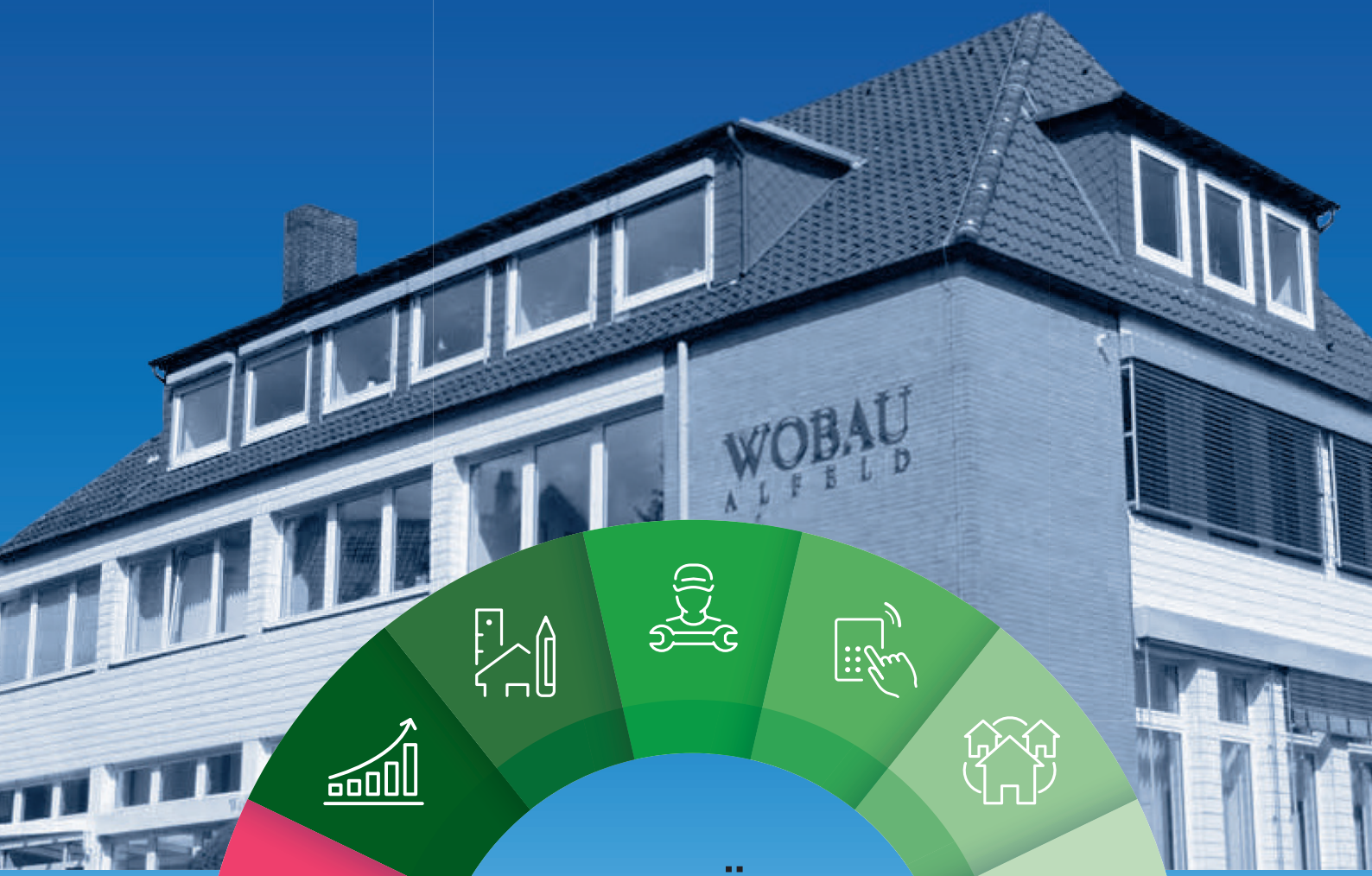


GESCHÄFTS BERICHT 2021

WOBAU ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG

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 – 20
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 22 – 23
- D. Sonstige Angaben 24 – 25

WOBAU SERVICE – GÄSTE-APPARTEMENTS 21

WOBAU INTERN 26 – 27

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 28 – 30

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

Winzenburger Straße 62
31061 Alfeld (Leine)

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

www.wobaualfeld.de
wobau@wobaualfeld.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER
Sitz Alfeld
Gen.-Reg.-Nr. 11003 Hildesheim

GÜLTIGE SATZUNG
Ausgabe Juni 2019

GERICHTSSTAND
Hildesheim

PRÜFUNGSVERBAND
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT
Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

GESAMTHERSTELLUNG
www.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS
Wobau Alfeld eG

Stock.adobe.com
© strixcode
© picsfive
© natali_mis

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender
Roland Schaper
Geno. Bankbetriebswirt (ADG)

Stellvertretender Vorsitzender
Sebastian Fluthwedel
Dipl. Ingenieur

Schriftführerin
Regina Kirchberg
Rechtsanwältin

Rainer Oelze
Steuerberater

VORSTAND

Günther Geldmacher
hauptamtlich, Vorsitzender bis 31.12.2021
(ab 01.01.2022 nebenamtlich)

André Kempf
hauptamtlich
(ab 01.01.2022 Vorsitzender)

WOBAU
IM ÜBERBLICK

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme in T€	17.754	17.681	17.675	17.620	17.824
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in T€	152	222	146	159	-197
Eigenkapital in T€	4.719	4.586	4.356	4.269	4.127
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	26,6%	25,9%	24,6%	24,2%	23,2%
Rücklagen in T€	3.615	3.419	3.246	3.131	2.865
Geschäftsguthaben in T€	964	957	924	955	946
Zahl der Mitglieder	830	843	834	815	837
Zahl der Anteile	2.790	2.900	2.840	2.746	2.890
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	3.214	3.129	2.995	2.981	2.956
davon Betriebskosten in T€	866	825	786	779	793
Instandhaltungsaufwand in T€	745	623	628	704	965
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	534	534	530	530	530
Bauleistungen der Genossenschaft					
Neubauten in T€	0	0	0	0	0
Ankauf Grundstücke in T€	76	0	0	0	0
Modernisierung aktiviert in T€	441	421	507	350	216
Anlagen im Bau in T€	0	96	0	0	0
Mitarbeiter der Genossenschaft					
Zahl zum Jahresende ohne Vorstand	9	9	9	10	10
Kaufmännische und technische	5	6	5	6	6
Geringfügig Beschäftigte	3	3	3	3	3
Auszubildende	1	0	1	1	1

BERICHT
DES AUFSICHTSRATES

Am 23.06.2021 fand die ordentliche Mitgliederversammlung statt, die die Gewinnverwendung 2020 zu verabschieden hatte. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde dabei uneingeschränkt zugestimmt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat erhielten Entlastung. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Jahresabschluss 2020 durch den Aufsichtsrat bereits in einer gemeinsamen Sitzung am 31.05.2021 festgestellt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 23.08.2021 bis 07.09.2021 durch. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22.11.2021 erörtert. Das Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 (einmal im schriftlichen Verfahren) 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 30.05.2022 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss nebst Lagebericht des Berichtsjahres vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2021 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 2021. Aufgrund der COVID-19 Pandemie kann die Mitgliederversammlung auch in schriftlicher Form durchgeführt werden.

In 2021 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 01.06.2022

Roland Schaper
Vorsitzender

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Alfeld verfügt über 534 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 168 Garagen sowie 104 Einstellplätze. Zudem werden 143 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 planmäßig um 77 reduziert. Die Gesamtfläche unseres eigenen Bestandes umfasst rund 33.708 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 dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Die niedersächsische Wirtschaftsleistung ist ebenfalls gestiegen. Nach Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) hat sich der Wert der in Niedersachsen produzierten Güter und Dienstleistungen (BIP) um real nur 1,7 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %) an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Im preisbereinigten Bereich konnte sie sogar um 1,0 % zulegen.

In unserem Geschäftsgebiet zeigt sich der regionale Wohnungsmarkt trotz der pandemischen Einschränkungen weiterhin belebt. Nach mehreren Jahren rückläufiger Einwohnerzahlen unserer Mittelstadt ist nun ein leichter Anstieg festzustellen (Statistiken Einwohnermeldeamt Alfeld Leine vom 29.03.2022). Eine erhöhte Nachfrage von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist wie in den voran gegangenen Jahren auch in diesem Jahr zu verzeichnen. Die Vermietung hatte 58 Vermietungen und 59 Kündigungen zu bearbeiten. Davon waren sechs Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Damit liegt die Fluktuationsquote bei rund 11,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % Punkte verringert. Auch unsere Leerstandsquote ist auf durchschnittlich 1,20 % (Vorjahr 1,59 %) leicht gesunken.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Zu den vorläufigen Planzahlen 2021 weicht der Jahresüberschuss nur unwesentlich von der Zielvorgabe ab. Er verringerte sich um T€ 20 auf nunmehr T€ 152. Der leicht reduzierte Jahresüberschuss resultiert aus den deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen. Sie sind aufgrund von unvorhersehbaren Mehraufwendungen im Kleininstandhaltungsbereich um T€ 140 höher ausgefallen als geplant. Sie betragen durchschnittlich 20,76 €/m² und liegen demzufolge über Vorjahresniveau.

Zusätzlich wurden T€ 441 für aktivierungspflichtige Modernisierungen und T€ 76 für den Kauf eines Erbbaugrundstücks aufgewendet. Gegenläufig wirkt sich die positive Entwicklung der bereinigten Mieten aus. Sie erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 41. Auch Veränderungen im Bereich der persönlichen und sächlichen Aufwendungen der Verwaltung haben dieses Jahr einen bedeutenden Effekt und verringerten sich um rund T€ 25.

Die Zinsaufwendungen konnten zum Vorjahr nochmals reduziert werden, weil planmäßige Prolongationen günstiger abgeschlossen wurden und sich ausschließlich Annuitätendarlehen im Kreditportfolio befinden. Grundsätzlich beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als positiv, da wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt und das avisierte Betriebsergebnis bei nahezu unverändertem Personalbestand erreicht haben.

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Mieten (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen)	2.360	2.341	2.300
Instandhaltungsaufwendungen	605	745	623
Zinsaufwendungen (Dauerfinanzierungsmittel)	310	307	325
Jahresüberschuss	172	**152**	222

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Die unter funktionalen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2021 stellt sich im Vergleich zu 2020 wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	767,4	829,4	-62,0
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	27,9	33,7	-5,8
Verwaltungsbetreuung	50,8	70,8	-20,0
Personal- und Sachkosten der Verwaltung	-704,8	-730,0	25,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	5,0	12,0	-7,0
Betriebsergebnis	146,3	215,9	-69,6
Finanzergebnis	-1,3	-1,3	0,0
Neutrales Ergebnis	7,2	7,1	0,1
Jahresüberschuss	**152,2**	221,7	-69,5

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der **HAUSBEWIRTSCHAFTUNG** beeinflusst. Die Verminderung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bei gestiegenen Mieteinnahmen (Mietanpassung nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietung, rückläufige Erlösschmälerungen infolge Leerstands) von T€ 41,4 sowie die um T€ 17,5 rückläufigen Zinsaufwendungen im Wesentlichen durch die Steigerungen bei den Instandhaltungskosten (+T€ 122,2) sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen (+T€ 19,4) verursacht. Der Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten von T€ 45,5 wird durch die Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten Umlagen von T€ 47,2 neutralisiert.

Die Ergebnisse der **BAUTÄTIGKEIT** sowie der **VERWALTUNGSBETREUUNG** haben sich planmäßig verringert. Das Segment der Fremdverwaltung wurde neu geordnet, um das zukünftige Augenmerk verstärkt auf die Miethausverwaltung zu richten.

Die Verminderung der **PERSONAL- UND SACHKOSTEN DER VERWALTUNG** ist im Wesentlichen auf Personalveränderungen, insbesondere im Bereich der Fremdverwaltung zurückzuführen. Gegenläufig haben sich hierbei die tarifbedingten Gehaltserhöhungen auf die Personalkosten ausgewirkt (-T€ 43). Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhten sich merklich (+T€ 13,8).

Der Ergebnisrückgang aus dem **SONSTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB** von T€ 7,0 wird maßgeblich von den gestiegenen Umbaukosten unserer Geschäftsstelle beeinflusst. Zusätzliche Materialverkäufe in weitaus geringerem Umfang stehen dem entgegen.

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

Das **NEUTRALE ERGEBNIS** wird maßgeblich durch die Vereinnahmungen von Verbindlichkeiten und der Reduzierung anderer Erträge geprägt.

VERMÖGENSLAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderungen T€
Anlagevermögen	16.668,9	93,9	16.698,4	94,4	-29,5
Umlaufvermögen	1.084,6	6,1	982,7	5,6	101,9
Gesamtvermögen	**17.753,5**	**100,0**	17.681,1	100,0	72,4

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderungen T€
Eigenkapital	4.719,2	26,6	4.585,7	25,9	133,5
Fremdkapital, langfristig:					
Dauerfinanzierungsmittel	11.753,4	66,2	11.875,1	67,2	-121,7
Pensionsrückstellungen	84,4	0,5	85,1	0,5	-0,7
Kurzfristige Passiva	1.196,5	6,7	1.135,2	6,4	61,3
Gesamtkapital	**17.753,5**	**100,0**	17.681,1	100,0	72,4

Das Anlagevermögen hat sich nach Investitionen von rund T€ 517,3 – im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen – und durch die planmäßigen Abschreibungen von T€ 546,8 um T€ 29,5 verringert.

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

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme von 25,9 % auf 26,6 % gewachsen. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 152,2 bei einem Abgang von T€ 26,4 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 7,7.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten aus der Dauerfremdfinanzierung ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Tilgungen von T€ 521,7 die Valutierung von T€ 400,0 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 2021 im Vergleich zu 2020:

	2021 T€	T€	2020 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		99,5	134,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.017,9		909,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-557,3		-521,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**)	-447,8	12,8	-422,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**112,3**	**99,5**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		698,3	748,5
**) darin enthalten planmäßige Tilgungen		-521,7	-505,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist etwas höher als die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit, so dass sich im Ergebnis eine Zunahme des Finanzmittelbestands von T€ 12,8 ergibt.

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

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Cashflow nach DVFA/SG	698,3	748,5	671,1	649,8	216,5
Planmäßige Tilgung auf Dauerfinanzierungsmittel	-521,7	-505,2	-482,6	-489,8	-471,8
Verfügbarer Cashflow	**176,6**	**243,3**	**188,5**	**160,0**	**-255,3**

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 50,2 auf T€ 698,3 verringert. Wesentliche Ursache hierfür ist das niedrigere Jahresergebnis. Demzufolge hat sich die Innenfinanzierungskraft, interpretiert als Fähigkeit, dauerhaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit Finanzüberschüsse zu erzielen, etwas verschlechtert.

Die Mittelzuflüsse aus den laufenden, geschäftlichen Aktivitäten reichten in 2021 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	2021	Vorjahr
EIGENKAPITALQUOTE [definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme 31.12.]	26,6 %	25,9 %
EIGENKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern) : Eigenkapital 31.12.]	3,2 %	4,8 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT [definiert als (Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme 31.12.]	2,6 %	3,1 %
DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD [definiert als Dauerschuld : Cashflow nach DVFA/SG]	17 Jahre	16 Jahre
TILGUNGSKRAFT [definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgung]	1,3 Faktor	1,5 Faktor
DURCHSCHNITTLICHE MONATLICHE WOHNUNGSMIETE [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohnfläche]	5,68 Euro	5,59 Euro
DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE PRO M² MONATLICH [definiert als Jahressollmiete : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	5,87 Euro	5,79 Euro
ANTEIL DER ERLÖSSCHMÄLERUNGEN [definiert als Erlösschmälerung : Jahressollmieten]	1,6 %	1,7 %
DURCHSCHNITTLICHE INSTANDHALTUNGS-KOSTEN PRO M² MONATLICH [definiert als Instandhaltungskosten : 12 : Wohn- und Nutzfläche]	1,73 Euro	1,48 Euro
ANTEIL DER KAPITALDIENSTE AN DER KALTMIETE [definiert als Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen + Aufwendungszuschüsse)]	35,3 %	36,0 %
MIETENMULTIPLIKATOR [definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse)]	7,1 Faktor	7,2 Faktor

JAHRESERGEBNIS UND VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 152.152,38 aus. Abzüglich der Einstellung von € 16.000,00 in die gesetzliche Rücklage und unter Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus 2020 in Höhe von € 3.395,72 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 139.548,10.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 30.05.2022 den Jahresabschluss beraten. Eine verbindliche Feststellung erfolgte durch den Aufsichtsrat. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2021 eine **DIVIDENDE VON 3 %** in Höhe von € 26.951,40 auszuschütten, € 110.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 2.596,70 auf neue Rechnung vorzutragen.

WOBAU ALFELD

EHRUNGEN FÜR LANGJÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT IN DER GENOSSENSCHAFT

Alljährlich ehren wir unsere langjährigen Mitglieder und bedanken uns für die Treue, die sie uns gehalten haben. Leider ist es uns, aufgrund der neuen Anforderungen des Datenschutzes, nicht mehr erlaubt, die Namen unserer Jubilare an dieser Stelle zu veröffentlichen.

MITGLIED JAHRE 50 in der WOBAU feiern 4 Mitglieder

MITGLIED JAHRE 40 in der WOBAU feiern 5 Mitglieder

MITGLIED JAHRE 25 in der WOBAU feiern 8 Mitglieder

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

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Für das nächste Jahr gehen wir davon aus, dass sich die Mieteinnahmen leicht erhöhen werden. Im Jahr 2022 erwarten wir Sollmieteinnahmen von rund T€ 2.391. Die Zinsaufwendungen werden geringfügig auf T€ 288 sinken. Aufgrund der vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen von T€ 687 und den Investitionen in aktivierungsfähige Herstellkosten von ca. T€ 500 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. T€ 200.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen 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.

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 31.05.2022

Der Vorstand
gez.: Kempf Geldmacher

BILANZ
GESCHÄFTSJAHR 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.997,59	9.918,46
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.585.625,53		16.506.481,58
Grundstücke mit anderen Bauten	33.266,61		33.266,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.671,62		52.698,00
Anlagen im Bau	0,00	16.661.563,76	95.707,31
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		**16.668.861,35**	**16.698.371,96**
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		880.090,40	832.894,96
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	11.129,04		10.547,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.624,12		6.865,68
Sonstige Vermögensgegenstände	75.891,21	91.644,37	32.265,77
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		112.268,86	99.498,41
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		650,07	684,87
Bilanzsumme		**17.753.515,05**	**17.681.128,77**

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.560,00		56.159,60
der verbleibenden Mitglieder	864.900,00		899.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	44.950,00	964.410,00	1.550,00
rückständige fällige Einzahlungen a.GA € 0,00			(*570,40)
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 16.000,00	815.936,70		799.936,70 (*23.000,00)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 180.000,00	2.166.715,30		1.986.715,30 (*150.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	632.609,51	3.615.261,51	632.609,51
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	3.395,72		11.087,66
Jahresüberschuss	152.152,38		221.685,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-16.000,00	139.548,10	-23.000,00
Eigenkapital insgesamt		**4.719.219,61**	**4.585.744,42**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	84.384,04		85.059,37
Sonstige Rückstellungen	32.863,83	117.247,87	35.589,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	11.396.367,98		11.482.062,25
Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	359.156,34		397.978,51
Erhaltene Anzahlungen	999.319,00		966.644,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.054,47		27.721,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.282,19		66.387,31
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 2.232,83	14.772,87	12.901.952,85	13.992,56 (*1.392,80)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.094,72	19.948,91
Bilanzsumme		**17.753.515,05**	**17.681.128,77**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2020 BIS 31.12.2021

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.213.802,66		3.128.695,98
b) aus Betreuungstätigkeit	50.797,00		70.813,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.446,66	3.277.046,32	13.067,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.195,44	36.181,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.911,14	33.733,52
Sonstige betriebliche Erträge		82.078,81	66.672,06
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.623.564,39	1.454.884,83
Rohergebnis		**1.810.667,32**	**1.894.278,48**
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	463.701,38		493.934,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 18.056,19	105.337,07	569.038,45	117.322,41 (*20.804.53)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		546.816,09	528.309,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		151.310,47	123.260,47
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 EGHGB € 1.672,67			(*1.672,67)
Erträge aus anderen Finanzanlagen		6,00	12,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN			
a) Zinsaufwendungen	307.403,97		325.221,05
b) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen	4.276,00	311.679,97	4.781,00
Ergebnis nach Steuern		**231.828,34**	**301.461,49**
Sonstige Steuern		79.675,96	79.775,84
Jahresüberschuss		**152.152,38**	**221.685,65**
Gewinnvortrag		3.395,72	11.087,66
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-16.000,00	-23.000,00
Bilanzgewinn		**139.548,10**	**209.773,31**

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG hat ihren Sitz in Alfeld (Leine) und ist in das beim Amtsgericht Hildesheim geführte Genossenschaftsregister unter GnR 110003 eingetragen.

2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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.

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 2021 wurden Fremdkapitalzinsen nicht aktiviert.

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

1. Immaterielle Vermögensgegenstände: 5 Jahre (20 %) bzw. Nutzungsdauer.

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

a.) Nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Neubauten erfolgt die Abschreibung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung. Sofern umfassende Modernisierungen an Wohngebäuden vorgenommen werden, die zu nachträglichen Herstellungskosten führen, erfolgt entsprechend Umfang der Maßnahme eine Neueinschätzung und Festsetzung der Gesamtnutzungsdauer zwischen 15 und 50 Jahren.

b.) In einem Fall 70 Jahre, das Gebäude wurde im Jahr 1856 gebaut.

c.) Im Jahr 1998 wurden 3 bebaute Grundstücke gekauft, die Restnutzungsdauer wurde hierbei auf 50 Jahre festgelegt.

d.) Die Nutzungsdauer unserer Garagen wird auf 20 Jahre bemessen.

e.) Stellplätze und Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungs-dauer 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.

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	1,87 % p.a.
Rententrend	2,10 % p.a.
Fluktuation	0,00 %
Aktiventrend	0,00 %

Zum 01.01.2010 ergab sich aus dem bisherigen Wertansatz und dem nach § 253 HGB erforderlichen Ansatz ein Umstellungsbetrag von € 25.090,00. Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts aus Art. 67 Abs. 1 EGHGB wird dieser Betrag in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünfzehntel der Rückstellung zugeführt. Für 2021 beläuft sich die Zuführung hieraus auf € 1.672,67. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen betragen € 12.045,96.

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 € 2.713,00.

6. Sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

7. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

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.

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

GÄSTEAPPARTEMENT (BELEGUNG MIT 2 PERSONEN)

Für Mitglieder:	40,00 € pro Nacht
Für Nichtmitglieder:	50,00 € pro Nacht
Endreinigung:	23,00 € einmalig

Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden!

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Herstellungskosten am 31.12.2021 EUR	Abschreibungen, Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen, Stand 31.12.2021 EUR	Buchwert am 31.12.2021 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	56.366,18	0,00	0,00	0,00	56.366,18	-46.447,72	-2.920,87	0,00	-49.368,59	6.997,59
SACHANLAGEN										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.502.030,18	130.290,09	0,00	481.852,76	29.114.173,03	-11.995.548,60	-532.998,90	0,00	-12.528.547,50	16.585.625,53
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	154.822,37	869,94	-11.869,32	0,00	143.822,99	-102.124,37	-10.896,32	11.869,32	-101.151,37	42.671,62
Anlagen im Bau	95.707,31	386.145,45	0,00	-481.852,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	29.028.175,59	517.305,48	-11.869,32	0,00	29.533.611,75	-12.340.022,09	-543.895,22	11.869,32	-12.872.047,99	16.661.563,76
FINANZANLAGEN										
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	**29.084.841,77**	**517.305,48**	**-11.869,32**	**0,00**	**29.590.277,93**	**-12.386.469,81**	**-546.816,09**	**11.869,32**	**-12.921.416,58**	**16.668.861,35**

7. 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	11.396.367,98 (11.482.062,25)	509.257,43 (484.584,84)	10.887.110,55 (10.997.477,41)	8.841.955,17 (9.027.768,34)	11.396.367,98 (11.482.062,25)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	359.156,34 (397.978,51)	22.351,13 (42.304,31)	336.805,21 (355.674,20)	244.809,81 (166.222,84)	359.156,34 (397.978,51)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	999.319,00 (966.644,62)	999.319,00 (966.644,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.054,47 (27.721,74)	29.054,47 (27.721,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.282,19 (66.387,31)	103.282,19 (66.387,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.772,87 (13.992,56)	14.772,87 (13.992,56)	0,00 (82,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	12.901.952,85 (12.954.786,99)	1.678.037,09 (1.601.635,38)	11.223.915,76 (11.353.151,61)	9.086.764,98 (9.193.991,18)	11.755.524,32 (11.880.040,76)	

[1]) GPR = Grundpfandrechte

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 880.090,40 (Vorjahr € 832.894,96) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

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

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine Erträge aus Zuschreibungen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten; aus der Anpassung an die durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorschriften des HGB betreffend die Rückstellungen für Pensionen resultieren Aufwendungen von € 1.672,67.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

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

Ab dem 01.08.2021 wurde eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

Anfang	2021	843
Zugang	2021	62
Abgang	2021	75
Ende	2021	830

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **€ 34.100,00**.

Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

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

Günther Geldmacher
hauptamtlich, Vorsitzender bis 31.12.2021
(ab 01.01.2022 nebenamtlich)

André Kempf
hauptamtlich
(ab 01.01.2022 Vorsitzender)

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:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse- und aktivitäten sowie damit verbundene operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

7. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn 2021 eine Dividende von 3 % in Höhe von € 26.951,40 auszuschütten, € 110.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und € 2.596,70 auf neue Rechnung vorzutragen.

Alfeld, den 31.05.2022

André Kempf
Vorsitzender,
hauptamtlicher Vorstand

Günther Geldmacher
nebenamtlicher Vorstand

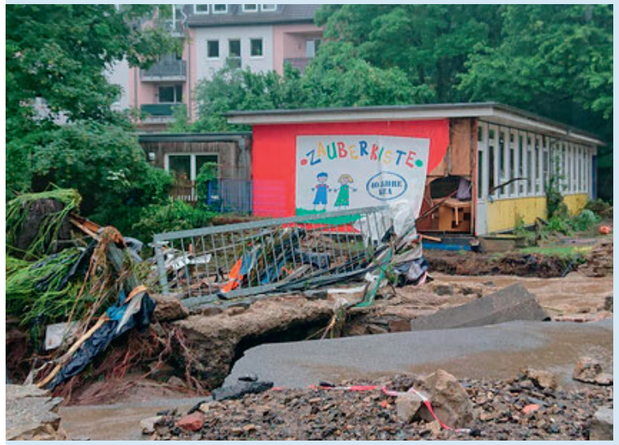
WOBAUINTERN

RÜCKLÄUFIGE MITGLIEDERZAHLEN IN 2021

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im vergangenen Jahr verringert. 75 Mitglieder sind ausgeschieden – 62 haben wir hinzugewonnen. Insgesamt verringerte sich der Stamm unserer Anteilseigner/innen von 843 auf 830. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2021 € 864.900.

Geschäftsjahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Zugänge	71	77	61	73	74	62
Abgänge	83	67	83	54	65	75
Stand 31.12.	827	837	815	834	843	830
Anteile	2842	2890	2746	2840	2900	2790

AKTIONEN DER **WOBAU** IN 2021



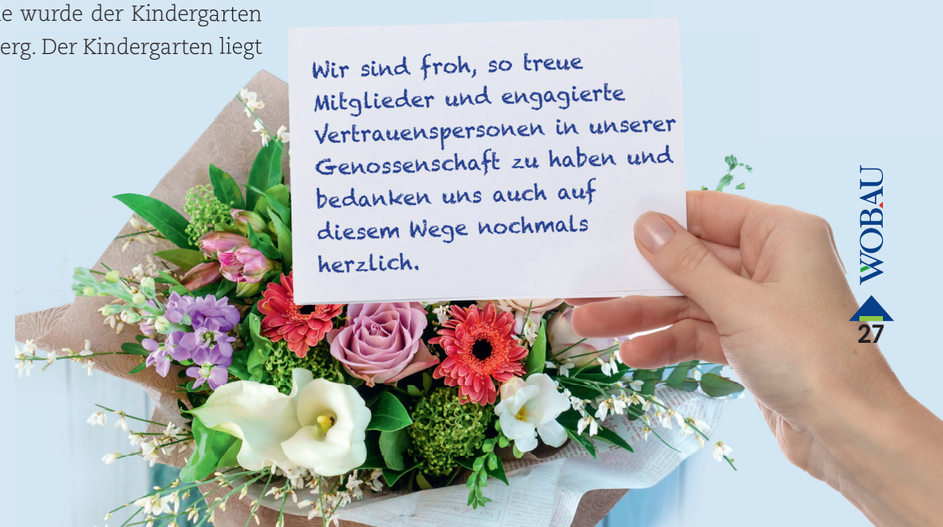
FLUTKATASTROPHE - SPENDE AN DEN KINDERGARTEN „ZAUBERKISTE“ IN STOLLBERG

Vielen von uns hat das Ausmaß der Flutkatastrophe im Juli 2021 in Rheinland-Pfalz sowie Nordrhein-Westfalen die Sprache verschlagen.

Die Mitarbeiter der Wobau haben sich dazu entschieden auch einen Beitrag leisten zu wollen, haben auf den alljährigen Mitarbeiterausflug verzichtet und das Geld stattdessen gespendet. Ausgewählt für die Spende wurde der Kindergarten „Zauberkiste“ in Stollberg. Der Kindergarten liegt direkt an der Vicht, einem kleinen Bach, der zu einem reißenden Fluss wurde. Das Gebäude stand meterhoch unter Wasser. Spielzeuge, Einrichtungen sowie der dazugehörige Spielplatz wurden komplett zerstört Die Spendengelder werden für den Wiederaufbau verwendet und wir freuen uns darüber einen Beitrag dafür leisten zu können.

PRÄSENTÜBERREICHUNG AN UNSERE JUBILARE UND VERTRAUENSPERSONEN

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



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

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

1,158 MIO. EUR

Objekt Kaiser-Wilhelm-Straße 28

MAßNAHMEN:

- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Erneuerung der Dacheindeckung
- energetische Ertüchtigung der Fenster
- Erstellung von 6 Anstellbalkonen

Vorderseite

Eingangstür

- Neue Wohnungseingangstüren
- frischer Anstrich im Treppenhaus
- Neuer Eingangsbereich (Haustür, digitale Gegensprechanlage inklusive Videofunktion und Briefkasten)
- eine komplette Wohnungsmodernisierung:
  – zeitgemäße Änderung der Zimmeraufteilung
  – neues ebenerdiges Duschbad
  – moderne Designfußbodenbelege
  – LED-Spots in Flur und Bad
  – Räume tapeziert und gestrichen

Rückseite

modernisiertes Zimmer

Anstellbalkon

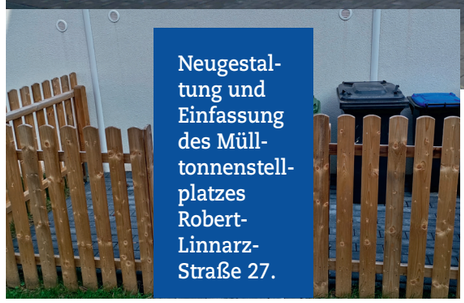
Duschbad

Wasserzähler

Treppenhaus

MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALUNG

Neugestaltung der Garageneinfahrt im Hinsiekweg 34.



Neugestaltung und Einfassung des Mülltonnenstellplatzes Robert-Linnarz-Straße 27.

Erneuerung der Haustür und Briefkastenanlage Föhrster Straße 11.

Anbringen Fassadendämmung an der Giebelseite am Objekt Robert-Linnarz-Straße 42.

Badezimmermodernisierung „aus Alt mach Neu“ in der Hildesheimer Straße 68.

Einbau ebenerdiger Dusche in der Rektor-Falke-Straße 2.

WOBAU ALFELD

Wohnungsbaugenossenschaft
Alfeld eG

Winzenburger Straße 62
31061 Alfeld (Leine)

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

www.wobaualfeld.de
wobau@wobaualfeld.de

GESCHÄFTSZEITEN

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

WOBAU
ALFELD

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT ALFELD EG