LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER





WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2016





Inhalt

Organe	Seit
Aufsichtsrat und Vorstand	4
Lagebericht	
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf Mitgliederbewegung Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage Finanzlage Ertragslage Nachtragsbericht Prognose-, Chancen- und Risikobericht	6 10 12 14 14 16 18 18
Jahresabschluss	
Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	22 24
Anhang A. Allgemeine Angaben B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung D. Sonstige Angaben E. Weitere Angaben F. Verwendung des Bilanzgewinns	26 26 28 32 34 34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Wohnungsbestand zum 31.12.2016	37
Gesetzliche Prüfung Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	38

Organe

Aufsichtsrat

Friedrich, Andreas Vorsitzender IT-Manager

Voß, Rolf Peter stellv. Vorsitzender Bankkaufmann i. R.

Flik, Björn Verwaltungsfachwirt

Krumwiede, Julia Dipl. Verwaltungswirtin

Heinrich, Kristina Bankkauffrau

Sobisch, Beate Rechtsanwältin

Vorstand

Sedlag, Kirsten

Rienas, Holger

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG

Lutherstraße 33 30171 Hannover

Tel.: 05 11/89 97 99 0 Fax.: 05 11/89 97 99 29 E-Mail: info@wogep.de Internet: www.wogep.de

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

Lagebericht

Allgemeine Angaben



Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstums-

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides leicht unterdurchschnittliche Wachs-Wirtschaftswachstum gekennzeich- tumsrate ist ein Indikator für die tennet. Das preisbereinigte Bruttoin- denziell geringere Konjunkturablandsprodukt (BIP) war nach ersten hängigkeit der Branche. So hatte die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um schaft im Krisenjahr 2009 als einer 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit der wenigen Wirtschaftsbereiche ein setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten Europäisches Umfeld sieben Jahre (1.6%).

Grundstücks- und Immobilienwirt-

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8%). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6%. Deutliche Zunahmen gab es in Arbeitslosigkeit (11,5% bzw. 20%). den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2%.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10.9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8% (Vorjahr 0,9 %). Die Grundstücks- und Immobilienwirtpositives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstums-Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort desamtes waren 2016 rund 429.000 der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2%, 2016 = 6,59%). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritan-nien betreibt seinen Austritt aus der EU. andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Un-sicherheit ist die Folge, Konsequen-zen für die Entwicklung der Welt-wirtschaft sind nicht auszuschließen.

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deut-Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandspro- pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 dukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7% und damit über dem langjährigen Schnitt.rch einen Kalendereffekt zu einem Hauptziel der EU-Binnen-(2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger migration werden lassen. Die als 2016) fällt die Wachstumsrate um Nettozuwanderung 2016 kann auf 0,2 % geringer aus. Kalenderberei- rund 750.000 Personen geschätzt nigt läge die Rate bei etwa 1,7% und werden. damit über dem langjährigen Schnitt.

historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt / Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bun-Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0.9% | 2014 = +0,8%). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6.1% (Vorjahr = 6,4% | 2009 = 8,1%). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland

Konsum wichtigster Wachstumsmotor 2016 mehr Baugenehmigungen

Grund der positiven Entwicklung der 2016 wurden nach bisherigem Stand deutschen Wirtschaft in 2016 war die rund 375.000 Wohnungen genehinländische Verwendung. Neben dem migt (+ 19,7% gegenüber 2015). Der Konsum stützten vor allem die Anlage- Mietwohnungsneubau wuchs wieinvestitionen das Wachstum. Die priva- derum am schnellsten. Rund 91.000 ten Konsumausgaben lagen preisbe- Wohneinheiten wurden hier genehreinigt um 2% über dem Vorjahr. Die migt (+35%). Auch für Eigentumsdes Staates stiegen mit 4,2% noch wohnungen gab es mehr Genehstärker. Der Anstieg ist auch den migungen (+ 18%). Insgesamt wurhohen Kosten durch Asylsuchende ge- den im Geschosswohnungsbau schuldet. Einen stärkeren Zuwachs des 176.000 Einheiten auf den Weg Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuinfolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanla- migungen (+1,7%). Bei ca. 375.000 geinvestitionen stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich davon ausgegangen, dass etwa deutlich zu (+2,5%).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

haben deutlich zum Wachstum beige- wirtschaft sind positiv. Gerade in tragen (+4,3%). Der Nichtwohnungs- großen Städten und Verdichtungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvesti- räumen bleibt die Nachfrage vor tionen insgesamt stiegen 2016 um dem Hintergrund guter Arbeits-3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tief- markt- und Einkommensaussichten bau entwickelte sich dynamischer und der anhaltenden Zuwanderung (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). hoch. Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Woh- Genehmigt ist noch nicht gebaut. nungsbestandes flossen rund 189,4 Das zeigt eine wachsende Lücke zwi-Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen schen Genehmigungen und Fertig-Bedingungen für den Wohnungsbau stellungen. 2016 wird mit rund sind positiv. Zinsen für Baugeld sind 290.000 Fertigstellungen gerechnet. weiter auf einem sehr niedrigen 2015 waren es 247.700. Prognosen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen zufolge liegt der jährliche Neubaufür Anlagealternativen gering. Die bedarf deutschlandweit bis 2020 bei Arbeitsmarkt- und Einkommensaus- rund 400.000 Wohnungen (davon sichten sind positiv. Die hohe Net- rund 80.000 im sozialen Mietwohtozuwanderung steigert die Nachfrage nungsbau, 60.000 im preisgünstigen nach Wohnraum wohl auch in 2017.

ser gab es wieder mehr Genehgenehmigten Wohnungen 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u. a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden. Die Ge-Investitionen in den Wohnungsbau schäftserwartungen der Wohnungs-

Fertigstellungen unter Bedarf

Marktsegment).

Lagebericht

Lage der Genossenschaft



Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

der Polizeibeamten eG wurde am 22.10.1948 gegründet und am 12.11.1948 unter der Gen.-Register-Nr. 219 beim Registergericht Hannover eingetragen.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 58 Wohnund Geschäftshäuser, mit 617 Wohnungen, 6 Geschäfts- und Gewerbeobjekte, 2 sonstige Objekte, 199 Garagen sowie 68 Pkw-Stellplätze.

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 Wohnungsbaugenossenschaft Das Geschäftsjahr 2016 wurde maßgeblich durch die energetische Sanierung unserer Wohnhäuser in der Zimmermannstraße 24-28 sowie der Vollmodernisierung von 5 Wohneinheiten geprägt. Eine weitere nennenswerte Änderung im Berichtsjahr, war die Anpassung, bwz. Erhöhung der Betriebs- und Heizkostenpauschalen zum 01.09.2016.

> Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden lediglich bei Neuvermietung geringfügig erhöht und betrugen im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 5.92 EUR/m² nach 5.85 EUR/m² im Vorjahr.

> Die Leerstände sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Veränderung der Erlösschmälerungen resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des in 2016 umgewandelten Gewerbeobjektes in 2 neu entstandene Wohnungen, der Verringerung des Leerstands wegen Klageverfahren und Reduzierung der Betriebskosten leerstehender Wohnungen.

> Die Fluktuationsquote hat sich mit 11,99 % im Gegensatz zum Vorjahr mit 11,02 % leicht erhöht.

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Wesentliche Planungsabweichungen ergeben sich bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und bei den Instandhaltungskosten. Im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich die Leerstände positiver als geplant, desweiteren wirkte sich die Erhöhung der Betriebskostenpauschalen positiv auf die Umsatzerlöse aus.

Die Abweichung der Instandhaltungskosten ergibt sich aus geringeren laufenden Instandhaltungskosten sowie einer verringerten Anzahl der Einzelmodernisierungen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen 392,5 TEUR. Zusätzlich wurden 959,3 TEUR für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, davon 767,9 TEUR für die Sanierung der Wohnhäuser Zimmermannstraße 24-28.

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

	Plan 2016 TEUR	lst 2016 TEUR	lst 2015 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.559	3.576,5	3.480,4
Instandhaltungsaufwendungen	-428	-392,5	-529,1
Zinsaufwendungen	-452	-451,9	-474,4
Jahresüberschuss	495	553,4	442,8

Mitgliederbewegung

zu unserer Genossenschaft steht ßig ausgeschütteten Dividende in überwiegend im unmittelbaren Zusammenhang mit der Anmietung Mitglieder die vermehrte Anteilseiner Genossenschaftswohnung.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Geschäftsjahr 2016 er- unserer Genossenschaft. freulicherweise gestiegen.

Der Erwerb neuer Mitgliedschaften Aufgrund der unsererseits regelmä-Höhe von 4 Prozent ist für unsere zeichnung weiterhin eine attraktive Kapitalanlageform. Aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung von mitglieder ist dadurch relativ stabil Geldanlagen auf dem üblichen Kaund verändert sich in der Regel nicht pitalmarkt erwarb erneut eine nicht wesentlich. Im Vergleich zum Vorjahr unwesentliche Anzahl von Mitglieist die Anzahl der Genossenschafts- dern weitere Geschäftsanteile an

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2016	1.179	3.608
Zugänge	87	431
Abgänge	-83	-224
Mitgliederbestand am 31.12.2016	1.183	3.815



Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2016		1.140.486,49
Zugang durch Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen		123.348,70
Abgang durch		
Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2015 ausgeschiedenen Mitglieder	-65.827,70	
der gekündigten Anteile	0,00	
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder		-65.827,70
Stand 31.12.2016		1.198.007,49



Mitgliederversammlung 2016

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Vermögenslage

			31.12.2015		Veränderungen
Vermögensstruktur	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<u>Anlagevermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,6	0,0	4,2	0,0	-2,6
Sachanlagen	24.356,6	95,4	23.880,1	95,1	476,5
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	24.359,2	95,4	23.885,3	95,1	473,9
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	597,6	2,3	596,9	2,4	0,7
Flüssige Mittel	537,0	2,1	542,6	2,2	-5,6
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	52,8	0,2	66,5	0,3	-13,7
	1.187,4	4,6	1.206,0	4,9	-18,6
Gesamtvermögen	25.546,6	100,0	25.091,3	100,0	455,3
Kapitalstruktur					
<u>Eigenkapital</u>					
Geschäftsguthaben	1.198,0	4,7	1.140,5	4,5	57,5
Rücklagen	7.897,4	30,9	7.393,0	29,5	504,4
Bilanzgewinn	127,4	0,5	117,8	0,5	9,6
	9.222,8	36,1	8.651,3	34,5	571,5
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	15.627,6	61,2	15.821,9	63,1	-194,3
sonstige Rückstellungen	2,2	0,0	1,7	0,0	0,5
Übrige mittelfristige Passiva	3,2	0,0	1,4	0,0	1,8
	15.633,0	61,2	15.825,0	63,1	-192,0
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	46,5	0,1	33,5	0,1	13,0
Erhaltene Anzahlungen	524,1	2,1	510,4	2,0	13,7
Kurzfristige Passiva einschl. RAP	120,2	0,5	71,1	0,3	49,1
	690,8	2,7	615,0	2,4	75,8
Gesamtkapital	25.546,6	100,0	25.091,3	100,0	455,3

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um TEUR 455,3 auf 25.546,6 TEUR gestiegen.

Die Sachanlagen haben sich im Wesentlichen durch Investitionen in den Gebäudebestand um 980,1 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 503,7 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 95,4% der Bilanzsumme.

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

Die Abnahmes des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der anderen Vorräte (8,7 TEUR) und flüssigen Mittel (5,6 TEUR) sowie aus der Verringerung der Forderungen aus Vermietung (5,4 TEUR) und der anderen Rechnungsabgrenzungsposten (8,0 TEUR). Die Zunahme der unfertigen Leistungen (9,3 TEUR) wirkte gegenläufig.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 34,5 % auf 36,1 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 571,5 TEUR. Davon entfallen 553,4 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 39,5 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 57,5 TEUR.

Die Dauerschulden erhöhten sich um die Valutierung eines Annuitätendarlehens in Höhe von 300,0 TEUR. Gegenläufig wirkten die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 494,3 TEUR.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich um 75,8 TEUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
langfristige Vermögenswerte	24.359,2	23.885,3	473,9
langfristige Finanzierungsmittel	24.855,8	24.476,3	379,5
	496,6	591,0	-94,4

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

Finanzlage

	31.12.2	2016	31.12.	2015	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel	537,0		542,6		
Giroverbindlichkeiten	0,0	537,0	0,0	542,6	-5,6
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	650,4		663,4		-13,0
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbrin- gende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-690,8	-40,4	-615,0	-48,4	-75,8
Liquidität (Nettogeldvermögen)		496,6		591,0	-94,4
	- und Schuldve			gestellten l	Ergebnis

Die Kapitalflussrechnung für 2016 wurde unter Anwendung des DRS21 aufgestellt.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den fianzierenden 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 2016 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam Ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Im Geschäftsjahr wurde ein Annuitätendarlehen zur unterstützenden Finanzierung einer Großmodernisierungsmaßnahme in Höhe von 300 TEUR valutiert.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um Investitionen und Finanzierungstätigkeit bis auf 5,6 TEUR zu decken.

	2016		2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		542,6	545,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.604,1		1.288,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-981,6		415,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-628,1	-5,6	-876,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	537,0		542,6
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		1.082,6	944,7
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-494,3	-459,9

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus einem höheren erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie der Zunahme der sonstigen Passiva.

Die liquiden Mittel nahmen um 5,6 TEUR ab.

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

Ertragslage

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	588,5	464,9	123,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-21,3	-19,6	-1,7
Betriebsergebnis	567,2	445,3	121,9
Finanzergebnis	0,6	1,9	-1,3
Neutrales Ergebnis	-14,4	-4,8	-9,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	553,4	442,4	111,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,4	-0,4
Jahresüberschuss	553,4	442,8	110,6

wie aus den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 123,6 TEUR erhöht.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, Das resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und Betriebskostenpauschalen, Umlageerlösen sowie verminderten Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten. Dem gegenüber stehen gestiegene Abschreibungen sowie Verwaltungskosten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

liche Risiken in diesen Bereichen sind Investitionen weiter verbessert. derzeitig nicht erkennbar.

Sowohl der ungemindert hohe Be- Position der Genossenschaft als darf an zeitgemäßen Wohnungsaus- zukunftsorientiertes Dienstleistungsstattungen, als auch die Notwendigkeit energieeinsparender Maßnahmen im Bestand, machen eine unge- sichtsrat und Vorstand ist vertrauminderte Modernisierungstätigkeit ensvoll und bestärkend. Sie umfasst unabdingbar.

Wegen steigender Tilgungsanteile gen. bei Annuitätendarlehen und der men

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells beruht auf den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwar- Wir gehen mit unveränderter Zuteten Entwicklung mit nennenswer- versicht an die Ausgestaltung unsetem Leerstand oder mit umfangrei- rer Zukunft. chen Mietausfällen zu rechnen

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin Sedlag nicht steigenden Zinsen, sowie plan-

Unser Risikomanagementsystem um- mäßiger Fortführung unseres Invesfasst das Controlling und regelmäßi- titionsprogramms für Instandhalge interne Berichterstattungen ge- tung und Modernisierung rechnen genüber dem Aufsichtsrat. Das wir für 2017 und 2018 mit planmäßi-Risikomanagementsystem wird lau- gen Umsatzerlösen von voraussichtfend aktualisiert. Um die Risiken der lich 3.665 TEUR bzw. 3.678 TEUR, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Zinsaufwendungen von 438 TEUR frühzeitig zu erkennen und im Be- bzw. 420 TEUR und planen Kosten darfsfall entsprechende Gegenmaß- für Instandhaltung und Modernisienahmen einleiten zu können, nutzen rung von 622 TEUR bzw. 626 TEUR. wir umfangreiche interne Berichts-, Als Jahresüberschuss erwarten wir Planungs- und Steuerungssysteme. einen Betrag von 391 TEUR bzw. Es erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist- 382 TEUR. Damit wird unser Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- Eigenkapital weiter gestärkt und die und Modernisierungsplans. Wesent- finanzielle Basis für zukünftige

> Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die unternehmen am Markt zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufneben den gesetzlich geregelten Pflichten auch die Zukunftsplanun-

gleichmäßigen Verteilung der Zins- Dank sagen wir allen Mitgliedern, bindungsfristen halten sich die Zins- die für die Genossenschaft gewirkt änderungsrisiken für unsere Genos- haben, dem Aufsichtsrat, allen senschaft in überschaubarem Rah- Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Hannover, den 11. April 2017

Rienas

Jahresabschluss



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 Bilanz

Aktivseite			
	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.587,03	4.162,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.301.254,92		23.823.514,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.840,72		55.305,09
3. Anlagen im Bau	4.505,39		0,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	24.356.601,03	1.335,18
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		24.359.188,06	23.885.317,31
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	556.618,79		547.269,78
2. Andere Vorräte	40.975,44	597.594,23	49.636,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.620,21		20.989,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.662,90	39.283,11	23.914,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		537.016,42	542.614,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.563,41	21.568,44
Bilanzsumme			

	21.10	31.12.2016	
	51.12 EUR	2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		2011	
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen	58.179,48		65.827,70
Mitglieder 2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.621,60 EUR (Vorjahr: 8.388,56 EUR)	1.139.828,01	1.198.007,49	1.074.658,79
II. Ergebnisrücklagen			
 Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 56.000,00 EUR (Vorjahr: 45.000,00 EUR) 	910.000,00		854.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 78.340,86 EUR (Vorjahr: 98.556,27 EUR) davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 370.000,00 EUR (Vorjahr: 280.000,00 EUR)	4.421.697,56	7.897.360,22	3.973.356,70
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	553.390,29		442.834,56
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-426.000,00	127.390,29	-325.000,00
Eigenkapital gesamt		9.222.758,00	8.651.340,41
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		48.708,34	35.185,26
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.793.814,71		15.156.209,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	902.839,49		668.753,66
3. Erhaltene Anzahlungen	524.156,73		510.343,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	556,46		9.093,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.581,74	4 / 070 / / 04	43.372,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.600,11 EUR (Vorjahr: 6.532,95 EUR)	17.717,68	16.270.666,81	11.925,83
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.512,08	5.086,44

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	20	16	2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.576.514,70		3.480.425,51
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.235,28	3.580.749,98	0,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.349,01	43.159,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		58.222,23	70.085,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.303.197,90	-1.457.621,26
5. Rohergebnis		2.345.123,32	2.136.049,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-387.256,46		-341.565,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-70.784,65	458.041,11	-59.408,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-508.210,75	-492.050,46
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-224.611,48	-186.707,27
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens und anderen Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		542,76	1.828,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-451.855,68	-474.351,40
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,25	470,53
13. Ergebnis nach Steuern		703.002,31	584.319,91
14. Sonstige Steuern		-149.612,02	-141.485,35
15. Jahresüberschuss		553.390,29	442.834,56
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-426.000,00	-325.000,00
17. Bilanzgewinn		127.390,29	117.834,56

Anhang



Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich lediglich geringe Veränderungen durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrichtlinen-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17.07.2015.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden bei nachstehenden Posten nicht dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst: Einzelne bisher unter dem Posten "Sonstige betriebliche Erträge" ausgewiesene Erlöse werden in 2016 unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (€ 4.235,28) umgegliedert.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind insoweit aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 3.485.413,60 ergeben.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist im Übrigen beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegen-

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

Grundstücke mit Wohnbauten wurden Finanzanlagen nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamt- Die Finanzanlagen wurden zu Annutzungsdauer von 80 Jahren abge- schaffungskosten bzw. dem beizuleschrieben. Nachträgliche Herstellungs- genden Wert angesetzt. kosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abge- Umlaufvermögen schrieben. Für Garagen und Einstellplätze wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt. Die Nutzungsdauer für das Objekt Zimmermannstraße 24-28 wurde unter Berücksichtigung der im Gevorgenommenen schäftsjahr 2016 umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 um 20 Jahre auf 49 Jahre verlängert.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren, bewertet.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 150 bis € 410 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Anlagen im Bau

Der Ausweis betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für Bauvorhaben.

Der Ausweis betraf im Vorjahr Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Bauvorhaben.

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode angesetzt

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive

Die aktivierten Rechnungsabgren- Der passive zungsposten wurden zu den Aus- zungsposten wurde mit dem Nenngabebeträgen bewertet, soweit sie betrag angesetzt. Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Jubiläum wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungs- Passive Rechnungsabgrenzungs-

Rechnungsabgren-

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten keine aktivierten Fremdkapitalzinsen enthalten.

Umlaufvermögen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind in voller Höhe (zum 31.12.2016 € 556.618,79; Vorjahr: € 547.269,78) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enhalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	854.000,00	0,00	56.000,00	910.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnis- rücklagen	3.973.356,70	78.340,86	370.000,00	4.421.697,56
	7.393.019,36	78.340,86	426.000,00	7.897.360,22

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	17.641,55
Urlaubsrückstellung	3.550,00
unterlassene Instandhaltungen	14.751,79
Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.600,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.510,00
Jubiläumsrückstellung	655,00
Übrige Rückstellung	8.000,00
Summe	48.708,34

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2016 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-) EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	83.602,89	1.942,08	131,89	0,00	
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	33.144.936,18	959.341,51	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.410,47	17.627,70	12.883,79	0,00	
Anlagen im Bau	0,00	3.170,21	0,00	1.335,18	
Bauvorbereitungskosten	1.335,18	0,00	0,00	-1.335,18	
	33.525.681,83	980.139,42	12.883,79	0,00	
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	33.610.284,72	982.081,50	13.015,68	0,00	

Verbindlichkeitsspiegel

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2016	Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
85.413,08	79.440,23	4.517,71	131,89	83.826,05	1.587,03	4.162,66
34.104.277,69	9.321.421,80	481.600,97	0,00	9.803.022,77	24.301.254,92	23.823.514,38
384.154,38	324.105,38	22.092,07	12.883,79	333.313,66	50.840,72	55.305,09
4.505,39	0,00	0,00	0,00	0,00	4.505,39	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.335,18
34.492.937,46	9.645.527,18	503.693,04	12.883,79	10.136.336,43	24.356.601,03	23.880.154,65
1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
24 570 250 54	0.724.0/7.44	F00 240 7F	12.015.70	10 220 1/2 10	24 250 400 07	22 005 247 24
34.579.350,54	9.724.967,41	508.210,75	13.015,68	10.220.162,48	24.359.188,06	23.885.317,31

insgesamt	da	avon Restlaufzeit	gesichert	Art der Sicherung	
31.12.2016	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre		3
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
14.793.814,71 (15.156.209,33)	512.003,03 (431.451,18)	1.703.652,84 (1.824.398,16)	12.578.158,84 (12.900.359,99)	14.793.814,71 (15.156.209,33)	GPR (GPR)
902.839,49 (668.753,66)	85.381,04 (63.566,67)	267.623,27 (167.524,15)	549.835,18 (437.662,84)	902.839,49 (668.753,66)	GPR (GPR)
524.156,73 (510.343,15)	524.156,73 (510.343,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
556,46 (9.093,71)	556,46 (9.093,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
31.581,74 (43.372,12)	31.581,74 (43.372,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
17.717,68 (11.925,83)	14.553,65 (10.491,98)	3.164,03 (1.433,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
16.270.666,81 (16.399.697,80)	1.168.232,65 (1.068.318,81)	1.974.440,14 (1.993.356,16)	•	15.696.654,20 (15.824.962,99)	

^{*} GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt vier Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2016	1.179
Zugang 2016	87
Abgang 2016	-83
Ende 2016	1.183

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 65.169,22 EUR erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Friedrich Vorsitzender IT-Manager

Rolf Peter Voß stellv. Vorsitzender Bankkaufmann i. R.

Mitglieder des Vorstandes

Kirsten Sedlag - hauptamtlich Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Holger Rienas - hauptamtlich Betriebswirt (VWA) Björn Flik

Verwaltungsfachwirt

Julia Krumwiede

Dipl. Verwaltungswirtin

Kristina Heinrich Bankkauffrau

Beate Sobisch Rechtsanwältin

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

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,	
	EUR
nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss von	553.390,29
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	56.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 der Satzung in andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurden,	370.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn	127.390,29
wie folgt zu verwenden: Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben	
der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2016 in Höhe von EUR 1.074.658,79	42.986,41
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	84.403,88
Summe	0,00

Hannover, 11. April 2017

Der Vorstand

Sedlag Rienas

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, der Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste beispielsweise die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung im laufenden Geschäftsjahr sowie die vorausschauenden Planungen für die kommenden Geschäftsjahre. Über den Stand der für 2016 angesetzten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Es ist Ausdruck der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen, dass der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig in strategische Überlegungen einbezieht und ein Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess lange vor der förmlichen Beschlussfassung beginnt. Die gemeinsamen Sitzungen waren lebhaft und konstruktiv. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Weiterhin kam der Aufsichtsrat seiner Kontroll- und Beratungsfunktion in seinen Ausschüssen nach. Der Prüfungsausschuss protokollierte zwei Sitzungen, der Bauausschuss nahm in einer Sitzung seine Aufgabe mit Akteneinsicht wahr.

Zu den jeweiligen Terminen lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers für das Jahr 2015 rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung Andreas Friedrich (Vorsitzender)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 28.10.2016 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses des zuständigen Verbandes erfolgte am 01.11.2016 gemeinsam mit dem Abschlussprüfer. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung informiert. Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2015 ein positives zusammengefasstes Ergebnis sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18.05.2017 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG für ihre in 2016 geleistete Arbeit. Sie alle haben gezeigt, dass durch ihren hervorragenden Einsatz und Kompetenz das zurückliegende Geschäftsjahr wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnte.

Hannover, 19. Mai 2017

Der Aufsichtsrat

Wohnungsbestand zum 31.12.2016

	Baujahr	Häuser/ Gebäude	Anzahl der Wohnungen	gewerbl. Räume	sonstige Einheiten	Garagen/ Stellplätze
Hannover						
Bezirk List-Oststadt						
Bronsartstr. 34	1956	1	13	-	-	6
Dessauerstr. 8	1955	1	10	-	-	-
Eichstr. 10	1965	1	10	-	-	20
Steinmetzstr. 2	1957	1	14	-	-	-
Steinmetzstr. 4	1954	1	14	-	-	1
Voßstr. 2	1958	1	11	-	-	-
Voßstr. 27	1950	1	13	1	-	-
Bezirk Linden-Limmer						
Bethlehemplatz 5	1953	1	15	-	-	-
Comeniusstr. 22	1955	1	10	-	-	-
Gartenallee 9	1956	1	9	-	-	-
Hufelandstr. 18-22	1964	3	24	1	-	21
Noltestr. 14	1952	1	11	-	-	-
Zimmermannstr. 24-28	1965	3	25	-	-	22
Bezirk Misburg-Anderten						
Heinrich-Heine-Ring 8-32 Bezirk Südstadt	1985	13	108	-	2	112
Lutherstr. 33 Bezirk Nordstadt	1956	1	6	3	-	-
Tulpenstr. 14 Bezirk Kleefeld	1956	1	8	-	-	-
Walsroder Str. 2-22	1950	11	65	-	_	6
Bezirk Bornum	1700		00			U
Ludwig-Gleue-Weg 8+10	1970	2	19	-	-	9
Bezirk Vahrenwald						
Grenzweg 5	1954	1	11	-	-	-
Langenhagen						
Hindenburgstr. 84 - 90	1960	4	28	-	-	11
Sattelhof 2, 4	1963	2	12	-	-	15
Kastanienallee 14	1963	1	16	-	-	2
Konrad-Adenauer-Str. 60	1982	1	55	-	-	12
Hemmingen						
Sundernstr. 2	1968	1	18	-	-	9
Laatzen						
Urnenfeldstr. 1	1977	1	80	1	-	3
Seelze						
Hannoversche Str. 23 A und B	2014	2	12	-	-	18
Gesamt		58	617	6	2	267

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Ge- Zusammengefasstes schäftsjahr 2015 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Wir fassen das Ergebnis unserer ge-Bremen e.V. in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 28.10.2016 geprüft.

Mit Datum vom 28.10.2016 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden.

Prüfungsergebnis

setzlichen 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemä-Ben Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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.

Feststellung der wirtschaftlichen Ordnungsmäßigkeit der Ge-Verhältnisse unter Einbeziehung schäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 28.10.2016

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

Günther - Wirtschaftsprüfer Schmidt - vereidigter Buchprüfer





WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT DER POLIZEIBEAMTEN EG

> Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG Lutherstr. 33, 30171 Hannover Telefon (05 11)8 99 79 90, Telefax (05 11) 8 99 799 29 E-Mail: info@wogep.de, Internet: www.wogep.de