

LEBEN UND WIRKEN IN HANNOVER

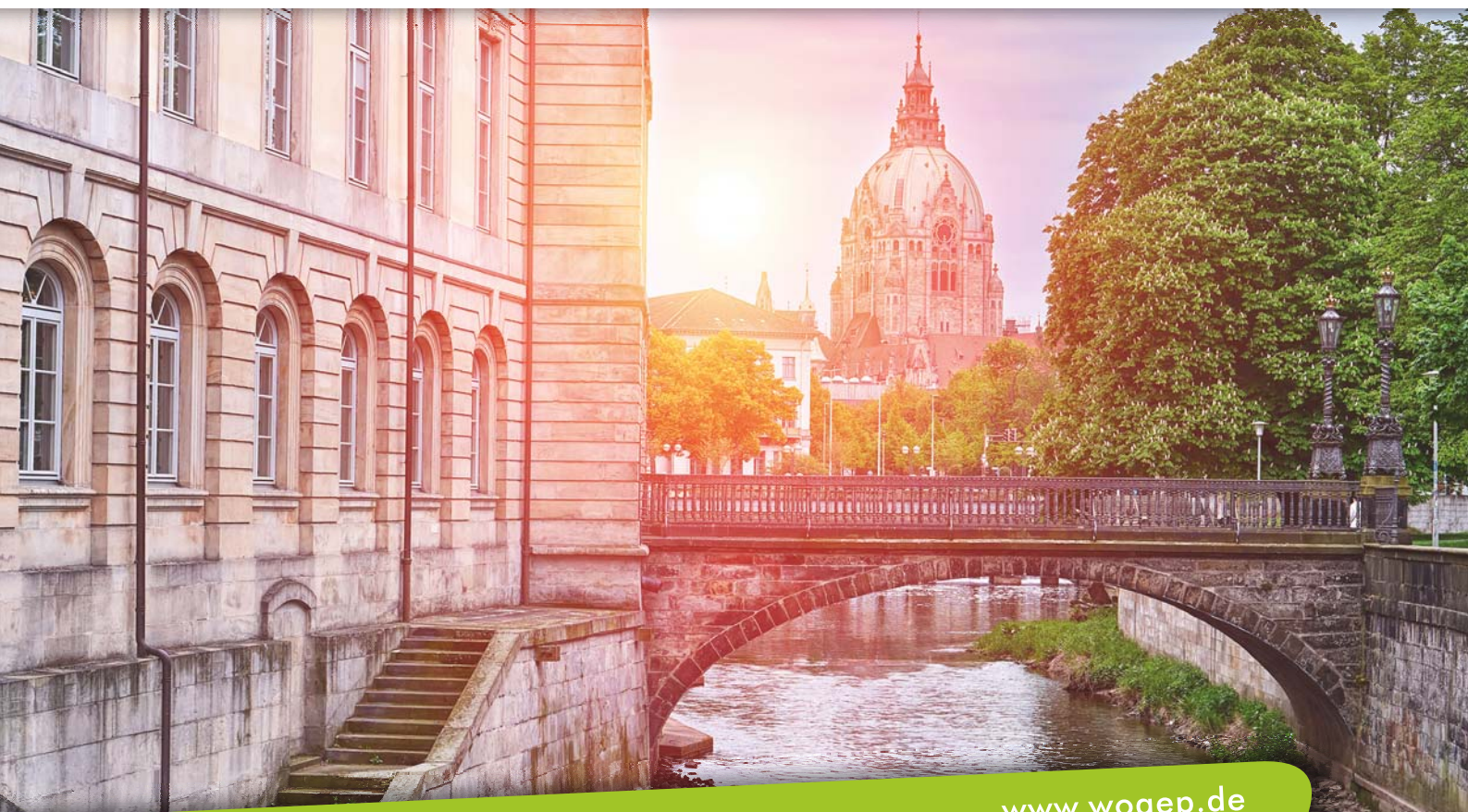


WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG



GESCHÄFTSBERICHT

2025



www.wogep.de



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

LEBEN UND WIRKEN IN HÄNNOVER

Inhalt

Seite

Organe

Aufsichtsrat und Vorstand	04
---------------------------	----

Bericht des Vorstandes

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	05
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	12
Mitgliederbewegung	14
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	16
Vermögenslage	17
Finanzlage	18
Kapitalflussrechnung	19
Ertragslage	20
Chancen- und Risikobericht	21
Prognosebericht	22
Nachhaltigkeitsbericht	23

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 06/2026

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



Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem

die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenem Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein

weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum – Investitionen rückläufig

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzte der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben.

Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



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 36.358,69 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.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Im Geschäftsjahr hatte die Genossenschaft 78 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt 12,40 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (10,46 %) gestiegen.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 7,03 EUR/m² (Vorjahr: 6,99 EUR/m²). Die Netto-Kalmmieten sind lediglich durch Neuvermietung geringfügig gestiegen.

Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen 1.038,7 TEUR (Vorjahr 1.076,5 TEUR). Zusätzlich wurden 88,8 TEUR für aktivierungspflichtige Herstellungskosten aus Wohnungsmodernisierungen investiert.

Wesentliche Maßnahmen waren die Modernisierung von 2 Wohnungen, der Einbau neuer Kunststoff-Fenster im Heinrich-Heine-Ring 18, die Erneuerung der Einfriedung in der Voßstr. 27, die Weiterführung der Balkonsanierung (8 Stück) in der Urnenfeldstr. 1 sowie die Erneuerung der Aufzugsanlage in der Urnenfeldstr. 1, die erst Anfang des Jahres 2026 fertiggestellt wurde.

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2026 umfasst die

Vollsanierung von weiteren 3 Genossenschaftswohnungen, die Erneuerung von Kunststoff-Fenstern im Heinrich-Heine-Ring 20, die Weiterführung der Sanierung von Balkonen in der Urnenfeldstr. 1, die Erneuerung von Balkonbrüstungen und Geländern in der Hannoverschen Str. 23 A sowie den Austausch der alten Ölheizungsanlage in der Zimmermannstr. 24 – 28. Diese Heizungsanlage wird durch eine neue Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Weiterhin soll eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern installiert werden.

Die Klimastrategie wurde im Jahr 2025 fertiggestellt. Anhand dieser Daten werden in den folgenden Jahren kontinuierlich Maßnahmen geplant und durchgeführt, um den CO₂-Ausstoß der Gebäude drastisch zu senken und gleichzeitig auch Energie einzusparen.

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

	Plan 2025 TEUR	Ist 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.472,0	4.461,0	4.475,3
Instandhaltungsaufwendungen	-1.202,0	-1.038,7	-1.076,5
Zinsaufwendungen	-396,1	-396,0	-422,9
Jahresüberschuss	94,6	217,1	146,3

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Wesentliche Planungsabweichungen ergeben sich 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 einer geplanten Großinstandhaltungsmaßnahme, die ins Jahr 2026 verschoben wurde und durch die verspätete Fertigstellung der neuen Aufzugsanlage, die erst im Jahr 2026 erfolgt ist.

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 höhere Anzahl an Wohnungswechseln und damit verbundene Neuaufnahmen von Mitgliedern ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 leicht gestiegen. Dadurch hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile ebenfalls erhöht.

	Mitglieder	mit Anteilen
Mitgliederbestand am 01.01.2025	1.186	4.543
Zugänge	76	241
Abgänge	-70	-178
Mitgliederbestand am 31.12.2025	1.192	4.606

Die Geschäftsguthaben haben sich innerhalb des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2025		1.426.618,79
Zugang durch: Einzahlungen, Dividendengutschrift und sonstige Gutschriften und Umbuchungen		70.173,59
Abgang durch: Guthaben der mit Ablauf des 31.12.2024 ausgeschiedenen Mitglieder	-62.400,00	
der gekündigten Anteile	-2.100,00	
der in früheren Jahren verstorbenen Mitglieder	-2.400,00	-66.900,00
Stand 31.12.2025		1.429.892,38



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögensstruktur	31.12.2025	31.12.2024		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,7	0,0	-0,7
Sachanlagen	27.457,2	95,3	27.929,2	95,4	-472,0
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
	27.458,2	95,3	27.930,9	95,4	-472,7
Umlaufvermögen einschl. RAP kurzfristig					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	717,5	2,5	744,4	2,5	-26,9
Flüssige Mittel	531,7	1,8	230,1	0,8	301,6
Kurzfristige Aktiva einschl. RAP	92,4	0,4	361,9	1,3	-269,5
	1.341,6	4,7	1.336,4	4,6	5,2
Gesamtvermögen	28.799,8	100,0	29.267,3	100,0	-467,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.429,9	5,0	1.426,6	4,9	3,3
Rücklagen	10.139,1	35,2	9.995,4	34,2	143,7
Bilanzgewinn	90,1	0,3	71,3	0,2	18,8
	11.659,1	40,5	11.493,3	39,3	165,8
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden	16.183,6	56,2	16.793,2	57,4	-609,6
sonstige Rückstellungen	7,0	0,0	6,9	0,0	0,1
übrige mittelfristige Passiva	6,2	0,0	5,8	0,0	0,4
	16.196,8	56,2	16.805,9	57,4	-609,1
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	98,3	0,3	86,2	0,3	12,1
erhaltene Auszahlungen	712,8	2,5	717,1	2,5	-4,3
kurzfristige Passiva einschl. RAP	132,8	0,5	164,8	0,5	-32,0
	943,9	3,3	968,1	3,3	-24,2
Gesamtkapital	28.799,8	100,0	29.267,3	100,0	-467,5

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 467,5 TEUR auf 28.799,8 TEUR gesunken.

Auf der Vermögensseite hat sich das Anlagevermögen insgesamt um 472,7 TEUR vermindert. Dabei haben sich durch Investitionen die Sachanlagen um 109,0 TEUR erhöht. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen in Höhe von 581,7 TEUR.

Das Anlagevermögen beträgt 95,3 % der Bilanzsumme.

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

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Vorräte und unfertigen Leistungen um 26,9 TEUR, der Zunahme der flüssigen Mittel um 301,6 TEUR, der Verringerung der Forderungen aus Vermietung um 1,0 TEUR sowie der Verringerung der sonstigen Vermögensgegenstände um 266,4 TEUR. Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind ebenfalls um 2,1 TEUR gesunken.

Auf der Kapitalseite ist die Eigenkapitalquote von 39,3 % auf 40,5 % gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich nominal um 165,8 TEUR. Davon entfallen 217,1 TEUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr in Höhe von 54,6 TEUR. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 3,3 TEUR.

Die Dauerschulden verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 609,6 TEUR.

Unter der kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen die sonstigen Rückstellungen um 12,1 TEUR. Gegenläufig wirkte die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 20,4 TEUR sowie die Verringerung der erhaltenen Anzahlungen um 4,3 TEUR.

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

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst die dargestellten Deckungsverhältnisse:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
langfristige Vermögenswerte	27.458,2	27.930,9	-472,7
langfristige Finanzierungsmittel	27.855,9	28.299,2	-443,3
Überdeckung	397,7	368,3	29,4

Finanzmittelbestand	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
flüssige Mittel	531,7		230,1		
Giroverbindlichkeiten	0,0	531,7	0,0	230,1	301,6
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	809,9		1.106,3		-296,4
abzüglich					
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/Rückstellungen (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen aus Dauerfinanzierungsmitteln)	-943,9	-134,0	-968,1	138,2	24,2
Liquidität (Nettogeldvermögen)		397,7		390,2	29,4

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 2025 ausgeglichen.
Die Genossenschaft kam Ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Annuitätendarlehen zur Umschuldung in Höhe von 4.449,3 TEUR valutiert.

Am 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 531,7 TEUR. Sie nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 301,6 TEUR zu.

Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Aktivposten von 809,9 TEUR abzüglich kurzfristiger Passivposten von 943,9 TEUR ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von 531,7 TEUR zum 31.12.2025 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 397,7 TEUR. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggfs. für weitere Investitionskredite zur Verfügung.

	2025		2024
	TEUR	TEUR	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		230,1	470,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.466,9		940,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-108,4		-111,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-1.056,9	301,6	-1.069,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.		531,7	230,1
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		827,2	766,1
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-609,6	-589,1

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 2025 zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.466,9 TEUR die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 108,4 TEUR und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.056,9 TEUR vollständig kompensieren konnte. In Höhe des übersteigenden Betrages von 301,6 TEUR hat sich der Finanzmittelbestand auf 531,7 TEUR erhöht.

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

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie dargestellt zusammen.

	2025	2024	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	289,3	184,6	104,7
sonstiger Geschäftsbetrieb	-37,1	-36,4	-0,7
Betriebsergebnis	252,2	148,2	104,0
Finanzergebnis	0,7	0,2	0,5
neutrales Ergebnis	-35,8	-2,1	-33,7
Ergebnis vor Ertragssteuern	217,1	146,3	70,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	217,1	146,3	70,8

Der Jahresüberschuss von 217,1 TEUR hat sich um 70,8 TEUR erhöht. Er ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 sowohl aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit als auch aus dem neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 104,7 TEUR gestiegen.

Das resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten von 20,6 TEUR durch Anpassung bei Neuvermietung. Ebenfalls positiv wirkten sich gesunkene Zinsaufwendungen von 26,9 TEUR, niedrigere Abschreibungen von 5,9 TEUR durch Anpassung der Restnutzungsdauer bei Gebäuden und niedrigere Instandhaltungskosten von 37,8 TEUR aus. Auch die um 65,6 TEUR gesunkene Grundsteuer wirkte sich durch die Grundsteuerreform positiv auf das Bewirtschaftungsergebnis aus.

Negativ wirkten deutlich gestiegene Betriebskosten von 44,2 TEUR, gestiegene Verwaltungskosten von 18,5 TEUR sowie geringere Bestanderhöhungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen von 28,2 TEUR.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 6,1 TEUR, gegenüber verrechneten Verwaltungskosten von 43,2 TEUR.

Das neutrale Ergebnis ist mit 35,8 TEUR negativ. Dabei handelt es sich überwiegend um einmalige Aufwendungen für die EDV-Anlage und Kosten zur Erstellung der Klimastrategie.

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 wurde im Jahr 2025 fertiggestellt und wird als Grundlage für die Planung der zukünftigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität dienen.

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 Verschärfungen der 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. Ansonsten können Zinsänderungsrisiken aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt resultieren. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau kann zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite führen.

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 den Fachkräftemangel und die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe ist es wahrscheinlich, 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 unvorhersehbaren Handeln der US-Regierung 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. Höhere Mietausfälle durch die Zahlungsunfähigkeit einzelner Personen sind möglich.

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

Neubauvorhaben oder Bestandsvergrößerungen sind in den nächsten Jahren nicht geplant. Die Hauptaufgabe liegt weiterhin in der Bestandserhaltung und im Erreichen der Klimaziele.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung unseres Investitionsprogramms für Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 und 2027 mit planmäßigen Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit von voraussichtlich 4.443 TEUR bzw. 4.462 TEUR, Zinsaufwendungen von 372,8 TEUR, bzw. 358,3 TEUR und planen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von 1.117 TEUR, bzw. 1.164 TEUR. Als Jahresüberschuss erwarten wir für die Geschäftsjahre 2026 bzw. 2027 gemäß unserem Wirtschafts- und Finanzplan jeweils einen Jahresüberschuss in Höhe von 241 TEUR, bzw. 205 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von 245 Tonnen/Jahr Emissionen gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung 3 Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen (Umlage 20%).

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.

Hannover, 16. April 2026

Kirsten Sedlag

Holger Rienas

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt und gezielt in die Modernisierung und energetische Optimierung unseres Bestandes investiert. Durch die Umsetzung weiterer Effizienzmaßnahmen konnten wir den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der modernisierten Gebäude nachhaltig senken und gleichzeitig den Wohnkomfort für unsere Mitglieder erhöhen.

Auch die soziale Verantwortung blieb ein zentrales Handlungsfeld. Bezahlbarer Wohnraum und eine transparente Kommunikation bilden die Grundlage unseres Handelns und stärken das genossenschaftliche Miteinander. So schaffen wir Vertrauen und fördern eine langfristige Stabilität unserer Gemeinschaft.

Um unser Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 konsequent zu verfolgen, haben wir für das kommende Geschäftsjahr in einer Wohnanlage mit insgesamt drei Mehrfamilienhäusern den Austausch einer alten ölbefeuerten Zentralheizungsanlage gegen Wärmepumpentechnologie und Photovoltaikanlagen geplant.

Durch die zukünftige Anbindung unserer Liegenschaften an effiziente Fernwärmenetze leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur langfristigen Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes. Gleichzeitig erhöhen wir die Versorgungssicherheit und schaffen eine nachhaltige und zukunftsfähige Wärmeinfrastruktur für unsere Bestände.

Neben der Fernwärme bleibt die Wärmepumpentechnologie eine weitere zentrale und zukunftsweisende Säule unserer Klimastrategie. Sie stellt insbesondere dort, wo keine Fernwärmeanbindung möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist, eine effiziente und umweltfreundliche Alternative dar und wird auch künftig eine wichtige Rolle in unserer energetischen Transformation spielen.

Eine weitere tragende Säule unserer Strategie wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Liegenschaften, die wir als weiteren wichtigen Schritt zur Eigenstromerzeugung und Reduzierung von CO₂-Emissionen realisieren werden.





WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER POLIZEIBEAMTEN eG

JAHRESABSCHLUSS 2025

	31.12.2025 EURO	EURO	31.12.2024 EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	666,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.232.077,51		27.680.362,97
2. Technische Anlagen	18.060,25		21.112,68
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.488,73		227.733,68
4. Anlagen im Bau	5.593,00	27.457.219,49	0,00
III. Finanzlagen			
andere Finanzlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		27.458.220,49	27.930.876,27
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	674.980,83		694.261,88
2. Andere Vorräte	42.548,88	717.529,71	50.132,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.172,38		25.150,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	47.712,67	71.885,05	314.313,40
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		531.744,68	230.097,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.453,25	22.661,49
Bilanzsumme		28.799.833,18	29.267.293,52

	31.12.2025 EURO	EURO	31.12.2024 EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.900,00		62.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.380.992,38		1.362.118,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.429.892,38	2.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 537,62 EUR (Vorjahr: 565,21 EUR)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.180.000,00		1.158.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 22.000,00 EUR (Vorjahr: 15.000,00 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66		2.565.662,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.393.413,32	10.139.075,98	6.271.648,83
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 17.764,49 EUR (Vorjahr: 69.651,62 EUR)			
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 105.000,00 EUR (Vorjahr: 60.000,00 EUR)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	217.115,77		146.334,12
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-127.000,00	90.115,77	-75.000,00
Eigenkapital gesamt		11.659.084,13	11.493.264,40
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		105.279,04	93.062,29
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.299.375,82		13.817.296,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.910.868,82		3.018.259,37
3. Erhaltene Anzahlungen	712.797,40		717.167,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	766,69		221,53
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.855,30		96.250,69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.823,50		24.659,47
davon aus Steuern: 7.939,79 EUR (Vorjahr: 7.607,20 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.133,30 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		17.025.487,53	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		9.982,48	7.112,56
Bilanzsumme		28.799.833,18	29.267.293,52

	2025 EURO	2024 EURO	2024 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.461.013,59		4.475.348,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.700,76	4.465.714,35	4.700,76
2. Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-19.281,05	-48.134,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		47.732,91	57.262,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.279.926,75	-2.286.382,73
5. Rohergebnis		2.214.239,46	2.202.793,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-503.851,91		-511.645,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 335,66 EUR (Vorjahr: 83,28 EUR)	-113.186,80	-617.038,71	-108.494,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-581.660,73	-589.691,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-287.834,31	-243.977,83
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		55,00	55,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		643,70	193,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 0,00 EUR (Vorjahr: 2,34 EUR)		-396.048,01	-422.856,82
12. Ergebnis nach Steuern		332.356,40	326.376,39
13. Sonstige Steuern		-115.240,63	-180.042,27
14. Jahresüberschuss		217.115,77	146.334,12
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-127.000,00	-75.000,00
16. Bilanzgewinn		90.115,77	71.334,12



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 31.12.2025 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 von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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.

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.

Sachanlagen

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 Restnutzungsdaueruntermethode 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 wurde bei zwei Gebäuden, die noch nicht vollständig abgeschrieben waren, die Restnutzungsdauern aufgrund von umfassenden Modernisierungen um 13 bis 14 Jahre verlängert.

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.

Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 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	1.158.000,00	0,00	22.000,00	1.180.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.565.662,66	0,00	0,00	2.565.662,66
Andere Ergebnismrücklagen	6.271.648,83	16.764,49	105.000,00	6.393.413,32
Summe	9.995.311,49	16.764,49	127.000,00	10.139.075,98

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	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	-36.985,90	63.719,15	100.038,11	664,94	-36.984,90	63.718,15	1,00	666,94
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	41.591.594,95	88.842,84	0,00	41.680.437,79	13.911.231,98	537.128,30	0,00	14.448.360,28	27.232.077,51	27.680.362,97
Technische Anlagen	30.524,34	0,00	0,00	30.524,34	9.411,66	3.052,43	0,00	12.464,09	18.060,25	21.112,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	640.163,97	14.570,11	-5.502,83	649.231,25	412.430,29	40.815,06	-5.502,83	447.742,52	201.488,73	227.733,68
Anlagen im Bau	0,00	5.593,00	0,00	5.593,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.593,00	0,00
	42.262.283,26	109.005,95	-5.502,83	42.365.786,38	14.333.073,93	580.995,79	-5.502,83	14.908.566,89	27.457.219,49	27.929.209,33
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	42.363.988,31	109.005,95	-42.488,73	42.430.505,53	14.433.112,04	581.660,73	-42.487,73	14.972.285,04	27.458.220,49	27.930.876,27

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Restlaufzeit 1-5 Jahre	davon > 5 Jahre		Art der Sicherheit *)
	31.12.2025	< 1 Jahr		gesichert	EURO	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.299.375,82 (13.817.296,04)	520.178,81 (526.050,52)	2.139.778,97 (2.059.541,65)	10.639.418,04 (11.231.703,87)	13.299.375,82 (13.817.296,04)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.910.868,82 (3.018.259,37)	132.089,85 (119.737,19)	354.523,43 (399.803,69)	2.424.255,54 (2.498.718,49)	2.910.868,82 (3.018.259,37)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	712.797,40 (717.167,17)	712.797,40 (717.167,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.621,99 (96.472,22)	76.621,99 (96.472,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.823,50 (24.659,47)	19.631,46 (18.872,25)	6.192,04 (5.787,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	17.025.487,53 (17.673.854,27)	1.461.319,51 (1.478.299,35)	2.500.494,44 (2.465.132,56)	13.063.673,58 (13.730.422,36)	16.210.244,64 (16.835.555,41)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2025 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt sechs Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1.186
Zugang 2025	76
Abgang 2025	70
Ende 2025	1.192

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.873,59 € 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 i. R.

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

| **Björn Flik** – Verwaltungsfachwirt

| **Kristina Heinrich** – Bankkauffrau

| **Beate Sobisch** – Anwältin

| **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	217.115,77
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10% in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	22.000,00
und gem. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in andere Ergebnisrücklagen eingestellt wurden,	105.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	90.115,77
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2025 in Höhe von 1.359.718,79 EUR	54.388,75
(nach Abzug der Guthaben von in früheren Jahren verstorbenen Mitgliedern (2.400,00 EUR))	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	35.727,02

Hannover, den 16. April 2026

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 sechs 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 2025 beschlossenen und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Am 13.03.2025 wurde der Wirtschaftsplan 2025 vom Aufsichtsrat genehmigt und am 27.11.2025 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2026 mit einer Gesamtinvestition von 1.299,9 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 2025 erfolgreich fortgesetzt werden.

Größte Herausforderung bleibt dabei der Zielkonflikt zwischen unserem primären genossenschaftlichen Förderauftrag mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder und der Realisierung der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz. Sowohl die Förderlandschaft als auch der ordnungspolitische Rahmen haben im vergangenen Jahr zu keinen nennenswerten Veränderungen geführt, sodass aktuell weiterhin eine nachhaltige wirtschaftliche Realisierung der Klimaziele unter Beachtung des oben genannten Förderauftrags kaum umsetzbar ist.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis zum 11.07.2025 seine alljährlich wiederkehrende gesetzliche Prüfung durchgeführt.

Die Besprechung des voraussichtlichen Prüfungsergebnisses des zuständigen Verbandes erfolgte am 10.07.2025 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 07.05.2026 ausgiebig mit dem Jahresabschluss 2025 beschäftigt und darüber hinaus selbst geprüft. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Geschäftsbericht 2025 rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 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 nach wie vor sehr herausfordernden Zeit und die wieder sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihren unermüdlichen Einsatz konnte das Geschäftsjahr 2025 wieder zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden.

Hannover, den 07.05.2026

Der Aufsichtsrat

Andreas Friedrich
(Vorsitzender)

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in der Zeit vom 30.06.2025 bis 11.07.2025 geprüft.

Mit Datum vom 11.07.2025 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 31.12.2024 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 Bewirtschaftungstätigkeit.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 11.07.2025

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

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

Fotografie

Titel | © Acnaleksy

Konzept und Gestaltung

pW... | 6.2026

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

2025

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