITGLIEDERZAHLEN IN 2022

Die Anzahl der Mitglieder ist im vergangenen Jahr deutlich angestiegen. 68 Mitglieder sind ausgeschieden – 83 haben wir hinzugewonnen. Insgesamt erhöht sich der Stamm unserer Anteilseigner/innen von 830 auf 845. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2022 € 898.070.

Geschäftsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zugänge	77	61	73	74	62	83
Abgänge	67	83	54	65	75	68
Stand 31.12.	837	815	834	843	830	845
Anteile	2890	2746	2840	2900	2790	2897

# AKTIONEN DER WOBÄU IN 2022



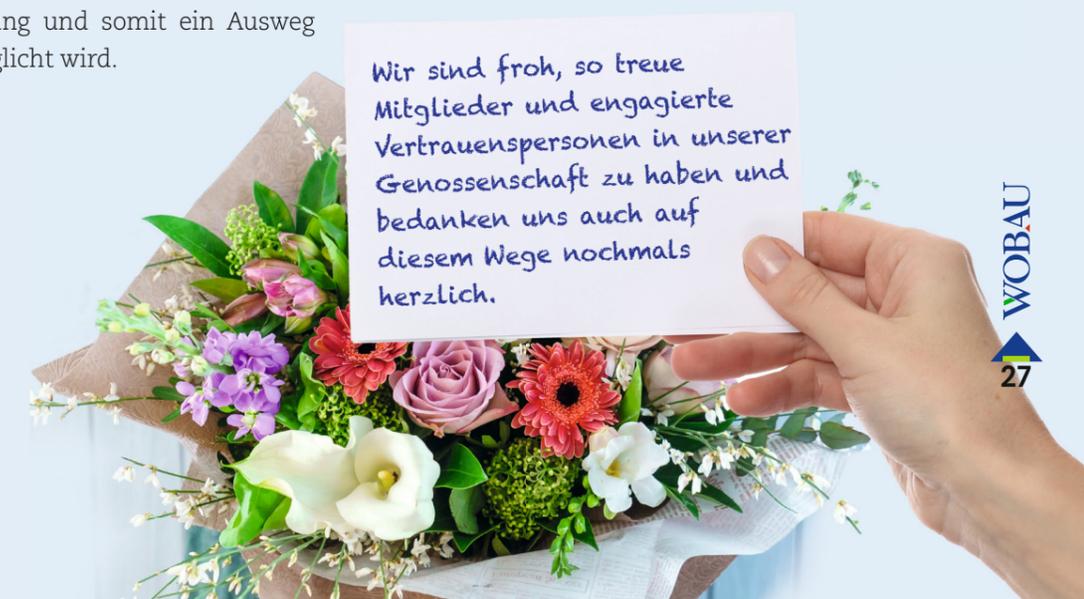
## SPENDE AN DIE DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN (DESWOS) SOWIE AN DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR

Die DESWOS setzt sich seit mehr als 50 Jahren für integrierte Entwicklungsprojekte im Globalen Süden ein. Ziel des gemeinnützigen Vereins ist die Bekämpfung von Wohnungsnot sowie Armut. Mit den Spenden wird zum Beispiel der Bau von Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren unterstützt, wodurch den Jugendlichen eine Ausbildung und somit ein Ausweg aus der Armut ermöglicht wird.

Die DESWOS kümmert sich um ein schützendes Zuhause für die Familien. Häuser werden so stabil gebaut, dass sie den für viele Regionen üblichen Erdbeben, Hurrikans und Starkregen standhalten. Es werden Gesundheitszentren gebaut, die mit medizinischer Ausrüstung ausgestattet werden. Ebenfalls wird sich für eine saubere Trinkwasserversorgung und Aufklärungskampagnen für Hygiene eingesetzt. Wir freuen uns über das Engagement dieses Vereins und unterstützen diesen Einsatz sehr gern.

## PRÄSENTÜBERREICHUNG AN UNSERE JUBILARE UND VERTRAUENSPERSONEN

Da die Corona Pandemie im letzten Jahr erneut leider keine persönliche Ehrung unserer Jubilare bei der Mitgliederversammlung sowie keine Weihnachtsfeier für unsere Vertrauenspersonen zugelassen hat, haben Herr Kempf und Herr Geldmacher sowie unsere Mitarbeiter sich als Dank für die langjährige Treue und Einsatzbereitschaft persönlich auf den Weg zu jedem einzelnen gemacht und nette Präsente übergeben.



Wir sind froh, so treue Mitglieder und engagierte Vertrauenspersonen in unserer Genossenschaft zu haben und bedanken uns auch auf diesem Wege nochmals herzlich.



# MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2022

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

**1,154** MIO.  
EUR

Robert-  
Linnarz-  
Straße  
28+29

## MAß- NAHMEN:

▲ Einbau einer  
Gaszentral-  
heizung mit  
Luftwärme-  
pumpe und  
Wohnungs-  
wasserzähler

▲ Einbau einer  
Entkalkungs-  
anlage

▲ Erneuerung  
der Dachein-  
deckung  
inklusive  
280 mm  
Dämmung



Während der Sanierung



Nach der energetischen Dachsanierung



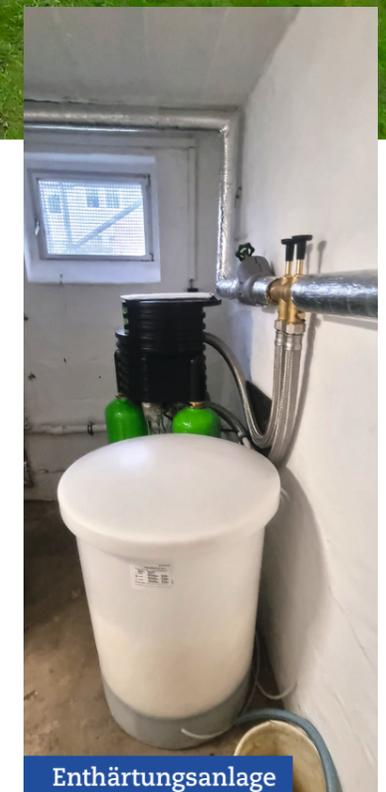
Dämmmaterial



Wärmepumpe



Brennwerttherme



Enthärtungsanlage

# MODERNISIERUNG UND INSTANDHALUNG



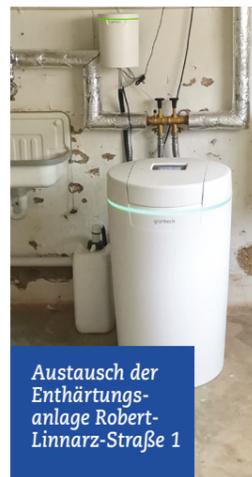
Wohnungsmodernisierung in der Winzenburger Straße 15



Ortgang-, Giebel-, Dachrinnen-erneuerung im Finkenweg 2 und Rektor-Falke-Straße 2



Neugestaltung der Gewerbeeinheit im Stieggkamp 1



Austausch der Enthärtungsanlage Robert-Linnarz-Straße 1



Wohnungsmodernisierung in der Kaiser-Wilhelm-Straße 15



Neue Therme in der Ravenstraße 15



Neue Gas-Zentralheizung in der Winzenburger Straße 62



Sanierung Treppenhaus in der Föhrster Straße 11



**WOBÄU**  
ALFELD

Wohnungsbaugenossenschaft  
Alfeld eG

Winzenburger Straße 62  
31061 Alfeld (Leine)

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

[www.wobaualfeld.de](http://www.wobaualfeld.de)  
[wobau@wobaualfeld.de](mailto: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