

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG



GESCHÄFTSBERICHT

2023



www.wogep.de



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LEBEN UND WIRKEN IN HÄNNOVER

Inhalt

Seite

Organe

Aufsichtsrat und Vorstand	4
---------------------------	---

Bericht des Vorstandes

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	5
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	12
Mitgliederbewegung	14
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
Vermögenslage	17
Finanzlage	18
Ertragslage	20
Chancen- und Risikobericht	21
Prognosebericht	22

Jahresabschluss

Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26

Anhang

A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	34
E. Nachtragsbericht	36
F. Verwendung des Jahresüberschusses	36

Bericht des Aufsichtsrates	38
----------------------------	----

Gesetzliche Prüfung

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	40
------------------------------------	----

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir in unserem Geschäftsbericht sowohl die feminine als auch die maskuline Form verwendet. Dies impliziert keine Benachteiligung eines anderen Geschlechts!

Copyright, Bildrechte & Co.

Alle Namen, Logos, Abbildungen und Texte in dieser Broschüre unterliegen gewerblichen Schutzrechten. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise, egal in welcher Form, ist untersagt! Irrtümer, Druck- und Schreibfehler vorbehalten. Änderungen jederzeit vorbehalten.

Stand 06/2024

Aufsichtsrat

- | **Friedrich, Andreas**
Vorsitzender
IT-Manager
- | **Voß, Rolf Peter**
stellv. Vorsitzender, bis 29.06.2023
Bankkaufmann i.R.
- | **Krumwiede, Julia**
stellv. Vorsitzende, ab 29.06.2023
Dipl. Verwaltungswirtin und
Master of Arts (M.A.)
Kommunales Verwaltungsmanagement
- | **Flik, Björn**
Verwaltungsfachwirt
- | **Heinrich, Kristina**
Bankkauffrau
- | **Sobisch, Beate**
Rechtsanwältin
- | **Grüning, Sylvia**
IT-Administration, ab 29.06.2023

Vorstand

- | **Sedlag, Kirsten**
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
- | **Rienas, Holger**
Betriebswirt (VWA)

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47
D 30419 Hannover

Telefon 0511 899 799 0
Telefax 0511 899 799 29
info@wogep.de
www.wogep.de

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



Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt coronabedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5 / 3,6 / 4,3 % in den Vorjahren).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des Produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde.

Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen hohen Energiepreisen geschuldet bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (-1,0 %), vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel geschuldet. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich

Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Der Bereich Öffentliche Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit wuchs um 1,0 %. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 % zu. Mit einem Zuwachs von 3 % stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach + 4 % im Vorjahr).

In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+3,0 %). Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. + 6,1 % - nach 12,9 % im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 % (nach - 2,2 % im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Puls beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+ 5,6 %). Dahinter steht ein nominales Plus von 10,9 %. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+ 5,5 % - nach 11,8 % im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 %. Real errechnet sich für den Wohnungsneubau insgesamt aber ein Minus von 2,3% (nach - 2,6 % im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (- 5,8 % - nach - 5,2 % im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % - nach - 1,4 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%). Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Maurerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 % Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2023: Einbruch bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurde 20.200 Wohnungen genehmigt (- 16,9 % gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 % bzw. +1.900).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland aufgrund der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt - ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Von den 43,4 Mio. Wohnungen befanden sich rund 41,9 Mio. in Wohngebäuden. Davon rund 22 Mio. in Mehrfamilienhäusern, 13 bzw. 6,4 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 % beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2 m² (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 % zunahm. Durchschnittlich kamen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben (ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist). Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

Fertigstellungen weiter sinkend und seit Jahren konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw.

306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig von Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlenden Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gestehungskosten und nun auch Bauzinsen geschuldet zum Erliegen gekommen.

Angesichts einbrechender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG ist eine steuerbefreite Vermietungs-genossenschaft und 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 PkW-Stellplätzen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf 36.419,96 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.

Nach nahezu vier Jahren der Corona-Pandemie hat sich das allgemeine Leben weitestgehend normalisiert. Einschränkungen wurden aufgehoben und in großen Teilen herrscht wieder ein normaler Alltag. Allerdings haben die weltpolitischen Veränderungen, insbesondere der Krieg zwischen Russland und der Ukraine, weiterhin einen starken Einfluss auf die allgemeine Kostenentwicklung und die inflationären Steigerungen der Preisraten.

Durch die weitgehende Normalisierung des alltäglichen Lebens und dem Wegfall der Einschränkungen nach dem Ende der Coronapandemie war es im Kalenderjahr 2023 ebenfalls erfreulicherweise endlich wieder möglich die Mitgliederversammlung der Genossenschaft als Präsenzveranstaltung durchzuführen.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 72 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt somit 11,41 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (12,36 %) leicht gesunken.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 6,94 EUR/m² (Vorjahr: 6,48 EUR/m²). Begründet ist dies durch die Vollausswirkung der generellen Anpassung der Netto-Kaltmieten im 2. Halbjahr 2022. Weiterhin wurden die Heizkostenpauschalen für die beiden öffentlich geförderten Objekte zum 01.02.2023 notwendigerweise erhöht. Die Erlösschmälerungen für Sollmieten und Umlagen sind erfreulicherweise um 6,1 TEUR gesunken.

Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen 896,2 TEUR (Vorjahr 814,1 TEUR). Zusätzlich wurden 122,7 TEUR für aktivierungspflichtige Herstellungskosten aus Wohnungsmodernisierungen investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Modernisierung von 4 Wohnungen, der Einbau neuer Kunststoff-Fenster im Heinrich-Heine-Ring 14, die Beseitigung der Baumängel im ehemaligen Neubau der Hannoverschen Str. 23 A und B, die Erneuerung eines Grenzzaunes in der Hufelandstr. sowie die Weiterführung der Balkonsanierung (6 Stück) in der Urnenfeldstr. 1.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2024 umfasst die Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 16, die Weiterführung der Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, eine Balkonsanierung und partielle Isolierung der Kelleraußenwand in der Sundernstr. 2, Anschluss des Objektes Lutherstr. 33 an das Fernwärmenetz sowie die Vollsanieung von weiteren 3 Genossenschaftswohnungen.

Zwei fällige Darlehen mit einer Restschuld von gesamt 2.932 TEUR wurden im Jahr 2023 durch Umschuldung abgelöst und trotz Zinssteigerungen zu günstigen Konditionen neu finanziert.

Die zunehmende Digitalisierung machte es zum Ende des Kalenderjahres 2023 notwendig, die bislang vorhandene EDV-Ausstattung sowohl hinsichtlich der verwendeten Software, als auch der dafür notwendigen Hardware, gegen ein moderneres System zu tauschen.

Mit der Erneuerung des Systems wurden grundsätzliche Voraussetzungen geschaffen, um weitere Arbeitsabläufe, wie z. B. der zunehmende Verzicht von Papier oder die Nutzung digitaler Archive zeitgemäß zu strukturieren, um die Kommunikation mit unseren Mitgliedern und Mietern zu vereinfachen.

Die entscheidenden Kennzahlen, die für die Entwicklung des Unternehmens bedeutsam sind, haben sich positiv entwickelt und stellen sich wie folgt dar:

	Plan 2023 TEUR	ist 2023 TEUR	ist 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.353,3	4.375,9	4.097,7
Instandhaltungsaufwendungen	-1.132,1	-896,2	-814,1
Zinsaufwendungen	-432,7	-432,8	-460,4
Jahresüberschuss	65,9	305,0	180,4

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 wirkte sich die Erhöhung der Sollmieten und der Betriebskostenpauschalen aus dem Jahr 2022 positiv aus. Ebenfalls positiv wirkte die nicht eingeplante Anhebung der Heizkostenpauschalen im Jahr 2023.

Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich durch Nichtdurchführung pauschal geplanter CO₂-Einsparungsmaßnahmen, wie Anschluss an das Fernwärmenetz durch Anschlusszwang, die ins kommende Jahr verschoben wurden und nach wie vor pauschal im Instandhaltungsplan enthalten sind.

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 2023 erfreulicherweise leicht gestiegen. Dadurch hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile ebenfalls erhöht.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2023	1.187	4.532
Zugänge	75	237
Abgänge	-60	-214
Mitgliederbestand am 31.12.2023	1.202	4.555

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand 01.01.2023	1.427.603,02
Zugang durch:	
Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen	71.637,89
Abgang durch:	
Guthaben	
der mit Ablauf des 31.12.2022	
ausgeschiedenen Mitglieder	-69.300,00
der gekündigten Anteile	0,00
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	0,00
Stand 31.12.2023	1.429.940,91



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

**WIRTSCHAFTLICHE LAGE
DER GENOSSENSCHAFT**

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögensstruktur	31.12.2023	31.12.2022		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,3	0,0	3,2	0,0	-1,9
Sachanlagen	28.407,1	95,4	28.877,4	96,2	-470,3
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	28.409,4	95,4	28.881,6	96,2	-472,2
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	810,0	2,7	687,1	2,3	122,9
Flüssige Mittel	470,0	1,6	404,0	1,3	66,0
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	99,1	0,3	64,7	0,2	34,4
	1.379,1	4,6	1.155,8	3,8	223,3
Gesamtvermögen	29.788,5	100,0	30.037,4	100,0	-248,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.429,9	4,8	1.427,6	4,8	2,3
Rücklagen	9.850,7	33,1	9.621,6	32,0	229,1
Bilanzgewinn	124,0	0,4	101,5	0,3	22,5
	11.404,6	38,3	11.150,7	37,1	253,9
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	17.382,3	58,4	17.955,7	59,8	-573,4
sonstige Rückstellungen	6,8	0,0	6,8	0,0	0,0
übrige mittelfristige Passiva	5,9	0,0	5,9	0,0	0,2
	17.395,0	58,4	17.968,4	59,8	-573,4
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	53,2	0,2	38,9	0,2	14,3
erhaltene Auszahlungen	709,0	2,4	668,3	2,2	40,7
kurzfristige Passiva einschl. RAP	226,7	0,7	211,1	0,7	15,6
	988,9	3,3	918,3	3,1	70,6
Gesamtkapital	29.788,5	100,0	30.360,3	100,0	-248,9

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 248,9 TEUR auf 29.788,5 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 472,2 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 140,0 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 612,3 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % 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 Vorräte und unfertigen Leistungen um 122,9 TEUR, der Zunahme der flüssigen Mittel um 66,0 TEUR, der Erhöhung der Forderungen aus Vermietung um 2,4 TEUR sowie der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 40,3 TEUR. Gegenläufig haben sich die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 8,3 TEUR verringert.

Auf der Kapitaleseite ist die Eigenkapitalquote von 37,1 % auf 38,3 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 253,9 TEUR. Davon entfallen 305,0 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 53,4 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 2,3 TEUR.

Die Dauerschulden verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 578,3 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen um 40,7 TEUR, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 22,4 TEUR sowie die sonstigen Rückstellungen um 14,3 TEUR.

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

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
langfristige Vermögenswerte	28.881,6	29.337,3	-455,7
langfristige Finanzierungsmittel	29.119,1	29.514,2	-395,1
Überdeckung	390,2	237,5	152,7

Nach Aufgliederung der Bilanzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse.

Finanzmittelbestand	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
flüssige Mittel	470,0		404,0		
Giroverbindlichkeiten	0,0	470,0	0,0	404,0	66,0
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	909,1		751,8		157,3
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßig Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-988,9	-79,8	-918,3	-166,5	-70,6
Liquidität (Nettogeldvermögen)		390,2		237,5	152,7

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 2023 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 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 470,0 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 66,0 TEUR zu.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 909,1 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 988,9 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 470,0 TEUR zum 31.12.2023 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 390,2 TEUR. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggfs. für weitere Investitionskredite zur Verfügung.

	2023		2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		404,0		280,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.263,2		1.310,8	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-139,9		-150,9	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-1.057,3	66,0	-1.036,1	
Finanzmittelbestand zum 31.12.		470,0		404,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		941,0		804,6
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-578,3		-549,9

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 1.263,2 TEUR die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 139,9 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.057,3 TEUR vollständig kompensieren konnte. In Höhe des Differenzbetrages von 66,0 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 470,0 TEUR erhöht.

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



	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	429,8	248,6	181,2
sonstiger Geschäftsbetrieb	-35,6	-35,8	0,2
Betriebsergebnis	394,2	212,8	181,4
Finanzergebnis	0,2	0,1	0,1
neutrales Ergebnis	-89,4	-32,5	-56,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	305,0	180,4	124,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	305,0	180,4	124,6

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen.

Der Jahresüberschuss von 305,0 TEUR hat sich um 124,6 TEUR erhöht. Er ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 sowohl aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung als auch aus dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 181,2 TEUR gestiegen. Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 198,7 TEUR und höheren Betriebskostenpauschalen von 69,2 TEUR nach erfolgter Anpassung der Netto-Kalmmieten und Pauschalen Ende des Jahres 2022 und Anfang des Jahres 2023. Ebenfalls positiv wirkten sich gesunkene Zinsaufwendungen von 27,6 TEUR und niedrigere Erlösschmälerungen von 6,2 TEUR aus.

Negativ wirkten deutlich gestiegene kalte Betriebskosten und Heizkosten um 173,2 TEUR, höhere Instandhaltungsaufwendungen von 14,3 TEUR, leicht gestiegene Abschreibungen um 5,3 TEUR sowie höhere Verwaltungskosten von 11,0 TEUR. Die höheren Verwaltungskosten resultieren überwiegend aus höheren Sozialabgaben.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 6,2 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 41,8 TEUR.

Das neutrale Ergebnis wurde im Geschäftsjahr überwiegend durch einmalige Aufwendungen für die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln von 67,7 TEUR, für EDV von 8,8 TEUR sowie für die erstmalige Erstellung der CO2-Bilanz von 4,9 TEUR belastet. Dem gegenüber stehen Eingänge für in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen, Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen und Erträge aus Verjährung in Höhe von 7,2 TEUR.

Trotz der in den vergangenen Jahren bestehenden Herausforderungen durch die Coronapandemie sowie den Ukrainekrieg hat sich die Wohnungswirtschaft vergleichsweise stabil erwiesen. Die damit einhergehenden massiven und nachhaltigen Preissteigerungen für Baumaterialien, Handwerkerleistungen, fossile Brennstoffe, die Zinssteigerungen am Kapitalmarkt sowie gleichzeitig einbrechende Förderbedingungen und der gesetzlich beschlossene Transfer zu erneuerbaren Energien hemmen die Branche insgesamt massiv.

Preissteigerungen für Bauleistungen und längere Fertigstellungszeiträume für Sanierungsmaßnahmen sind auch für unsere Genossenschaft spürbar.

Sowohl der ungemindert hohe Bedarf an zeitgemäßen Wohnungsausstattungen, als auch die Notwendigkeit energieeinsparender Maßnahmen im Bestand, machen eine ungeminderte Modernisierungstätigkeit unabdingbar. Die Veränderungen zur Klimaschutzgesetzgebung stellen die Genossenschaft vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität. Der Objektbestand unserer Genossenschaft wurde unsererseits bereits einer Bestandsaufnahme zur Ermittlung der derzeitigen CO²-Emissionen unterzogen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden zukünftig zur Erstellung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie herangezogen.

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

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells beruht auf den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Unser differenzierter Wohnungsbestand wird umfassend nachgefragt. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel genutzt. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

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

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 und 2025 mit planmäßigen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 4.500 TEUR bzw. 4.466 TEUR, Zinsaufwendungen von 423 TEUR bzw. 409 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 1.202 TEUR bzw. 1.191 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 60 TEUR bzw. 82 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

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

Im Zusammenhang mit der inflationären Preisentwicklung, dem weiterhin hohen Kostenniveau für Bauleistungen, der Entwicklung der Kosten für die Aufnahme von Kreditleistungen sowie der gesetzlich beschlossenen Maßnahmen im Gebäudesektor für den verstärkten Ausbau regenerativer Energie ist weiterhin mit einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld für die Genossenschaft zu rechnen.

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 allen 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 Firmensitzes erfolgreich bewältigt wurde.

Wir gehen mit unveränderter Zuversicht an die Ausgestaltung unserer Zukunft.

Hannover, 24. April 2024

Kirsten Sedlag Holger Rienas



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

JAHRESABSCHLUSS 2023

	31.12.2023 EURO	EURO	31.12.2022 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.332,86	3.245,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.115.238,45		28.546.630,61
2. Technische Anlagen	24.165,11		27.217,54
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.619,01	28.407.022,57	303.513,81
III. Finanzlagen			
andere Finanzlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		28.409.355,43	28.881.607,53
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	742.396,60		644.251,02
2. Andere Vorräte	67.555,23	809.951,83	42.838,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.409,15		26.015,39
2. Sonstige Vermögensgegenstände	62.543,19	90.952,34	22.214,88
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		470.033,88	403.953,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.173,47	16.498,53
Bilanzsumme		29.788.466,95	30.037.378,96

	31.12.2023 EURO	EURO	31.12.2022 EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.100,00		69.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.365.740,91		1.358.303,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.100,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 489,09 EUR (Vorjahr: 756,98 EUR)		1.429.940,91	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.143.000,00		1.112.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 31.000,00 EUR (Vorjahr: 19.000,00 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.141.997,21		5.943.955,43
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 48.041,78 EUR (Vorjahr: 90.997,14 EUR)			
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 150.000,00 EUR (Vorjahr: 60.000,00 EUR)		9.850.659,87	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	304.983,74		180.446,95
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-181.000,00	123.983,74	-79.000,00
Eigenkapital gesamt		11.404.584,52	11.150.668,06
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		59.996,89	45.682,10
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.289.346,95		17.500.043,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.135.346,96		509.049,03
3. Erhaltene Anzahlungen	708.946,34		668.334,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61,70		24,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.559,70		136.217,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.847,83		23.414,86
davon aus Steuern: 8.273,94 EUR (Vorjahr: 8.520,31 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 975,07 EUR (Vorjahr: 931,22 EUR)		18.317.109,48	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		6.776,06	3.945,05
Bilanzsumme		29.788.466,95	30.037.378,96

	2023 EURO	2022 EURO	2022 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.375.894,42		4.097.672,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.817,13	4.380.711,55	4.235,28
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.145,58	751,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		70.932,41	73.745,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.199.715,54	-1.930.010,68
5. Rohergebnis		2.350.074,00	2.246.393,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-504.723,42		-506.744,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 140,87 EUR (Vorjahr: 140,87 EUR)	-113.044,95		-104.829,88
		-617.768,37	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-612.280,88	-606.654,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-225.001,76	-230.982,36
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		101,54	89,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-432.788,29	-460.385,31
12. Ergebnis nach Steuern		462.391,24	336.941,28
13. Sonstige Steuern		-157.407,50	-156.494,33
14. Jahresabschluss		304.983,74	180.446,95
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-181.000,00	-79.000,00
16. Bilanzgewinn		123.983,74	101.446,95



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

ANHANG ZUM GESCHÄFTSBERICHT

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 31.12.2023 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 wurden nicht vorgenommen.

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

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.

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

Grundstücke mit Wohnbauten

Die unter den Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauer- und Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. 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.

Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden unter Zuhilfenahme der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Technische Anlagen

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

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 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.

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

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. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

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 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
	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	1.112.000,00	0,00	31.000,00	1.143.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnisrücklagen	5.943.955,43	48.041,78	150.000,00	6.141.997,21
Summe	9.621.618,09	48.041,78	181.000,00	9.850.659,87

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EURO
Unterlassene Instandhaltungen	27.632,17
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	21.156,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.600,00
CO ² -Kostenerstattungen	2.796,00
Urlaubsrückstellung	1.570,00
Jubiläumsrückstellung	242,72
Summe	45.682,10

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.705,05	0,00	0,00	100.705,05	97.459,48	1.912,71	0,00	99.372,19	1.332,86	3.245,57
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	41.360.740,63	122.732,87	0,00	41.483.473,50	12.814.110,02	554.125,03	0,00	13.368.235,05	28.115.238,45	28.546.630,61
Technische Anlagen	30.524,34	0,00	0,00	30.524,34	3.306,80	3.052,43	0,00	6.359,32	24.165,11	27.217,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	627.558,11	17.295,91	-6.833,32	638.020,70	324.044,30	53.190,71	-6.833,32	370.401,69	267.619,01	303.513,81
	42.018.823,08	140.028,78	-6.833,32	42.152.018,54	13.141.461,12	610.368,17	-6.833,32	13.744.995,97	28.407.022,57	28.877.361,96
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt	42.120.528,13	140.028,78	-6.833,32	42.253.723,59	13.238.920,60	612.280,88	-6.833,32	13.844.368,16	28.409.355,43	28.881.607,53

Verbindlichkeitsspiegel

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

	Insgesamt		davon		Art der Sicherheit *)	
	31.12.2023	< 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	> 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.289.346,95 (17.500.043,92)	514.376,28 (572.784,85)	2.008.939,00 (2.211.414,54)	11.766.031,67 (14.715.844,53)	14.289.346,95 (17.500.043,92)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.135.346,96 (509.046,03)	117.087,59 (62.176,35)	428.076,75 (224.432,85)	2.590.182,62 (222.439,86)	3.135.346,96 (509.049,03)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	708.946,34 (668.334,46)	708.946,34 (668.334,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61,70 (24,02)	61,70 (24,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.559,70 (136.217,46)	158.559,70 (136.217,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.847,83 (23.414,86)	18.937,12 (17.549,31)	5.910,71 (5.865,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	18.317.109,48 (18.837.083,75)	1.517.968,73 (1.457.086,45)	2.442.926,46 (2.441.712,91)	14.356.214,29 (14.938.284,39)	17.424.693,91 (18.009.092,95)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2023 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	1.187
Zugang 2023	75
Abgänge 2023	60
Ende 2023	1.202

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.437,89 € erhöht.

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

| **Kirsten Sedlag** – hauptamtlich | Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

| **Holger Rienas** – hauptamtlich | Betriebswirt (VWA)

Mitglieder des Aufsichtsrates

| **Friedrich, Andreas**
Vorsitzender
IT-Manager

| **Voß, Rolf Peter**
stellv. Vorsitzender, bis 29.06.2023
Bankkaufmann i.R.

| **Krumwiede, Julia**
stellv. Vorsitzende, ab 29.06.2023
Dipl. Verwaltungswirtin und
Master of Arts (M.A.)
Kommunales Verwaltungsmanagement

| **Flik, Björn**
Verwaltungsfachwirt

| **Heinrich, Kristina**
Bankkauffrau

| **Sobisch, Beate**
Rechtsanwältin

| **Grüning, Sylvia**
IT-Administration, ab 29.06.2023

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



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,

	EURO
nachdem vom Jahresüberschuss von	304.983,74
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	31.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnismrücklagen eingestellt wurden,	150.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie zu verwenden:	123.983,74
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2024 in Höhe von 1.335.129,01 EUR	54.332,12
(nach Abzug der Guthaben von früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (600,00 EUR)	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	69.651,62



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig anlassbezogen und umfassend über seine Planungen, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Unternehmens.

Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Vorstandsvorlagen ausführlich erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wurden im laufenden Geschäftsjahr abgehalten. Zusätzlich protokollierte der Prüfungsausschuss 2 Sitzungen, der Bauausschuss nahm ebenfalls in 2 Sitzungen seine Aufgabe jeweils mit Akteneinsicht und Kontrollen wahr.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll und der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet.

Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten oder Vorlagen auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dieses nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Über den Stand der im Jahr 2023 angesetzten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Im Februar wurde der Wirtschaftsplan 2023 vom Aufsichtsrat genehmigt und im November hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2024 mit einer Gesamtinvestition von 1.322 T€ zugestimmt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben alle Vorkehrungen getroffen, um bestehende und künftige Aufgaben der Genossenschaft abzusichern. Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden (Risikomanagement). So konnte die wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG – trotz der geopolitischen Krisen und Entwicklungen – auch im Jahr 2023 erfolgreich fortgesetzt werden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 30.05.2024 ausgiebig mit dem Jahresabschluss 2023 beschäftigt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Geschäftsbericht 2023 rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates zuzustimmen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 14.07.2023 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung des voraussichtlichen Prüfungsergebnisses des zuständigen Verbandes erfolgte am 13.07.2023 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Die Mitgliederversammlung 2023 fand wieder in Präsenz statt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement in dieser schwierigen Zeit und die sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr – anknüpfend an die Vorjahre – aus.

Durch ihren unermüdlichen Einsatz konnte das Geschäftsjahr 2023 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 31.05.2024

Der Aufsichtsrat

Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 14.07.2023 geprüft.

Mit Datum vom 14.07.2023 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung 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 31.12.2022 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 14.07.2023

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47
D 30419 Hannover
Telefon 0511 899 799 0
info@wogep.de
www.wogep.de

Fotografie

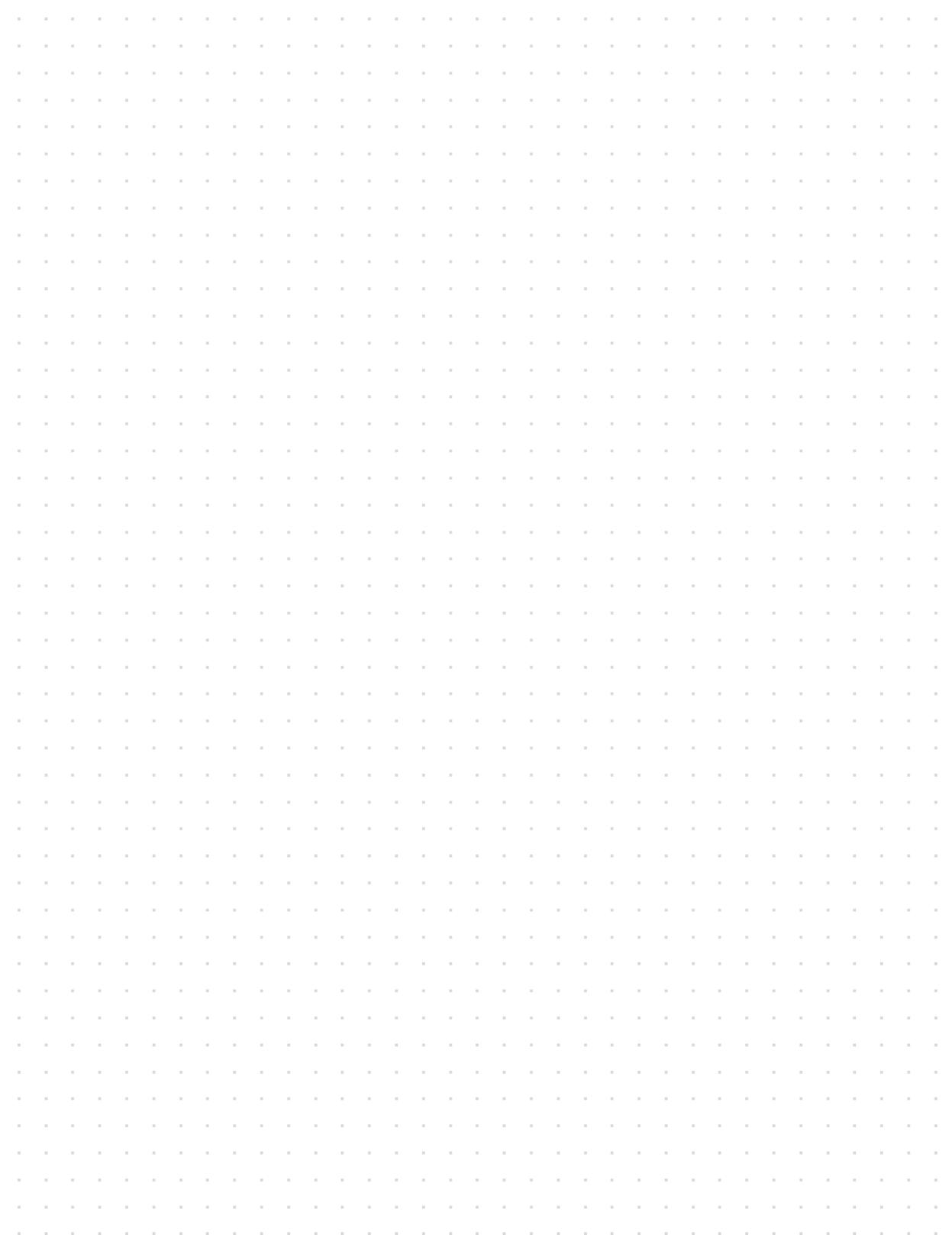
Titel | © Sebastian Grote

Konzept und Gestaltung

pW... | 6.2024

Text und Redaktion

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Kontaktdaten siehe oben



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG



GESCHÄFTSBERICHT

2023

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47
D 30419 Hannover

Telefon 0511 899 799 0
Telefax 0511 899 799 29
info@wogep.de
www.wogep.de