



WOB
A L F E L D

WOB
A L F E L D

Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

GESCHÄFTSBERICHT

für das Geschäftsjahr 2019

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD eG
Sitz Alfeld, Genossenschaftsregister 110003, Hildesheim
Gegründet 1899, gültige Satzung Ausgabe Juni 2019

WOB
A L F E L D

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.

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme in T€	17.675	17.620	17.824	18.026	17.586
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in T€	146	159	-197	270	162
Eigenkapital in T€	4.356	4.269	4.127	4.345	4.082
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	24,6%	24,2%	23,2%	24,1%	23,2%
Rücklagen in T€	3.246	3.131	2.865	2.865	2.838
Geschäftsguthaben in T€	924	955	946	941	923
Zahl der Mitglieder	834	815	837	827	839
Zahl der Anteile	2.840	2.746	2.890	2.842	2.830
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	2.995	2.981	2.956	2.881	2.775
davon Betriebskosten in T€	786	779	793	749	737
Instandhaltungsaufwand in T€	628	704	965	529	550
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	530	530	530	530	530
Bauleistungen der Genossenschaft					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Modernisierung aktiviert in T€	507	350	216	697	595
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	9	10	10	7	7
Kaufmännische und technische	5	6	6	6	6
Geringfügig Beschäftigte	3*	3*	3*	1	1
Auszubildende	1	1	1	0	0

* ab 2017 Ausweis der Hauswarte auf geringfügiger Basis

Bericht des Aufsichtsrates

Am 20.06.2019 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die den Jahresabschluss 2018 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.08.2019 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.09.2019 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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.

In der Sitzung am 08.06.2020 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss nebst Lagebericht des Berichtsjahres vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält. Der Aufsichtsrat stellt sodann den Jahresabschluss verbindlich fest. Dem Vorschlag über die Gewinnverteilung schließt er sich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Lageberichts 2019. Aufgrund der COVID-19 Pandemie kann die Mitgliederversammlung auch in schriftlicher Form durchgeführt werden.

In 2019 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 10.06.2020
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
Vorsitzender, hauptamtlich

Anneliese Hoffmann
nebenamtlich (bis 31.03.2019)

André Kempf
hauptamtlich (ab 01.04.2019)

Lagebericht 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 530 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen sowie 104 Einstellplätze. Zudem werden 228 Wohnungen in Stadtgebiet und näherer Umgebung verwaltet. Ein Objekt befindet sich in Laatzen in der Region Hannover. Insgesamt hat sich die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen somit um 14 erhöht. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.543 m². In 2020 werden wir planmäßig weitere vier Dachgeschosswohnungen durch Ausbau fertigstellen.

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 ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum mit durchschnittlich 0,6 % für 2019 deutlich an Schwung verloren. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung ist ebenfalls gestiegen. Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) hat sich der Wert der in Niedersachsen produzierten Güter und Dienstleistungen (BIP) um real 0,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ein überproportionales Wachstum erzielte dabei das Baugewerbe mit real 6,9 %.

In unserem Geschäftsgebiet zeigte sich der regionale Wohnungsmarkt belebt. Die Einwohnerzahl unserer Mittelstadt hat sich auch unter Berücksichtigung des Migrantenzuzugs nahezu stabilisiert (Alterspyramide Stadt Alfeld Leine für 2019). Eine erhöhte Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen war zu verzeichnen. Die Vermietung hatte 70 Vermietungen und 66 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren acht Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 12,3 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % Punkte erhöht. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,40 %) merklich auf 1,20 % verringert.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 (T€)	Ist 2019 (T€)	Ist 2018 (T€)
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.209	2.206	2.186
Instandhaltungsaufwendungen	679	628	704
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	338	338	356
Jahresüberschuss	<u>85</u>	<u>146</u>	<u>159</u>

Zu den Planzahlen 2019 haben sich Abweichungen ergeben. Eine allgemeine Anpassung der Mieten wurde zum Jahresende durchgeführt, jedoch werden hiervon nur die zukünftigen Geschäftsjahre positiv beeinflusst. Somit wurden lediglich bei Neuvermietungen die Miethöhen an die aktuelle Kostensituation angepasst. Modernisierungsbedingte Anpassungen aus dem Geschäftsjahr 2018 amortisierten sich zudem. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich

18,69 €/m² (Vorjahr 20,21 €/m²) und sind geringer ausgefallen als geplant. Zusätzlich wurden T€ 507 für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Die Zinsaufwendungen konnten zum Vorjahr nochmals reduziert werden, weil planmäßige Prolongationen günstiger abgeschlossen wurden.

Der deutlich erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als positiv, da wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt und das Betriebsergebnis bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2019 stellt sich im Vergleich zu 2018 wie folgt dar:

	2019 (T€)	2018 (T€)	Veränderung (T€)
Hausbewirtschaftung	726,4	660,8	65,6
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	25,8	19,8	6,0
Verwaltungsbetreuung	68,4	62,1	6,3
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-703,3	-659,8	-43,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	15,9	33,7	-17,8
Betriebsergebnis	133,2	116,6	16,6
Finanzergebnis	-1,3	-1,0	-0,3
Neutrales Ergebnis	13,7	43,4	-29,7
Jahresüberschuss	<u>145,6</u>	<u>159,0</u>	<u>-13,4</u>

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** sowie dem Anstieg der **Personal- und Sachkosten der Verwaltung** beeinflusst. Die Erhöhung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bei gestiegenen Mieteinnahmen (Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen) von T€ 20,3 auf Minderungen bei den bereinigten Instandhaltungskosten (- T€ 35,0) sowie den Zinsaufwendungen (- T€ 17,1) zurückzuführen. Die Zunahme der Abschreibungen auf Sachanlagen (+ T€ 8,7) steht dieser positiven Entwicklung entgegen. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten von T€ 37,9 wird durch die Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Umlagen (+ T€ 34,1) nahezu neutralisiert.

Die Ergebnisse der **Bautätigkeit** sowie der **Verwaltungsbetreuung** haben sich planmäßig erhöht.

Der Anstieg der **Personal- und Sachkosten der Verwaltung** ist im Wesentlichen auf die tarifbedingten Gehaltserhöhungen, die Neueinrichtung und Anpassung von betrieblicher Altersvorsorgeverträgen sowie den Vorstands-

wechsel 2019 zurückzuführen (+ T€ 34,1). Zudem verzeichneten die sächlichen Verwaltungskosten einen Zuwachs von (+ T€ 9,9).

Der Ergebnisrückgang aus dem **sonstigen Geschäftsbetrieb** von T€ 17,8 ist auf die gesunkenen Erträge aus Materialverkäufen und die rückläufige Verrechnung von Erträgen aus Bonusgutschriften zurückzuführen.

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

Das **neutrale Ergebnis** wird im Wesentlichen durch den Wegfall der Zuschreibungen beeinflusst.

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	16.705,3	94,5	16.682,1	94,7	23,2
Umlaufvermögen	969,8	5,5	938,3	5,3	31,5
Gesamtvermögen	<u>17.675,1</u>	<u>100,0</u>	<u>17.620,4</u>	<u>100,0</u>	<u>54,7</u>

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund T€ 548,0 - im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen - und durch die planmäßigen Abschreibungen von T€ 524,8 um T€ 23,2 erhöht.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens beruht hauptsächlich auf der Zunahme der unfertigen Leistungen.

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	4.356,5	24,6	4.268,7	24,2	87,8
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	11.980,4	67,8	12.033,0	68,3	-52,6
Pensionsrückstellungen	86,6	0,5	85,8	0,5	0,8
Kurzfristige Passiva	1.251,6	7,1	1.232,9	7,0	18,7
Gesamtkapital	<u>17.675,1</u>	<u>100,0</u>	<u>17.620,4</u>	<u>100,0</u>	<u>54,7</u>

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 0,3 % gestiegenen Bilanzsumme von 24,2 % auf 24,6 % gewachsen. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 145,6 bei einem Abgang von T€ 26,7 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben verminderten sich um T€ 31,2.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen von T€ 482,6 die Valutierung von T€ 430,0 übersteigen. Die kurzfristigen Passiva werden von den höheren Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten, sowie von gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beeinflusst. Gegenläufig wirken sich niedrigere, aufgelaufene Leistungen, betreffend den Kapitaldienst, aus.

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 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 20 Jahren.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Mittelherkunft und Mittelverwendung im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018:

	2019 (T€)	2018 (T€)
Finanzmittelbestand zum 01.01.	140,9	184,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	990,1	1022,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-548,0	-352,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-449,0	-6,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>134,0</u>	<u>140,9</u>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG	<u>671,1</u>	<u>649,8</u>
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen	<u>-482,6</u>	<u>-489,8</u>

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€ 6,9 ergibt.

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

	2019 (T€)	2018 (T€)	2017 (T€)	2016 (T€)	2015 (T€)
Cashflow nach DVFA/SG	671,1	649,8	216,5	682,8	613,2
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-482,6	-489,8	-471,8	-432,4	-426,3
Verfügbare Cashflow	<u>188,5</u>	<u>160,0</u>	<u>-255,3</u>	<u>250,4</u>	<u>186,9</u>

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 21,3 erhöht. 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 2019 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	2019	Vorjahr
Eigenkapitalquote [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	24,6 %	24,2 %
Eigenkapitalrentabilität [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	3,3 %	3,7 %
Gesamtkapitalrentabilität [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	2,7 %	3,0 %
Dynamischer Verschuldungsgrad [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	18 Jahre	19 Jahre
Tilgungskraft [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgung]	1,4 Faktor	1,3 Faktor
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	5,35 Euro	5,31 Euro
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² monatlich [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	5,55 Euro	5,50 Euro
Anteil der Erlösschmälerungen [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,5 %	1,4 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten pro m ² monatlich [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,45 Euro	1,75 Euro
Anteil der Kapitaldienste an der Kaltmiete [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	38,9 %	38,6 %
Mietenmultiplikator [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	7,5 Faktor	7,6 Faktor

Jahresergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von € 145.649,41 aus. Abzüglich der Einstellung von € 15.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2018 in Höhe von € 55.957,45 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 186.606,86.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 08.06.2020 den Jahresabschluss beraten. Eine verbindliche Feststellung erfolgte durch den Aufsichtsrat. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2019 eine **Dividende von 3 %** in Höhe von € 25.519,20 auszuschütten, € 150.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 11.087,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

Für die nächsten zwei Jahre gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen erhöhen werden. Eine allgemeine Mieterhöhung mit Wirkung zum 01.03.2020 soll unsere Gesamtmieteinnahmen auf T€ 2.315 anwachsen lassen. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig auf T€ 324 sinken. Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 630 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 440 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. T€ 138.

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 09.06.2020

Der Vorstand

gez.: Geldmacher Kempf

WOBAU Intern

Steigende Mitgliederzahlen in 2019

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im vergangenen Jahr wieder erhöht. 54 Mitglieder sind ausgeschieden – 73 Mitglieder haben wir hinzugewonnen. Insgesamt vermehrte sich der Stamm der Mitglieder von 815 auf 834 Mitglieder. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2019 € 879.563.

Geschäftsjahr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Zugänge	73	61	77	71	89	86
Abgänge	54	83	67	83	79	83
Stand 31.12.	834	815	837	827	839	829
Anteile	2840	2746	2890	2842	2830	2666

Aktionen und Veranstaltungen der WOBAU in 2019

Mieterfahrt am 09.05.2019 in den Solling

Zur diesjährigen Mieterfahrt war Volpriehausen unser Ziel. Dort wurde die Reisegesellschaft bei sehr guter Stimmung mit einem Aperitif und Drehorgelmusik schon beim Ausstieg aus dem Bus begrüßt. Nach einem 15-minütigen Fußweg zu einer restaurierten Köhlerhütte, konnte man die knurrenden Mägen schon fast hören. Dem wurde durch ein 2-Gänge-Menü aus Peker-Kartoffeln mit Dips und einem Spießbraten mit selbstgebackenem Brot Abhilfe geschaffen. Nach diesem Gaumenschmaus ging es auf einer rasanten Fahrt mit einem Oldtimer-Doppeldeckerbus in den Nachbarort Delliehausen. Dort wurde uns unter anderem ein kurzer Einblick in das alte Handwerk der Köhler gewährt. Nach dieser kurzweiligen Rundfahrt wartete schon die Senior-Chefin des Erlebnisresorts auf uns, um durch die erstaunliche Pflanzenwelt des Gartens und des Gewächshauses zu führen. Wir erhielten umfangreiche Informationen über auch teilweise exotische „Gewächse“. Den kulinarischen Abschluss bildete ein Kaffeetrinken mit fair gehandeltem Kaffee und hausgemachtem Kuchen soweit das Auge reichte. Ein toller Tag endete um 18:00 Uhr wieder in Alfeld.



Sommerfest am 07.08.2019

Auch in diesem Jahr lud die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld ihre Mieterinnen und Mieter zum traditionellen Sommerfest ein. In den vertrauten Räumen der Katholischen Sankt Marien Kirche fanden sich 70 Personen am Nachmittag ein, um bei Sommerwetter schöne Stunden in Gemeinschaft zu verbringen. Mit leckerem Grillgut und Salaten sowie diversen Getränken wurden alle Gäste bestens versorgt. Als Überraschung für die Gäste hatte die WOBAU den Zeichner Vitali Schreiber aus Hildesheim engagiert, der auf Wunsch mit viel Talent und Leidenschaft Porträts der Besucherinnen und Besucher als Karikatur in Schwarz-Weiß anfertigte. In entspannter Atmosphäre war Gelegenheit für nette Gespräche, auch der Vorstand der WOBAU Herr Günther Geldmacher und Herr André Kempf standen nach der Begrüßung als Ansprechpartner für Lob, Sorgen und Nöte aller bereit.

1. Bilanz per 31.12.2019

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
(Genossenschaften)



n/n	Код товара	Количество	Цена, евро	Стоимость, евро	Вес в кг
1	B4-40X25X44	2	42,78	85,56	
2	E2-40X08	1	42,16	42,16	
3	E2-40X10	1	42,16	42,16	
4	E2-40X12	2	42,16	84,32	
5	E4-40X32	2	48,36	96,72	
6	SERIE-ER32	1	81	81	
7	KS1-40-13	1	213,9	213,9	
				162	
				213,9	

1. Bilanz per 31.12.2019

AKTIVA	Geschäftsjahr (in Euro)		Vorjahr (in Euro)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.554,48	2.242,90
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.598.938,14		16.608.944,16
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.982,87		37.391,71
Bauvorbereitungskosten	276,35	16.694.463,97	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.705.318,45	16.682.145,38
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		796.713,75	762.626,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	5.252,35		8.471,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.922,30		2.425,11
Sonstige Vermögensgegenstände	29.076,11	38.250,76	23.289,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		133.970,31	140.940,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		835,82	501,40
Bilanzsumme		17.675.089,09	17.620.399,48

PASSIVA**Eigenkapital****Geschäftsguthaben** der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

44.020,00

103.540,00

der verbleibenden Mitglieder

879.563,00

923.583,00

851.260,00

rückständige fällige Einzahlungen a.GA: € 682,00

(*0,00)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

776.936,70

761.936,70

davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 15.000,00

(*16.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

1.836.715,30

1.736.715,30

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 100.000,00

(*250.000,00)

Andere Ergebnisrücklagen

632.609,51

3.246.261,51

632.609,51

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

55.957,45

39.690,29

Jahresüberschuss

145.649,41

158.993,41

Einstellung in Ergebnisrücklagen

-15.000,00

186.606,86

-16.000,00

Eigenkapital insgesamt

4.356.451,37

4.268.745,21

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

86.635,70

85.848,03

Sonstige Rückstellungen

34.166,45

120.802,15

112.628,57

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten geg.Kreditinstituten

11.546.912,80

11.579.418,79

Verbindlichkeiten geg.anderen Kreditgebern

438.434,21

477.122,12

Erhaltene Anzahlungen

945.113,03

927.917,98

Verbindlichkeiten aus Vermietung

26.104,41

24.287,66

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

210.294,01

109.932,32

Sonstige Verbindlichkeiten

11.835,74

13.178.694,20

11.691,98

davon aus Steuern: € 1.247,54

(*876,60)

Rechnungsabgrenzungsposten

19.141,37

22.806,82

Bilanzsumme**17.675.089,09****17.620.399,48**

2. Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2019

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019
(Genossenschaften)



2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr (in Euro)		Vorjahr (in Euro)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.994.635,02		2.980.576,92
b) aus Betreuungstätigkeit	68.368,60		62.101,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.771,50	3.075.775,12	10.270,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.087,35	6.811,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.824,20	19.841,40
Sonstige betriebliche Erträge		81.822,22	165.086,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.416.841,88	1.458.554,20
Rohergebnis		1.800.667,01	1.786.134,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	459.960,37		436.567,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 22.584,59	112.648,54	572.608,91	102.890,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		524.765,96	518.882,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67		135.870,68	129.609,55
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
a) Zinsaufwendungen	338.408,62		355.837,16
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	5.943,00	344.351,62	6.425,00
Ergebnis nach Steuern		223.081,84	235.934,75
Sonstige Steuern		77.432,43	76.941,34
Jahresüberschuss		145.649,41	158.993,41
Gewinnvortrag		55.957,45	39.690,29
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-15.000,00	-16.000,00
Bilanzgewinn		186.606,86	182.683,70

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 2019 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 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 2019 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 fertiggestellt. 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.
- m.) In 2018 wurden 2 Häuser energetisch modernisiert. Die Restnutzungsdauer wurde auf 30 Jahre verlängert.
- n.) In 2019 wurden 2 Häuser energetisch modernisiert.

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. Niederstwertprinzip auf Umlaufvermögen.

5. Den Pensionsrückstellungen liegen folgende Bewertungsmaßstäbe zugrunde:
 - Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck
 - Rechnungszins 2,71 % 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 Fünftel der Rückstellung zugeführt. Für 2019 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen betragen € 15.391,30.

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 € 4.459,00.

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. Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaff.-/ Herstellun- skosten am 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Herstellun- skosten am 31.12.2019	Abschrei- bungen Stand am 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Abschrei- bungen Stand am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermö- gensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	48.279,12	9.381,01	-3.380,79	54.279,34	-46.036,22	-1.069,43	3.380,79	-43.724,86	10.554,48
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	275.74.304,69	506.625,00	0,00	28.080.929,69	-10.965.360,53	-516.631,02	0,00	-11.481.991,55	16.598.938,14
Grundstücke mit ande- ren Bauten	275.615,73	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	132.524,74	31.656,67	-12.103,98	152.077,43	-95.133,03	-7.065,51	12.103,98	-90.094,56	61.982,87
Bauvorbereitungskosten	0,00	276,35	0,00	276,35	0,00	0,00	0,00	0,00	276,35
	27982.445,16	538.558,02	-12.103,98	28.508.899,20	-11.302.842,68	-523.696,53	12.103,98	-11.814.435,23	16.694.463,97
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	300,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	28.031.024,28	547.939,03	-15.484,77	28.563.478,54	-11.348.878,90	-524.765,96	15.484,77	-11.858.160,09	16.705.318,45

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 796.713,75 (Vorjahr € 762.626,40) 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. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|--|-------------|
| Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten, | € 31.066,45 |
| Berufsgenossenschaft | € 3.100,00 |
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):

	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherheit 1)
		bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(11.579.418,79) 11.546.912,80	(463.249,15) 465.333,08	(11.116.169,64) 11.081.579,72	(9.255.081,41) 9.138.166,02	(11.579.418,79) 11.546.912,80	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(477.122,12) 438.434,21	(38.687,91) 40.455,70	(438.434,21) 397.978,51	(265.178,11) 216.805,65	(477.122,12) 438.434,21	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(927.917,98) 945.113,03	(927.917,98) 945.113,03	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(24.287,66) 26.104,41	(24.287,66) 26.104,41	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(109.932,32) 210.294,01	(97.101,24) 210.294,01	(12.831,08) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(11.691,98) 11.835,74	(11.526,16) 11.752,83	(165,82) 82,91	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(13.130.370,85) 13.178.694,20	(1.562.770,10) 1.699.053,06	(11.567.600,75) 11.479.641,14	(9.520.259,52) 9.354.971,67	(12.056.540,91) 11.985.347,01	

1) GPR = Grundpfandrechte

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	2	2
Technische Mitarbeiter/-innen	1	0
Mitarbeiter/-innen Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	3

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

- Mitgliederbewegung:

Anfang	2019	815
Zugang	2019	73
Abgang	2019	54
Ende	2019	834

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 28.303,00

Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.
- 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 (bis 31.03.2019)
André Kempf	- hauptamtlich (ab 01.04.2019)

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:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

8. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn 2019 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 25.519,20 auszuschütten, € 150.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 11.087,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 09.06.2020


 Günther Geldmacher,
 Vorsitzender, hauptamtlicher Vorstand


 André Kempf,
 hauptamtlicher Vorstand

Modernisierungen und Instandhaltung

Hier ein kleiner Überblick über Arbeiten, die wir für Sie ausgeführt haben.
Gesamtsumme T€ 1.126 für Modernisierung und Instandhaltung 2019.

Bild 1a + 1b

Energetische Modernisierung unserer Häuser in der Robert-Linnarz-Straße 26 und 27.

Neben einer Wärmedämmung, neuer Fenster und einer Zentralheizung wurden auch alle Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet. Auch die Briefkastenanlage wurde erneuert. Die zukünftigen Wohnungen im Dachgeschoss sind im Zuge der Dacherneuerung mit großen Dachflächenfenstern versehen worden.

Bild 2a + 2b + 2c

Erstellung einer ca. 35 m² großen Dachgeschosswohnung im Vorderen Siek 6.

Bild 3

Erneuerung und Erweiterung eines Kinderspielfeldes in der Robert-Linnarz-Straße.

Bild 4

Neue Garagentore in der Heinzestraße 36.

Bild 5a + 5b

Wohnungsmodernisierungen in der Ravenstraße 16.

Bild 6

Sanierung der Dachgauben in der Winzenburger Straße 15 und 16.

Bild 7a + 7b

Zaun- und Briefkastenerneuerung in der Kaiser-Wilhelm-Straße 4.





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. Leider ist es uns, infolge der neuen Anforderungen des Datenschutzes, nicht mehr erlaubt, die Namen unserer Jubilare an dieser Stelle zu veröffentlichen. Aufgrund der COVID-19 Pandemie werden wir höchstwahrscheinlich auch keine persönlichen Ehrungen auf der diesjährigen Mitgliederversammlung vornehmen können. Diese werden wir auf einem anderen Weg zeitnah nachholen.

100-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiert 1 Mitglied

60-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern 5 Mitglieder

50-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiert 1 Mitglied

40-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern 5 Mitglieder

25-jährige Mitgliedschaft in der WOBAU feiern 13 Mitglieder

**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 WOB AU 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: WOB AU Alfeld

Fotos: WOB AU 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: 05181/80 68 - 0

Telefax: 05181/80 6829

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