

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG



GESCHÄFTSBERICHT

2024



www.wogep.de



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LEBEN UND WIRKEN IN HÄNNOVER

Inhalt

Seite

Organe

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

Bericht des Vorstandes

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	5
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	14
Mitgliederbewegung	16
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
Vermögenslage	19
Finanzlage	20
Ertragslage	22
Chancen- und Risikobericht	23
Prognosebericht	24

Jahresabschluss

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28

Anhang

A. Allgemeine Angaben	30
B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	36
Nachtragsbericht	38
Verwendung des Jahresüberschusses	38

Bericht des Aufsichtsrates	40
----------------------------	----

Gesetzliche Prüfung

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	42
------------------------------------	----

Gender-Hinweis

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

Copyright, Bildrechte & Co.

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

Stand 06/2025

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47
D 30419 Hannover

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

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



Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie.

Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+ 2,6 %). Der Anstieg ist vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (- 3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit dem 2019 legten sie um gut 40 % zu. Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (-2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung- bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Inflation

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger.

Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Die staatlichen Haushalte verzeichnen ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro (+5,5 Mrd.). Das Defizit stieg vor allem durch Mehrausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen (in erster Linie für Renten/Pensionen). Mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem dank der ausgelaufenen Energiepreisbremse verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit eingehalten.

Wirtschaftsflaute und wie weiter?

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation, das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen.

Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Immerhin: Mit einem erneuten Abgleiten

in die Rezession rechnet aktuell niemand. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich in einer Bandbreite zwischen 1,1 % (Bundesregierung) und 0 % (IfW Kiel). Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Plus von 0,7 %, die Bundesbank hofft auf 0,2 %. Mit Blick auf 2026 kalkulierten die Institute zuletzt in einer Range zwischen 0,8 bis 1,5 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations- und Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau kommt nicht in Schwung. Mit viel Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt.

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmal seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. Euro bzw. -0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %. Inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach -2 % bzw. -2,2 % in den beiden Vorjahren).

Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Puls, diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles leichtes Minus von 0,1 %.

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. Euro (-2,2 % - nach +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. Euro entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr).

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. 9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % - nach -1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Ab 2026 rechnet das DIW mit einer echten Trendwende zum Besseren. Allerdings läge auch dann das Bauvolumen weiterhin deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2020 (-25 % beim Wohnungsbau). Auch deshalb ist angesichts der vielerorts real unverändert bestehenden Wohnungsnachfrage eine echte Verbesserung der Wohnraumversorgung nicht absehbar.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte. Seit 2006 wurden im Bauhauptgewerbe 218.000 Jobs geschaffen (928.000 in 2023). 2024 wurde erstmals ein Rückgang um 10.000 verzeichnet. Für 2025 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem weiteren Beschäftigungsrückgang auf dann 895.000. In Summe entspricht das dem 2022 geschätzten Abwärtspotenzial von insgesamt rund 30.000 Stellen.

Die weiterhin schwierige Lage im Bauhauptgewerbe spiegelt sich auch im Geschäftsklima. Ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung). Nach einer schrittweisen leichten Erholung sank der ifo-Geschäftsklimaindex im November 2024 wieder merklich auf das bereits im November 2023 gemessene Niveau. Laut ZDB ende das Jahr 2024, wie es begonnen habe – „katastrophal“. Gerade der Wohnungsbau komme seit 29 Monaten nicht aus dem Tal. Gleichwohl scheint die starke Abwärtsentwicklung der letzten Monate ihre Talsohle vorerst gefunden zu haben. Im Dezember 2024 verbesserte sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe wieder leicht. Auch beim Sorgenkind Wohnungsbau wurde eine leichte Aufhellung bei unverändert schwieriger Gesamtlage gemessen. Die Geschäfte laufen etwas verbessert, verharren aber deutlich im negativen Bereich. Gleichwohl bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage und die Zukunftsaussichten etwas weniger pessimistisch. Der Anteil der Auftragsstornierungen war rückläufig und liegt nun bei 10 %. Die gesunkenen Zinsen allein reichen bisher nicht für eine echte Trendwende im Wohnungsbau. Die Auftragslage gerade im Wohnungsbau bleibt angespannt. 53,6 % der Unternehmen meldeten im Dezember 2024 einen Mangel an Aufträgen.

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August und November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor -1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor -1,9 %). Ausbaurbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %). Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

Unter anderem das ifo-Institut rechnet mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien u.a. wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachen.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro).

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur

Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Ende 2023 haben rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 80 %. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

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

Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 - ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Nur im Oktober 2024 wurde 18.600 Wohnungen genehmigt (-18 % gegenüber Oktober 2023). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Oktober 2024 insgesamt 143.500 Einheiten genehmigt (41.000 bzw. 22,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 23,6 % bzw. 9.800 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 13,6 % bzw. 1.700 Einheiten. Bei Mehrfamilienhäusern resultiert bisher ein Minus von 22,2 % bzw. 26.300 Einheiten.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand des Zensus 2022 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1,072 Mio. Sozialwohnungen: -15.300 - ein neuer Tiefstwert). Rund 42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

Statistisch standen 2023 jedem Einwohner 47,5 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 92,2 qm. Auch nach aktuellem Datenstand wuchsen der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche seit 2012 stärker als die Bevölkerung. Rein rechnerisch kommen im Schnitt auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Es gibt auch noch geringere Erwartungen. Das ifo-Institut erwartet für das laufende Jahr etwa 210.000 Fertigstellungen. 2025 wird dort mit rund 200.000 gerechnet. Gleichzeitig spekuliert das DIW auf eine beginnende Trendwende auf niedrigerem Niveau ab 2026.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor 295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. Gleichwohl wird das von der noch amtierenden Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) damit erwartungsgemäß weit verfehlt. Die Einschätzung des Bundesbauministeriums wonach die Lage am Bau stabil sei wird durch die Realität nicht gespiegelt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). 2023 wurden 49.430 noch zu realisierende Sozialwohnungen zumindest mit einer Förderzusage ausgestattet. Im Jahr davor waren es 41.021. Trotz der sonstigen Einbrüche im Wohnungsbau überrascht diese Entwicklung nicht. Denn viele Wohnungsbauprojekte haben sich angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderung geflüchtet. Einige Länder haben darauf mit einer teils deutlichen Erhöhung der Fördermittel reagiert. Bei gleichzeitiger Absenkung der noch förderfähigen Baustandards.



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG ist eine steuerbefreite Vermietungs-genossenschaft und wurde am 22.10.1948 gegründet und am 12.11.1948 unter der Gen.-Register-Nr. 219 beim Registergericht Hannover eingetragen.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hannover verfügt über 59 Wohn- und Geschäftshäuser mit 629 Wohnungen, 3 Geschäfts- und Gewerbeobjekten, 2 sonstigen Objekten, 199 Garagen sowie 83 Pkw-Stellplätzen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf 36.353,11 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 schon seit Jahren hohe Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist noch weiter gestiegen.

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 negativen Einflüsse und schwierigen Rahmenbedingungen wie der Ukraine Krieg, die politischen Entscheidungen und die Inflation haben sich auf die Lage der Genossenschaft leicht negativ ausgewirkt. Trotzdem konnten wir das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiv Ergebnis abschließen.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 66 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt 10,46 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (11,41 %) leicht gesunken.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 6,99 EUR/m² (Vorjahr: 6,94 EUR/m²). Die Netto-Kaltmieten sind lediglich durch Neuvermietung geringfügig gestiegen.

Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen 1.076,5 TEUR (Vorjahr 896,2 TEUR). Zusätzlich wurden 108,1 TEUR für aktivierungspflichtige Herstellungskosten aus Wohnungsmodernisierungen investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Modernisierung von 3 Wohnungen, der Einbau neuer Kunststoff-Fenster im Heinrich-Heine-Ring 16, die Betonsanierung eines Laubengangs und die Erneuerung der Pumpenanlage in der Konrad-Adenauer-Str. 60, die Balkonsanierung und die partielle Isolierung der Kelleraußenwand in der Sundernstr. 2 sowie die Weiterführung der Balkonsanierung (7 Stück) in der Urnenfeldstr. 1.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2025 umfasst die Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 18, die Weiterführung der Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Erneuerung von Balkonbrüstungen und Geländern in der Hannoverschen Str. 23 A und B, die Erneuerung der Aufzugsanlage in der Urnenfeldstr. 1 sowie die Vollsanierung von weiteren 3 Genossenschaftswohnungen.

Nachdem die erste CO2-Bilanz erstellt wurde, hat die Genossenschaft im Jahr 2024 damit begonnen eine Klimastrategie zu erstellen, die im Jahr 2025 fertiggestellt wird. Anhand dieser Klimastrategie werden in den kommenden Jahren kontinuierlich Maßnahmen geplant und durchgeführt, um den CO2-Ausstoß der Gebäude drastisch zu senken.

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

	Plan 2024 TEUR	ist 2024 TEUR	ist 2023 TEUR
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.500,2	4.475,3	4.375,9
Instandhaltungsaufwendungen	-1.202,3	-1.076,5	-896,2
Zinsaufwendungen	-422,9	-422,9	-432,8
Jahresüberschuss	60,2	146,3	305,0

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 wirkten sich die Erlösschmälerungen aufgrund von längeren Leerstandszeiten infolge von Instandhaltung und Wohnungsmodernisierungen negativ aus.

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

Mitgliederbewegung

Der Erwerb neuer Mitgliedschaften zu unserer Genossenschaft steht überwiegend im unmittelbaren Zusammenhang mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist dadurch relativ stabil und verändert sich in der Regel nicht wesentlich. Durch eine geringere Anzahl an Wohnungswechseln und damit verbundene Neuaufnahmen von Mitgliedern ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 leicht gesunken. Dadurch hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile ebenfalls verringert.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2024	1.202	4.555
Zugänge	62	220
Abgänge	-78	-232
Mitgliederbestand am 31.12.2024	1.186	4.543

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand 01.01.2024	1.429.940,91
Zugang durch: Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen	62.377,88
Abgang durch: Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2023 ausgeschiedenen Mitglieder der gekündigten Anteile der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	-53.100,00 -11.100,00 -1.500,00
Stand 31.12.2024	1.426.618,79



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögensstruktur	31.12.2024	31.12.2023		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,7	0,0	1,3	0,0	-0,6
Sachanlagen	27.929,2	95,4	28.407,1	95,4	-477,9
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	27.930,9	95,4	28.409,4	95,4	-478,5
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	744,4	2,5	810,0	2,7	-65,6
Flüssige Mittel	230,1	0,8	470,0	1,6	-239,9
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	361,9	1,3	99,1	0,3	262,8
	1.336,4	4,6	1.379,1	4,6	-42,7
Gesamtvermögen	29.267,3	100,0	29.788,5	100,0	-521,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.426,6	4,9	1.429,9	4,8	-3,3
Rücklagen	9.995,4	34,2	9.850,7	33,1	144,7
Bilanzgewinn	71,3	0,2	124,0	0,4	-52,7
	11.493,3	39,3	11.404,6	38,3	88,7
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	16.793,2	57,4	17.382,3	58,4	-589,1
sonstige Rückstellungen	6,9	0,0	6,8	0,0	0,1
übrige mittelfristige Passiva	5,8	0,0	5,9	0,0	-0,1
	16.805,9	57,4	17.395,0	58,4	-589,1
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	86,2	0,3	53,2	0,2	33,0
erhaltene Auszahlungen	717,1	2,5	709,0	2,4	8,1
kurzfristige Passiva einschl. RAP	164,8	0,5	226,7	0,7	-61,9
	968,1	3,3	988,9	3,3	-20,8
Gesamtkapital	29.267,3	100,0	29.788,5	100,0	-521,2

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 521,2 TEUR auf 29.267,3 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 478,5 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 111,2 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 589,7 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % der Bilanzsumme.

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

Die Abnahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Vorräte und unfertigen Leistungen um 65,6 TEUR, der Abnahme der flüssigen Mittel um 239,9 TEUR, der Verringerung der Forderungen aus Vermietung um 3,2 TEUR sowie der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 251,6 TEUR. Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich ebenfalls um 14,5 TEUR erhöht.

Auf der Kapitaleseite ist die Eigenkapitalquote von 38,3 % auf 39,3 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 88,7 TEUR. Davon entfallen 146,3 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 54,3 TEUR. Die Geschäftsguthaben verringerten sich um 3,3 TEUR.

Die Dauerschulden verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 589,1 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die erhaltenen Anzahlungen um 8,1 TEUR und die sonstigen Rückstellungen um 33,0 TEUR. Gegenläufig wirkte die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 62,3 TEUR.

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

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
langfristige Vermögenswerte	27.930,9	28.409,4	-478,5
langfristige Finanzierungsmittel	28.299,2	28.799,6	-500,4
Überdeckung	368,3	390,2	-21,9

Finanzmittelbestand	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
flüssige Mittel	230,1		470,0		
Giroverbindlichkeiten	0,0	230,1	0,0	470,0	-239,9
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	1.106,3		909,1		197,2
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßig Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-968,1	138,2	-988,9	-79,8	-20,8
Liquidität (Nettogeldvermögen)		368,3		390,2	-21,9

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 2024 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 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 230,1 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 239,9 TEUR ab.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 1.106,3 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 968,1 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 230,1 TEUR zum 31.12.2024 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 368,3 TEUR. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggfs. für weitere Investitionskredite zur Verfügung.

	2024		2023
	TEUR	TEUR	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		470,0	404,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	940,7		1.263,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111,0		-139,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-1.069,6	-239,9	-1.057,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.		230,1	470,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		766,1	941,0
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-589,1	-578,3

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 der Kapitalflussrechnung 2024 zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 940,7 TEUR die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 111,0 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.069,6 TEUR nicht vollständig kompensieren konnte. In Höhe des Differenzbetrages von 239,9 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 230,1 TEUR verringert.

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



Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen.

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderungen TEUR
Bewirtschaftstätigkeit	184,6	429,8	-245,2
sonstiger Geschäftsbetrieb	-36,4	-35,6	-0,8
Betriebsergebnis	148,2	394,2	-246,0
Finanzergebnis	0,2	0,2	0,0
neutrales Ergebnis	-2,1	-89,4	87,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	146,3	305,0	-158,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	146,3	305,0	-158,7

Der Jahresüberschuss von 146,3 TEUR hat sich um 158,7 TEUR verringert. Er ergibt sich im Geschäftsjahr 2024 sowohl aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit als auch aus dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 245,2 TEUR gesunken. Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 15,9 TEUR und höheren Betriebs- und Heizkostenpauschalen von 13,0 TEUR durch Anpassung bei Neuvermietung. Ebenfalls positiv wirkten sich gesunkene Zinsaufwendungen von 9,9 TEUR, niedrigere Abschreibungen von 11,1 TEUR und niedrigere Betriebskosten von 103,3 TEUR – hauptsächlich durch den Wegfall der Kabelgebühren – aus.

Negativ wirkten höhere Erlösschmälerungen von 27,5 TEUR, deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen von 248,1 TEUR, gestiegene Grundsteuer von 23,7 TEUR sowie geringere Bestanderhöhungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen von 37,4 TEUR.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 5,8 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 42,2 TEUR.

Trotz der globalen Herausforderungen hat sich die Wohnungswirtschaft als vergleichsweise stabil erwiesen. Dennoch stellen die Zielsetzungen der zukünftigen Klimaneutralität, steigende behördliche Aufgaben bei der Neuerstellung von Wohngebäuden, die Preissteigerungen von Bauleistungen, der zunehmende Fachkräftemangel sowie eine unzureichende Förderung für wohnungswirtschaftliche Investitionen erhebliche Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft dar.

Die sich weiter fortsetzenden Preissteigerungen für Bauleistungen und längere Fertigstellungszeiträume für Sanierungsmaßnahmen sind auch für unsere Genossenschaft spürbar und stellen zunehmend eine Herausforderung dar.

Das im Rahmen der zukünftigen Klimaneutralität notwendige Instrument einer CO2-Bilanz wurde für den Gesamtbestand der Genossenschaft bereits etabliert und wird fortlaufend fortgeführt. Die daraus ebenfalls zu ermittelnde und laufend zu aktualisierende Klimastrategie, die die konkreten CO2-reduzierenden Maßnahmen für jede unserer Liegenschaften abbildet wird aktuell erstellt und befindet sich unmittelbar vor Ihrer Fertigstellung.

Schon aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist die weitere Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie und die Verringerung von Immissionen von hoher Bedeutung. Die Veränderungen zur Klimaschutzgesetzgebung stellen die Genossenschaft dabei vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität. Der hohe Bedarf an zeitgemäßen Wohnungsausstattungen wird auch weiterhin zur Qualitätsverbesserung einzelner Wohnungen bei Mieterwechseln führen.

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

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells beruht auf den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Unser differenzierter Wohnungsbestand wird umfassend nachgefragt.

Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel genutzt. Zwar ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung einerseits nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen, aber durch die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe ist es durchaus möglich, dass sich bei erforderlichen Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zuge der Mieterwechsel längere Leerstandzeiten ergeben können.

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

Geopolitisch bestehen mit dem Ukraine-Krieg, dem Nahost-Konflikt sowie dem Wahlergebnis in den USA quantitativ nicht kalkulierbare Risiken, die dennoch in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen sind. Da diese Risiken von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen sowie der derzeit nicht kalkulierbaren Politik der USA mit möglichen Zöllen abhängen, stellen sie ein unabwägbares Risiko dar. Es ist jedoch allgemein mit einer negativen Entwicklung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der inflationären Preisentwicklung, dem weiterhin hohen Kostenniveau für Bauleistungen, der Entwicklung der Kosten für den verstärkten Ausbau regenerativer Energie ist weiterhin mit einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld für die Genossenschaft zu rechnen.

Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände bei Anschlussvermietung zu erwarten.

Die Genossenschaft wird Ihr Gesamtportfolio durch die Fortsetzung von Modernisierungen und Investitionen weiter optimieren.

Neubauvorhaben oder Bestandsvergrößerungen sind derzeit nicht geplant.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2025 und 2026 mit planmäßigen Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von voraussichtlich 4.472 TEUR bzw. 4.441 TEUR, Zinsaufwendungen von 396,1 TEUR, bzw. 372,8 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 1.202 TEUR, bzw. 1.058 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir für die Geschäftsjahre 2025 bzw. 2026 gemäß unserem Wirtschafts- und Finanzplan jeweils einen Jahresüberschuss in Höhe von 94,6 TEUR, bzw. 285,8 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Dank sagen wir allen Mitgliedern, die für die Genossenschaft gewirkt haben, dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir gehen mit unveränderter Zuversicht an die Ausgestaltung unserer Zukunft.

Hannover, den 23. April 2025

Kirsten Sedlag Holger Rienas



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

JAHRESABSCHLUSS 2024

	31.12.2024 EURO	EURO	31.12.2023 EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		666,94	1.332,86
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.680.362,97		28.115.238,45
2. Technische Anlagen	21.112,68		24.165,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.733,68	27.929.209,33	267.619,01
III. Finanzlagen			
andere Finanzlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		27.930.876,27	28.409.355,43
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	694.261,88		742.396,60
2. Andere Vorräte	50.132,87	744.394,75	67.555,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.150,51		28.409,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	314.113,40	339.263,91	62.543,19
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		230.097,10	470.033,88
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		22.661,49	8.173,47
Bilanzsumme		29.267.293,52	29.788.466,95

	31.12.2024 EURO	EURO	31.12.2023 EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.400,00		53.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.362.118,79		1.365.740,91
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 565,21 EUR (Vorjahr: 489,09 EUR)	2.100,00	1.426.618,79	11.100,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 15.000,00 EUR (Vorjahr: 31.000,00 EUR)	1.158.000,00		1.143.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 69.651,62 EUR (Vorjahr: 48.041,78 EUR) davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 60.000,00 EUR (Vorjahr: 150.000,00 EUR)	6.271.648,83	9.995.311,49	6.141.997,21
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	146.334,12		304.983,74
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-75.000,00	71.334,12	-181.000,00
Eigenkapital gesamt		11.493.264,40	11.404.584,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		93.062,29	59.996,89
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.817.296,04		14.289.346,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.018.259,37		3.135.346,96
3. Erhaltene Anzahlungen	717.167,17		708.946,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	221,53		61,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.250,69		158.559,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.607,20 EUR (Vorjahr: 8.273,94 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 EUR (Vorjahr: 975,07 EUR)	24.659,47	17.673.854,27	24.847,83
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		7.112,56	6.776,06
Bilanzsumme		29.267.293,52	29.788.466,95

	2024 EURO	2023 EURO	2023 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.475.348,14		4.375.894,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.700,76	4.480.048,90	4.817,13
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-48.134,72	98.145,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		57.262,54	70.932,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.286.382,73	-2.199.715,54
5. Rohergebnis		2.202.793,99	2.350.074,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-511.645,83		-504.723,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 83,28 EUR (Vorjahr: 140,87 EUR)	-108.494,96	-620.140,79	-113.044,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-589.691,11	-612.280,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-243.977,83	-225.001,76
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		193,95	101,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 2,34 EUR (Vorjahr: 2,34 EUR)		-422.856,82	-432.788,29
12. Ergebnis nach Steuern		326.376,39	462.391,24
13. Sonstige Steuern		-180.042,27	-157.407,50
14. Jahresabschluss		146.334,12	304.983,74
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-75.000,00	-181.000,00
16. Bilanzgewinn		71.334,12	123.983,74



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

ANHANG ZUM GESCHÄFTSBERICHT

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) 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 i. V. m. § 336 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

Grundstücke mit Wohnbauten

Die unter den Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauer-Methode 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) von 2021 Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden bei drei Gebäuden, die noch nicht vollständig abgeschrieben waren, die Restnutzungsdauern aufgrund von umfassenden Modernisierungen um 5 bis 17 Jahre verlängert. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Technische Anlagen

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten (Nominalwert) angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

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

Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Arbeitnehmerjubiläen werden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst und ratierlich bis zum Erfüllungsbetrag aufgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. Erläuterung zur Bilanz

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.

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

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	1.143.000,00	0,00	15.000,00	1.158.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnisrücklagen	6.141.997,21	69.651,62	60.000,00	6.271.648,83
Summe	9.850.659,87	69.651,62	75.000,00	9.995.311,49

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.705,05	0,00	0,00	100.705,05	99.372,19	665,92	0,00	100.038,11	666,94	1.332,86
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	41.483.473,50	108.121,45	0,00	41.591.594,95	13.368.235,05	542.996,93	0,00	13.911.231,98	27.680.362,97	28.115.238,45
Technische Anlagen	30.524,34	0,00	0,00	30.524,34	6.359,23	3.052,43	0,00	9.411,66	21.112,68	24.165,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	638.020,70	3.091,50	-948,23	640.163,97	370.401,69	42.975,83	-947,23	412.430,29	227.733,68	267.619,01
	42.152.018,54	111.212,95	-948,23	42.262.283,26	13.744.995,97	589.025,19	-947,23	14.333.073,93	27.929.209,33	28.407.022,57
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt	42.253.723,59	111.212,95	-948,23	42.363.988,31	13.844.368,16	589.691,11	-947,23	14.433.112,04	27.930.876,27	28.409.355,43

Verbindlichkeitsspiegel

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

	Insgesamt		Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon > 5 Jahre		Art der Sicherung *)
	31.12.2024	< 1 Jahr		gesichert		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.817.296,04 (14.289.346,95)	526.050,52 (514.376,28)	2.059.541,65 (2.008.939,00)	11.231.703,87 (11.766.031,67)	13.817.296,04 (14.289.346,95)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.018.259,37 (3.135.346,96)	119.737,19 (117.087,59)	399.803,69 (428.076,75)	2.498.718,49 (2.590.182,62)	3.018.259,37 (3.135.346,96)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	717.167,17 (708.946,34)	717.167,17 (708.946,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.472,22 (158.621,40)	96.472,22 (158.621,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.659,47 (24.847,83)	18.872,25 (18.937,12)	5.787,22 (5.910,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	17.673.854,27 (18.317.109,48)	1.478.299,35 (1.517.968,73)	2.465.132,56 (2.442.926,46)	13.730.422,36 (14.356.214,29)	16.835.555,41 (17.424.693,91)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2024 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sieben Arbeitnehmer (davon vier Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2024	1.202
Zugang 2024	62
Abgänge 2024	78
Ende 2024	1.186

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.622,12 € vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen 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 i. R.

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

| **Björn Flik** – Verwaltungsfachwirt

| **Kristina Heinrich** – Bankkauffrau

| **Beate Sobisch** – Rechtsanwältin

| **Sylvia Grüning** – IT-Administration

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

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.

Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

	EURO
nachdem vom Jahresüberschuss von	146.334,12
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	15.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurden,	60.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	71.334,12
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2024 in Höhe von 1.364.240,91 EUR	54.569,63
(nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (1.500,00 EUR))	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	16.764,49

Hannover, den 23. April 2025

Kirsten Sedlag Holger Rienas



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

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

Insgesamt vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wurden im laufenden Geschäftsjahr abgehalten. Zusätzlich protokollierte der Prüfungsausschuss eine Sitzung, der Bauausschuss nahm ebenfalls in einer Sitzung seine Aufgabe mit Akteneinsicht und Kontrollen wahr.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll und der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten oder Vorlagen auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dieses nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Über den Stand der im Jahr 2024 beschlossenen und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Am 30.05.2024 wurde der Wirtschaftsplan 2024 vom Aufsichtsrat genehmigt und am 14.11.2024 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2025 mit einer Gesamtinvestition von 1.317 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. So konnte die wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG – trotz der geopolitischen Krisen und Entwicklungen auf den Rohstoff- und Finanzmärkten – auch im Jahr 2024 erfolgreich fortgesetzt werden.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis zum 12.07.2024 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Besprechung des voraussichtlichen Prüfungsergebnisses des zuständigen Verbandes erfolgte am 11.07.2024 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.

Der Aufsichtsrat hat sich am 08.05.2025 ausgiebig mit dem Jahresabschluss 2024 beschäftigt und darüber hinaus selbst geprüft. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Geschäftsbericht 2024 rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement in dieser herausfordernden Zeit und die wieder sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihren unermüdlichen Einsatz konnte das Geschäftsjahr 2024 wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden.

Hannover, den 08.05.2025

Der Aufsichtsrat

Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 01.07.2024 bis 12.07.2024 geprüft.

Mit Datum vom 12.07.2024 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 Satz 1 und 2 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.

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 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 12.07.2024

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

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

Fotografie

Titel | © Sebastian Grote

Konzept und Gestaltung

pW... | 6.2025

Text und Redaktion

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Kontaktdaten siehe oben



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG



GESCHÄFTSBERICHT

2024

Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG
Stöckener Str. 47
D 30419 Hannover

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