

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2020



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. Nachtragsbericht	34
F. Verwendung des Jahresüberschusses	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Wohnungsbestand zum 31.12.2020	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

Stöckener Str. 47
30419 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

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % voraussichtlich nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %). Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung, bei Messen und Kongreßveranstaltungen, bei den Reiseveranstaltern und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen neben Sport und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, schlugen sich die Auswirkungen der Pandemie und deren Bekämpfung besonders heftig nieder. Da im Verlauf des Jahres Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht betrieben werden durften und zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden mussten, sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen. Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

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 59 Wohn- und Geschäftshäuser, mit 628 Wohnungen, 6 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 83 PkW-Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf 36.417,36 qm.

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

Der ab Mai 2019 begonnene Neubau des zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses in Hannover-Stöcken konnte im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich fertiggestellt werden. Das Mehrfamilienhaus erweitert den Bestand der Genossenschaft um 13 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, die der Genossenschaft seit November 2020 als neuem Firmensitz dient. Die Gesamtinvestition inkl. Nebenkosten beläuft sich auf ca. 5.934,6 TEUR. Ab Dezember 2020 war unser neues Wohnhaus vollvermietet.

Mit dem neuen Geschäftssitz ist die Genossenschaft hinsichtlich der Größe Ihrer Räumlichkeiten zur Deckung des notwendigen Personalbedarfs sowie mit der notwendigen Logistik für ein gut funktionierendes und modernes Dienstleistungsunternehmen für die Zukunft bestens aufgestellt.

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 betrugen im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 6,07 EUR/m² nach 6,10 EUR/m² im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 76 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt 12,3 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (14,4 %) gesunken.

Die ebenfalls leicht gesunkenen Erlöschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus Leerständen wegen Instandhaltungsmaßnahmen sowie dem Erwerb des Mehrfamilienhauses, dass zunächst vollständig leerstehend bezugsfertig übernommen und anschließend erstvermietet wurde.

Die Coronapandemie machte ansonsten auch in unserer Genossenschaft erhebliche Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen notwendig, wie z. B. weitgehende Arbeit im Homeoffice, Wechselbetrieb sowie die strikte Einhaltung der Hygieneschutzvorschriften. Diese Maßnahmen des Infektionsschutzes wurden getroffen, um insbesondere eine drohende Schließung des Geschäftsbetriebes zu vermeiden.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen 640,9 TEUR (Vorjahr 867,9 TEUR). Zusätzlich wurden 82,2 TEUR für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Vollmodernisierung von 3 Wohnungen, der Einbau einer neuen Gaszentralheizungsanlage inkl. Warmwasserversorgung im Heinrich-Heine-Ring 8-32, die Treppenhaussanierung in der Noltestr. 14 und die Erneuerung der Strangregulierventile in der Urnenfeldstr. 1.

Die ursprünglich geplante Maßnahme der Weiterführung von Fenstererneuerungen im Heinrich-Heine-Ring konnte durch die Covid-19 Pandemie nicht umgesetzt werden.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2021 umfasst Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 12, die Sanierung der Stahlträger im Keller des Hauses Bethlehemplatz 5, die Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Teilerneuerung des Flachdachs der Tiefgarage und die damit zusammenhängende Sanierung einer Terrasse in der Eichstr. 10 sowie die Vollsanieung von weiteren 5 Genossenschaftswohnungen. Weiterhin wird das ehemals genutzte Büro in der Lutherstr. 33 in 3 neue Wohnungen umgebaut.

Aufgrund der noch unklaren Entwicklung der Pandemiesituation zum Zeitpunkt der Berichterstellung für das Geschäftsjahr 2021 sind die Angaben über die geplanten Sanierungsarbeiten nur unter dem Vorbehalt möglich, dass keine wesentlichen Einschränkungen zur Entwicklung der Pandemie beschlossen werden, die die geplanten Arbeiten unmöglich machen.

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir ansonsten die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Wesentliche Planungsabweichungen ergeben sich bei den Zinsaufwendungen. Darin enthalten sind nicht geplante Bereitstellungszinsen für die Finanzierung des Neubaus, der einige Monate später fertiggestellt wurde, als ursprünglich geplant.

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

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.823	3.822,4	3.709,0
Instandhaltungsaufwendungen	-631	-640,9	-867,9
Zinsaufwendungen	-422	-454,2	-405,3
Jahresüberschuss	436	364,0	160,8

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 2020 gestiegen. Das resultiert zum überwiegenden Teil aus der Neuaufnahme von Mitgliedern, die eine Wohnung unseres Neubaus bezogen haben.

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 geringe Anzahl von Mitgliedern weitere Geschäftsanteile an unserer Genossenschaft.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2020	1.152	4.168
Zugänge	119	371
Abgänge	-70	-155
Mitgliederbestand am 31.12.2020	1201	4.384

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand 01.01.2020	1.318.066,06
Zugang Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen	109.084,33
Abgang	
Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2019 ausgeschiedenen Mitglieder	- 69.900,00
Stand 31.12.2020	1.357.250,39

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,5	0,0	9,9	0,0	-2,4
Sachanlagen	29.600,1	97,1	24.099,4	94,9	5.500,7
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	29.608,6	97,1	24.110,3	94,9	5.498,3
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	624,5	2,1	633,4	2,5	-8,9
Flüssige Mittel	179,8	0,6	620,0	2,4	-440,2
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	73,1	0,2	42,1	0,2	31,0
	877,4	2,9	1.295,5	5,1	-418,1
Gesamtvermögen	30.486,0	100,0	25.405,8	100,0	5.080,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.357,3	4,5	1.318,1	5,2	39,2
Rücklagen	9.141,5	29,9	8.907,6	35,0	233,9
Bilanzgewinn	145,0	0,5	63,7	0,3	81,3
	10.643,8	34,9	10.289,4	40,5	354,4
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	19.033,0	62,5	14.339,6	56,5	4.693,4
sonstige Rückstellungen	6,9	0,0	1,8	0,0	5,1
Übrige mittelfristige Passiva	4,8	0,0	5,0	0,0	-0,2
	19.044,7	62,5	14.346,4	56,5	4.698,3
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	39,5	0,1	46,2	0,2	-6,7
Erhaltene Anzahlungen	586,0	1,9	567,6	2,2	18,4
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	172,0	0,6	156,2	0,6	15,8
	797,5	2,6	770,0	3,0	27,5
Gesamtkapital	30.486,0	100,0	25.405,8	100,0	5.080,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 5.080,2 TEUR auf 30.486,0 TEUR gestiegen.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 5.498,3 TEUR erhöht. Dabei haben sich durch Investitionen und Umbuchungen aus Anzahlungen die Sachanlagen um 5.500,7 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 532,5 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 97,1 % 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 440,2 TEUR, der Abnahme der Vorräte um 23,3 TEUR sowie der Verminderung der Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 8,3 TEUR. Gegenläufig haben sich die unfertigen Leistungen um 14,4 TEUR, die Forderungen aus Vermietung um 6,1 TEUR und die sonstigen Vermögensgegenstände um 33,1 TEUR erhöht.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 40,5 % auf 34,9 % gesunken. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 354,4 TEUR. Davon entfallen 364,0 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 48,8 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 39,2 TEUR.

Die Dauerschulden erhöhten sich durch Valutierungen von Darlehen in Höhe von 5.250 TEUR und verringerten sich durch Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 63,8 TEUR sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 492,7 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen um 18,4 TEUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 13,1 TEUR.

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
langfristige Vermögenswerte	29.608,6	24.110,3	5.498,3
langfristige Finanzierungsmittel	29.688,5	24.635,8	5.052,7
Überdeckung	79,9	525,5	-445,6

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

Finanzlage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel	179,8		620,0		
Giroverbindlichkeiten	0,0	179,8	0,0	620,0	-440,2
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	697,6		675,5		22,1
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-797,5	-99,9	-770,0	-94,5	-27,5
Liquidität (Nettogeldvermögen)		79,9		525,5	-445,6

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 2020 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 erfolgte die Auszahlung eines Darlehens in Höhe von 5.250,0 TEUR zur Finanzierung des Neubauprojektes in Hannover-Stöcken.

Am 31.12.2020 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 179,8 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 440,2 TEUR ab. Davon entfallen 384,6 TEUR auf den Eigenanteil zur Finanzierung des Neubaus.

	2020		2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		620,0	820,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.374,6		914,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.044,5		-476,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	4.229,7	-440,2	-639,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.		179,8	620,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		926,1	668,8
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-492,7	-537,6

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 Übersicht zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.374,6 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 4.229,7 TEUR den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 6.044,5 TEUR nicht vollständig kompensieren konnte. In Höhe des Differenzbetrages von 440,2 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 179,8 TEUR verringert.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 697,6 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 797,5 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 179,8 TEUR zum 31.12.2020 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 79,9 TEUR.

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

Ertragslage

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	429,5	205,5	224,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-29,3	-26,2	-3,1
Betriebsergebnis	400,2	179,3	220,9
Finanzergebnis	0,1	0,6	-0,5
Neutrales Ergebnis	-36,3	-19,1	-17,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	364,0	160,8	203,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	364,0	160,8	203,2

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

Der Jahresüberschuss von 364,0 TEUR hat sich um 203,2 TEUR erhöht. Er ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 224,0 TEUR erhöht.

Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 83,4 TEUR durch den Erwerb des Mehrfamilienhauses, höheren noch abzurechnenden Umlagen von 14,9 TEUR und geringeren Instandhaltungskosten von 227,0 TEUR.

Negativ wirkten gestiegene Abschreibungen um 28,9 TEUR, höhere Verwaltungskosten von 63,6 TEUR und gestiegene Zinsaufwendungen von 20,8 TEUR.

Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 6,0 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 35,3 TEUR.

Das neutrale Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch einmalige Aufwendungen für Kreditbereitstellungsgebühren in Höhe von 29,6 TEUR, dem Verlust aus Abgängen der Sachanlagen in Höhe von 7,4 TEUR und Umzugskosten durch Wechsel des Firmensitzes von 6,4 TEUR belastet. Dem gegenüber stehen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4,2 TEUR, Umsatzsteuererstattungen von 4,5 TEUR und Eingänge für in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und aus Verjährung in Höhe von 5,6 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 bei Bedarf Gegenmaßnahmen einzuleiten, 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, 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.

Bei weiterhin leicht steigenden Nutzungsgebühren, nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unserer Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung planen wir für 2021 und 2022 mit Umsatzerlösen von ca. 3.862 TEUR bzw. 3.893 TEUR, Zinsaufwendungen von 486 TEUR bzw. 472 TEUR und Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 850 TEUR bzw. 824 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir 182 TEUR bzw. 275 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die 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.

Im Zusammenhang mit der Coronapandemie ist in 2021 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.

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. Unser Dank umfasst insbesondere alle Mitwirkenden, die in einem durch die Coronapandemie geprägten Jahr dazu beigetragen haben, dass unser Geschäftsbetrieb ungehindert fortgeführt werden konnte und die besondere Herausforderung des Wechsels des Unternehmenssitzes erfolgreich bewältigt wurde. Wir gehen mit unveränderter Zuversicht an die Ausgestaltung unserer Zukunft.

Hannover, den 23. April 2021
Sedlag Rienas

Jahresabschluss

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.484,08	9.862,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	29.258.193,07		23.747.731,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.953,11		42.657,06
3. Bauvorbereitungskosten	0,00		6.346,67
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	29.600.146,18	302.648,38
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		29.608.630,26	24.110.246,15
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	602.026,74		587.592,11
2. Andere Vorräte	22.468,35	624.495,09	45.821,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.235,44		11.068,39
2. Sonstige Vermögensgegenstände	49.782,31	67.017,75	16.682,19
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		179.771,39	620.031,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.125,89	14.379,39
Bilanzsumme		30.486.040,38	25.405.821,52

Passivseite

	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.400,00		66.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.312.850,39		1.249.066,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.214,41 EUR (Vorjahr: 1.261,94 EUR)	0,00	1.357.250,39	2.100,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 37.000,00 EUR (Vorjahr: 17.000,00 EUR)	1.057.000,00		1.020.000,00
2. Bauerneneruerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 14.978,34 EUR (Vorjahr: 132.724,44 EUR) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 182.000,00 EUR (Vorjahr: 80.000,00 EUR)	5.518.881,41	9.141.544,07	5.321.903,07
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	364.003,52		160.755,72
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-219.000,00	145.003,52	-97.000,00
Eigenkapital gesamt		10.643.797,98	10.289.387,51
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		46.420,17	48.011,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.456.165,86		13.703.911,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	630.363,09		689.539,90
3. Erhaltene Anzahlungen	586.002,30		567.622,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.640,95		1.301,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.963,12		43.835,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.531,08 EUR (Vorjahr: 7.869,25 EUR)	58.017,89	19.790.153,21	57.400,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.669,02	4.812,32
Bilanzsumme		30.486.040,38	25.405.821,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.822.401,66		3.709.000,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.235,28	3.826.636,94	4.235,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.434,63	22.314,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		68.488,93	61.127,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.663.992,46	-1.894.099,87
5. Rohergebnis		2.245.568,04	1.902.578,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-458.381,69		-429.111,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-90.604,61	-548.986,30	-82.797,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-538.743,15	-498.769,92
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-194.565,98	-179.894,44
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52,95	529,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-454.158,86	-405.284,77
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		509.221,70	307.304,14
14. Sonstige Steuern		-145.218,18	-146.548,42
15. Jahresüberschuss		364.003,52	160.755,72
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-219.000,00	-97.0000,00
17. Bilanzgewinn		145.003,52	63.755,72

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 31.12.2020 wird nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei werden 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 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird 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 werden nicht vorgenommen.

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

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

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Grundstücke mit Wohnbauten

Die unter den Grundstücken mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauer-methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Für Garagen und Einstellplätze werden 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 mit Anschaffungskosten bis 250 EUR werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Andere selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) von mehr als 250 EUR bis 800 EUR als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten (Nominalwert) angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode angesetzt.

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 werden 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 erfolgt 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 werden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst und ratierlich bis zum Erfüllungsbetrag aufgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird 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.

Die im Zugang erfassten Herstellungskosten enthalten keine aktivierten Fremdkapitalzinsen.

Umlaufvermögen

Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen werden 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	1.020.000,00	0,00	37.000,00	1.057.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	5.321.903,07	14.978,34	182.000,00	5.518.881,41
Summe	8.907.565,73	14.978,34	219.000,00	9.141.544,07

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltungen	11.655,54
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	18.929,55
Urlaubsrückstellung	5.050,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	3.900,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.600,00
Jubiläumsrückstellung	285,08
Summe	46.420,17

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020 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	3.844,28	-3.660,11	0,00	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	34.961.109,17	5.707.780,62	0,00	308.995,05	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.197,40	332.931,23	-134.361,10	0,00	
Bauvorbereitungskosten	6.346,67	0,00	0,00	-6.346,67	
Geleistete Anzahlungen	302.648,38	0,00	0,00	-302.648,38	
	35.642.301,62	6.040.711,85	-134.361,10	0,00	
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	35.741.424,65	6.044.556,13	-138.021,21	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-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2020 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR
	98.307,20	88.260,85	6.222,38	-3.660,11	90.823,12	7.484,08	9.862,18
	40.977.884,84	11.213.377,31	506.314,46	0,00	11.719.691,77	29.258.193,07	23.747.731,86
	570.767,53	329.540,34	26.206,31	-126.932,23	228.814,42	341.953,11	42.657,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.346,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.648,38
	41.548.652,37	11.542.917,65	532.520,77	-126.932,23	11.948.506,19	29.600.146,18	24.099.383,97
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	41.647.959,57	11.631.178,50	538.743,15	-130.592,34	12.039.329,31	29.608.630,26	24.110.246,15

	insgesamt 31.12.2020 EUR	< 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung *)
	18.456.165,86 (13.703.911,10)	520.781,66 (507.770,84)	1.997.132,57 (1.373.137,15)	15.938.251,63 (11.823.003,11)	18.456.165,86 (13.703.911,10)	GPR (GPR)
	630.363,09 (689.539,90)	60.157,21 (59.176,81)	250.826,04 (246.706,54)	319.379,84 (383.656,55)	630.363,09 (689.539,90)	GPR (GPR)
	586.002,30 (567.622,18)	586.002,30 (567.622,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	2.640,95 (1.301,45)	2.640,95 (1.301,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	56.963,12 (43.835,13)	56.963,12 (43.835,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	58.017,89 (57.400,30)	53.251,72 (52.374,69)	4.766,17 (5.025,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	19.790.153,21 (15.063.610,06)	1.279.796,96 (1.232.081,10)	2.252.724,78 (1.624.869,30)	16.257.631,47 (12.206.659,66)	19.086.528,95 (14.393.451,00)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sieben Arbeitnehmer (davon vier Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2020	1.152
Zugang 2020	119
Abgang 2020	70
Ende 2020	1.201

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 63.784,33 EUR erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

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 gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Nachtragsbericht

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,	EUR
nachdem vom Jahresüberschuss von	364.003,52
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	37.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnismrücklagen eingestellt wurden,	182.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	145.003,52
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2020 in Höhe von EUR 1.248.166,06 EUR	49.926,64
(nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (900,00 EUR))	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	95.076,88

Hannover, 23. April 2021

Sedlag

Rienas

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, der Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten auch unter den erschwerten Bedingungen der COVID-19 Pandemie wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. In den 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste insbesondere das Neubauprojekt Stöckener Str. 47, welches unter erschwerten Bedingungen begleitet, fertiggestellt und schlussendlich auch erfolgreich vermietet wurde, die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung im laufenden Geschäftsjahr, die vorausschauenden Planungen für die kommenden Geschäftsjahre und das Risikomanagement.

Über den Stand der für 2020 angesetzten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Es ist Ausdruck der sehr vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen, dass der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig in strategische Überlegungen einbezieht und ein Abstimmungsprozess bzw. Meinungsaustausch lange vor der förmlichen Beschlussfassung beginnt. Die gemeinsamen Sitzungen wurden pandemiebedingt in digitaler Form durchgeführt. Sie waren trotzdem lebhaft und konstruktiv und sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Durch die COVID-19 Pandemie konnte der Aufsichtsrat seiner Kontroll- und Beratungsfunktion nur bedingt in seinen Ausschüssen nachkommen. Der Prüfungsausschuss protokollierte 1 Sitzung mit Akteneinsicht. 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 18.05.2020 bis zum 29.05.2020 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung der Prüfungszusammenfassung des zuständigen Verbandes erfolgte am 04.06.2020 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 2020 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11.05.2021 eingehend beraten und geprüft. Ebenfalls wurde der Jahresabschluss 2020 unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresüberschusses festgestellt.

Der Beschluss der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung findet dieses Jahr aufgrund der COVID-19-Pandemie durch schriftlichen Umlaufbeschluss statt. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern 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 2020 geleistete Arbeit. Auch unter erschwerten Pandemie-Bedingungen wurde deutlich, dass wir uns auf das Team unter der Leitung der beiden Vorstände verlassen können. Alle haben durch ihren hervorragenden Einsatz und die große Fachkompetenz das zurückliegende Geschäftsjahr wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht.

Hannover, den 12. Mai 2021
Der Aufsichtsrat
Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Wohnungsbestand zum 31.12.2020

	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	8	-	-	-
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 Borum						
Ludwig-Gleue-Weg 8+10	1970	2	19	-	-	9
Bezirk Vahrenwald						
Grenzweg 5	1954	1	11	-	-	-
Bezirk Leinhausen						
Stöckener Str. 47	2020	1	13	1	-	15
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
Hannoversche Str. 23 A und B	2014	2	12	-	-	18
Gesamt		59	628	6	2	282

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 18.05.2020 bis zum 29.05.2020 geprüft.

Mit Datum vom 29.05.2020 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 Wohnungsverorgung.

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 31.12.2019 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 29.05.2020

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

Wagner - Wirtschaftsprüfer
Günther - Wirtschaftsprüfer



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47, 30419 Hannover
Telefon (05 11) 8 99 79 90, Telefax (05 11) 8 99 799 29
E-Mail: info@wogep.de, Internet: www.wogep.de