

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2021



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Inhalt

Organe	Seite
Aufsichtsrat und Vorstand	4
Bericht des Vorstandes	
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	6
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	14
Mitgliederbewegung	16
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage	18
Finanzlage	20
Ertragslage	22
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	23
Jahresabschluss	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	
A. Allgemeine Angaben	30
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	36
E. Nachtragsbericht	37
F. Verwendung des Jahresüberschusses	38
Bericht des Aufsichtsrates	40
Gesetzliche Prüfung	
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	42

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

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorangegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag der preis- und kalenderbereinigte Anstieg bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4%. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1% gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5%) – im Januar 2022 kletterte der Index sogar um 4,9 %. Preistreiber waren anhaltende Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84%. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216%) und Erdgas (139%). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3% über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte im Jahr 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8%, der Vorjahreswert lag noch bei 11,1%. Im Vergleich betragen die Anteile auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen 3,8 %, auf das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations- und Kommunikationsgewerbe 5 %.

In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 4%, im Vorjahr betrug der Zuwachs 2,2%. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347.9 Mrd. Euro, im Vorjahr betrug der Wert 334,4 Mrd. Euro. 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt, gegen 477.000 im Vorjahr.

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an. Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %.

Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war mit 38,9 % bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen. Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten mit 17,1%, Klempnerarbeiten mit 16,8 % und Betonarbeiten mit 16,5 % deutlich zu. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird nach der Schätzung der ARGE für zeitgemäßes Bauen mit einem Plus von 102 % gerechnet. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, wie z. B. die vergleichsweise kurzfristig geforderte Dekarbonisierung des Gebäudesektors zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses, die Forderung der politischen Entscheidungsträger jährlich 400.000 Baufertigstellungen zu realisieren und damit verbundene sehr hohe Umsetzungskosten, belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima der Wohnungswirtschaft.

Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung zumindest spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit, wie z. B. das abrupte Einstellen in Aussicht gestellter Förderungen der KfW, behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für Viele. Gleichzeitig schrumpft durch diese Vorgänge das Vertrauen der Investoren auf die Berechenbarkeit politischer Entscheidungen.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Dennoch sind einige volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind noch niedrig. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende negative Folgen.

Zuwanderung sinkt weiter

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher für den Großteil der Bevölkerung nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

Deutschland = Mieterland

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU.

Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem in Frankreich (36 %), Spanien (25 %) oder Polen (14 %). Den niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 4 % der Bevölkerung zur Miete. Der EU-Durchschnitt lag bei 30 %.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 % zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde jedoch noch nicht wieder erreicht, das Minus beträgt hier 363.000. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten.

Um das zu kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 %. Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet.

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung 83,2 Millionen Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Millionen Verstorbenen gegenüber.

Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden.

Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt, +249.000 im Kalenderjahr 2020.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % auf 41,5 Millionen, während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen.

Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 6,1%. In der Euro-Zone waren es 6,6 %. Die Spanne lag zwischen +3,4% (Irland) und -10,8 % (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,5%, im Kalenderjahr davor rund 7,8%. Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 % (Tschechien) und 14,1 % (Spanien).

Für 2022 und 2023 wird für die EU mit einer Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +4,3 bzw. +2,5 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es +4,3 bzw. +2,4% werden. Mit Blick auf die anhaltende Pandemie, wachsende geopolitische Spannungen, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 mit 5% deutlich zugelegt. Im Kalenderjahr 2020 betrug die Rate noch -0,3%. Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation von +3,3 % gerechnet. In der EU insgesamt betrug die Teuerung im Kalenderjahr 2021 5,3 %.

Nachtragsbericht: Ukraine Konflikt Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine.

Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es in Folge des Ukrainekriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 631 Wohnungen, 3 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 83 PkV-Stellplätzen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf 36.429,02 qm.

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

Unsere Wohnungen werden fast ausnahmslos an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf die Maximierung der Mieten und des Bilanzgewinns ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 6,34 EUR/m² nach 6,07 EUR/m² im Vorjahr. Die Nettokaltmieten wurden wie auch in den vergangenen Jahren ausschließlich bei Neuvermietung bzw. nach Modernisierung moderat angepasst.

Nach einer turnusmäßigen Überprüfung der angefallenen Betriebskosten wurden im Jahr 2021 die Betriebskostenpauschalen bei allen Wohnungen, die nicht abgerechnet werden, je nach Höhe der Aufwendungen, im August 2021 erhöht, da die Pauschalen nicht mehr ausgereicht haben, um die Kosten zu decken.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 74 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt somit 11,73 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (12,30 %) gesunken.

Die ebenfalls um 10,2 TEUR gesunkenen Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus Leerständen wegen notwendiger Instandhaltungsarbeiten und Modernisierung der Wohnungen.

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 gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen 737,5 TEUR (Vorjahr 640,9 TEUR). Zusätzlich wurden 247,8 TEUR für aktivierungspflichtige Herstellungskosten sowie Restarbeiten und Kosten für Außenanlagen von 20,5 TEUR für das Grundstück Stöckener Str. 47 investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Vollmodernisierung von 2 Wohnungen, der Umbau des ehemaligen Büros in der Lutherstr. 33 in 3 neue Wohnungen, der Einbau neuer Kunststoff-Fenster im Heinrich-Heine-Ring 12, die Sanierung der Stahlträger im Keller des Hauses Bethlehemplatz 5, die Teilerneuerung des Flachdaches der Tiefgarage in der Eichstr. 10 inkl. Sanierung einer Terrasse und die Sanierung von 4 Balkonen in der Urnenfeldstr. 1.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 umfasst die Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 30 und 32, die Weiterführung der Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Beseitigung der Baumängel in der Hannoverschen Str. 23 A+B, die Optimierung von Zentralheizungsanlagen sowie die Vollsanieung von weiteren 5 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, bei den Instandhaltungsaufwendungen und somit auch beim Jahresüberschuss.

Im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wirken sich die Sollmieten des im Herbst 2020 erworbenen Hauses Stöckener Str. 47 auf das ganze Kalenderjahr 2021 aus. Weiterhin wirkt sich die Anhebung der Betriebskostenpauschalen positiv auf die Umsatzerlöse aus.

Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich durch Verschiebung bzw. Nichtdurchführung geplanter Maßnahmen, die durch erhebliche Steigerung von Lohn- und Materialkosten im Bau- und Handwerkssektor nicht durchgeführt wurden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbau-genossenschaft jedoch auch unter dem Blickwinkel der Pandemie und erschwerten politischen Rahmenbedingungen als positiv. Mit planmäßig weiterhin hohem Investitionsniveau in den Bereichen Instandsetzung und Modernisierung sichern wir die nachhaltige Vermietbarkeit unserer attraktiven Wohnungen auch in Zukunft.

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.862	3.981,6	3.822,4
Instandhaltungsaufwendungen	-850	-737,5	-640,9
Zinsaufwendungen	-486	-482,8	-454,2
Jahresüberschuss	182	358,4	364,0

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 2021 nahezu gleichgeblieben. Einige Mitglieder haben im Geschäftsjahr weitere Anteile erworben, wodurch sich die Anzahl der Anteile erhöht hat.

Durch die unsererseits regelmäßig ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4 % ist für unsere Mitglieder die vermehrte Anteilszeichnung weiterhin eine attraktive Kapitalanlageform.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2021	1.201	4.384
Zugänge	81	298
Abgänge	-85	-227
Mitgliederbestand am 31.12.2021	1.197	4.455

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand 01.01.2021	1.357.250,39
Zugang durch Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen	89.628,47
Abgang durch	
Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2020 ausgeschiedenen Mitglieder	-44.400,00
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	-1.500,00
Stand 31.12.2021	1.400.978,86

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,8	0,0	7,5	0,0	-0,7
Sachanlagen	29.329,5	96,6	29.600,1	97,1	-270,6
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	29.337,3	96,6	29.608,6	97,1	-271,3
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	681,4	2,3	624,5	2,1	56,9
Flüssige Mittel	280,2	0,9	179,8	0,6	100,4
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	61,4	0,2	73,1	0,2	-11,7
	1.023,0	3,4	877,4	2,9	145,6
Gesamtvermögen	30.360,3	100,0	30.486,0	100,0	-125,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.401,0	4,6	1.357,3	4,5	43,7
Rücklagen	9.451,6	31,1	9.141,5	29,9	310,1
Bilanzgewinn	143,5	0,5	145,0	0,5	-1,5
	10.996,1	36,2	10.643,8	34,9	352,3
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	18.505,6	61,0	19.033,0	62,5	-527,4
sonstige Rückstellungen	6,8	0,0	6,9	0,0	-0,1
Übrige mittelfristige Passiva	5,7	0,0	4,8	0,0	0,9
	18.518,1	61,0	19.044,7	62,5	-526,6
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	41,7	0,1	39,5	0,1	2,2
Erhaltene Anzahlungen	631,1	2,1	586,0	1,9	45,1
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	173,3	0,6	172,0	0,6	1,3
	846,1	2,8	797,5	2,6	48,6
Gesamtkapital	30.360,3	100,0	30.486,0	100,0	-125,7

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 125,7 TEUR auf 30.360,3 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 271,3 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 324,5 TEUR und die immateriellen Vermögensgegenstände um 3,3 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 599,1 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 96,6 % der Bilanzsumme.

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

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der flüssigen Mittel um 100,4 TEUR, der Zunahme der Vorräte und unfertigen Leistungen um 56,9 TEUR, der Erhöhung der Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 13,2 TEUR sowie der Erhöhung der Forderungen aus Vermietung um 6,3 TEUR. Gegenläufig haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände um 31,2 TEUR verringert.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 34,9 % auf 36,2 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 352,3 TEUR. Davon entfallen 358,5 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 49,9 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 43,7 TEUR.

Die Dauerschulden verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 527,4 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen um 45,1 TEUR sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 43,3 TEUR. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten aus Vermietung um 2,6 TEUR und die sonstigen Verbindlichkeiten um 37,3 TEUR verringert.

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderungen TEUR
langfristige Vermögenswerte	29.337,3	29.608,6	-271,3
langfristige Finanzierungsmittel	29.514,2	29.688,5	-174,3
Überdeckung	176,9	79,9	97,0

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

Finanzlage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel	280,2		179,8		100,4
Giroverbindlichkeiten	0,0	280,2	0,0	179,8	
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	742,8		697,6		45,2
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-846,1	-103,3	-797,5	-99,9	-48,6
Liquidität (Nettogeldvermögen)		176,9		79,9	97,0

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 2021 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.

Am 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 280,2 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 100,4 TEUR zu.

	2021		2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		179,8	620,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.443,3		1.374,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-326,5		-6.044,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-1.016,4	100,4	4.229,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.		280,2	179,8
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		976,3	926,1
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-527,4	-492,7

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 1.443,3 TEUR die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 326,5 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.016,4 TEUR vollständig kompensieren konnte. In Höhe des Differenzbetrages von 100,4 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 280,2 TEUR erhöht.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 742,8 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 846,1 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 280,2 TEUR zum 31.12.2021 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 176,9 TEUR.

Durch den absehbaren nachhaltigen Anstieg zukünftiger Investitionskosten, die unmittelbaren Einfluss auf unsere eigene Preisfindung haben, ist eine zukünftige Anpassung der Sollmieten unausweichlich, um weiterhin durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig zu sichern.

Ertragslage

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	290,0	429,5	-139,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-32,5	-29,3	-3,2
Betriebsergebnis	257,5	400,2	-142,7
Finanzergebnis	1,4	0,1	1,3
Neutrales Ergebnis	99,6	-36,3	135,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	358,5	364,0	-5,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	358,5	364,0	-5,5

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

Der Jahresüberschuss von 358,5 TEUR hat sich um 5,5 TEUR verringert. Er ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 sowohl aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung als auch aus dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 139,5 TEUR verringert. Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 118,1 TEUR, gesunkenen Erlösschmälerungen von 10,2 TEUR und höheren noch abzurechnenden Umlagen von 36,6 TEUR durch den Erwerb eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2020 sowie höheren Betriebskostenpauschalen von 12,6 TEUR.

Negativ wirkten höhere Instandhaltungsaufwendungen von 96,5 TEUR, gestiegene Betriebskosten von 86,5 TEUR und Abschreibungen um 39,3 TEUR, höhere Verwaltungskosten von 56,8 TEUR sowie gestiegene Zinsaufwendungen um 56,7 TEUR.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 5,7 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 38,2 TEUR.

Das neutrale Ergebnis wurde im Geschäftsjahr überwiegend durch einmalige Aufwendungen für die Fällung eines über 100-jährigen Baumes von 20,9 TEUR belastet. Dem gegenüber stehen Erträge aus Schadenersatz aus einem Rechtsstreit in Höhe von 81,4 TEUR, Eingänge für in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen und Erträge aus Verjährung in Höhe von 48,9 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.

Sowohl der ungemindert hohe Bedarf an zeitgemäßen Wohnungsausstattungen, als auch die Notwendigkeit weitreichender Investitionsmaßnahmen innerhalb unseres Hausbestandes, machen eine ungeminderte Modernisierungstätigkeit unabdingbar.

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

Auch das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von der weltweiten Coronapandemie. Der massive Anstieg bei Materialpreisen sowie die Probleme bei der Aufrechterhaltung von Lieferketten, stellten auch unsere Genossenschaft vor besondere Herausforderungen. Ebenso waren umfangreiche Maßnahmen zum innerbetrieblichen Infektionsschutz notwendig, die neben den gesetzlichen Vorgaben zur Einführung von Arbeit im Homeoffice zu einer spürbaren Mehrbelastung im Kreis der Belegschaft geführt haben.

Auch für die kommende Zukunft bestehen aufgrund des weiteren Verlaufs der Pandemie durchaus größere Unsicherheiten. Es besteht weiterhin das Risiko von unkalkulierbaren Preisentwicklungen und Lieferausfällen, die nicht kurzfristig kompensiert werden können. Ebenso ist weiterhin ein möglichst hoher Schutz unserer Mitarbeiter vor Infektion von Bedeutung, um größere Personalausfälle zu verhindern. Mit unserem internen Risikomanagementsystem sehen wir uns für die Bewältigung der Pandemie trotz aller Widrigkeiten gut gewappnet.

Ebenfalls verschärft wird die wohnungswirtschaftliche Situation durch politische Entscheidungen, die das Gut Wohnen nachhaltig weiter verteuern. Die Einführung einer CO₂-Abgabe, die Novellierung der Heizkostenverordnung und der damit einhergehende erhebliche Anstieg von Verwaltungskosten, die Änderung des Telekommunikationsgesetzes und der damit verbundene zukünftige Ausschluss, rabattierte Tarife für Kabelentgelte an unsere Kunden weitergeben zu können, erhöhen die laufenden finanziellen Belastungen unserer Kunden und gleichzeitig für uns das Risiko von Erlösschmälerungen durch Zahlungsausfälle. Der Aufwand für die durch den am Standort Hannover ansässigen Energieversorger geplante Gasumstellung sowie die verpflichtende Einführung einer Fernwärmesatzung durch die Landeshauptstadt Hannover erhöhen in ebenfalls nur schwer zu kalkulierbarem Maße die kurz- bis mittelfristigen Aufwendungen für die dadurch notwendigen Investitionen innerhalb des Hausbestandes.

Sämtliche damit verbundenen Auswirkungen werden durch unser Risikomanagement regelmäßig geprüft, um im Bedarfsfall kurzfristige Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Die genannten finanziellen Herausforderungen bleiben auch für unsere Genossenschaft wirtschaftlich nicht ohne Folgen. War es seit dem Kalenderjahr 2005 möglich, auf eine generelle Mietanhebung zu verzichten, zwingt uns der sprunghafte Anstieg der Preisentwicklung nahezu aller für uns relevanten Produkte und Bereiche dazu, in Zukunft eine Annäherung der Bestandsmieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten vorzunehmen, um alle uns gestellten Aufgaben im Sinne unserer Mitglieder und Mieter verwirklichen zu können.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung werden bereits erhebliche Auswirkungen durch den am 24.02.2022 ausgebrochenen Krieg in der Ukraine spürbar, die sich ebenfalls negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

Der sprunghafte Anstieg der Inflationsrate, evtl. Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen und Lieferstörungen für Energieträger sowie Baumaterial, Forderungsausfälle und Fluchtbewegungen, beinhalten noch nicht absehbare Risiken für die Genossenschaft.

Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden.

Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der Genossenschaft als zukunftsorientiertes Dienstleistungsunternehmen am Markt auch in diesen schwierigen Zeiten zu halten und 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 eine 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.

Wir gehen mit unveränderter Zuversicht an die Ausgestaltung unserer Perspektiven und haben die Hoffnung auf eine Zukunft in Wohlstand, Frieden und Freiheit.

Hannover, 26. April 2022

Kirsten Sedlag Holger Rienas

Jahresabschluss

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.773,10	7.484,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.982.160,44		29.258.193,07
2. Technische Anlagen und Maschinen	30.269,97		0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.277,49		341.953,11
4. Bauvorbereitungskosten	824,76	29.329.532,66	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		29.337.305,76	29.608.630,26
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	643.499,62		602.026,74
2. Andere Vorräte	37.895,66	681.395,28	22.468,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.501,00		17.235,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	18.572,09	42.073,09	49.782,31
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		280.204,13	179.771,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.330,73	6.125,89
Bilanzsumme		30.360.308,99	30.486.040,38

Passivseite

	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.349,85		44.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.335.729,01		1.312.850,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 770,99 EUR (Vorjahr: 1.214,41 EUR)	900,00	1.400.978,86	0,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 36.000,00 EUR (Vorjahr: 37.000,00 EUR)	1.093.000,00		1.057.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 95.076,88 EUR (Vorjahr: 14.978,34 EUR) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 179.000,00 EUR (Vorjahr: 182.000,00 EUR)	5.792.958,29	9.451.620,95	5.518.881,41
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	358.451,16		364.003,52
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-215.000,00	143.451,16	-219.000,00
Eigenkapital gesamt		10.996.050,97	10.643.797,98
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		48.531,48	46.420,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.988.827,49		18.456.165,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	570.205,88		630.363,09
3. Erhaltene Anzahlungen	631.086,33		586.002,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21,01		2.640,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.234,98		56.963,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 6.825,69 EUR (Vorjahr: 8.531,08 EUR)	20.692,93	19.311.068,62	58.017,89
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.657,92	5.669,02
Bilanzsumme		30.360.308,99	30.486.040,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.981.556,03		3.822.401,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.235,28	3.985.791,31	4.235,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.472,88	14.434,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		212.120,19	68.488,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.875.675,46	-1.663.992,46
5. Rohergebnis		2.363.708,92	2.245.568,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-467.985,46		-458.381,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-97.530,85	-565.516,31	-90.604,61
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-599.111,15	-538.743,15
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-202.795,95	-194.565,98
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.349,96	52,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-482.839,65	-454.158,86
12. Ergebnis nach Steuern		514.850,82	509.221,70
13. Sonstige Steuern		-156.399,66	-145.218,18
14. Jahresüberschuss		358.451,16	364.003,52
15. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-215.000,00	-219.000,00
16. Bilanzgewinn		143.451,16	145.003,52

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 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 aktuellen Fassung (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 Darstellungsstetigkeit (§ 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 Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Für Garagen und Einstellplätze wird eine Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt.

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Neubauvorhaben.

Finanzanlagen

Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden unter Zuhilfenahme der Sachwert Richtlinie vom 05.09.2012 Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen (in 2021: Hufelandstraße 18- 22 verlängert um 25 Jahre auf eine Restnutzungsdauer von 48 Jahren).

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten (Nominalwert) angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Technische Anlagen

Die Gegenstände der Technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von 10 Jahren, 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.

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.

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.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 250 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Andere selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von mehr als € 250 bis € 800 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag 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 notwendigen 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

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen werden wertberichtigt.

In der Position "Sonstige Vermögengegenstände" 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	1.057.000,00	0,00	36.000,00	1.093.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	5.518.881,41	95.076,88	179.000,00	5.792.958,29
Summe	9.141.544,07	95.076,88	215.000,00	9.451.620,95

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltungen	16.101,92
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	19.536,55
Urlaubsrückstellung	6.130,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.600,00
Jubiläumsrückstellung	163,01
Summe	48.531,48

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.307,20	3.329,62	-931,77	100.705,05	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	40.977.884,84	269.571,76	0,00	41.247.456,60	
Technische Anlagen	0,00	30.524,34	0,00	30.524,34	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.767,53	23.536,16	-1.943,67	592.360,02	
Bauvorbereitungskosten	0,00	824,76	0,00	824,76	
	41.548.652,37	324.457,02	-1.943,67	41.871.165,72	
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	41.647.959,57	327.786,64	-2.875,44	41.972.870,77	

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

*) GPR=Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugängen/ Zuschreibungen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
90.823,12	4.040,61	-0,01	-931,77	93.931,95	6.773,10	7.484,08
11.719.691,77	545.604,39	0,00	0,00	12.265.296,16	28.982.160,44	29.258.193,07
0,00	254,37	0,00	0,00	254,37	30.269,97	0,00
228.814,42	49.211,78	0,00	-1.943,67	276.082,53	316.277,49	341.953,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	824,76	0,00
11.948.506,19	595.070,54	0,00	-1.943,67	12.541.633,06	29.329.532,66	29.600.146,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
12.039.329,31	599.111,15	-0,01	-2.875,44	12.635.565,01	29.337.305,76	29.608.630,26

insgesamt 31.12.2021 EUR	davon Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung *)
	< 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
17.988.827,49 (18.456.165,86)	542.151,27 (520.781,66)	2.157.129,89 (1.997.132,57)	15.289.546,33 (15.938.251,63)	17.988.827,49 (18.456.165,86)	GPR (GPR)
570.205,88 (630.363,09)	61.156,84 (60.157,21)	252.316,33 (250.826,04)	256.732,71 (319.379,84)	570.205,88 (630.363,09)	GPR (GPR)
631.086,33 (586.002,30)	631.086,33 (586.002,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
21,01 (2.640,95)	21,01 (2.640,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
100.234,98 (56.963,12)	100.234,98 (56.963,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
20.692,93 (58.017,89)	14.981,22 (53.251,72)	5.711,71 (4.766,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
19.311.068,62 (19.790.153,21)	1.349.631,65 (1.279.796,96)	2.415.157,93 (2.252.724,78)	15.546.279,04 (16.257.631,47)	18.559.033,37 (19.086.528,95)	

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2021 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

Anfang 2021	1.201
Zugang 2021	81
Abgang 2021	85
Ende 2021	1.197

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.878,62 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

Die Folgen des am 24.02.2022 ausgebrochenen Kriegs in der Ukraine können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, z. B. ausgelöst durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen für Energieträger sowie Baumaterial und Forderungsausfälle. Diese Entwicklungen in Verbindung mit den zu erwartenden Fluchtbewegungen nach Deutschland können auch die Geschäftsprozesse und Aktivitäten sowie die operativen Risiken in der Genossenschaft beeinträchtigen.

Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden. Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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	358.451,16
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	36.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnismrücklagen eingestellt wurden,	179.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	143.451,16
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2021 in Höhe von 1.311.350,39 EUR	52.454,02
(nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (1.500,00 EUR))	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	90.997,14

Hannover, den 26. April 2022

Kirsten Sedlag

Holger Rienas

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 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 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste insbesondere die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung im laufenden Geschäftsjahr, die vorausschauenden Planungen für die kommenden Geschäftsjahre und das Risikomanagement.

Über den Stand der für 2021 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 Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess 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 2 Sitzungen, der Bauausschuss nahm ebenfalls in 2 Sitzungen seine Aufgabe jeweils mit Akteneinsicht oder Ortsterminen wahr.

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 02.07.2021 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung der Prüfungszusammenfassung des zuständigen Verbandes erfolgte am 31.08.2021 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss mit dem 02.07.2021 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10.05.2022 eingehend beraten, geprüft und unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresüberschusses festgestellt.

Der Beschluss der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung findet in diesem Jahr aufgrund der noch anhaltenden COVID-19-Pandemie nochmals im schriftlichen Umlaufverfahren 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 im Jahr 2021 geleistete Arbeit. Auch unter erschwerten 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 11.05.2022

Der Aufsichtsrat

Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 02.07.2021 geprüft.

Mit Datum vom 02.07.2021 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 von § 316 Abs. 3 sowie § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

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 02.07.2020

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

Wagner - Wirtschaftsprüfer
Günther - Wirtschaftsprüferin



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