

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2018



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
DER POLIZEIBEAMTEN EG

# Inhalt

<b>Organe</b>	<b>Seite</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	4
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	6
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	10
Mitgliederbewegung	12
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
Vermögenslage	14
Finanzlage	16
Ertragslage	18
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
<b>Anhang</b>	
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
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	36
<b>Wohnungsbestand zum 31.12.2018</b>	37
<b>Gesetzliche Prüfung</b>	
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](mailto:info@wogep.de)

Internet: [www.wogep.de](http://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

# Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

## Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um - 0,2 %, was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist. Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich wie z. B. Handelskonflikte, der Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte die Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Dank des wieder positiven vierten Quartals konnte eine Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,2 %.

Der deutsche Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss in Höhe von 59,2 Mrd. Euro verbuchen. Im Vorjahr betrug der Überschuss noch 34,0 Mrd. Euro.

## Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei mit - 1,5 % nach - 0,7% im Vorjahr. Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation mit + 3,7 % nach 3,9 % im Vorjahr. Gleiches gilt für das Baugewerbe mit + 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr. Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 %, im Vorjahr noch 2,5%, unterdurchschnittlich zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 %, gegen 1,4 % im Vorjahr. Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

## Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro. Das ist eine Steigerung von + 8,6 % gegenüber dem Vorjahr.

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand. Im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von + 10 % bzw. + 8 %. Der öffentliche Bau legt um + 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu. Die Vorjahreswerte betragen 54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut + 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

## mehr Baugenehmigungen in 2018

2018 wurden ca. 315.200 Wohnungen genehmigt. Das entspricht + 0,5 % bzw. knapp 1.600 mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen jedoch weiter steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau bzw. 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand des Jahres 2017 in einer überbelegten Wohnung mit zu wenigen Zimmern im Verhältnis zur Haushaltsgröße.

Gebremst wird die Entwicklung 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

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,7 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015 und 2016 mit 0,3 % bzw. 0,5 % war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort mit einem Wert von + 1,9 %. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten



# Lage der Genossenschaft

# 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 616 Wohnungen, 6 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 68 Pkw-Stellplätzen.

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.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden lediglich bei Neuvermietung geringfügig erhöht und betragen im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 6,07 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,00 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Genossenschaft verzeichnete im Berichtsjahr 66 Wohnungswechsel (Vorjahr: 82). Die daraus resultierende Fluktuationsquote im Berichtsjahr in Höhe von 10,70 %, hat sich im Vergleich zur Quote des Vorjahres (13,29 %) verringert.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen des Hausbestandes betrafen die Weiterführung und Fertigstellung der Großmaßnahme in der Lutherstr. 33, die Vollmodernisierung von 4 Wohnungen, 1 Wohnungszusammenlegung, die Sanierung von Kellerdecken in der Voßstr. 27, die Sanierung der Treppenhäuser Dessauerstr. 8 und Tulpenstr. 14 sowie die Erneuerung zweier Warmwasserspeicher in der Urnenfeldstr. 1.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2019 umfasst die energetische Sanierung des Hauses Dessauerstr. 8, die Erneuerung von Fenstern in den Häusern Heinrich-Heine-Ring 24-28, die Instandsetzung von Parkplatzflächen in der Konrad-Adenauer-Str. 60 sowie die Vollsanie- rung von weiteren 8 Genossenschaftswohnungen.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr insgesamt 873 TEUR für Instandhaltung und aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Die Erlösschmälerungen in Höhe von 30,5 TEUR (Vorjahr: 33,1 TEUR) sind im Geschäftsjahr leicht gesunken.

Die Leerstände sind überwiegend auf die Modernisierung einzelner Wohnungen und kurze Zeiträume bei Mieterwechsel zurückzuführen.

Die stetige Erweiterung unseres Hausbestandes ist fester Bestandteil unserer strategischen Planungen zur Stärkung der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2018 resultierte daraus der notarielle Erwerb eines noch zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses in Hannover-Stöcken zur Erweiterung unseres Immobilienportfolios.

Der geplante Neubau umfasst insgesamt 13 Wohnungen sowie einen Bürokomplex. Mit dem Baubeginn wird nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung im Kalenderjahr 2019 gerechnet. Das finanzielle Volumen umfasst insgesamt 5.350 TEUR. Die Finanzierung des Projektes erfolgt vollständig mit Fremdmitteln.

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

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Planungsabweichungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung resultieren überwiegend aus geringeren Erlösschmälerungen. Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich aus einer geringeren Anzahl an Wohnungsmodernisierungen.

	Plan 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.696,3	3.705,5	3.669,9
Instandhaltungsaufwendungen	-639	-621,5	-613,9
Zinsaufwendungen	-424	-420,2	-437,6
Jahresüberschuss	408	-447,2	473,9

## 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 2018 geringfügig gestiegen.

Durch die unsererseits regelmäßig ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4 % 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 01.01.2018	1.112	3.885
Zugänge	93	357
Abgänge	-73	-172
Mitgliederbestand am 31.12.2018	1.132	4.070

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2018		1.264.691,05
Zugang Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen		105.754,38
Abgang		
Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2017 ausgeschiedenen Mitglieder	-100.916,05	
Korrektur ausgeschiedene Mitglieder	-300,00	
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	-1.200,00	-102.716,05
Stand 31.12.2018		1.267.729,38

# Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,2	0,1	4,8	0,0	8,4
Sachanlagen	24.118,1	94,2	24.289,5	94,9	-171,4
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	<b>24.132,3</b>	<b>94,3</b>	<b>24.295,3</b>	<b>94,9</b>	<b>-163,0</b>
<b>Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	602,4	2,3	599,8	2,3	2,6
Flüssige Mittel	820,6	3,2	667,3	2,7	153,3
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	53,6	0,2	34,3	0,1	19,3
	<b>1.476,6</b>	<b>5,7</b>	<b>1.301,4</b>	<b>5,1</b>	<b>175,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>25.608,9</b>	<b>100,0</b>	<b>25.596,7</b>	<b>100,0</b>	<b>12,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	1267,7	5,0	1264,7	5,0	3,0
Rücklagen	8.677,8	33,8	8.265,8	32,3	412,0
Bilanzgewinn	179,2	0,7	189,6	0,7	-10,4
	<b>10.124,7</b>	<b>39,5</b>	<b>9.720,1</b>	<b>38,0</b>	<b>404,6</b>
<b>Fremdkapital lang- und mittelfristig</b>					
Dauerschulden	14.577,2	56,9	15.099,3	59,0	-522,1
sonstige Rückstellungen	1,7	0,0	1,6	0,0	0,1
Übrige mittelfristige Passiva	4,2	0,0	3,0	0,0	1,2
	<b>14.583,1</b>	<b>56,9</b>	<b>15.103,9</b>	<b>59,0</b>	<b>-520,8</b>
<b>kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	44,4	0,2	42,3	0,2	2,1
Erhaltene Anzahlungen	561,4	2,2	540,5	2,1	20,9
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	295,3	1,2	189,9	0,7	105,4
	<b>901,1</b>	<b>3,6</b>	<b>772,7</b>	<b>3,0</b>	<b>128,4</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>25.608,9</b>	<b>100,0</b>	<b>25.596,7</b>	<b>100,0</b>	<b>12,2</b>

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 12,2 TEUR auf 25.608,9 TEUR gestiegen.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen um 163,0 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 309,0 TEUR sowie die immateriellen Vermögensgegenstände um 10,4 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 482,4 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 94,3 % 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 (153,3 TEUR), der unfertigen Leistungen (3,4 TEUR), der sonstigen Vermögensgegenstände (5,7 TEUR) und der anderen Rechnungsabgrenzungsposten (17,1 TEUR). Gegenläufig haben sich die Forderungen aus Vermietung um 3,5 TEUR verringert.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 38,0 % auf 39,5 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 404,6 TEUR. Davon entfallen 447,2 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 45,6 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 3,0 TEUR.

Die Dauerschulden verminderten sich um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 522,1 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 81,5 TEUR, die erhaltenen Anzahlungen um 20,9 TEUR, die sonstigen Verbindlichkeiten um 38,6 TEUR sowie die sonstigen Rückstellungen um 2,1 TEUR.

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR	Veränderungen TEUR
langfristige Vermögenswerte	24.132,3	24.295,3	-163,0
langfristige Finanzierungsmittel	24.707,8	24.824,0	-116,2
	<b>575,5</b>	<b>528,7</b>	<b>46,8</b>

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

## Finanzlage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>Finanzmittelbestand</b>					
Flüssige Mittel	820,6		667,3		
Giroverbindlichkeiten	0,0	820,6	0,0	667,3	153,3
<b>zuzüglich</b>					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	656,0		634,1		21,9
<b>abzüglich</b>					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-901,1	-245,1	-772,7	-138,6	-128,4
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>575,5</b>		<b>528,7</b>	<b>46,8</b>

*Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldverhältnisse führt zum dargestellten Ergebnis*

Die Kapitalflussrechnung für 2018 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 2018 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 wurden zwei Forwarddarlehen zur Umschuldung für das Jahr 2019 über 239 TEUR sowie für das Jahr 2020 über 178 TEUR gesichert.

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



	2018		2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		667,3	537,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.457,4		1.485,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-319,3		-412,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-984,8	153,3	-942,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>820,6</b>	<b>667,3</b>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		936,7	957,5
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-522,1	-528,3

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 153,3 TEUR zu.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 656,0 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 901,1 EUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 820,6 TEUR zum 31.12.2018 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 575,5 TEUR.

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

## Ertragslage

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	479,8	502,9	-23,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-27,0	-26,1	0,9
Betriebsergebnis	452,8	476,8	-24,0
Finanzergebnis	0,2	0,1	0,1
Neutrales Ergebnis	-5,8	-3,3	-2,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	447,2	473,6	-26,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>447,2</b>	<b>473,6</b>	<b>-26,4</b>

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen

Der Jahresüberschuss von 447,2 TEUR hat sich um 26,4 TEUR vermindert. Er ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 23,1 TEUR verringert. Das resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten von 26,3 TEUR und der Verringerung der Erlösschmälerungen um 2,6 TEUR.

Dem gegenüber stehen insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten von 7,5 TEUR unter Berücksichtigung von verminderten Versicherungserstattungen von 14,5 TEUR.

Ebenfalls negativ wirkten gestiegene Betriebskosten um 30,2 TEUR, Verwaltungskosten um 17,9 TEUR sowie Abschreibungen um 4,6 TEUR.

Positiv wirkten sich niedrigere Zinsaufwendungen von 17,4 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 ungemindert hohe Bedarf an zeitgemäßen Wohnungsausstattungen, als auch die Notwendigkeit energieeinsparender Maßnahmen im Bestand, machen eine ungeminderte 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 2019 und 2020 mit planmäßigen Umsatzerlösen von voraussichtlich 3.722 TEUR bzw. 3.783 TEUR, Zinsaufwendungen von 406 TEUR bzw. 450 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 711 TEUR bzw. 525 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 367 TEUR bzw. 513 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 29. April 2019  
Sedlag Rienas



# Jahresabschluss

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

## Bilanz

### Aktivseite

	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.218,42	4.794,48
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.966.706,82		24.066.659,06
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.173,08		45.907,45
3. Anlagen im Bau	64.362,70		176.915,33
4. Bauvorbereitungskosten	3.748,50		0,00
5. Geleistete Anzahlungen	35.148,38	24.118.139,48	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>24.132.357,90</b>	<b>24.295.276,32</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	565.277,79		561.911,20
2. Andere Vorräte	37.155,71	602.433,50	37.916,52
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.956,44		11.521,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	22.766,82	30.723,26	17.111,26
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		820.590,05	667.250,46
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		22.819,86	5.722,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.608.924,57</b>	<b>25.596.710,24</b>

## Passivseite

	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.294,79		100.916,05
2. der verbleibenden Mitglieder	1.219.434,59		1.163.475,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.025,41 EUR (Vorjahr: 2.025,00 EUR)	0,00	1.267.729,38	300,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 45.000,00 EUR (Vorjahr: 48.000,00 EUR)	1.003.000,00		958.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 144.077,19 EUR (Vorjahr: 84.403,88 EUR) davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 223.000,00 EUR (Vorjahr: 236.000,00 EUR)	5.109.178,63	8.677.841,29	4.742.101,44
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	447.215,47		473.634,36
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-268.000,00	179.215,47	-284.000,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		10.124.786,14	9.720.089,51
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		46.071,41	43.894,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.877.723,06		14.350.798,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	753.429,19		817.458,45
3. Erhaltene Anzahlungen	561.395,59		540.491,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.786,95		881,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.810,01		99.314,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.855,86 EUR (Vorjahr: 8.103,93 EUR)	58.036,30	15.433.181,10	19.448,28
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.885,92	4.332,98
<b>Bilanzsumme</b>		<b>25.608.924,57</b>	<b>25.596.710,24</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.705.480,16		3.669.856,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.235,28	3.709.715,44	4.235,28
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		3.366,59	5.292,41
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		56.829,78	62.564,58
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.576.057,20	-1.537.180,13
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>2.193.854,61</b>	<b>2.204.768,39</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-433.939,21		-420.525,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-85.197,92	-519.137,13	-80.961,48
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-482.347,39	-476.515,34
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-178.954,84	-169.535,57
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen</b>		55,00	55,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		174,99	47,82
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-420.151,40	-437.619,48
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,25	0,25
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>593.494,09</b>	<b>619.714,05</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		-146.278,62	146.079,69
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>447.215,47</b>	<b>473.634,36</b>
<b>16. Einstellung in Ergebnismrücklagen</b>		-268.000,00	-284.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>179.215,47</b>	<b>189.634,36</b>



# Anhang

# Anhang des Jahresabschlusses 2018

## 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 31.12.2018 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 Restnutzungsdauerermethode 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 Lutherstraße 33 wurde unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 sowie in den Vorjahren vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 um 29 Jahre auf 47 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.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis € 250) werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 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 betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Bauvorhaben.

### Geleistete Anzahlungen

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Neubauvorhaben.

### 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 31.12.2018, 565.277,79 EUR; Vorjahr: 561.911,20 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	958.000,00	0,00	45.000,00	1.003.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	4.742.101,44	144.077,19	223.000,00	5.109.178,63
	<b>8.265.764,10</b>	<b>144.077,19</b>	<b>268.000,00</b>	<b>8.677.841,29</b>

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	18.279,55
Urlaubsrückstellung	5.390,00
unterlassene Instandhaltungen	14.731,86
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.570,00
Jubiläumsrückstellung	100,00
Übrige Rückstellung	6.000,00
<b>Summe</b>	<b>46.071,41</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89.142,54	10.488,49	1.508,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	34.333.844,19	191.975,20	0,00	176.915,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	391.052,08	13.705,70	39.922,08	0,00
Anlagen im Bau	176.915,33	64.362,70	0,00	-176.915,33
Bauvorbereitungskosten	0,00	3.748,50	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	35.148,38	0,00	0,00
	<b>34.901.811,60</b>	<b>308.940,48</b>	<b>39.922,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>34.991.954,14</b>	<b>319.428,97</b>	<b>41.430,08</b>	<b>0,00</b>

## 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 31.12.2018 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR
<b>98.123,03</b>	<b>84.348,06</b>	<b>2.064,55</b>	<b>1.508,00</b>	<b>84.904,61</b>	<b>13.218,42</b>	<b>4.794,48</b>
34.702.734,72	10.267.185,13	468.842,77	0,00	10.736.027,90	23.966.706,82	24.066.659,06
364.835,70	345.144,63	11.440,07	39.922,08	316.662,62	48.173,08	45.907,45
64.362,70	0,00	0,00	0,00	0,00	64.362,70	176.915,33
3.748,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3.748,50	0,00
35.148,38	0,00	0,00	0,00	0,00	35.148,38	0,00
<b>35.170.830,00</b>	<b>10.612.329,76</b>	<b>480.282,84</b>	<b>39.922,08</b>	<b>11.052.690,52</b>	<b>24.118.139,48</b>	<b>24.289.481,84</b>
<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
<b>35.269,953,03</b>	<b>10.696,677,82</b>	<b>482.347,39</b>	<b>41.430,08</b>	<b>11.137.595,13</b>	<b>24.132.357,90</b>	<b>24.295.276,32</b>

insgesamt 31.12.2018 EUR	< 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
13.877.723,06 (14.350.798,46)	527.707,97 (527.042,07)	1.440.103,90 (1.713.762,87)	11.909.911,19 (12.109.993,52)	13.877.723,06 (14.350.798,46)	GPR (GPR)
753.429,19 (817.458,45)	63.889,28 (64.029,26)	242.667,24 (275.534,95)	446.872,67 (477.894,24)	753.429,19 (817.458,45)	GPR (GPR)
561.395,59 (540.491,90)	561.395,59 (540.491,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.786,95 (881,52)	1.786,95 (881,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
180.810,01 (99.314,24)	180.810,01 (99.314,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
58.036,30 (19.448,28)	53.848,16 (16.449,20)	4.188,14 (2.999,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>15.433.181,10</b> <b>(15.828.392,85)</b>	<b>1.389.437,96</b> <b>(1.248.208,19)</b>	<b>1.686.959,28</b> <b>(1.992.296,60)</b>	<b>12.356.783,86</b> <b>(12.587.887,76)</b>	<b>14.631.152,25</b> <b>(15.168.256,91)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

## D. Sonstige Angaben

## Anzahl der Arbeitnehmer

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte und zwei geringfügig Beschäftigte).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2018	1.112
Zugang 2018	93
Abgang 2018	-73
Ende 2018	1.132

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 55.959,59 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

	EUR
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,	
nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss von	447.215,47
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	45.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurden,	223.000,00
den <b>verbleibenden Bilanzgewinn</b>	<b>179.215,47</b>
<b>wie folgt zu verwenden:</b>	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2018 in Höhe von EUR 1.162.275,00 (nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder (EUR 1.200,00))	46.491,03
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	132.724,44

Hannover, 29. April 2019

Sedlag

Rienas

# Bericht des Aufsichtsrates

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 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 2018 angesetzten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. 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 und konstruktiv. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Weiterhin kam der Aufsichtsrat seiner Kontroll- und Beratungsfunktion in seinen Ausschüssen nach. Der Prüfungsausschuss protokollierte zwei Sitzungen, der Bauausschuss nahm in zwei Sitzungen seine Aufgabe jeweils mit Akteneinsicht 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 22.05.2018 bis zum 06.06.2018 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung der Prüfungszusammenfassung des zuständigen Verbandes erfolgte am 06.09.2018 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Ein uneingeschränktes Prüfungsergebnis nach § 59 GenG wurde bestätigt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 16.05.2019 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG für ihre in 2018 geleistete Arbeit. Sie alle haben gezeigt, dass durch ihren hervorragenden Einsatz und Kompetenz das zurückliegende Geschäftsjahr wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnte.

Hannover, 17. Mai 2019

Der Aufsichtsrat

## Wohnungsbestand zum 31.12.2018

	Baujahr	Häuser/ Gebäude	Anzahl der Wohnungen	gewerbl. Räume	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
<b>Hannover</b>						
<b>Bezirk List-Oststadt</b>						
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	-	-
<b>Bezirk Linden-Limmer</b>						
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
<b>Bezirk Misburg-Anderten</b>						
Heinrich-Heine-Ring 8-32	1985	13	108	-	2	112
<b>Bezirk Südstadt</b>						
Lutherstr. 33	1956	1	6	3	-	-
<b>Bezirk Nordstadt</b>						
Tulpenstr. 14	1956	1	8	-	-	-
<b>Bezirk Kleefeld</b>						
Walsroder Str. 2-22	1950	11	64	-	-	6
<b>Bezirk Bornum</b>						
Ludwig-Gleue-Weg 8+10	1970	2	19	-	-	9
<b>Bezirk Vahrenwald</b>						
Grenzweg 5	1954	1	11	-	-	-
<b>Langenhagen</b>						
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
<b>Hemmingen</b>						
Sundernstr. 2	1968	1	18	-	-	9
<b>Laatzen</b>						
Urnenfeldstr. 1	1977	1	80	1	-	3
<b>Seelze</b>						
Hannoversche Str. 23 A und B	2014	2	12	-	-	18
<b>Gesamt</b>		<b>58</b>	<b>616</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>267</b>

# Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 22.05.2018 bis zum 06.06.2018 geprüft.

Mit Datum vom 06.06.2018 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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses, der hierfür die Verantwortung trägt.

## Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

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.

Hannover, den 06.06.2018

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](mailto:info@wogep.de), Internet: [www.wogep.de](http://www.wogep.de)