





#### **INHALT**

AUFSICHTSRAT / VORSTAND	03
WOBAU IM ÜBERBLICK	04
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	05
LAGEBERICHT	06 – 14
BILANZ	
Aktiva	16
▲ Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
ANHANG	
A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
▲ D. Sonstige Angaben	24
WOBAU SERVICE – GÄSTE-APPARTEMENTS	21
WOBAU INTERN	26 – 27
MODERNISIERING LIND INSTANDHALTING	28 – 30



#### **AUFSICHTSRAT**



Vorsitzender **Roland Schaper** Geno. Bankbetriebswirt (ADG)

Stellvertretender Vorsitzender **Sebastian Fluthwedel** Dipl. Ingenieur

Schriftführerin **Regina Kirchberg** Rechtsanwältin

**Rainer Oelze** Steuerberater

IMPRESSUM HERAUSGEBER

Alfeld eG

Wohnungs baugenossenschaft

GENOSSENSCHAFTSREGISTER Amtsgericht Hildesheim Gen.-Reg.-Nr. 11003

PRÜFUNGSVERBAND Verband der Wohnungs-und Immobilienwirtschaft in

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

BILDNACHWEIS Wobau Alfeld eG

Stock.adobe.com © Philip Steury

© picsfive © natali\_mis

Niedersachsen und Bremen e.V.

GESAMTHERSTELLUNG www.polkehn-design.de, Hameln

Winzenburger Straße 62 31061 Alfeld (Leine)

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

www.wobaualfeld.de wobau@wobaualfeld.de

GERICHTSSTAND Hildesheim

#### **VORSTAND**



Günther Geldmacher Vorsitzender, hauptamtlich

**André Kempf** hauptamtlich



## **WOBAU** IM ÜBERBLICK

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme in T€	17.681	17.675	17.620	17.824	18.026
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in T€	222	146	159	-197	270
Eigenkapital in T€	4.586	4.356	4.269	4.127	4.345
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	25,9%	24,6%	24,2%	23,2%	24,1%
Rücklagen in T€	3.419	3.246	3.131	2.865	2.865
Geschäftsguthaben in T€	957	924	955	946	941
Zahl der Mitglieder	843	834	815	837	827
Zahl der Anteile	2.900	2.840	2.746	2.890	2.842
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	3.129	2.995	2.981	2.956	2.881
davon Betriebskosten in T€	825	786	779	793	749
Instandhaltungsaufwand in T€	623	628	704	965	529
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	534	530	530	530	530
Bauleistungen der Genossenschaft					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Modernisierung aktiviert in T€	421	507	350	216	697
Anlagen im Bau in T€	96	0	0	0	0
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	9	9	10	10	7
Kaufmännische und technische	6	5	6	6	6
Geringfügig Beschäftigte	3*	3*	3*	3*	1
Auszubildende	0	1	1	1	0

## **BERICHT**DES AUFSICHTSRATES

m 23.06.2020 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die die Gewinnverwendung 2019 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Jahresabschluss 2019 durch den Aufsichtsrat bereits in einer gemeinsamen Sitzung am 08.06.2020 festgestellt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 führte der Verband der Wohnungsund Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 31.08.2020 bis 21.09.2020 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21.09.2020 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 drei Sitzungen die ordnungsgemäße Beleg-, Buch- und Kassenführung festgestellt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

In der Sitzung am 31.05.2021 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss nebst Lagebericht des Berichtsjahres vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2020 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 2020. Aufgrund der COVID-19 Pandemie kann die Mitglieder-versammlung auch in schriftlicher Form durchgeführt werden.

In 2020 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 02.06.2021

Roland Schaper Vorsitzender



## **LAGE**BERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 534 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen sowie 104 Einstellplätze. Im Geschäftsjahr 2020 wurden planmäßig vier neue Dachgeschosswohnungen durch Ausbau fertiggestellt. Zudem werden 220 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 acht reduziert. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.688 m².

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

## 2. WIRTSCHAFTS-BERICHT

#### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um ca. 5.0 % niedriger als 2019. Dies ist die erste Rezession nach einer zehnjährigen Wachstumsphase. Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen prägen somit die deutsche Gesamtwirtschaftsleistung nachhaltig. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung ist ebenfalls geschrumpft. Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) hat sich der Wert der in Niedersachsen produzierten Güter und Dienstleistungen (BIP) um real 4,9 % gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Grundstücksund Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt, muss nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung.

In unserem Geschäftsgebiet zeigt sich der regionale Wohnungsmarkt trotz rückläufiger Einwohnerzahlen unserer Mittelstadt (Statistiken Einwohnermeldeamt Alfeld Leine) und der massiven pandemischen Einschränkungen belebt. Eine erhöhte Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist auch in diesem Jahr zu verzeichnen. Die Vermietung hatte 81 Vermietungen und 70 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren sieben Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei rund 13 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % Punkte erhöht. Auch unsere Leerstandsquote ist auf 1,56 % (Vorjahr 1,20 %) leicht gestiegen.

#### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen: positiven Effekten aus den Betriebskostenbestandsveränderungen. Weiterhin konnten mehr aktivierungsfähige Eigenleistungen auf die geplanten Großmaßnahmen und Wohnungsmodernisierungen verrechnet werden.

Eine allgemeine Anpassung der Mieten mit Wirkung zum 01.03.2020 wurde kurz vor Vorjahresende durchgeführt. Eine erhebliche Mietensteigerung von T€ 94 ist somit gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 18,49 €/m² (Vorjahr 18,69 €/m²) und liegen somit auf Vorjahresniveau. Zusätzlich wurden T€ 421 für aktivierungspflichtige Modernisierungen und T€ 96 für Anlagen im Bau aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen konnten zum Vorjahr nochmals reduziert werden, weil planmäßige Prolongationen günstiger abgeschlossen wurden. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als positiv, da wir Instand-

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.315	2.300	2.206
Instandhaltungsaufwendungen	630	623	628
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	324	325	338
Jahresüberschuss	138	222	146

Zu den Planzahlen 2020 weicht nur der Jahresüberschuss merklich von der Zielvorgabe ab. Er erhöhte sich um T€ 84 auf nun mehr T€ 222. Der deutlich erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den rückläufigen Kosten für sonstige betriebliche Aufwendungen und den

haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt und das Betriebsergebnis bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben. Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Umlagen von T€ 36,2 nahezu neutralisiert.

Die Ergebnisse der **BAUTÄTIGKEIT** sowie der **VERWALTUNGSBETREUUNG** haben sich planmäßig erhöht.

Der Anstieg der **PERSONAL- UND SACH- KOSTEN DER VERWALTUNG** ist im Wesentlichen auf die tarifbedingten Gehaltserhöhungen, die Einmalzahlung eines Coronabonus sowie die

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	824,0	726,4	97,6
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	33,7	25,8	7,9
Verwaltungsbetreuung	70,8	68,4	2,4
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-724,6	-703,3	-21,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	12,0	15,9	-3,9
Betriebsergebnis	215,9	133,2	82,7
Finanzergebnis	-1,3	-1,3	0,0
Neutrales Ergebnis	7,1	13,7	-6,6
Jahresüberschuss	221,7	145,6	76,1

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der HAUSBEWIRT-SCHAFTUNG sowie dem Anstieg der PERSONAL-UND SACHKOSTEN DER VERWALTUNG beeinflusst. Die Erhöhung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist auf gestiegene Mieteinnahmen (Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und allgemeine Mieterhöhung mit Wirkung zum 01.03.2020) von T€ 94,1 und rückläufigen Zinsaufwendungen von T€ 13,9 zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Erhöhung der bereinigten Instandhaltungskosten von T€ 12,4 aus. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten von T€ 43,8 wird durch die

Personalveränderung im Bereich der Fremdverwaltung zurückzuführen (+T€ 34,0). Die sächlichen Verwaltungskosten verringerten sich deutlich (-T€ 15,6).

Der Ergebnisrückgang aus dem **SONS-TIGEN GESCHÄFTSBETRIEB** von T€ 3,9 wird maßgeblich von den Umbaukosten unserer Geschäftsstelle und dem Rückgang der Mitgliederbetreuungsaufwendungen beeinflusst.

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

Das **NEUTRALE ERGEBNIS** wird maßgeblich durch den Wegfall der Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und der Reduzierung anderer Erträge geprägt.

#### **▲ VERMÖGENSLAGE**

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

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund  $T \in 521,4$  – im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – und durch die planmäßigen Abschreibungen von  $T \in 528,3$  um  $T \in 6,9$  verringert.

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.20 T€	20 %	31.12.20 T€	19 %		Veränderungen T€
Anlagevermögen	16.698,4	94,4	16.705,3	94,5		-6,9
Umlaufvermögen	982,7	5,6	969,8	5,5	_	12,9
Gesamtvermögen	17.681,1	100,0	17.675,1	100,0		6,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.20 T€	)20 %	31.12.20 T€	19 %	Veränderungen T€
Eigenkapital	4.585,7	25,9	4.356,5	24,6	229,2
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	11.875,1	67,2	11.980,4	67,8	-105,3
Pensionsrückstellungen	85,1	0,5	86,6	0,5	-1,5
Kurzfristige Passiva	1.135,2	6,4	1.251,6	7,1	-116,4
Gesamtkapital	17.681,1	100,0	17.675,1	100,0	6,0

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen von T€ 505,3 die Valutierung von T€ 400,0 übersteigen. Die kurzfristigen Passiva werden von der erheblichen Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geprägt. Gegenläufig wirken sich die höheren Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten 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 2020 im Vergleich zu 2019:

	2020 T€	T€	2019 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		134,0	140,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	909,6		990,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-521,3		-548,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**)	-422,8	-34,5	-449,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.		99,5	134,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		748,5	671,1
**) darin enthalten planmäßige Tilgungen		-505,2	-482,6

Die Mittelabflüsse aus der Investitionssowie der Finanzierungstätigkeit überstiegen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, so dass sich im Ergebnis eine Abnahme des Finanzmittelbestands um T€ 34,5 ergibt.

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

haltung 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 Be-richtszeitraum jederzeit nachgekommen. Zur Deckung kurzfristiger Finanzierungserfordernisse stehen der Genossenschaft Kreditlinien

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	748,5	671,1	649,8	216,5	682,8
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-505,2	-482,6	-489,8	-471,8	-432,4
Verfügbarer Cashflow	243,3	188,5	160,0	-255,3	250,4

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 77,4 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 2020 aus, um den planmäßigen Tilgungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Durchführung der Modernisierungsund Instandhaltungsmaßnahmen auf dem im Wirtschafts- und Finanzplan vorgesehenen Niveau wird auch künftig die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital erforderlich machen. Nach unserer Planungsrechnung ist unter Einin 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	2020	Vorjahr
<b>EIGENKAPITALQUOTE</b> [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	25,9 %	24,6 %
<b>EIGENKAPITALRENTABILITÄT</b> [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	4,8 %	3,3 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	3,1 %	2,7 %
<b>DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD</b> [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	16 Jahre	18 Jahre
TILGUNGSKRAFT [definiert als Cashflow nach DVFA/SG: planmäßige Tilgung]	1,5 Faktor	1,4 Faktor
<b>DURCHSCHNITTLICHE MONATLICHE WOHNUNGSMIETE</b> [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	5,59 Euro	5,35 Euro
<b>DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE PRO M² MONATLICH</b> [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	5,79 Euro	5,55 Euro
ANTEIL DER ERLÖSSCHMÄLERUNGEN [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,7 %	1,5 %
DURCHSCHNITTLICHE INSTANDHALTUNGS- KOSTEN PRO M² MONATLICH [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,48 Euro	1,45 Euro
ANTEIL DER KAPITALDIENSTE AN DER KALTMIETE [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	36,0 %	37,1 %
MIETENMULTIPLIKATOR [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	7,2 Faktor	7,5 Faktor

#### ▲ JAHRESERGEBNIS UND VORSCHLAG **ZUR GEWINNVERWENDUNG**

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von € 221.685,65 aus. Abzüglich der Einstellung von € 23.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2019 in Höhe von € 11.087,66 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 209.773,31.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 31.05.2021 den Jahresabschluss beraten. Eine verbindliche Feststellung erfolgte durch den Aufsichtsrat. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2020 eine DIVIDENDE VON 3 % in Höhe von € 26.377,59 auszuschütten, € 180.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 3.395,72 auf neue Rechnung vorzutragen.



### **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, aufgrund der neuen Anforderungen des Datenschutzes, nicht mehr erlaubt, die Namen unserer Jubilare an dieser Stelle zu veröffentlichen.



in der WOBAU feiert 1 Mitglied

in der

feiert

WOBAU

1 Mitglied

in der feiern

WOBAU 4 Mitglieder



Allen Jubilaren einen herzlichen Glückwunsch und Dank für die

in der langjährige WOBAU Treue. feiern 8 Mitglieder

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

ine anhaltende, globale Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) ist auch im Jahr 2021 festzustellen. Obwohl sich der Wohnungsmarkt bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erweisen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungsund Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Auch im Zuge der Unternehmensplanung wurde den derzeitigen Bedrohungen Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

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 das nächste Jahr gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Im Jahr 2021 erwarten wir Sollmieteinnahmen von rund T€ 2.360. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig auf T€ 310 sinken.

Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 605 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 485 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. T€ 172.

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 01.06.2021

Der Vorstand

gez.: Geldmacher Kempf



# **BILANZ**GESCHÄFTSJAHR 2020



AKTIVA	Gescha EUR	iftsjahr EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		9.918,46	10.554,48
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.506.481,58		16.598.938,14
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.698,00		61.982,87
Anlagen im Bau	95.707,31		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	16.688.153,50	276,35
FINANZANLAGEN Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.698.371,96	16.705.318,45
UMLAUFVERMÖGEN  ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		832.894,96	706 712 75
Unfertige Leistungen		832.894,90	796.713,75
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	10 547 10		F 2F2 2F
Forderungen aus Vermietung  Forderungen aus anderen Lieferungen	10.547,12		5.252,35
und Leistungen Sonstige Vermögensgegenstände	6.865,68	49.678,57	3.922,30 29.076,11
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		99.498,41	133.970,31
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		684,87	835,82
Bilanzsumme		17.681.128,77	17.675.089,09

PASSIVA	Geschä EUR	iftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
111001111	EOR	LOK	EUK	
EIGENKAPITAL				
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.159,60		44.020,00	
der verbleibenden Mitglieder	899.000,00		879.563,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00	956.709,60	0,00	
rückständige fällige Einzahlungen a.GA € 570,40			(*837,00)	
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 23.000,00	799.936,70		776.936,70 (*15.000,00)	
Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 150.000,00	1.986.715,30		1.836.715,30	
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51	3.419.261,51	632.609,51	
BILANZGEWINN				
Gewinnvortrag	11.087,66		55.957,45	
Jahresüberschuss	221.685,65		145.649,41	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-23.000,00	209.773,31	-15.000,00	
Eigenkapital insgesamt		4.585.744,42	4.356.451,37	
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen	85.059,37		86.635,70	
Sonstige Rückstellungen	35.589,08	120.648,45	34.166,45	
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	11.482.062,25		11.546.912,80	
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	397.978,51		438.434,21	
Erhaltene Anzahlungen	966.644,62		945.113,03	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.721,74		26.104,41	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.387,31		210.294,01	
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.392,80	13.992,56	12.954.786,99	11.835,74 (*1.247,54	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		19.948,91	19.141,37	
Bilanzsumme		17.681.128,77	17.675.089,09	









#### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2020 BIS 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	ÉUR	ÉUR	
_				
UMSATZERLÖSE				
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.128.695,98		2.994.635,02	
b) aus Betreuungstätigkeit	70.813,49		68.368,60	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.067,05	3.212.576,52	12.771,50	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.181,21	34.087,35	
Andere aktivierte Eigenleistungen		33.733,52	25.824,20	
Sonstige betriebliche Erträge		66.672,06	81.822,22	
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.454.884,83	1.416.841,88	
Rohergebnis		1.894.278,48	1.800.667,01	
PERSONALAUFWAND				
a) Löhne und Gehälter	493.934,34		459.960,37	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 20.804,53	117.322,41	611.256,75	112.648,54 (*22.584,59)	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		528.309,72	524.765,96	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		123.260,47	135.870,68	
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67			(*1.672,67)	
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00	
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN				
a) Zinsaufwendungen	325.221,05		338.408,62	
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	4.781,00	330.002,05	5.943,00	
Ergebnis nach Steuern		301.461,49	223.081,84	
Sonstige Steuern		79.775,84	77.432,43	
Jahresüberschuss		221.685,65	145.649,41	
Gewinnvortrag		11.087,66	55.957,45	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-23.000,00	-15.000,00	
		209.773,31	186.606,86	

#### 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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 (JAbschlWUV) beachtet.

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

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

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 2020 wurden Fremdkapitalzinsen nicht aktiviert.

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

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 30 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 auswiesen, nach Modernisierungen die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre neu festgesetzt.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

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

1 Niederstwertprinzip auf Umlaufvermögen.

Den Pensionsrückstellungen liegen folgende Bewertungsmaßstäbe zugrunde:

#### Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck

Rechnungszins	2,30 % 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 2020 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen betragen € 13.718,63.

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 € 3.929,00.

6. Sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.



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:	20,00 € einmalig

Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden!





#### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### I. Bilanz

DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS STELLT SICH WIE FOLGT DAR:	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Herstellungs- kosten am 31.12.2020	Abschreibungen, Stand 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen, Stand 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020
SIGIT WILL OLG I DAIK.	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	54.279,34	2.086,84	0,00	0,00	56.366,18	-43.724,86	-2.722,86	0,00	-46.447,72	9.918,46
SACHANLAGEN										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.080.929,69	420.824,14	0,00	276,35	28.502.030,18	-11.481.991,55	-513.557,05	0,00	-11.995.548,60	16.506.481,58
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	152.077,43	2.744,94	0,00	0,00	154.822,37	-90.094,56	-12.029,81	0,00	-102.124,37	52.698,00
Anlagen im Bau	0,00	95.707,31	0,00	0,00	95.707,31	0,00	0,00	0,00	0,00	95.707,31
Bauvorbereitungskosten	276,35	0,00	0,00	-276,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	28.508.899,20	519.276,39	0,00	0,00	29.028.175,59	-11.814.435,23	-525.586,86	0,00	-12.340.022,09	16.688.153,50
FINANZANLAGEN										
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	28.563.478,54	521.363,23	0,00	0,00	29.084.841,77	-11.858.160,09	-528.309,72	0,00	-12.386.469,81	16.698.371,96

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

Verbindlichkeiten	Ingesamt EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung ¹)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.482.062,25 (11.546.912,80)	484.584,84 (465.333,08)	10.997.477,41 (11.081.579,72)	9.027.768,34 (9.138.166,02)	11.482.062,25 (11.546.912,80)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	397.978,51 (438.434,21)	42.304,31 (40.455,70)	355.674,20 (397.978,51)	166.222,84 (216.805,65)	397.978,51 (438.434,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	966.644,62 (945.113,03)	966.644,62 (945.113,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.721,74 (26.104,41)	27.721,74 (26.104,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.387,31 (210.294,01)	66.387,31 (210.294,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.992,56 (11.835,74)	13.992,56 (11.752,83)	0,00 (82,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	12.954.786,99 (13.178.694,20)	1.601.635,38 (1.699.053,06)	11.353.151,61 (11.479.641,14)	9.193.991,18 (9.354.971,67)	11.880.040,76 (11.985.347,01)	

In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 832.894,96 (Vorjahr € 796.713,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten

€ 31.489,08

Berufsgenossenschaft

€ 4.100,00

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	2	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0	3

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt, die zum 01.08.2020 in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis übernommen wurde.

#### Mitgliederbewegung:

Anfang	2020	834
Zugang	2020	74
Abgang	2020	65
Ende	2020	843

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 19.437,00.

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.

**A** Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

> Günther Geldmacher Vorsitzender, hauptamtlich

André Kempf hauptamtlich

**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)

6. Nachtragsbericht:

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn 2020 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 26.377,59 auszuschütten, € 180.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 3.395,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 01.06.2021

hauptamtlicher Vorstand

hauptamtlicher Vorstand



### WOBAUINTERN

#### STEIGENDE MITGLIEDERZAHLEN IN 2020

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im vergangenen Jahr weiter erhöht. 65 Mitglieder sind ausgeschieden – 74 haben wir hinzugewonnen. Insgesamt vermehrte sich der Stamm unserer Anteilseigner/innen von 834 auf 843. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2020 € 899.000.

Geschäftsjahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zugänge	89	71	77	61	73	74
Abgänge	79	83	67	83	54	65
Stand 31.12.	839	827	837	815	834	843
Anteile	2830	2842	2890	2746	2840	2900

#### **AKTIONEN** DER WOBAU IN 2020

#### SPENDE AN TISCHLEIN DECK DICH

Aufgrund der Corona Pandemie mussten unsere kompletten Veranstaltungen, wie die Busfahrt, das Sommerfest sowie die Weihnachtsfeier im Jahr 2020 leider ausfallen. Wir haben uns dazu entschieden, die aufgrund dessen eingesparten Kosten, als Spende an Tischlein Deck Dich für den sozialen Mittagstisch zu überreichen. Die Spendenübergabe haben Herr Geldmacher und Herr Kempf am 24.11.2020 persönlich vorgenommen. Wir denken, dass ein soziales Engagement im Sinne aller unserer Mitglieder ist.

#### PRÄSENTÜBERREICHUNG AN **UNSERE JUBILARE UND VERTRAUENS-PERSONEN**

Da die Corona Pandemie im letzten Jahr leider keine persönliche Ehrung unserer Jubilare bei der Mitgliederversammlung sowie keine Weihnachtsfeier für unsere Vertrauenspersonen zugelassen hat, haben Herr Geldmacher und Herr Kempf 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.



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

1.118 MIO. EUR



unserer Geschäfts-

stelle.









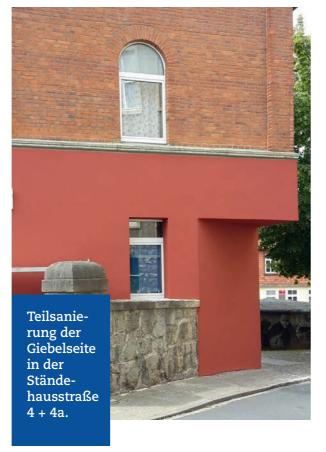


## **MODERNISIERUNG** UND INSTANDHALUNG











Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

Winzenburger Straße 62 31061 Alfeld (Leine)

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

www.wobaualfeld.de wobau@wobaualfeld.de

#### **GESCHÄFTSZEITEN**

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

