Robert-Linnarz-Str. 32/33
nach der Modernisierung

GESCHÄFTSBERICHT

für das Geschäftsjahr 2017

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD eG
Sitz Alfeld, Genossenschaftsregister 110003, Hildesheim
Gegründet 1899, gültige Satzung Ausgabe Juni 2009

WOBAU
ALFELD

WOBAU im Überblick

- Gut und sicher wohnen - Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme in T€	17.824	18.026	17.586	17.418	17.431
Jahresfehlbetrag/-überschuss in T€	-197	270	162	173	76
Eigenkapital in T€	4.127	4.345	4.082	3.904	3.764
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	23,2%	24,1%	23,2%	22,4%	21,6%
Rücklagen in T€	2.865	2.865	2.838	2.821	2.803
Geschäftsguthaben in T€	946	941	923	883	891
Zahl der Mitglieder	837	827	839	829	826
Zahl der Anteile	2890	2.842	2.830	2.666	2.579
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in T€	2.956	2.881	2.775	2.732	2.655
davon Betriebskosten in T€	793	749	737	737	713
Instandhaltungsaufwand in T€	965	529	550	425	432
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	530	530	530	530	531
Bauleistungen der Genossenschaft WE					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Modernisierung aktiviert in T€	216	697	595	449	265
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	10	7	7	7	7
Kaufmännische und technische	6	6	6	6	6
Geringfügige Beschäftigte	3*	1	1	1	1
Auszubildende	1	0	0	0	0

* ab 2017 Ausweis der Hauswarte auf geringfügiger Basis

Bericht des Aufsichtsrates

Am 20. Juni 2017 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die den Jahresabschluss 2016 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 führte der Verband der Wohnungs-und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 27.06.2017 bis 07.07.2017 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27.09.2017 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wird der Mitgliederversammlung am 19.06.2018 bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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 2017 in seiner Sitzung am 13.06.2018 geprüft und gebilligt. Dem Vorschlag über die Gewinnverteilung schließt er sich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2017.

In 2017 ergaben sich keine personellen Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

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

Alfeld, den 15. Juni 2018

Roland Schaper
Vorsitzender

Der Aufsichtsrat

Vorsitzender
Roland Schaper
Geno. Bankbetriebswirt (ADG)

Stellvertretender Vorsitzender
Sebastian Fluthwedel
Dipl. Ingenieur

Schriftführerin
Regina Kirchberg
Rechtsanwältin

Rainer Oelze
Steuerberater

Der Vorstand
Günther Geldmacher
geschäftsführender Vorstand

Anneliese Hoffmann
nebenamtlicher Vorstand

Lagebericht 2017

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft wuchs auch in 2017. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % zu. Die Grundstücks-und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 %. Die Erwerbstätigkeit stieg im zwölften Jahr in Folge an und erreichte mit 44,3 Millionen Erwerbstätigen in 2017 den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Wachstumsimpulse kamen in 2017 vom Konsum und von den Investitionen, vor allem aus dem Wohnungsbau. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen um 2,6 % Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Die WOBAU hat in 2017 ihre Investitionen in die Gebäudeerhaltung um 436 TEUR gesteigert. Diese außerordentlichen Ausgaben führten in 2017 zu einem Jahresfehlbetrag.

Die Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 530 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen und 104 Einstellplätzen und verwaltet weitere 158 Wohnungen in Alfeld und im näheren Umfeld. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst unverändert rd. 33.500 m^2.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt zeigte sich in unserem Geschäftsgebiet belebt. Eine erhöhte Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen war zu verzeichnen. Die Vermietung hatte 72 Vermietungen und 62 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren vier Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 11,6 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % Punkte verringert. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,60 %) geringfügig auf 1,67 % erhöht.

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

	Plan 2017 (T€)	Ist 2017 (T€)	Ist 2016 (T€)
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.157,0	2.157,6	2.134,9
Instandhaltungsaufwendungen	1.020,0	965,4	529,2
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	398,0	371,1	385,0
Jahresüberschuss	**-342,0**	**-196,6**	**269,7**

Zu den Planzahlen 2017 haben sich Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungskosten sind deutlich geringer ausgefallen, da bei den umfangreichen Dachsanierungen die Kostenansätze unterschritten werden konnten. Die Zinsaufwendungen haben wir in der Planung zu hoch eingeschätzt. Der deutliche niedrige Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus den zum Planungszeitpunkt nicht bekannten Zuschreibungen (Nachaktivierungen und teilweiser Wertaufholung von in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen) und aus Minderungen der Erlösschmälerungen. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als gut.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Vermögensstruktur	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Anlagevermögen	16.820,7	94,4	16.976,6	94,2	-155,9
Umlaufvermögen	1.003,3	5,6	1.049,4	5,8	-46,1
Gesamtvermögen	**17.824,0**	**100,0**	**18.026,0**	**100,0**	**-202,0**

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von T€ 255,2 und den Zuschreibungen von T€ 96,1 durch die planmäßigen Abschreibungen von T€ 507,2 um T€ 155,9 vermindert.

Die Abnahme des Umlaufvermögens beruht im Wesentlichen bei höheren Vermögensgegenständen sonstiger Art; auf niedrigeren Beständen an Guthaben bei Kreditinstituten sowie an noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Kapitalstruktur	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Eigenkapital	4.127,4	23,2	4.345,4	24,1	-218,0
Fremdkapital, langfristig					
Dauerfinanzierungsmittel	12.372,8	69,4	12.494,5	69,3	-121,7
Pensionsrückstellungen	86,4	0,5	84,4	0,5	2,0
Kurzfristige Passiva	1.237,4	6,9	1.101,7	6,1	135,7
Gesamtkapital	**17.824,0**	**100,0**	**18.026,0**	**100,0**	**-202,0**

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,1 % verminderten Bilanzsumme von 24,1 % auf 23,2 % gesunken. Es verminderte sich um den Jahresfehlbetrags von T€ 196,6 bei einem Abgang von T€ 26,3 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 4,9.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen von T€ 471,7 die Valutierungen von T€ 350,0 übersteigen.

Die Erhöhung der kurzfristigen Passiva ist hauptsächlich durch die Zuführungen zu den Rückstellungen für Straßenbaubeiträge und unterlassene Instandhaltung bedingt.

2.2 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 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 also 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 20 Jahren.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Mittelherkunft und -verwendung im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zu 2016:

	2017 (T€)		2016 (T€)
Finanzmittelbestand zum 01.01.		241,9	90,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	632,8		1.166,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-175,2		-705.8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-514,8	-57,2	-308,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**184,7**	**241,9**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		**216,5**	**737,1**
**) darin enthalten planmäßige Tilgungen		**-471,7**	**-432,4**

Die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit überstiegen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, sodass sich im Ergebnis eine Abnahme des Finanzmittelbestands um T€ 57,2 ergibt.

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

	2017 (T€)	2016 (T€)	2015 (T€)	2014 (T€)	2013 (T€)
Cashflow nach DVFA/SG	216,5	737,2	613,2	618,8	498,2
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-471,7	-432,4	-426,3	-406,2	-405,4
Verfügbarer Cashflow	**-255,2**	**304,8**	**186,9**	**212,6**	**92,8**

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 520,7 vermindert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Rückgang des Cashflows im Wesentlichen auf die bereits im Wirtschaftsplan 2017 berücksichtigten einmaligen, hohen Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Die Mittelzuflüsse aus den laufenden geschäftlichen Aktivitäten reichten in 2017 nicht 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€ 150 zur Verfügung, die bisher nicht in Anspruch genommen

wurden. Aufgrund der Erhebung von Gebühren für nicht in Anspruch genommene Mittel aus den Kreditlinien, haben wir diese auf T€ 150 verringert. Für die Größe unseres Unternehmens und unsere derzeitige Geschäftstätigkeit halten wir diese Höhe für vollkommen ausreichend.

2.3 Ertragslage

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2017 stellt sich im Vergleich zu 2016 wie folgt dar:

	2017 (T€)	2016 (T€)	Veränderung (T€)
Hausbewirtschaftung	-165,5	320,4	-485,9
Bautätigkeit/Modernisierung/ Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Verwaltungsbetreuung	-14,7	-8,8	-5,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-123,3	-49,5	-73,8
Betriebsergebnis	-303,5	262,1	-565,6
Finanzergebnis	-0,6	-0,6	0,0
Neutrales Ergebnis	107,5	8,2	99,3
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-196,6	269,7	-466,3

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Die Verminderung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bei gestiegenen Mieteinnahmen (Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen, rückläufige Erlösschmälerungen infolge Leerstands) von T€ 22,6 sowie die um T€ 13,6 rückläufigen Zinsaufwendungen im Wesentlichen durch die Steigerungen bei den Instandhaltungskosten (+ T€ 452,9), den Abschreibungen auf Sachanlagen (+ T€ 36,5) und den Verwaltungskosten (+ T€ 41,0) verursacht.

Das Ergebnis der **Bautätigkeit** ist ausgeglichen.

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung weist einen höheren Verlust aus, da die anteiligen Personal- und Sachkosten bei nahezu unveränderten Umsatzerlösen zugenommen haben.

Der Verlustbeitrag aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb von T€ 123,3 ist auf verrechnete Verwaltungskosten sowie auf Aufwendungen für die räumliche Modernisierung der Geschäftsstelle zurückzuführen, denen in deutlich geringerem Umfang insbesondere Erträge aus Bonusgutschriften, Flächenüberlassungen, Eintrittsgeldern sowie sonstiger Art gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis ist für die Beurteilung der Ertragslage von untergeordneter Bedeutung.

Das **positive neutrale Ergebnis** resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen.

Jahresergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung
Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag von € 196.595,54 aus. Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2016 in Höhe von € 512,681,63 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 316.086,09.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 13.06.2018 den Jahresabschluss beraten. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2017 eine Dividende von 3% in Höhe von € 26.395,80 auszuschütten, € 250.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 39.690,29 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsinstitute zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Wegen der anhaltenden guten, allgemeinen Wirtschaftslage gehen wir davon aus, dass sich die Vermietung unserer Wohnungen weiterhin verbessert.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere spekulative Sicherungsgeschäfte werden nicht genutzt. Die derzeit günstigen Zinskonditionen werden wir weiterhin nutzen, um mit Hilfe von Forward-Darlehen den aus auslaufenden Zinsfestschreibungen resultierenden Zinsänderungsrisiken zu begegnen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Für die nächsten zwei Jahre gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Zur Pflege und Erhaltung unserer Bestände sind in 2018 Gesamtinvestitionen von T€ 855 geplant. Für die Instandhaltung sind T€ 595 vorgesehen.

Wir erwarten für 2018 Mieteinnahmen von T€ 2.180. Die Zinsaufwendungen werden sich auf T€ 361 verringern. Nach unserer langfristigen Wirtschaftsplanung rechnen wir in 2018 mit einem Jahresüberschuss von T€ 124.

Unser Risikomanagementsystem ist seit mehreren Jahren etabliert und wird fortwährend aktualisiert. Gegenwärtig sehen wir keine entwicklungsbeeinträchtigende oder gar bestandsgefährdende Risiken. Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale bestehen nicht.

Alfeld, den 14. Juni 2018
Der Vorstand
gez.: Geldmacher Hoffmann

WOBAU Intern

Steigende Mitgliederzahlen in 2017

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im vergangenen Jahr um 10 Mitglieder erhöht. 67 Mitglieder sind ausgeschieden - 77 Mitglieder haben wir hinzugewonnen. Insgesamt erhöhte sich der Stamm der Mitglieder von 827 auf 837 Mitglieder. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Stichtag 31.12.2017 betrug € 892.735.

Geschäftsjahr	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Zugänge	77	71	89	86	109	84
Abgänge	67	83	79	83	106	72
Stand 31.12.	837	827	839	829	826	823
Anteile	2890	2842	2830	2666	2579	2553

Mieterfahrt

Sommerfest

Aktionen und Veranstaltungen der WOBAU in 2017

Mieterfahrt am 03.05.2017 nach Walsrode

Der Ausflug zum Heidebackhaus war ein voller Erfolg mit einer unterhaltsamen Vorstellung im Backtheater, großem Kaffeetrinken mit Tortenmarsch und einem musikalischen Abschluss mit Mitsingen und Schunkeln zu volkstümlicher Musik. Als Abschlussgeschenk erhielt jede Besucherin und jeder Besucher ein frisches Knustbrot aus der Backstube. Der vergnügliche Tag ging um 20 Uhr in Alfeld zu Ende.

Sommerfest der WOBAU Alfeld am 23.08.2017

Seit 2008 findet das alljährliche Sommerfest der Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG in den Räumen der Katholischen Sankt Marien Kirche statt. 80 interessierte Mieterinnen und Mieter folgten der Einladung und fanden sich am 23. August ein, um bei wunderbarem Sommerwetter schöne Stunden in Gemeinschaft zu verbringen.
In entspannter Atmosphäre war bei einem ansprechenden Büffet und reichhaltiger Getränkeauswahl Gelegenheit für nette Gespräche und Auffrischung von Kontakten. Auch der Vorstand der WOBAU Herr Günther Geldmacher und Frau Anneliese Hoffmann standen nach der Begrüßung als Ansprechpartner für Lob, Sorgen und Nöte aller bereit.

Das Treffen erfährt schon seit dem ersten Sommerfest 2007 großen Zuspruch und dank der wunderbaren Gäste war es auch in diesem Jahr ein voller Erfolg.

1. Bilanz per 31.12.2017

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 (Genossenschaften)

1. Bilanz per 31.12.2017

AKTIVA	Geschäftsjahr (in Euro)		Vorjahr (in Euro)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.654,26	4.887,58
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.738.217,72		16.925.608,06
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Geschäftsausstattung	45.278,05	16.816.762,38	12.510,21
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.820.716,64	16.976.572,46
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		755.814,91	770.493,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.565,96		7.263,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.480,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.358,06		3.073,10
Sonstige Vermögensgegenstände	52.167,23	62.091,25	23.707,07
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		184.679,39	241.880,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		655,92	517,50
Bilanzsumme		**17.823.958,11**	**18.025.987,68**

PASSIVA	Geschäftsjahr (in Euro)		Vorjahr (in Euro)
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	50.840,00		61.380,00
der verbleibenden Mitglieder	892.735,00		879.860,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.480,00	946.055,00	0,00
rückständige fällige Einzahlugen a.GA: € 1.282,00			(*478,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 0,00	745.936,70		745.936,70 (*27.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.486.715,30		1.486.715,30
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51	2.865.261,51	632.609,51
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	512.681,63		296.218,41
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-196.595,54		269.718,98
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	316.086,09	-27.000,00
Eigenkapital insgesamt		4.127.402,60	4.345.438,90
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	86.444,36		84.427,69
Sonstige Rückstellungen	131.274,89	217.719,25	30.160,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg.Kreditinstituten	11.908.426,37		11.968.621,92
Verbindlichkeiten geg.anderen Kreditgebern	514.119,46		549.500,13
Erhaltene Anzahlungen	915.056,21		892.501,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.397,60		22.778,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.573,13		96.402,13
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 865,61	10.098,52	13.454.671,29	10.616,55 (*1.136,28)
Rechnungsabgrenzungsposten		24.164,97	25.539,63
Bilanzsumme		**17.823.958,11**	**18.025.987,68**

2. Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2017

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 (Genossenschaften)

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr (in Euro)		Vorjahr (in Euro)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.955.864,71		2.881.151,72
b) aus Betreuungstätigkeit	44.647,57		45.706,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.044,56	3.009.556,84	8.567,54
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.678,20	62.412,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.698,22	30.438,10
Sonstige betriebliche Erträge		190.016,58	107.179,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.713.549,06	1.301.209,50
Rohergebnis		**1.478.044,38**	**1.834.246,25**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	416.194,65		398.166,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	99.660,19	515.854,84	92.490,78
davon für Altersversorgung € 19.115,65			(*16.411,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		507.218,68	469.769,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		202.180,11	142.270,22
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67			(*1.672,67)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	18,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
a) Zinsaufwendungen	371.701,13		385.521,68
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	6.081,00	377.782,13	3.221,00
Ergebnis nach Steuern		**-124.979,38**	**342.824,22**
Sonstige Steuern		71.616,16	73.105,24
Jahresfehlbetrag/-überschuss		**-196.595,54**	**269.718,98**
Gewinnvortrag		512.681,63	296.218,41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		0,00	-27.000,00
Bilanzgewinn		**316.086,09**	**538.937,39**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2017

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 11003 eingetragen.

2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 (JAbschl-WUV) 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 Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und 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 2017 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.) 80 Jahre

   b.) in einem Fall 70 Jahre /Baujahr des Gebäudes = 1856

   c.) 50 Jahre für 3 Häuser /Zukauf 1998

   d.) Garagen: 20 Jahre

   e.) Am 01.08.2004 wurden 2 Häuser für betreutes Wohnen mit 80 Jahren Nutzungsdauer fertig gestellt. Die Abschreibungen auf die Außenanlagen dieser Häuser werden unter der Annahme einer Nutzungsdauer von 15 Jahren bemessen.

   f.) Da infolge von Modernisierungsmaßnahmen die weitere wirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist, wird bei Bauten, die eine Restnutzungsdauer von zehn oder weniger Jahren ausweisen nach Modernisierungen die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre neu festgesetzt.

   g.) 2008/09 wurden 4 Häuser umfassend modernisiert. Die Restnutzungsdauer wurde auf 30 Jahre verlängert.

   h.) 2010 bis 2013 wurde je 1 Haus energetisch modernisiert. Die Restnutzungsdauer wurde auf 30 Jahre verlängert.

   i.) In 2014 wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen an Objekten durchgeführt die weitere wirtschaftliche Nutzungen gewährleisten, bei allen Bauten wurde nach Modernisierung die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre neu festgesetzt.

   j.) In 2015 wurden 2 Häuser energetisch modernisiert. Die Restnutzungsdauer wurde auf 30 Jahre verlängert.

   k.) In 2016 wurden 2 Häuser energetisch teilmodernisiert. Die Außenanlagen werden, unter der Annahme einer Nutzungsdauer von 15 Jahren, abgeschrieben.

   l.) Zwischen 2015 bis 2017 wurde eine Straße inklusive Kanäle, Schächte, Rohr- und Wasserleitungen modernisiert. Die Abschreibungen auf die entstandenen Außenanlagen und Stellplätze werden unter der Annahme einer Nutzungsdauer von 15 Jahren bemessen.

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung:
   a.) EDV : 5 Jahre (20% bzw. Nutzungsdauer)
   b.) Büromöbel : 10 Jahre
   c.) Geschirrspüler : 7 Jahre
   d.) übrige : 5 Jahre oder im Jahr der Anschaffung

4. Niederstwertprinzip auf Umlaufvermögen.

5. Den Pensionsrückstellungen liegen folgende Bewertungsmaßstäbe zugrunde:

   - Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck
   - Rechnungszins 3,68% p.a.
   - Rententrend 2,20% 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 2017 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen betragen € 18.736,64.

   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 auf € 5.990,00.

6. Sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

7. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaff.-/ Herstellungs-kosten am 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschrei-bungen	Herstellungs-kosten am 31.12.2017	Abschrei-bungen Stand am 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschrei-bungen	Abschrei-bungen Stand am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	48.467,14	260,61	0,00	0,00	48.727,75	-43.579,56	-1.493,93	0,00	0,00	-45.073,49	3.654,26
Sachanlage											
Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	26.945.344,53	215.706,00	0,00	35.497,23	27.196.547,76	-10.019.736,47	-499.196,44	0,00	60.602,87	-10.458.330,04	16.738.217,72
Grundstücke mit anderen Bauten	275.615,73	0,00	0,00	0,00	275.615,73	-242.349,12	0,00	0,00	0,00	-242.349,12	33.266,61
Geschäftsausstattung	103.284,87	39.297,17	-10.597,60	0,00	131.984,44	-90.774,66	-6.528,31	10.596,58	0,00	-86.706,39	45.278,05
	27.324.245,13	255.003,17	-10.597,60	35.497,23	27.604.147,93	-10.352.860,25	-505.724,75	10.596,58	60.602,87	-10.787.385,55	16.816.762,38
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	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	0,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	**27.373.012,27**	**255.263,78**	**-10.597,60**	**35.497,23**	**27.653.175,68**	**-10.396.439,81**	**-507.218,68**	**10.596,58**	**60.602,87**	**-10.832.459,04**	**16.820.716,64**

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 755.814,91 (Vorjahr € 770.493,11) 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. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten,	€ 28.924,89
Berufsgenossenschaft	€ 2.350,00
Straßenbau	€ 80.000,00
unterlassene Instandhaltung	€ 20.000,00

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

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar (in Klammern die Vorjahresbeträge):

		Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	**insgesamt €**	**bis zu 1 Jahr €**	**über 1 Jahr €**	**über 5 Jahre €**	**Gesichert €**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(11.968.621,92) 11.908.426,37	(454.995,24) 507.112,16	(11.513.626,68) 11.401.314,21	(9.654.718,84) 9.440.285,05	(11.968.621,92) 11.908.426,37	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(549.500,13) 514.119,46	(35.380,67) 36.997,34	(514.119,46) 477.122,12	(355.674,20) 311.436,85	(549.500,13) 514.119,46	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	(892.501,47) 915.056,21	(892.501,47) 915.056,21	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(22.778,46) 23.397,60	(22.778,46) 23.397,60	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(96.402,13) 83.573,13	(96.402,13) 70.742,05	(0,00) 12.831,08	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(10.616,55) 10.098,52	(10.284,91) 9.849,79	(331,64) 248,73	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(13.540.420,66) **13.454.671,29**	(1.512.342,88) **1.563.155,15**	(12.028.077,78) **11.891.516,14**	(10.010.393,04) **9.751.721,90**	(12.518.122,05) **12.422.545,83**	

*GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von € 96.100,10. 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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	3

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	827
Zugang	2017	77
Abgang	2017	67
Ende	2017	837

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 12.875,00

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. Hinsichtlich des Bestandes an EK 02 wurde beantragt, die bisherige Rechtslage des § 38 Abs.1 bis 3 KStG, d.h. Herstellung der Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von EK 02 bis zum Ende des Übergangszeitraums 2019, weiterhin anzuwenden.

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

   Günther Geldmacher – Vorsitzender, hauptamtlich
   Anneliese Hoffmann – nebenamtlich

6. 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)

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

8. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2017 eine Dividende von 3% in Höhe von € 26.395,80 auszuschütten, € 250.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 39.690,29 auf neue Rechnung vorzutragen.

...../.....

Alfeld, den 14.06.2018

Günther Geldmacher,
geschäftsführender Vorstand

Anneliese Hoffmann,
nebenamtlicher Vorstand

Modernisierungen und Instandhaltung

**Hier ein kleiner Überblick über Arbeiten, die wir für Sie ausgeführt haben.
Gesamtsumme T€ 1.181 für Instandhaltung und Modernisierung 2017.**

Bild 1a + 1b
Erneuerungen von Dacheindeckungen
Robert-Linnarz-Str. 1+2
Vorderer Siek 4,5,6

Bild 2a + 2b + 2c
Weiterhin haben wir umfangreiche Sanierungsarbeiten an unseren Garagen ausgeführt. Fünf Garagen in der Robert-Linnarz-Str. 46 haben wir erneuert. An weiteren Garagen sind die Dachabdichtungen und Tore erneuert worden.

Bild 2a
Neues Garagentor: Am Hörsumer Tor 22

Bild 2b
Dacherneuerung Garagen: Heinze Str. 36

Bild 2c
Neubau von 5 Garagen: Robert-Linnarz-Str. 46

Bild 3
Ein weiterer Schwerpunkt unserer Arbeiten war die Sanierung und Modernisierung von acht Wohnungen. Die Erneuerung von Thermen und die Modernisierung von Bädern mit abschließenden Maler- und Fußbodenarbeiten belaufen sich auf rd. T€ 212.
Abb.: Bad-Modernisierung Robert-Linnarz-Str. 42

Bild 4a + 4b
Auch unsere Außenanlagen haben wir modernisiert. So wurden Hauseigänge, Gehwege und Hofflächen erneuert.

Bild 4a
Neue Hofpflasterung: Hildesheimer Str. 75

Bild 4b
Barrierefreier Hauseingang: Carl-Heise-Str. 8+10

3

4a

4b

1b

Ehrungen

Ehrungen für langjährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft

Alljährlich ehren wir unsere langjährigen Mitglieder und bedanken uns für die Treue, die sie uns gehalten haben.

Alljährlich ehren wir unsere langjährigen Mitglieder und bedanken uns für die Treue, die sie uns gehalten haben.

50-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern

Dieter Meyer	(11.06.1968)
Lucie Poggenberg	(21.11.1968)
Werner Weist	(09.12.1968)
Heinz Wolff	(30.12.1968)

40-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern

Bernd Olbrich	(17.08.1978)
Karl-Henning Schmull	(10.11.1978)

25-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern

Friedrich Bauche	(18.02.1993)
Bernd Kiszka	(18.02.1993)
Manfred Schütz	(18.02.1993)
Anna Brunmeier	(15.06.1993)
Roland Bretfeld	(15.06.1993)
Klaus Schaper	(10.09.1993)
Heinz Maciejewski	(10.09.1993)
Carsten Bartels	(10.09.1993)
Rolf Weiberg	(07.12.1993)
Markus Legler	(07.12.1993)
Linda Riff	(07.12.1993)
Hans-Georg Boll	(07.12.1993)
Horst-Dieter Kowalski	(21.12.1993)

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

Unsere Gäste-Appartements

Kennen 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.

Gästeappartement der WOBAU in Alfeld

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 (einmalig): 20,00 €

Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden!
(Preise inkl. MwSt)

Impressum
Herausgeber: WOBAU Alfeld
Fotos: WOBAU Alfeld, agentur wolski
Layout: agentur wolski
Druck: Leinebergland Druck GmbH & Co. KG

WOBAU
ALFELD

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der WOBAU Alfeld eG

Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG
Winzenburger Straße 62
31061 Alfeld (Leine)

Telefon: 0 51 81/80 68 - 0
Telefax: 0 51 81/80 68 29
E-Mail: wobau@wobaualfeld.de
Internet: www.wobaualfeld.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Freitag	8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 – 18.00 Uhr
Montag und Donnerstag	14.00 – 16.30 Uhr