

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2019



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	
Vermögenslage	14
Finanzlage	16
Ertragslage	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 Jahresüberschusses	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Wohnungsbestand zum 31.12.2019	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 und
Master of Arts (M.A.) Kommunales
Verwaltungsmanagement

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

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen, das zehnte Jahr in Folge, auch im Kalenderjahr 2019 ein positives Wirtschaftswachstum verzeichnen.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 % gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 % ab.

Dagegen ist das preis-, bzw. kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 % gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 %).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 %), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 %).

Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ volkswirtschaftliche Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 % bzw. 4,0 %). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 % der Bruttowertschöpfung.

Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. 2019 waren 430.000 Arbeitnehmer in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

mehr Baugenehmigungen in 2019

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen).

Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Gleichwohl leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung, bei der das Verhältnis der Haushaltsgröße zu wenige Zimmer aufweist.

In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen, bzw. bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite des Baugewerbes und Handwerk.

Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Erwerbstätigkeit erreicht historischen Höchststand Prognose für Deutschland

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht.

Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 %) - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung.

Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Im EU-Vergleich hat Deutschland damit die höchste Erwerbstätigenquote.

Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten laut Bundesagentur für Arbeit um 3,6 %, bzw. 123.600 auf 3.538.000 Beschäftigte gestiegen.

Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) allerdings höher sein als in der Vergangenheit. 2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf insgesamt 5,0 % (davor 5,2 %).

Das RWI senkt aufgrund COVID-19-Epidemie seine Prognose des deutschen Wirtschaftswachstums für 2020 gegenüber Dezember vergangenen Jahres um knapp zwei Prozentpunkte von 1,1 % auf nunmehr -0,8 %. Für 2021 erwartet es durch Nachholeffekte 2,3 % statt 1,5 %.

Die Prognose beruht auf der Annahme, dass die Produktion durch die wirtschaftlichen Einschränkungen in Folge der Epidemie nur in der ersten Hälfte dieses Jahres kräftig zurückgehen wird.

Durch die Folgen der Epidemie und der ergriffenen Abwehrmaßnahmen dürfte der BIP-Zuwachs geringer sein, als sonst zu erwarten gewesen wäre. Dabei wird unterstellt, dass die getroffenen Maßnahmen die Ausbreitung von COVID-19 tatsächlich verlangsamen und es in der zweiten Jahreshälfte 2020 und in 2021 durch Nachholeffekte zu einer deutlichen Ausweitung des Bruttoinlandsprodukts kommen wird.

Durch die Erleichterungen bei den Regelungen zur Kurzarbeit und die Liquiditätshilfen für Unternehmen dürfte der Arbeitsmarkt im Prognosezeitraum trotz COVID-19 relativ stabil bleiben.

Die Weltwirtschaft dürfte sich in diesem Jahr durch die Auswirkungen der Corona-Epidemie deutlich verlangsamen. Im ersten Halbjahr 2020 wird die gesamtwirtschaftliche Aktivität aller Voraussicht nach stark sinken.

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, 5 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 68 PkW-Stellplätze.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Gewerbeeinheit (Kiosk) in der Hufelandstraße abgerissen.

Ebenfalls wurde im Mai 2019 mit dem Bau des zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses in Hannover-Stöcken begonnen. Das Mehrfamilienhaus wird den Bestand der Genossenschaft um 13 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, die zum zukünftigen Firmensitz der Genossenschaft wird, erweitern. Die Fertigstellung ist für August 2020 geplant. Die Gesamtinvestition inkl. Nebenkosten beläuft sich auf ca. 6,1 Mio. EUR.

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.

Die Netto-Kaltmieten für Wohnungen wurden lediglich bei Neuvermietung geringfügig erhöht und betragen im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 6,10 EUR/m² nach 6,07 EUR/m² im Vorjahr. Weiterhin wurden zum 01.10.2019 nach fast 20 Jahren die Garagenmieten einheitlich auf 50,00 EUR pro Garage angepasst.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 89 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt 14,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (10,7 %) gestiegen.

Die ebenfalls gestiegenen Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus einem längeren Zeitraum des Leerstands gekündigter Wohnungen durch notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sowie Wohnungsmodernisierungen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen 867,9 TEUR. Zusätzlich wurden 258,4 TEUR für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Vollmodernisierung von 7 Wohnungen, der Einbau von neuen Kunststoff-Fenstern in 36 Wohnungen im Heinrich-Heine-Ring 8, 10, 24, 26 und 28 sowie die Parkplatzsanierung in der Konrad-Adenauer-Straße 60.

Die geplante Maßnahme der energetischen Sanierung des Hauses Dessauerstraße 8 konnte durch Ablehnung des Bauantrags nicht umgesetzt werden.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2020 umfasst die Erneuerung des Gaskessels für die Zentralheizungsanlage im Heinrich-Heine-Ring 8-32, die Erneuerung der Strangregulierventile in der Urnenfeldstraße 1, die Sanierung der Elektrik und des Treppenhauses in der Noltestraße 14 sowie die Vollsanierung von weiteren 4 Genossenschaftswohnungen.

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 durch notwendige Instandsetzungsmaßnahmen negativer als geplant.

Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich aus Umplanung der Maßnahmen. Eine nicht durchgeführte aktivierungspflichtige Modernisierung wurde durch Mehraufwand in der Instandhaltung ersetzt.

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.

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.722	3.709,0	3.705,5
Instandhaltungsaufwendungen	-711	-867,9	-621,5
Zinsaufwendungen	-406	-405,3	-420,2
Jahresüberschuss	367	160,8	447,2

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 2019 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 01.01.2019	1.132	4.070
Zugänge	110	336
Abgänge	-90	-238
Mitgliederbestand am 31.12.2019	1.152	4.168

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand 01.01.2019	1.267.729,38
Zugang Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen	98.631,47
Abgang Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2018 ausgeschiedenen Mitglieder	-48.294,79
Stand 31.12.2019	1.318.066,06

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,9	0,0	13,2	0,1	-3,3
Sachanlagen	24.099,4	94,9	24.118,1	94,2	-18,7
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	24.110,3	94,9	24.132,3	94,3	-22,0
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	633,4	2,5	602,4	2,3	31,0
Flüssige Mittel	620,0	2,4	820,6	3,2	-200,6
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	42,1	0,2	53,6	0,2	-11,5
	1.295,5	5,1	1.476,6	5,7	-181,1
Gesamtvermögen	25.405,8	100,0	25.608,9	100,0	-203,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.318,1	5,2	1.267,7	5,0	50,4
Rücklagen	8.907,6	35,0	8.677,8	33,8	229,8
Bilanzgewinn	63,7	0,3	179,2	0,7	-115,5
	10.289,4	40,5	10.124,7	39,5	164,7
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	14.339,6	56,5	14.577,2	56,9	-237,6
sonstige Rückstellungen	1,8	0,0	1,7	0,0	0,1
Übrige mittelfristige Passiva	5,0	0,0	4,2	0,0	0,8
	14.346,4	56,5	14.583,1	56,9	-236,7
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	46,2	0,2	44,4	0,2	1,8
Erhaltene Anzahlungen	567,6	2,2	561,4	2,2	6,2
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	156,2	0,6	295,3	1,2	-139,1
	770,0	3,0	901,1	3,6	-131,1
Gesamtkapital	25.405,8	100,0	25.608,9	100,0	-203,01

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 203,1 TEUR auf 25.405,8 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 22,0 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen und Umbuchungen aus Anlagen im Bau die Sachanlagen um 476,7 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 498,7 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 94,9 % der Bilanzsumme.

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

Die Abnahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der flüssigen Mittel um 200,6 TEUR, der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 6,1 TEUR sowie der Verminderung der Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 8,4 TEUR. Gegenläufig haben sich die unfertigen Leistungen und andere Vorräte um 31,0 TEUR und die Forderungen aus Vermietung um 3,1 TEUR erhöht.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 39,5 % auf 40,5 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 164,7 TEUR. Davon entfallen 160,8 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 46,5 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 50,4 TEUR.

Die Dauerschulden verminderten sich bei Valutierungen in Höhe von 539,7 TEUR durch Umschuldung in Höhe von 239,7 TEUR und planmäßige Tilgungen in Höhe von 537,6 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva verminderten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 137,0 TEUR, die Verbindlichkeiten aus Vermietung um 0,5 TEUR und die sonstigen Verbindlichkeiten um 0,6 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 6,2 TEUR und die sonstigen Rückstellungen um 1,8 TEUR.

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

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderungen TEUR
langfristige Vermögenswerte	24.110,3	24.132,3	-22,0
langfristige Finanzierungsmittel	24.635,58	24.707,8	-72,0
Überdeckung	525,5	575,5	-50,0

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel	620,0		820,6		
Giroverbindlichkeiten	0,0	620,0	0,0	820,6	-200,6
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	675,5		656,0		19,5
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-770,0	-94,5	-901,1	-245,1	131,1
Liquidität (Nettogeldvermögen)		525,5		575,5	-50,0

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldverhältnisse führt zum dargestellten Ergebnis

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 2019 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.

Im Geschäftsjahr wurde ein Annuitätendarlehen zur Umschuldung in Höhe von 239,7 TEUR valutiert. Weiterhin erfolgte die Teilauszahlung eines Darlehens in Höhe von 300,0 TEUR zur Finanzierung des Neubausprojektes in Hannover-Stöcken.

	2019		2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		820,6	667,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	914,6		1.457,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-476,1		-319,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-639,1	-200,6	-984,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.		620,0	820,6
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		668,8	936,7
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-537,6	-522,1

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)

Am 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 620,0 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 200,6 TEUR ab.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 675,5 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 770,0 EUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 620,0 TEUR zum 31.12.2019 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 525,5 TEUR.

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

Ertragslage

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	205,5	479,8	-274,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-26,2	-27,0	0,8
Betriebsergebnis	179,3	452,8	-273,5
Finanzergebnis	0,6	0,2	0,4
Neutrales Ergebnis	-19,1	-5,8	-13,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	160,8	447,2	-286,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	160,8	447,2	-286,4

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen

Der Jahresüberschuss von 160,8 TEUR hat sich um 286,4 TEUR vermindert. Er ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 274,3 TEUR verringert. Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungskosten von 246,4 TEUR, gestiegenen Betriebskosten von 54,3 TEUR sowie höheren Erlösschmälerungen von 22,7 TEUR. Dem gegenüber stehen insbesondere gestiegene Sollmieten von 21,4 TEUR und geringere Verwaltungskosten von 16,4 TEUR

Ebenfalls negativ wirkten gestiegene sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 16,7 TEUR sowie Abschreibungen um 8,6 TEUR.

Positiv wirkten sich niedrigere Zinsaufwendungen von 14,9 TEUR aus.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 6,0 TEUR, gegenüber Aufwendungen und verrechneten Verwaltungskosten von 32,2 TEUR.

Das neutrale Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch einmalige Aufwendungen für Darlehensaufnahme und -ablösung in Höhe von 21,3 TEUR und die Abschreibung von Bauvorbereitungskosten von 3,8 TEUR belastet. Dem gegenüber stehen Eingänge für in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und aus Verjährung in Höhe von 7,4 TEUR.

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.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 und 2021 mit planmäßigen Umsatzerlösen von voraussichtlich 3.823 TEUR bzw. 3.959 TEUR, Zinsaufwendungen von 422 TEUR bzw. 482 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 631 TEUR bzw. 663 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 436 TEUR bzw. 412 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 20. April 2020
Sedlag Rienas

Jahresabschluss

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.862,18	13.218,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.747.731,86		23.966.706,82
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.657,06		48.173,08
3. Anlagen im Bau	0,00		64.362,70
4. Bauvorbereitungskosten	6.346,67		3.748,50
5. Geleistete Anzahlungen	302.648,38	24.099.383,97	35.148,38
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		24.110.246,15	24.132.357,90
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	587.592,11		565.277,79
2. Andere Vorräte	45.821,79	633.413,90	37.155,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.068,39		7.956,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	16.682,19	27.750,58	22.766,82
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		620.031,50	820.590,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.379,39	22.819,86
Bilanzsumme		25.405.821,52	25.608.924,57

Passivseite

	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.900,00		48.294,79
2. der verbleibenden Mitglieder	1.249.066,06		1.219.434,59
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.261,94 EUR (Vorjahr: 1.025,41 EUR)	2.100,00	1.318.066,06	0,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 17.000,00 EUR (Vorjahr: 45.000,00 EUR)	1.020.000,00		1.003.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 132.724,44 EUR (Vorjahr: 144.077,19 EUR) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 80.000,00 EUR (Vorjahr: 223.000,00 EUR)	5.321.903,07	8.907.565,73	5.109.178,63
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	160.755,72		447.215,47
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-97.000,00	63.755,72	-268.000,00
Eigenkapital gesamt		10.289.387,51	10.124.786,14
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		48.011,63	46.071,41
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.703.911,10		13.877.723,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	689.539,90		753.429,19
3. Erhaltene Anzahlungen	567.622,18		561.395,59
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.301,45		1.786,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.835,13		180.810,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.869,25 EUR (Vorjahr: 7.855,86 EUR)	57.400,30	15.063.610,06	58.036,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.812,32	4.885,92
Bilanzsumme		25.405.821,52	25.608.924,57

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.709.000,45		3.705.480,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.235,28	3.713.235,73	4.235,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		22.314,32	3.366,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		61.127,93	56.829,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.894.099,87	-1.576.057,20
5. Rohergebnis		1.902.578,11	2.193.854,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-429.111,41		-433.939,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-82.797,97	-511.909,38	-85.197,92
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-498.769,92	-482.347,39
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-179.894,44	-178.954,84
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		529,54	174,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-405.284,77	-420.151,40
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,25
13. Ergebnis nach Steuern		307.304,14	593.494,09
14. Sonstige Steuern		-146.548,42	-146.278,62
15. Jahresüberschuss		160.755,72	447.215,47
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-97.0000,00	-268.000,00
17. Bilanzgewinn		63.755,72	179.215,47

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 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.

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) von mehr als € 250 bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Neubauvorhaben.

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

Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält (zum 31.12.2019: € 587.592,11; Vorjahr: € 565.277,79) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. 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 Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.003.000,00	0,00	17.000,00	1.020.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	5.109.178,63	132.724,44	80.000,00	5.321.903,07
Summe	8.677.841,29	132.724,44	97.000,00	8.907.565,73

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltungen	6.619,82
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	18.379,55
Urlaubsrückstellung	7.700,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	3.120,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.570,00
Jubiläumsrückstellung	226,00
Übrige Rückstellungen	10.396,26
Summe	48.011,63

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2019 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.123,03	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	34.702.734,72	194.011,75	0,00	64.362,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.835,70	8.799,75	-1.438,05	0,00
Anlagen im Bau	64.362,70	0,00	0,00	-64.362,70
Bauvorbereitungskosten	3.748,50	6.346,67	-3.748,50	0,00
Geleistete Anzahlungen	35.148,38	267.500,00	0,00	0,00
	35.170.830,00	476.658,17	-5.186,55	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	35.269.953,03	476.658,17	-5186,55	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 31.12.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
	98.123,03	84.904,61	3.356,24	0,00	88.260,85	9.862,18	13.218,42
	34.961.109,17	10.736.027,90	477.349,41	0,00	11.213.377,31	23.747.731,86	23.966.706,82
	372.197,40	316.662,62	14.315,77	-1.438,05	329.540,34	42.657,06	48.173,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.362,70
	6.346,67	0,00	3.748,50	-3.748,50	0,00	6.346,67	3.748,50
	302.648,38	0,00	0,00	0,00	0,00	302.648,38	35.148,38
	35.642.301,62	11.052.690,52	495.413,68	-5.186,55	11.542.917,65	24.099.383,97	24.118.139,48
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	35.741.424,65	11.137.595,13	498.769,92	-5.186,55	11.631.178,50	24.110.246,15	24.132.357,90

	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung *)
	31.12.2019 EUR	< 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
	13.703.911,10 (13.877.723,06)	507.770,84 (527.707,97)	1.373.137,15 (1.440.103,90)	11.823.003,11 (11.909.911,19)	13.703.911,10 (13.877.723,06)	GPR (GPR)
	689.539,90 (753.429,19)	59.176,81 (63.889,28)	246.706,54 (242.667,24)	383.656,55 (446.872,67)	689.539,90 (753.429,19)	GPR (GPR)
	567.622,18 (561.395,59)	567.622,18 (561.395,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	1.301,45 (1.786,95)	1.301,45 (1.786,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	43.835,13 (180.810,01)	43.835,13 (180.810,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	57.400,30 (58.036,30)	52.374,69 (53.848,16)	5.025,61 (4.188,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	15.063.610,06 (15.433.181,10)	1.232.081,10 (1.389.437,96)	1.624.869,30 (1.686.959,28)	12.206.659,66 (12.356.783,86)	14.393.451,00 (14.631.152,25)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 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 2019	1.132
Zugang 2019	110
Abgang 2019	-90
Ende 2019	1.152

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 29.631,47 erhöht

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und 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 und
Master of Arts (M.A.) Kommunales
Verwaltungsmanagement

Kristina Heinrich
Bankkauffrau

Beate Sobisch
Rechtsanwältin

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

E. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

Weitere 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 Jahresüberschusses

	EUR
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,	
nachdem vom Jahresüberschuss von	160.755,72
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	17.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurden,	80.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	63.755,72
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2019 in Höhe von EUR 1.219.434,59	48.777,38
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	14.978,34

Hannover, 29. April 2020

Sedlag

Rienas

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Im Geschäftsjahr 2019 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 fünf 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 2019 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 eine Sitzung, 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 Verbandes rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 31.05.2019 den Jahresabschluss 2018 geprüft. Die Besprechung der Prüfungszusammenfassung des zuständigen Verbandes erfolgte am 04.06.2019 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19.05.2020 eingehend beraten und geprüft. Ebenfalls wurde der Jahresabschluss 2019 unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresüberschusses festgestellt.

Der Beschluss der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung dieses Jahr aufgrund der COVID-19-Pandemie durch schriftlichen Umlaufbeschluss statt. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates im Rahmen dieses Umlaufbeschlusses zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG für ihre in 2019 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, 20. Mai 2020
Der Aufsichtsrat

Wohnungsbestand zum 31.12.2019

	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	-	-	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	64	-	-	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	616	5	2	267

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 31.05.2019 geprüft.

Mit Datum vom 31.05.2019 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

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.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

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 31.12.2018 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 31.05.2019

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