



LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2017





WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG





Inhalt

Organe	Seite
Aufsichtsrat und Vorstand	4
Bericht des Vorstandes	
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	6
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	10
Mitgliederbewegung	12
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
Vermögenslage	14
Finanzlage	16
Ertragslage	18
Nachtragsbericht	18
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
Jahresabschluss	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	
A. Allgemeine Angaben	26
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	28
D. Sonstige Angaben	32
E. Weitere Angaben	34
F. Verwendung des Bilanzgewinns	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Wohnungsbestand zum 31.12.2017	37
Gesetzliche Prüfung	
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	38





Organe

Aufsichtsrat

Friedrich, Andreas
Vorsitzender
IT-Manager

Voß, Rolf Peter
stellv. Vorsitzender
Bankkaufmann i. R.

Flik, Björn
Verwaltungsfachwirt

Krumwiede, Julia
Dipl. Verwaltungswirtin

Heinrich, Kristina
Bankkauffrau

Sobisch, Beate
Rechtsanwältin

Vorstand

Sedlag, Kirsten

Rienas, Holger

Wohnungsbaugenossenschaft
der Polizeibeamten eG

Lutherstraße 33
30171 Hannover

Tel.: 05 11/89 97 99 0
Fax.: 05 11/89 97 99 29

E-Mail: info@wogep.de

Internet: www.wogep.de

Gründung: 22.10.1948 in Hannover, eingetragen in das Genossenschaftsregister des
Amtsgerichts Hannover am 12.11.1948, Gen.-Register-Nr. 219





Bericht des Vorstandes

Allgemeine Angaben



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG





Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war dank starker Binnennachfrage und gut laufenden Exporten auch im Jahr 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit + 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %).

Dem Gesamtdurchschnitt folgte das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).





Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

2017 weniger Baugenehmigungen

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in nächster Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung bzw. Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

2017 wurden 313.700 Wohnungen genehmigt (-7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). In 2016 waren es noch 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (-5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (-0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit -5,3 % bzw. -2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (-4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Anzahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.



Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb).

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8% zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 Prozent steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland.

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i. H. v. 498.000 ab (gleichwohl 56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von ca. 400.000 Personen zu rechnen.

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 %.



Lage der Genossenschaft



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG





Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG wurde am 22.10.1948 gegründet und am 12.11.1948 unter der Gen.-Register-Nr. 219 beim Registergericht Hannover eingetragen.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 58 Wohn- und Geschäftshäuser, mit 617 Wohnungen, 6 Geschäfts- und Gewerbeobjekte, 2 sonstige Objekte, 199 Garagen sowie 68 Pkw-Stellplätze.

Der Immobilienbestand des Unternehmens befindet sich vorwiegend im hannoverschen Stadtgebiet sowie in Langenhagen, Laatzen, Hemmingen und in Seelze.

Unsere Wohnungen werden fast ausnahmslos an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf die Maximierung der Mieten und des Bilanzgewinns ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Das Geschäftsjahr 2017 wurde maßgeblich durch die energetische Sanierung unseres Wohn- und Geschäftshauses in der Lutherstr. 33 sowie der Vollmodernisierung von 9 Wohneinheiten geprägt.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden lediglich bei Neuvermietung geringfügig erhöht und betragen im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 6,00 EUR/m² nach 5,92 EUR/m² im Vorjahr.

Die Leerstände sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Veränderung der Erlösschmälerungen resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des in 2016 umgewandelten Gewerbeobjektes in 2 neu entstandene Wohnungen, der Verringerung des Leerstands wegen Klageverfahren und Reduzierung der Betriebskosten leerstehender Wohnungen.

Die Genossenschaft verzeichnete im Berichtsjahr 82 Wohnungswechsel. Die daraus resultierende Fluktuationsquote hat sich mit 13,29 % im Gegensatz zum Vorjahr mit 11,99 % leicht erhöht.



Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Wesentliche Planungsabweichungen ergeben sich bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und bei den Instandhaltungskosten. Im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich die Leerstände positiver als geplant. Desweiteren wirkte sich die Erhöhung der Betriebskostenpauschalen positiv auf die Umsatzerlöse aus.

Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich aus geringeren laufenden Instandhaltungskosten sowie einer verringerten Anzahl der Einzelmodernisierungen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen 613,9 TEUR. Zusätzlich wurden 229,5 TEUR für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, davon 176,9 TEUR für die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Lutherstr. 33.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft als positiv, da wir mit planmäßig weiterhin hohem Investitionsniveau in den Bereichen Instandsetzung und Modernisierung die nachhaltige Vermietbarkeit unserer attraktiven Wohnungen sicherstellen.

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.665	3.669,9	3.576,5
Instandhaltungsaufwendungen	-622	-613,9	-392,5
Zinsaufwendungen	-438	-437,6	-451,9
Jahresüberschuss	391	473,9	553,4



Mitgliederbewegung

Der Erwerb neuer Mitgliedschaften zu unserer Genossenschaft steht überwiegend im unmittelbaren Zusammenhang mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist dadurch relativ stabil und verändert sich in der Regel nicht wesentlich. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Geschäftsjahr 2017 geringfügig gesunken.

Aufgrund der unsererseits regelmäßig ausgeschütteten Dividende in Höhe von 4 Prozent ist für unsere Mitglieder die vermehrte Anteilszeichnung weiterhin eine attraktive Kapitalanlageform. Aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung von Geldanlagen auf dem üblichen Kapitalmarkt erwarb erneut eine nicht unwesentliche Anzahl von Mitgliedern weitere Geschäftsanteile an unserer Genossenschaft.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2017	1.183	3.815
Zugänge	105	421
Abgänge	-176	-351
Mitgliederbestand am 31.12.2017	1.112	3.885





Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2017		1.198.007,49
Zugang durch Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen		125.763,04
Abgang durch		
Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2016 ausgeschiedenen Mitglieder	-58.179,48	
der gekündigten Anteile	0,00	
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	-900,00	-59.079,48
Stand 31.12.2017		1.264.691,05



Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,8	0,0	1,6	0,0	3,2
Sachanlagen	24.289,5	94,9	24.356,6	95,4	-67,1
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	24.295,3	94,9	24.359,2	95,4	-63,9
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	599,8	2,3	597,6	2,3	2,2
Flüssige Mittel	667,3	2,7	537,0	2,1	130,3
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	34,3	0,1	52,8	0,2	-18,5
	1.301,4	5,1	1.187,4	4,6	114,0
Gesamtvermögen	25.596,7	100,0	25.546,6	100,0	50,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.264,7	5,0	1.198,0	4,7	66,7
Rücklagen	8.265,8	32,3	7.897,4	30,9	368,4
Bilanzgewinn	189,6	0,7	127,4	0,5	62,2
	9.720,1	38,0	9.222,8	36,1	497,3
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	15.099,3	59,0	15.627,6	61,2	-528,3
sonstige Rückstellungen	1,6	0,0	2,2	0,0	-0,6
Übrige mittelfristige Passiva	3,0	0,0	3,2	0,0	-0,2
	15.103,9	59,0	15.633,0	61,2	-529,1
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	42,3	0,2	46,5	0,1	-4,2
Erhaltene Anzahlungen	540,5	2,1	524,1	2,1	16,4
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	189,9	0,7	120,2	0,5	69,7
	772,7	3,0	690,8	2,7	81,9
Gesamtkapital	25.596,7	100,0	25.546,6	100,0	50,1



Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 50,1 TEUR auf 25.596,7 TEUR gestiegen.

Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen um 67,1 TEUR vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen in Höhe von 476,0 TEUR. Gegenläufig wirkten Investitionen in Höhe von 408,9 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 94,9 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der flüssigen Mittel (130,3 TEUR) sowie aus der Verringerung der Forderungen aus Vermietung (4,1 TEUR), der sonstigen Vermögensgegenstände (6,5 TEUR) und der anderen Rechnungsabgrenzungsposten (7,8 TEUR). Die Zunahme der unfertigen Leistungen (5,3 TEUR) wirkte gegenläufig.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 36,1 % auf 38,0 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 497,3 TEUR. Davon entfallen 473,6 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 42,9 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 66,7 TEUR.

Die Dauerschulden verminderten sich um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 528,3 TEUR.

Die kurzfristige Passiva hat sich um 81,9 TEUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 67,8 TEUR und der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen um 16,4 TEUR. Gegenläufig verringerten sich die kurzfristigen Rückstellungen um 4,2 TEUR.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderungen TEUR
langfristige Vermögenswerte	24.295,3	24.359,2	-63,9
langfristige Finanzierungsmittel	24.824,0	24.855,8	-31,8
	528,7	496,6	32,1

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse



Finanzlage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel	667,3		537,0		
Giroverbindlichkeiten	0,0	667,3	0,0	537,0	130,3
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	634,1		650,4		-16,3
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbrin- gende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-772,7	-138,6	-690,8	-40,4	-81,9
Liquidität (Nettogeldvermögen)		528,7		496,6	32,1

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldverhältnisse führt zum dargestellten Ergebnis

Die Kapitalflussrechnung für 2017 wurde unter Anwendung des DRS21 aufgestellt.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Die Finanzlage ist danach zum 31. Dezember 2017 ausgeglichen.

Die Genossenschaft kam Ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. 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 langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren.

Zur Sicherung des niedrigen Zinsniveaus wurde ein Forwarddarlehen zur Umschuldung für das Jahr 2019 über 239 TEUR gesichert.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte um Investitionen und Finanzierungstätigkeit zu decken.



	2017		2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		537,0	542,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.485,1		1.604,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-412,6		-981,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-942,2	130,3	-628,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.		667,3	537,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		957,5	1.082,5
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-528,3	-494,3

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die liquiden Mittel nahmen um 130,2 TEUR zu.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 634,1 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 772,7 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 667,3 TEUR zum 31.12.2017 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 528,7 TEUR.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.



Ertragslage

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	502,9	588,5	-85,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-26,1	-21,3	-4,8
Betriebsergebnis	476,8	567,2	-90,4
Finanzergebnis	0,1	0,6	-0,5
Neutrales Ergebnis	-3,3	-14,4	11,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	476,6	553,4	-79,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	473,6	553,4	-79,8

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen

Der Jahresüberschuss von 473,6 TEUR hat sich um 79,8 TEUR vermindert. Er ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 85,6 TEUR verringert.

Das resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten von 32,9 TEUR und Erhöhung der Betriebskostenpauschalen von 57,4 TEUR.

Dem gegenüber stehen insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten von 221,5 TEUR unter Berücksichtigung von erhöhten Versicherungserstattungen von 21,9 TEUR.

Ebenfalls positiv wirkten sich gesunkene Abschreibungen von 17,4 TEUR und niedrigere Zinsaufwendungen von 14,3 TEUR aus.



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattungen gegenüber dem Aufsichtsrat. Das Risikomanagementsystem wird laufend aktualisiert. Um die Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig zu erkennen und im Bedarfsfall entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können, nutzen wir umfangreiche interne Berichts-, Planungs- und Steuerungssysteme. Es erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Modernisierungsplans. Wesentliche Risiken in diesen Bereichen sind derzeit nicht erkennbar.

Sowohl der ungedindert hohe Bedarf an zeitgemäßen Wohnungsausstattungen, als auch die Notwendigkeit energieeinsparender Maßnahmen im Bestand, machen eine ungedinderte Modernisierungstätigkeit unabdingbar.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei Annuitätendarlehen und der gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells beruht auf den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 und 2019 mit planmäßigen Umsatzerlösen von voraussichtlich 3.696,3 TEUR bzw. 3.709,5 TEUR, Zinsaufwendungen von 424 TEUR bzw. 419 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 639 TEUR bzw. 615 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 408 TEUR bzw. 448 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der Genossenschaft als zukunftsorientiertes Dienstleistungsunternehmen am Markt zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist vertrauensvoll und bestärkend. Sie umfasst neben den gesetzlich geregelten Pflichten auch die Zukunftsplanungen.

Dank sagen wir allen Mitgliedern, die für die Genossenschaft gewirkt haben, dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir gehen mit unveränderter Zuversicht an die Ausgestaltung unserer Zukunft.

Hannover, den 18. April 2018
Sedlag Rianas







Jahresabschluss





Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.794,48	1.587,03
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.066.659,06		24.301.254,92
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.907,45		50.840,72
3. Anlagen im Bau	176.915,33	24.289.481,84	4.505,39
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		24.295.276,32	24.359.188,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	561.911,20		556.618,79
2. Andere Vorräte	37.916,52	599.827,72	40.975,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.521,96		15.620,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	17.111,26	28.633,22	23.662,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		667.250,46	537.016,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.722,52	13.563,41
Bilanzsumme		25.596.710,24	25.546.645,23





Passivseite

	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.916,05		58.179,48
2. der verbleibenden Mitglieder	1.163.475,00		1.139.828,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.025,00 EUR (Vorjahr: 4.621,60 EUR)	300,00	1.264.691,05	0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 48.000,00 EUR (Vorjahr: 56.000,00 EUR)	958.000,00		910.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 84.403,88 EUR (Vorjahr: 78.340,86 EUR) davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 236.000,00 EUR (Vorjahr: 370.000,00 EUR)	4.742.101,44	8.265.764,10	4.421.697,56
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	473.634,36		553.390,29
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-284.000,00	189.634,36	-426.000,00
Eigenkapital gesamt		9.720.089,51	9.222.758,00
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		43.894,90	48.708,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.350.798,46		14.793.814,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	817.458,45		902.839,49
3. Erhaltene Anzahlungen	540.491,90		524.156,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	881,52		556,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99.314,24		31.581,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.103,93 EUR (Vorjahr: 7.600,11 EUR)	19.448,28	15.828.392,85	17.717,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.332,98	4.512,08
Bilanzsumme		25.596.710,24	25.546.645,23





Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.669.856,25	3.576.514,70
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.235,28	4.235,28
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.292,41	9.349,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		62.564,58	58.222,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.537.180,13	-1.303.197,90
5. Rohergebnis		2.204.768,39	2.345.123,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-420.525,54		-387.256,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-80.961,48	-501.487,02	-70.784,65
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-476.515,34	-508.210,75
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-169.535,57	-224.611,48
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		47,82	542,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-437.619,48	-451.855,68
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,25	0,25
13. Ergebnis nach Steuern		619.714,05	703.002,31
14. Sonstige Steuern		-146.079,69	-149.612,02
15. Jahresüberschuss		473.634,36	553.390,29
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-284.000,00	-426.000,00
17. Bilanzgewinn		189.634,36	127.390,29





Anhang



Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (Reg. Nr. GnR 219).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und fünf Jahren.



Grundstücke mit Wohnbauten

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Für Garagen und Einstellplätze wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt. Die Nutzungsdauer für das Objekt Walsroder Straße 2-22 wurde unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2017 sowie in den Vorjahren vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 um 32 Jahre auf 45 Jahre verlängert.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren, bewertet.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von 150 EUR bis 410 EUR werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Anlagen im Bau

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Bauvorhaben.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betraf im Vorjahr Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Bauvorhaben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet; nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand wurden wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.





Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Arbeitnehmerjubiläen wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel dargestellt.

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten keine aktivierten Fremdkapitalzinsen enthalten.

Umlaufvermögen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind in voller Höhe (zum 31.12.2017, 561.911,20 EUR; Vorjahr: 556.618,79 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.





Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	910.000,00	0,00	48.000,00	958.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	4.421.697,56	84.403,88	236.000,00	4.742.101,44
	7.897.360,22	84.403,88	284.000,00	8.265.764,10

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	17.879,55
Urlaubsrückstellung	1.570,00
unterlassene Instandhaltungen	14.113,35
Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.700,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.570,00
Jubiläumsrückstellung	62,00
Übrige Rückstellung	6.000,00
Summe	43.894,90





Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2017 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.413,08	3.729,46	0,00	
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	34.104.277,69	225.061,11	4.505,39	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.154,38	6.897,70	0,00	
Anlagen im Bau	4.505,39	176.915,33	-4.505,39	
	34.492.937,46	408.874,14	0,00	
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	34.579.350,54	412.603,60	0,00	

Verbindlichkeitsspiegel

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt)

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.





	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2017	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	89.142,54	83.826,05	522,01	84.348,06	4.798,48	1.587,03
	34.333.844,19	9.803.022,77	464.162,36	10.267.185,13	24.066.659,06	24.301.254,92
	391.052,08	333.313,66	11.830,97	345.144,63	45.907,45	50.840,72
	176.916,33	0,00	0,00	0,00	176.915,33	4.505,39
	34.901.811,60	10.136.336,43	475.993,33	10.612.329,84	24.289.481,84	24.356.601,03
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	34.991.954,14	10.220.162,48	476.515,34	10.696.677,82	24.295.276,32	24.359.188,06

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2017	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	14.350.798,46 (14.793.814,71)	527.042,07 (512.003,03)	1.713.762,87 (1.703.652,84)	12.109.993,52 (12.578.158,84)	14.350.798,46 (14.793.814,71)	GPR (GPR)
	817.458,45 (902.839,49)	64.029,26 (85.381,04)	275.534,95 (267.623,27)	477.894,24 (549.835,18)	817.458,45 (902.839,49)	GPR (GPR)
	540.491,90 (524.156,73)	540.491,90 (524.156,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	881,52 (556,46)	881,52 (556,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	99.314,24 (31.581,74)	99.314,24 (31.581,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	19.448,28 (17.717,68)	16.449,20 (14.553,65)	2.999,08 (3.164,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	15.828.392,85 (16.270.666,81)	1.248.208,19 (1.168.232,65)	1.992.296,90 (1.974.440,14)	12.587.887,76 (13.127.994,02)	15.168.256,91 (15.696.654,20)	

* GPR = Grundpfandrecht





D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 6 Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2017	1.183
Zugang 2017	105
Abgang 2017	-176
Ende 2017	1.112

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.646,99 EUR erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.





Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Kirsten Sedlag - hauptamtlich
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Holger Rienas - hauptamtlich
Betriebswirt (VWA)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Friedrich
Vorsitzender
IT-Manager

Rolf Peter Voß
stellv. Vorsitzender
Bankkaufmann i. R.

Björn Flik
Verwaltungsfachwirt

Julia Krumwiede
Dipl. Verwaltungswirtin

Kristina Heinrich
Bankkauffrau

Beate Sobisch
Rechtsanwältin

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegen Mitglieder des Vorstandes oder Mitglieder des Aufsichtsrates.



E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

	EUR
nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss von	473.634,36
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	48.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in andere Ergebnissrücklagen eingestellt wurden,	236.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn	189.634,36
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2017 in Höhe von EUR 1.138.928,01 (nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder (EUR 900,00))	45.557,17
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	144.077,19
Summe	0,00

Hannover, 18. April 2018

Der Vorstand

Sedlag Rienas



Bericht des Aufsichtsrates





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, der Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste beispielsweise die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung im laufenden Geschäftsjahr sowie die vorausschauenden Planungen für die kommenden Geschäftsjahre. Über den Stand der für 2017 angesetzten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Hierunter fällt auch die größere Sanierungsmaßnahme in der Lutherstr. 33.

Es ist Ausdruck der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen, dass der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig in strategische Überlegungen einbezieht und ein Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess lange vor der förmlichen Beschlussfassung beginnt. Die gemeinsamen Sitzungen waren lebhaft, konstruktiv und ergebnisorientiert. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Der Aufsichtsrat kam seiner Kontroll- und Beratungsfunktion auch in seinen Ausschüssen nach. Der Prüfungsausschuss protokollierte zwei Sitzungen, der Bauausschuss nahm in einer Sitzung seine Aufgabe mit einer Besichtigung eines sanierten Objektes mit anschließender Besprechung wahr.

Zu den jeweiligen Terminen lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 06.06.2017 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durchgeführt. Die Besprechung der Prüfungszusammenfassung des zuständigen Verbandes erfolgte am 07.06.2017 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17.05.2018 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern den Jahresabschluss 2017 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle außerordentlich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG für ihre in 2017 geleistete Arbeit. Sie alle haben gezeigt, dass sie hochmotiviert und mit hervorragenden Einsatz und Kompetenz das zurückliegende Geschäftsjahr wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht haben.

Hannover, 18. Mai 2018

Der Aufsichtsrat



Wohnungsbestand zum 31.12.2017

	Baujahr	Häuser/ Gebäude	Anzahl der Wohnungen	gewerbl. Räume	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Hannover						
Bezirk List-Oststadt						
Bronsartstr. 34	1956	1	13	-	-	6
Dessauerstr. 8	1955	1	10	-	-	-
Eichstr. 10	1965	1	10	-	-	20
Steinmetzstr. 2	1957	1	14	-	-	-
Steinmetzstr. 4	1954	1	14	-	-	1
Voßstr. 2	1958	1	11	-	-	-
Voßstr. 27	1950	1	13	1	-	-
Bezirk Linden-Limmer						
Bethlehemplatz 5	1953	1	15	-	-	-
Comeniusstr. 22	1955	1	10	-	-	-
Gartenallee 9	1956	1	9	-	-	-
Hufelandstr. 18-22	1964	3	24	1	-	21
Noltestr. 14	1952	1	11	-	-	-
Zimmermannstr. 24-28	1965	3	25	-	-	22
Bezirk Misburg-Anderten						
Heinrich-Heine-Ring 8-32	1985	13	108	-	2	112
Bezirk Südstadt						
Lutherstr. 33	1956	1	6	3	-	-
Bezirk Nordstadt						
Tulpenstr. 14	1956	1	8	-	-	-
Bezirk Kleefeld						
Walsroder Str. 2-22	1950	11	65	-	-	6
Bezirk Bornum						
Ludwig-Gleue-Weg 8+10	1970	2	19	-	-	9
Bezirk Vahrenwald						
Grenzweg 5	1954	1	11	-	-	-
Langenhagen						
Hindenburgstr. 84 - 90	1960	4	28	-	-	11
Sattelhof 2, 4	1963	2	12	-	-	15
Kastanienallee 14	1963	1	16	-	-	2
Konrad-Adenauer-Str. 60	1982	1	55	-	-	12
Hemmingen						
Sundernstr. 2	1968	1	18	-	-	9
Laatzen						
Urnenfeldstr. 1	1977	1	80	1	-	3
Seelze						
Hannoversche Str. 23 A und B	2014	2	12	-	-	18
Gesamt		58	617	6	2	267



Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 06.06.2017 geprüft.

Mit Datum vom 06.06.2017 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.





Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 06.06.2017

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

Günther - Wirtschaftsprüfer
Schmidt - vereidigter Buchprüfer





WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Lutherstr. 33, 30171 Hannover
Telefon (05 11) 8 99 79 90, Telefax (05 11) 8 99 799 29
E-Mail: info@wogep.de, Internet: www.wogep.de

