

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Geschäftsbericht 2022



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

Inhalt

| | |
|---|--------------|
| Organe | Seite |
| Aufsichtsrat und Vorstand | 4 |
| Bericht des Vorstandes | |
| Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung | 6 |
| Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf | 14 |
| Mitgliederbewegung | 17 |
| Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | |
| Vermögenslage | 18 |
| Finanzlage | 20 |
| Ertragslage | 22 |
| Chancen- und Risikobericht | 23 |
| Prognosebericht | 24 |
| Jahresabschluss | |
| Bilanz | 26 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 28 |
| Anhang | |
| A. Allgemeine Angaben | 30 |
| B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 30 |
| C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung | 32 |
| D. Sonstige Angaben | 36 |
| E. Nachtragsbericht | 37 |
| F. Verwendung des Jahresüberschusses | 38 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 40 |
| Gesetzliche Prüfung | |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis | 42 |

Organe

Aufsichtsrat

Friedrich, Andreas
Vorsitzender
IT-Manager

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

Flik, Björn
Verwaltungsfachwirt

Krumwiede, Julia
Dipl. Verwaltungswirtin und
Master of Arts (M.A.) Kommunales
Verwaltungsmanagement

Heinrich, Kristina
Bankkauffrau

Sobisch, Beate
Rechtsanwältin

Vorstand

Sedlag, Kirsten

Rienas, Holger

Wohnungsbaugenossenschaft
der Polizeibeamten eG

Stöckener Str. 47
30419 Hannover

Tel.: 05 11/89 97 99 0
Fax.: 05 11/89 97 99 29

E-Mail: info@wogep.de

Internet: www.wogep.de

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

Bericht des Vorstandes

Allgemeine Angaben

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatsquote war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen fielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations- und Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau gerät ins Stocken

In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils - 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1% bzw. -2,3%).

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen 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 nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine hohe Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037, ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage 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 nach wie vor weit entfernt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand im Jahr 2021 um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter auf 92,1 m² gestiegen. Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung, in der im Verhältnis zur Haushaltsgröße zu wenige Zimmer vorhanden sind.

Fertigstellungen liegen weiter deutlich unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022. Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt, im Jahr davor waren es noch 25.565.

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang. Derzeit warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. 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 heute nicht behoben ist.

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einen neuen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits zu Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen. Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 4,9 %). Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Dagegen ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1,123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 davor 9,9 %) und Bayern die niedrigste (3,1 davor 2,9 %). Niedersachsen weist für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,3 % (davor 5,5%) aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird bundesweit mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort Deutlich gestiegene Energiekosten

Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die in der Regel zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsenpässen führen.

Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Nachtragsbericht

Ukraine-Krieg Rahmenbedingungen

Da der Ukraine-Krieg inzwischen schon mehr als ein Jahr andauert, ist hierin kein Ereignis mehr zu sehen, dass nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten ist. Eine gesonderte Darstellung der Risiken aus dem Ukraine-Krieg als Nachtragsberichterstattung kann daher im Anhang entfallen.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Zinsänderungsrisiko

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Steigende Baukosten und Zinsen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Prognosebericht

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Berichtes nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

In 2022 wurden Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Modernisierung von Fenstern und durch Heizungsoptimierungen getätigt. Für das Geschäftsjahr sind weitere Investitionen hierfür vorgesehen.

Lage der Genossenschaft

Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG wurde am 22.10.1948 gegründet und am 12.11.1948 unter der Gen.-Register-Nr. 219 beim Registergericht Hannover eingetragen. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 59 Wohn- und Geschäftshäuser, mit 631 Wohnungen, 3 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 83 PkV-Stellplätzen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf 36.414,77 qm.

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

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

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

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 6,48 EUR/m² nach 6,34 EUR/m² im Vorjahr.

Die erheblichen Kostensteigerungen für alle relevanten Produkte, Baumaterialien und nachgelagerten Dienstleistungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unseres Haus- und Wohnungsbestandes notwendig sind, zwangen uns im Kalenderjahr 2022 erstmalig dazu, wieder eine bestandsübergreifende Anhebung aller Mieten vorzunehmen.

Aufgrund der im Kalenderjahr 2022 befürchteten Versorgungseinschränkungen für Lieferungen von Gas und Öl im Zuge des Ukraine-Krieges war es ebenfalls in vielen Fällen notwendig, die mieterseits zu entrichtenden Vorauszahlungen für Heizkosten anzupassen.

Durch finanzielle Sicherungsmaßnahmen des Bundes konnte eine gewisse Beschränkung der voraussichtlich für das Kalenderjahr 2022 anfallenden Kosten für die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erreicht werden. Ebenso sind die angefallenen Kosten durch persönliche Einsparmaßnahmen der Mieter noch nicht in dem Maße gestiegen, wie ursprünglich befürchtet. Da die erhöhten Versorgungspreise jedoch erst ab dem Kalenderjahr 2023 vollständig zum Tragen kommen, ist für die folgende Abrechnung mit einer wesentlich höheren finanziellen Belastung der Mieter zu rechnen.

Aber nicht nur hinsichtlich der aktuellen Versorgungspreise wird die Genossenschaft - wie nahezu jeder Grundstückseigentümer in Deutschland - zunehmend durch das Thema Energieversorgung unter erheblichen wirtschaftlichen Druck gesetzt.

Zunächst erfolgte auf Bundesebene im Kalenderjahr 2022 die gesetzliche Verpflichtung zur Optimierung von Zentralheizungsanlagen, inkl. der konsequenten Umsetzung von Nachtabschaltungen und der Begrenzung von Heiztemperaturen in Wohnräumen zur Reduzierung von Verbräuchen.

Sowohl auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene erfolgten anschließend weitere gesetzliche Neuregelungen zur Energieversorgung, die sowohl seitens der zeitlichen Ausführung, als auch der finanziellen Konsequenzen für das Unternehmen spürbare Auswirkungen haben wird.

Sahen die gesetzlichen Zielvorgaben zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bislang vor, den Sektor der Immobilien- und Wohnungswirtschaft bis zum Kalenderjahr 2045 emissionsneutral zu bewirtschaften, erfolgen aktuell gesetzliche Neuregelungen, die den bisherigen Zielen weit vorausgreifen.

So sollen kurzfristige Einbauverbote von bislang genutzten Gas- und Ölheizungen bereits ab dem Kalenderjahr 2024 zum Tragen kommen und für weite Teile des Stadtgebietes Hannover eine Verpflichtung zum Anschluss an das neu zu erstellende Fernwärmenetz in Kraft treten.

Aufgrund des damit zwangsläufig notwendigen Investitionsvolumens, das durch diese Maßnahmen seitens der Politik forciert wird, ist ebenfalls kurzfristig von einem wesentlich höheren Kapitalbedarf für die Ausführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auszugehen. Dies umso mehr, da zeitgleich mit immer neuen politischen Vorgaben öffentliche Fördermittel kurzfristig und umfangreich eingestellt wurden.

Auch wenn die Einschränkungen zur Bewältigung der Coronapandemie im Laufe des Jahres 2022 zum Teil schrittweise zurückgefahren wurden, waren dennoch weiter erhebliche innerbetriebliche Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen notwendig, wie z. B. weitgehende Arbeit im Homeoffice sowie die strikte Einhaltung der Hygieneschutzvorschriften. Diese Maßnahmen des Infektionsschutzes wurden getroffen, um insbesondere eine drohende Schließung des Geschäftsbetriebes zu vermeiden.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 78 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt somit 12,36 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (11,73 %) leicht gestiegen.

Die ebenfalls um 8,7 TEUR gestiegenen Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus Leerständen wegen notwendiger Instandhaltungsarbeiten und Modernisierung der Wohnungen.

Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betrugen 814,1 TEUR (Vorjahr 737,5 TEUR). Zusätzlich wurden 112,5 TEUR für aktivierungspflichtige Herstellungskosten investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Vollmodernisierung von 4 Wohnungen, der Einbau neuer Kunststoff-Fenster im Heinrich-Heine-Ring 30 und 32, die Sanierung von 4 weiteren Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Optimierung der Heizleistung von Zentralheizungsanlagen, die Erneuerung von Teilbereichen der Grundstückseinfriedung der Urnenfeldstr. 1 sowie die Sanierung einer Regenwassergrundleitung in der Walsroder Str. 12.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2023 umfasst die Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 14, die Weiterführung der Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Beseitigung der Baumängel in der Hannoverschen Str. 23 A+B, die Vollsanieung von weiteren 3 Genossenschaftswohnungen sowie die Neueinfriedung unserer Liegenschaft in der Hufelandstr. 18-22.

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 wirkt sich die generelle Erhöhung der Sollmieten und der Betriebskostenpauschalen ab dem Erhöhungszeitpunkt positiv aus.

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

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

| | Plan 2022 TEUR | Ist 2022 TEUR | Ist 2021 TEUR |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 4.082,7 | 4.097,7 | 3.981,6 |
| Instandhaltungsaufwendungen | -968,2 | -814,1 | -737,5 |
| Zinsaufwendungen | -460,4 | -460,4 | -482,8 |
| Jahresüberschuss | 145,6 | 180,4 | 358,5 |

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 2022 leicht gesunken. Einige Mitglieder haben im Geschäftsjahr weitere Anteile erworben, wodurch sich die Anzahl der Anteile erhöht hat.

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

| | Mitglieder | mit Anteilen |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Mitgliederbestand am 01.01.2022 | 1.197 | 4.455 |
| Zugänge | 79 | 327 |
| Abgänge | -89 | -250 |
| Mitgliederbestand am 31.12.2022 | 1.187 | 4.532 |

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Berichtszeitraums wie folgt entwickelt:

| | EUR |
|---|----------------------------------|
| Stand 01.01.2022 | 1.400.978,86 |
| Zugang durch Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen | 92.474,01 |
| Abgang durch Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2021 ausgeschiedenen Mitglieder der gekündigten Anteile der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder | -64.349,85 -900,00 -600,00 |
| Stand 31.12.2022 | 1.427.603,02 |

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

| Vermögensstruktur | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderungen TEUR |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 3,2 | 0,0 | 6,8 | 0,0 | -3,6 |
| Sachanlagen | 28.877,4 | 96,2 | 29.329,5 | 96,6 | -452,1 |
| Finanzanlagen | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 28.881,6 | 96,2 | 29.337,3 | 96,6 | -455,7 |
| Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig | | | | | |
| Unfertige Leistungen u. andere Vorräte | 687,1 | 2,3 | 681,4 | 2,3 | 5,7 |
| Flüssige Mittel | 404,0 | 1,3 | 280,2 | 0,9 | 123,8 |
| Kurzfristige Aktiva einschl. RAP | 64,7 | 0,2 | 61,4 | 0,2 | 3,3 |
| | 1.155,8 | 3,8 | 1.023,0 | 3,4 | 132,8 |
| Gesamtvermögen | 30.037,4 | 100,0 | 30.360,3 | 100,0 | -322,9 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 1.427,6 | 4,8 | 1.401,0 | 4,6 | 26,6 |
| Rücklagen | 9.621,6 | 32,0 | 9.451,6 | 31,1 | 170,0 |
| Bilanzgewinn | 101,5 | 0,3 | 143,5 | 0,5 | -42,0 |
| | 11.150,7 | 37,1 | 10.996,1 | 36,2 | 154,6 |
| Fremdkapital lang- und mittelfristig | | | | | |
| Dauerschulden | 17.955,7 | 59,8 | 18.505,6 | 61,0 | -549,9 |
| sonstige Rückstellungen | 6,8 | 0,0 | 6,8 | 0,0 | 0,0 |
| Übrige mittelfristige Passiva | 5,9 | 0,0 | 5,7 | 0,0 | 0,2 |
| | 17.968,4 | 59,8 | 18.518,1 | 61,0 | -549,7 |
| kurzfristig | | | | | |
| Übrige Rückstellungen | 38,9 | 0,2 | 41,7 | 0,1 | -2,8 |
| Erhaltene Anzahlungen | 668,3 | 2,2 | 631,1 | 2,1 | 37,2 |
| Kurzfristige Passiva einschl. RAP | 211,1 | 0,7 | 173,3 | 0,6 | 37,8 |
| | 918,3 | 3,1 | 846,1 | 2,8 | 72,2 |
| Gesamtkapital | 30.037,4 | 100,0 | 30.360,3 | 100,0 | -322,9 |

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 322,9 TEUR auf 30.037,4 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 455,7 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 151,0 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 606,7 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 96,2 % der Bilanzsumme.

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

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der flüssigen Mittel um 123,8 TEUR, der Zunahme der Vorräte und unfertigen Leistungen um 5,7 TEUR, der Erhöhung der Forderungen aus Vermietung um 2,5 TEUR sowie der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 3,6 TEUR. Gegenläufig haben sich die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 2,8 TEUR verringert.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 36,2 % auf 37,1 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 154,6 TEUR. Davon entfallen 180,4 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 52,5 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 26,6 TEUR.

Die Dauerschulden verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 549,9 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen um 37,2 TEUR, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 36,0 TEUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten um 2,7 TEUR.

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

| | 31.12.2022 TEUR | 31.12.2021 TEUR | Veränderungen TEUR |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| langfristige Vermögenswerte | 28.881,6 | 29.337,3 | -455,7 |
| langfristige Finanzierungsmittel | 29.119,1 | 29.514,2 | -395,1 |
| Überdeckung | 237,5 | 176,9 | 60,6 |

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse

Finanzlage

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderungen TEUR |
|---|------------|--------------|------------|--------------|-----------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | |
| Finanzmittelbestand | | | | | |
| Flüssige Mittel | 404,0 | | 280,2 | | |
| Giroverbindlichkeiten | 0,0 | 404,0 | 0,0 | 280,2 | 123,8 |
| zuzüglich | | | | | |
| kurzfristig verfügbare Vermögenswerte | 751,8 | | 742,8 | | 9,0 |
| abzüglich | | | | | |
| kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln) | -918,3 | -166,5 | -846,1 | -103,3 | -72,2 |
| Liquidität (Nettogeldvermögen) | | 237,5 | | 176,9 | 60,6 |

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldverhältnisse führt zum dargestellten Ergebnis

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Die Finanzlage ist danach zum 31. Dezember 2022 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 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 404,0 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 123,8 TEUR zu.

| | 2022 | | 2021 |
|--|----------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | | 280,2 | 179,8 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *) | 1.310,8 | | 1.443,3 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -150,9 | | -326,5 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **) | -1.036,1 | 123,8 | -1.016,4 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | | 404,0 | 280,2 |
| *) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG | | 804,6 | 976,3 |
| ***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen | | -549,9 | -527,4 |

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 1.310,8 TEUR die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 150,9 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.036,1 TEUR vollständig kompensieren konnte. In Höhe des Differenzbetrages von 123,8 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 404,0 TEUR erhöht.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 751,8 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 918,3 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 404,0 TEUR zum 31.12.2022 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 237,5 TEUR.

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

Ertragslage

| | 2022 TEUR | 2021 TEUR | Veränderung TEUR |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Hausbewirtschaftung | 248,6 | 290,0 | -41,4 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -35,8 | -32,5 | -3,3 |
| Betriebsergebnis | 212,8 | 257,5 | -44,7 |
| Finanzergebnis | 0,1 | 1,4 | -1,3 |
| Neutrales Ergebnis | -32,5 | 99,6 | -132,1 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 180,4 | 358,5 | -178,1 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 180,4 | 358,5 | -178,1 |

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

Der Jahresüberschuss von 180,4 TEUR hat sich um 178,1 TEUR verringert. Er ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 sowohl aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung als auch aus dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 41,4 TEUR verringert. Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 60,5 TEUR und höheren Betriebskostenpauschalen von 23,5 TEUR nach erfolgter Anpassung der Netto-Kalmmieten und Pauschalen. Ebenfalls positiv wirkten sich gesunkene Zinsaufwendungen von 22,4 TEUR aus.

Negativ wirkten höhere Erlösschmälerungen von 8,7 TEUR und Instandhaltungsaufwendungen von 76,7 TEUR, leicht gestiegene Abschreibungen um 3,2 TEUR sowie höhere Verwaltungskosten von 57,5 TEUR. Die höheren Verwaltungskosten resultieren überwiegend aus der Einstellung von 2 neuen Mitarbeitern.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 5,5 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 41,3 TEUR.

Das neutrale Ergebnis wurde im Geschäftsjahr überwiegend durch einmalige Aufwendungen für EDV und zusätzliche Software von 35,6 TEUR sowie für die erstmalige Erstellung eines Baumkatasters belastet. Dem gegenüber stehen Eingänge für in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen, Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen und Erträge aus Verjährung in Höhe von 11,4 TEUR.

Chancen- und Risikobericht

Die Wohnungswirtschaft zeigte sich in der Pandemie als sehr widerstandsfähig. Der weitere Verlauf der Covid-19-Infektionen bleibt ungewiss und lässt daher negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf kaum zuverlässig einschätzen.

Zu nennen sind mögliche Risiken durch die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit möglichen Kostensteigerungen.

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Zur Zeit erfolgt eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen nach der eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie erstellt werden wird.

Aufgrund der langjährigen guten Erfahrungen ist davon auszugehen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch weiterhin gut und nachhaltig nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel weiter konsequent genutzt. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Controllings begegnet.

Bei den Zinsen für langfristige Kreditaufnahme hat die erwartete Zinswende bereits eingesetzt. Weitere Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichende Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Wir verfügen über ein effektives Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand unterstellt ist. Kontroll- und Steuerungssysteme sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit offenkundigen Risiken.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Prognosebericht

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung werden bereits Auswirkungen durch den am 24.02.2022 ausgebrochenen Krieg in der Ukraine spürbar, die sich auf die Genossenschaft auswirken können. Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden.

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

Die Absichten der Bundesregierung die Klimaschutzgesetzgebung kurzfristig erheblich zu verschärfen beinhaltet weitere Risiken, die sich zum Berichtszeitpunkt ebenfalls nicht verlässlich abschätzen lassen.

Der weitere Verlauf der sinkenden Covid-19-Infektion lässt sich nicht zuverlässig einschätzen, relevante Risiken sehen wir derzeit jedoch nicht.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 und 2024 mit planmäßigen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von voraussichtlich 4.353 TEUR bzw. 4.404 TEUR, Zinsaufwendungen von 433 TEUR bzw. 423 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von .1.132 TEUR bzw. 1.123 TEUR.

Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 66 TEUR bzw. 133 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 auch in diesen schwierigen Zeiten zu halten und zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist vertrauensvoll und bestärkend. Sie umfasst neben den gesetzlich geregelten Pflichten auch die Zukunftsplanungen.

Dank sagen wir allen Mitgliedern, die für die Genossenschaft gewirkt haben, dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für eine partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Unser Dank umfasst alle Mitwirkenden, die in einem durch die Coronapandemie und dem Ukraine-Krieg geprägten Jahr dazu beigetragen haben, dass unser Geschäftsbetrieb ungehindert fortgeführt werden konnte.

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

Hannover, 27. April 2023

Kirsten Sedlag Holger Rienas

Jahresabschluss

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz

Aktivseite

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 3.245,57 | 6.773,10 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 28.546.630,61 | | 28.982.160,44 |
| 2. Technische Anlagen | 27.217,54 | | 30.269,97 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 303.513,81 | | 316.277,49 |
| 4. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 28.877.361,96 | 824,76 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Anlagevermögen gesamt | | 28.881.607,53 | 29.337.305,76 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 644.251,02 | | 643.499,62 |
| 2. Andere Vorräte | 42.838,44 | 687.089,46 | 37.895,66 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 26.015,39 | | 23.501,00 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 22.214,88 | 48.230,27 | 18.572,09 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 403.953,17 | 280.204,13 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 16.498,53 | 19.330,73 |
| Bilanzsumme | | 30.037.378,96 | 30.360.308,99 |

Passivseite

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 69.300,00 | | 64.349,85 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 1.358.303,02 | | 1.335.729,01 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 756,98 EUR (Vorjahr: 770,99 EUR) | 0,00 | 1.427.603,02 | 900,00 |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 19.000,00 EUR (Vorjahr: 36.000,00 EUR) | 1.112.000,00 | | 1.093.000,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 2.565.662,66 | | 2.565.662,66 |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 90.997,14 EUR (Vorjahr: 95.076,88 EUR) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 60.000,00 EUR (Vorjahr: 179.000,00 EUR) | 5.943.955,43 | 9.621.618,09 | 5.792.958,29 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 180.446,95 | | 358.451,16 |
| 2. Einstellung in Ergebnismrücklagen | -79.000,00 | 101.446,95 | -215.000,00 |
| Eigenkapital gesamt | | 11.150.668,06 | 10.996.050,97 |
| B. Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 45.682,10 | 48.531,48 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.500.043,92 | | 17.988.827,49 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 509.049,03 | | 570.205,88 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 668.334,46 | | 631.086,33 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 24,02 | | 21,01 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 136.217,46 | | 100.234,98 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.520,31 EUR (Vorjahr: 6.825,69 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 931,22 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) | 23.414,86 | 18.837.083,75 | 20.692,93 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 3.945,05 | 4.657,92 |
| Bilanzsumme | | 30.037.378,96 | 30.360.308,99 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 | | 2021 |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.097.672,59 | | 3.981.556,03 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.235,28 | 4.101.907,87 | 4.235,28 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 751,40 | 41.472,88 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 73.745,34 | 212.120,19 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -1.930.010,68 | -1.875.675,46 |
| 5. Rohergebnis | | 2.246.393,93 | 2.363.708,92 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -506.744,76 | | -467.985,46 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 140,87 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) | -104.829,88 | -611.574,64 | -97.530,85 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -606.654,89 | -599.111,15 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | | -230.982,36 | -202.795,95 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 55,00 | 55,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 89,55 | 1.349,96 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -460.385,31 | -482.839,65 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 336.941,28 | 514.850,82 |
| 13. Sonstige Steuern | | -156.494,33 | -156.399,66 |
| 14. Jahresüberschuss | | 180.446,95 | 358.451,16 |
| 15. Einstellung in Ergebnisrücklagen | | -79.000,00 | -215.000,00 |
| 16. Bilanzgewinn | | 101.446,95 | 143.451,16 |

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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 Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nicht vorgenommen.

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

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

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Grundstücke mit Wohnbauten

Die unter den Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter 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.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis im Vorjahr betrifft Herstellungskosten (Fremdkosten) für ein Neubauprojekt.

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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag 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.

C. Erläuterungen 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 |
|-------------------------------|----------------------------------|--|--|--|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Gesetzliche Rücklage | 1.093.000,00 | 0,00 | 19.000,00 | 1.112.000,00 |
| Bauerneuerungs- rücklage | 2.565.662,66 | 0,00 | 0,00 | 2.565.662,66 |
| Andere Ergebnis- rücklagen | 5.792.958,29 | 90.997,14 | 60.000,00 | 5.943.955,43 |
| Summe | 9.451.620,95 | 90.997,14 | 79.000,00 | 9.621.618,09 |

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | EUR |
|---|------------------|
| Unterlassene Instandhaltungen | 12.112,90 |
| Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 19.436,55 |
| Urlaubsrückstellung | 7.330,00 |
| Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 6.600,00 |
| Jubiläumsrückstellung | 202,65 |
| Summe | 45.682,10 |

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022 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 | 100.705,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 41.247.456,60 | 112.459,27 | 0,00 | 824,76 | |
| Technische Anlagen | 30.524,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 592.360,02 | 38.497,39 | -3.299,30 | 0,00 | |
| Bauvorbereitungskosten | 824,76 | 0,00 | 0,00 | -824,76 | |
| | 41.871.165,72 | 150.956,66 | -3.299,30 | 0,00 | |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 1.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 41.972.870,77 | 150.956,66 | -3.299,30 | 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

*) GPR=Grundpfandrecht

| Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022 | Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 | Buchwert am 31.12.2022 | Buchwert am 31.12.2021 |
|--|--|--|---|--|---------------------------|---------------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 100.705,05 | 93.931,95 | 3.527,53 | 0,00 | 97.459,48 | 3.245,57 | 6.773,10 |
| 41.360.740,63 | 12.265.296,16 | 548.813,86 | 0,00 | 12.814.110,02 | 28.546.630,61 | 28.982.160,44 |
| 30.524,34 | 254,37 | 3.052,43 | 0,00 | 3.306,80 | 27.217,54 | 30.269,97 |
| 627.558,11 | 276.082,53 | 51.261,07 | -3.299,30 | 324.044,30 | 303.513,81 | 316.277,49 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 824,76 |
| 42.018.823,08 | 12.541.633,06 | 603.127,36 | -3.299,30 | 13.141.461,12 | 28.877.361,96 | 29.329.532,66 |
| 1.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 42.120.528,13 | 12.635.565,01 | 606.654,89 | -3.299,30 | 13.238.920,60 | 28.881.607,53 | 29.337.305,76 |

| insgesamt 31.12.2022 EUR | davon Restlaufzeit | | | gesichert EUR | Art der Sicherung *) |
|--|--|--|--|--|-------------------------|
| | < 1 Jahr EUR | 1-5 Jahre EUR | > 5 Jahre EUR | | |
| 17.500.043,92 (17.988.827,49) | 572.784,85 (542.151,27) | 2.211.414,54 (2.157.129,89) | 14.715.844,53 (15.289.546,33) | 17.500.043,92 (17.988.827,49) | GPR (GPR) |
| 509.049,03 (570.205,88) | 62.176,35 (61.156,84) | 224.432,82 (252.316,33) | 222.439,86 (256.732,71) | 509.049,03 (570.205,88) | GPR (GPR) |
| 668.334,46 (631.086,33) | 668.334,46 (631.086,33) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 24,02 (21,01) | 24,02 (21,01) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 136.217,46 (100.234,98) | 136.217,46 (100.234,98) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 23.414,86 (20.692,93) | 17.549,31 (14.981,22) | 5.865,55 (5.711,71) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 18.837.083,75 (19.311.068,62) | 1.457.086,45 (1.349.631,65) | 2.441.712,91 (2.415.157,93) | 14.938.284,39 (15.546.279,04) | 18.009.092,95 (18.559.033,37) | |

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2022 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2022 | 1.197 |
| Zugang 2022 | 79 |
| Abgang 2022 | 89 |
| Ende 2022 | 1.187 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 22.574,01 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Kirsten Sedlag - hauptamtlich
Kauffrau der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Holger Rienas - hauptamtlich
Betriebswirt (VWA)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Friedrich
Vorsitzender
IT-Manager

Rolf Peter Voß
stellv. Vorsitzender
Bankkaufmann i. R.

Björn Flik
Verwaltungsfachwirt

Julia Krumwiede
Dipl. Verwaltungswirtin und
Master of Arts (M.A.) Kommunales
Verwaltungsmanagement

Kristina Heinrich
Bankkauffrau

Beate Sobisch
Rechtsanwältin

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

E. Nachtragsbericht

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

F. Verwendung des Jahresüberschusses

| | |
|--|------------|
| Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, | |
| | EUR |
| nachdem vom Jahresüberschuss von | 180.446,95 |
| gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, | 19.000,00 |
| und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnissrücklagen eingestellt wurden, | 60.000,00 |
| den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden: | 101.446,95 |
| Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2022 in Höhe von 1.335.129,01 EUR | 53.405,17 |
| (nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (600,00 EUR)) | |
| Einstellung in andere Ergebnissrücklagen | 48.041,78 |

Hannover, den 27. April 2023

Kirsten Sedlag

Holger Rianas

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

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 Sitzungen wurden teilweise als Videokonferenz oder als Präsenzsitzung abgehalten.

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 2022 angesetzten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Im Februar wurde der Wirtschaftsplan 2022 vom Aufsichtsrat genehmigt und im Dezember hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2023 mit einer Gesamtinvestition von 1.143 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 anhaltenden Pandemie und des Krieges in der Ukraine – auch im Jahr 2022 erfolgreich fortgesetzt werden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 01.06.2023 ausgiebig mit dem Jahresabschluss 2022 beschäftigt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Geschäftsbericht 2022 rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde der Jahresabschluss 2021, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG, durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis zum 30.06.2022 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung des voraussichtlichen Prüfungsergebnisses des zuständigen Verbandes erfolgte am 30.06.2022 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 2022 fand im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde die Mitgliederversammlung 2022, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG, im Umlaufverfahren durchgeführt.

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 2022 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 02.06.2023

Der Aufsichtsrat

Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 20.06.2022 bis zum 30.06.2022 geprüft.

Mit Datum vom 30.06.2022 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 31.12.2021 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 und dem neutralen Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 30.06.2022

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

Wagner - Wirtschaftsprüferin
Günther - Wirtschaftsprüfer



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN EG

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