

# Geschäfts- und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

- Kurzfassung -



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Bestand und Bewirtschaftung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Anhang zum Jahresabschluss 2018</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Lagebericht 2018 der PWG 1956 eG</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>16</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Geschäftsmodell</b>	<b>16</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Ziele und Strategien</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>16</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung</b>	<b>16</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Geschäftsverlauf der Genossenschaft</b>	<b>18</b>
<b>6.2.2.1</b>	<b>Umsatzentwicklung</b>	<b>18</b>
<b>6.2.2.2</b>	<b>Forderungsmanagement</b>	<b>18</b>
<b>6.2.3</b>	<b>Instandhaltung, Instandsetzung, Investitionen</b>	<b>19</b>
<b>6.2.3.1</b>	<b>Planungsgrundsätze</b>	<b>19</b>
<b>6.2.3.2</b>	<b>Laufende Instandhaltung</b>	<b>19</b>
<b>6.2.3.3</b>	<b>Geplante Instandsetzung</b>	<b>19</b>
<b>6.2.3.4</b>	<b>Jahresübergreifende Projekte bzw. Neubau</b>	<b>21</b>
<b>6.2.4</b>	<b>Finanzierungsmaßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>6.2.5</b>	<b>Mitgliederentwicklung</b>	<b>26</b>
<b>6.2.6</b>	<b>Spareinrichtung</b>	<b>26</b>
<b>6.2.7</b>	<b>Entwicklung im Personalbereich</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Lage der Genossenschaft</b>	<b>27</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>27</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Finanzlage</b>	<b>27</b>
<b>6.3.3</b>	<b>Vermögenslage</b>	<b>28</b>
<b>6.3.4</b>	<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>29</b>
<b>6.3.5</b>	<b>Nicht finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>29</b>
<b>6.3.6</b>	<b>Gesamtaussage</b>	<b>30</b>
<b>6.4</b>	<b>Prognosebericht</b>	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>Chancen- und Risikobericht</b>	<b>31</b>
<b>6.5.1</b>	<b>Risikomanagement</b>	<b>31</b>
<b>6.5.2</b>	<b>Chancen und Risiken</b>	<b>33</b>
<b>6.5.3</b>	<b>Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 24. Juni 2019</b>	<b>35</b>
<b>7.1</b>	<b>Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2018</b>	<b>35</b>
<b>7.2</b>	<b>Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018</b>	<b>38</b>

## 1 Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2018 gehören zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2017	4.141	Wohnungen
Zugänge	0	Wohnungen
Abgänge	1	Wohnung
Wohnungen per 31.12.2018	4.140	Wohnungen
Gewerbeeinheiten per 31.12.2018	53	Gewerbeeinheiten
Garagen per 31.12.2018	106	Garagen
Stellplätze per 31.12.2018	714	Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2018	148	Stellplätze

Der Wohnungsbestand ist in vier Verwaltungseinheiten aufgliedert und verteilt sich wie folgt:

<b>Verwaltungsbereich I</b>		
Potsdam-West	1.112	Wohnungen

<b>Verwaltungsbereich II</b>		
Potsdam-Stadt	1.040	Wohnungen

<b>Verwaltungsbereich III</b>		
Waldstadt/ Schlaatz	1.291	Wohnungen
davon Waldstadt I	473	Wohnungen
davon Waldstadt II	255	Wohnungen
davon Am Schlaatz	563	Wohnungen

<b>Verwaltungsbereich IV</b>		
Stern/ Drewitz	697	Wohnungen
davon Stern	508	Wohnungen
davon Drewitz	189	Wohnungen

<b>Gesamt</b>	<b>4.140</b>	<b>Wohnungen</b>
---------------	--------------	------------------

## 2 Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

1. im Verband BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Prüfungsverband)
2. im GdW Bundesverband deutscher Wohnung- und Immobilienunternehmen e.V.
3. im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
4. in der Verwaltungsberufsgenossenschaft
5. in der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH
6. in der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
7. im Bundesverband Mitteldeutscher Wirtschaft (BVMW)
8. in der Industrie- und Handelskammer Potsdam
9. im GdW-Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
10. in der BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e.V.
11. in der Berliner Volksbank eG
12. in der Creditreform Berlin Wolfram KG
13. im Pensionssicherungsverein
14. in der Potsdamer Mitte Block III Baulogistik GbR
15. in der Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH

**3 Bilanz zum 31. Dezember 2018**

<b>AKTIVA</b>	<b>Stand 31. 12. 2018 Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Stand 31. 12. 2017 Euro</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		56.012,49	33.587,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.293.074,52		195.731.295,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.151.599,33		4.258.477,93
3. Technische Anlagen und Maschinen	206.274,96		39.614,27
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.484,18		180.825,66
5. Anlagen im Bau	139.786,95		1.688.140,48
6. Bauvorbereitungskosten	<u>602.750,28</u>	199.587.970,22	200.883,36
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.900,00		2.900,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>5.200,00</u>	<u>18.100,00</u>	<u>5.200,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>199.662.082,71</b>	<b>202.140.923,79</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.148.530,89		7.057.307,54
2. Andere Vorräte	<u>0,00</u>	7.148.530,89	51,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.500,18		44.579,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	154,27		17,82
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.127,53		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>882.468,76</u>	930.250,74	834.502,77
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>4.868.230,23</u>	<u>5.759.465,23</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.947.011,86</b>	<b>13.696.424,55</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>40.760,91</u>	<u>48.301,88</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>212.649.855,48</u></b>	<b><u>215.885.650,22</u></b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

<b>PASSIVA</b>	<b>Stand 31. 12. 2018 Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Stand 31. 12. 2017 Euro</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	294.306,37		331.004,80
2. der verbleibenden Mitglieder	9.442.643,16		9.384.467,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.600,00</u>	9.762.549,53	44.072,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.156,84 € (31.12.2017: 11.532,84 €)			
II. Kapitalrücklage		346.426,72	327.676,72
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	29.375.143,77		29.375.143,77
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahreseingestellt: 174.480,00 € (31.12.2017: 13.830,00 €)	1.664.070,00		1.489.590,00
3. Andere Ergebn isrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 124.453,12 € (31.12.2017: 1.681.371,31 €)	<u>42.729.810,65</u>	73.769.024,42	42.605.357,53
IV. Bilanzgewinn		<u>1.570.273,02</u>	<u>124.453,12</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>85.448.273,69</b>	<b>83.681.765,90</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	663.256,00		639.777,00
2. Steuerrückstellungen	165.975,00		299.754,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>286.321,08</u>	1.115.552,08	282.707,18
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.667.070,80		57.006.804,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.179.812,95		4.353.594,70
3. Spareinlagen	60.374.816,10		57.983.200,36
4. Erhaltene Anzahlungen	7.469.035,44		7.296.807,76
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	201.605,28		192.076,52
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	181.612,03		207.563,13
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.263.304,16		1.777.280,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 36.560,69 € (31.12.2017: 49.621,35 €)	<u>272.403,38</u>	124.609.660,14	252.344,85
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		977,33	1.181,33
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		<u>1.475.392,24</u>	<u>1.910.792,18</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>212.649.855,48</u></b>	<b><u>215.885.650,22</u></b>



## **5 Anhang zum Jahresabschluss 2018**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat ihren Sitz in Potsdam und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam unter der Nummer GnR 22 P.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Der Abschreibungszeitraum beträgt drei bzw. fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßig linearer Abschreibungen bewertet. Der Abschreibungssatz bei Wohnbauten beträgt 2 %. Die Geschäftsbauten werden mit 3 % bzw. 4 %, Garagen und Außenanlagen mit 2 bis 10 % abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen erfolgen planmäßig linear über 10 und 20 Jahre.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt die Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren. Im Übrigen wird die Regel nach § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG in Anspruch genommen.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich eines Leerstandsabschlages bewertet.

Die Forderungen sind zum Nennwert bilanziert, dabei wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf einem Rententrend von 1,0 % und einem Zinssatz von 3,21 %. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.



Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagenspiegel.

Die Genossenschaft ist an der GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt. Der Anteil der Genossenschaft am Stammkapital der GVV zum 31.12.2018 in Höhe von 300 T€ beträgt 2,9 T€. Weiterhin besteht eine Beteiligung an der Berliner Volksbank eG in Höhe von 5,2 T€. Daneben bestehen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben in der Potsdamer Mitte Beteiligungen an der Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH in Höhe von 10,0 T€ sowie der Potsdamer Mitte Block III Baulogistik GbR zum 31. 12. 2018 ohne Bareinlagen.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 7.148,5 T€ (Vorjahr 7.057,3 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche Forderungen, deren Fälligkeit nach dem 31.12.2019 liegt.

Unter der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden insgesamt Treuhand- und Kautionsguthaben in Höhe von 323,3 T€ ausgewiesen.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	<b>Stand 31. 12. 2017 T€</b>	<b>Zugänge 2018 T€</b>	<b>Stand 31. 12. 2018 T€</b>
Kapitalrücklage	327,7	18,7	346,4
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	29.375,1	0,0	29.375,1
Gesetzliche Rücklage	1.489,6	174,5	1.664,1
Andere Ergebnisrücklagen	<u>42.605,4</u>	<u>124,4</u>	<u>42.729,8</u>
	<b><u>73.797,8</u></b>	<b><u>317,6</u></b>	<b><u>74.115,4</u></b>

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 69,8 T€.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den sonstigen Rückstellungen sind keine Beträge mit erheblichem Umfang enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten und deren Besicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren. Es ergab sich ein Überhang von Differenzen, die zu passiven latenten Steuern führen. Dagegen konnten aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen aufgerechnet sowie verrechnet werden.

Hinsichtlich der in der Bilanz angesetzten verrechneten aktiven und passiven latenten Steuern beträgt der aktive latente Steuersaldo am Ende des Geschäftsjahres 1.439,5 T€ und der passive Steuersaldo 2.914,9 T€. Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte eine Erhöhung des aktiven Steuersaldos um 282,0 T€ und eine Verringerung des passiven latenten Steuersaldos um 153,4 T€. Die Steuerlatenzen resultieren primär aus der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Für die Gewerbesteuerprognose wurde ein Hebesatz in Höhe von 455,0 % sowie für die Körperschaftsteuerberechnung ein Steuersatz in Höhe von 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu Grunde gelegt.

### **Gewinn und Verlustrechnung**

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine für die Beurteilung der Ertragslage bedeutenden periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 7.147,6 T€ abgerechnete Nebenkosten.

### **D. Sonstige Angaben**

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Die Mitgliederbewegung stellt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder zum 31.12.2017	5.631
<u>Zugänge durch</u> Neuaufnahmen	416
<u>Abgänge durch</u> Tod	78
Kündigung	132
Ausschluss	3
Übertragungen	25
<u>Abgänge gesamt</u>	238
zum 31.12.2018	5.809

Ein Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2018 in Summe 9.156,84 €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 58,2 T€ auf 9.442,6 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

Neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied waren im Jahresdurchschnitt gerundet auf ganze Mitarbeiter beschäftigt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
kaufmännische Angestellte	17	18
technische Angestellte/ Verwalter	8	8
Regiehandwerker/ Hausmeister	10	9
	<b>35</b>	<b>35</b>

Im kaufmännischen Bereich waren zwei Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt. Darüber hinaus wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 28.991,60 €, soweit der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in dem Verfahren nach § 5 des Statuts die Einforderung des zugesagten Garantiebetrages beschließt. Insgesamt beträgt der Garantiebetrags bis einschließlich 2019 kumulativ 272.907,78 €. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird mit annähernd null Prozent eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit der Landeshauptstadt Potsdam zwei Anhandgabeverträge abgeschlossen, aus denen sich Investitionsverpflichtungen ergeben. Bis zum 31. Dezember 2018 betragen die Investitionskosten 539,3 T€. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell aber mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von null Prozent eingeschätzt wird. Für die Beteiligung an der Potsdamer Mitte Block III Baulegistik GbR ist die Genossenschaft persönlicher Hafter. Das Risiko einer Inanspruchnahme der Genossenschaft wird aktuell mit annähernd null Prozent eingeschätzt.

#### Mitglieder des Vorstandes

Herr Matthias Pludra	Technisches Vorstandsmitglied/ Sprecher des Vorstandes (ab 1. Juli 2018)
Herr Klaus-Dieter Boshold	Kaufmännisches Vorstandsmitglied (ab 1. Mai 2018)
Herr Wolfram Gay	Kaufmännisches Vorstandsmitglied/ Sprecher des Vorstandes (bis 30. Juni 2018); nebenamtliches Vorstandsmitglied (ab 1. Juli 2018)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus Meyer	Vorsitzender des Aufsichtsrates Dipl.-Ing. Architekt
Herr Rüdiger Jessen	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss Leiter Gewerbliche Immobilien
Herr René Weber	Schriftführer Mitglied Finanzausschuss Stellv. Abteilungsdirektor Bankwesen
Frau Kathrin Busse-Suppé	Mitglied Bauausschuss Assessor jur.
Herr Arne Huhn	Vorsitzender Bauausschuss Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
Herr Steffen Linke	Mitglied Finanzausschuss Einzelhandelskaufmann
Herr Johannes Rütenik	Mitglied Bauausschuss (ab 25.06.2018) Rechtsanwalt
Herr Günter Plank	Mitglied Bauausschuss (bis 25.06.2018) Rentner, ehemals Dipl.-Ing. Schwachstromtechnik

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.; Lentzeallee 107, 14195 Berlin

## **E. weitere Angaben**

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.744.753,02 €. Gemäß der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 174.480,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.570.273,02 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

## **F. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Potsdam, 29. März 2019

Der Vorstand

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold

Wolfram Gay

### Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

## Anlage 1: Anlagenspiegel

## Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2018	kumulierte Abschreibung am 01.01.2018	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgänge	Kumulierte Abschreibung am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:	335.137,10	43.793,35	22.223,75	0,00	356.706,70	301.550,01	21.367,95	22.223,75	300.694,21	56.012,49	33.587,09
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	282.606.657,78	1.584.431,43	608,00	1.826.358,04	286.016.839,25	86.875.362,78	4.848.401,95	0,00	91.723.764,73	194.293.074,52	195.731.295,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	9.618.527,35	0,00	0,00	0,00	9.618.527,35	5.360.049,42	106.878,60	0,00	5.466.928,02	4.151.599,33	4.258.477,93
3. Technische Anlagen und Maschinen	69.792,47	174.584,21	0,00	0,00	244.376,68	30.178,20	7.923,52	0,00	38.101,72	206.274,96	39.614,27
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	783.173,48	61.733,30	53.279,97	0,00	791.626,81	602.347,82	48.074,78	53.279,97	597.142,63	194.484,18	180.825,66
5. Anlagen im Bau	1.688.140,48	242.734,42	0,00	-1.791.087,95	139.786,95	0,00	0,00	0,00	0,00	139.786,95	1.688.140,48
6. Bauvorbereitungskosten	214.053,30	516.442,34	0,00	-35.270,09	695.225,55	13.169,94	79.305,33	0,00	92.475,27	602.750,28	200.883,36
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>294.980.344,86</b>	<b>2.579.925,70</b>	<b>53.887,97</b>	<b>0,00</b>	<b>297.506.382,59</b>	<b>92.881.108,16</b>	<b>5.090.584,18</b>	<b>53.279,97</b>	<b>97.918.412,37</b>	<b>199.587.970,22</b>	<b>202.099.236,70</b>
III. Finanzanlagen:											
1. Beteiligungen	2.900,00	10.000,00	0,00	0,00	12.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	2.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>8.100,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.100,00</b>	<b>8.100,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>295.323.581,96</b>	<b>2.633.719,05</b>	<b>76.111,72</b>	<b>0,00</b>	<b>297.881.189,29</b>	<b>93.182.658,17</b>	<b>5.111.952,13</b>	<b>75.503,72</b>	<b>98.219.106,58</b>	<b>199.662.082,71</b>	<b>202.140.923,79</b>

## Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>50.667.070,80 €</b> (57.006.804,68 €)	6.308.020,62 € (7.131.279,21 €)	21.680.177,08 € (21.893.506,90 €)	22.678.873,10 € (27.982.000,57 €)	GS: 50.667.070,80 € *2 (GS: 56.917.926,95 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>4.179.812,95 €</b> (4.353.594,70 €)	1.699.262,29 € (201.195,64 €)	520.367,26 € (958.349,79 €)	1.960.183,40 € (3.194.049,27 €)	GS: 4.179.812,95 € (GS: 4.340.411,32 €)
Spareinlagen *1	<b>60.374.816,10 €</b> (57.983.200,36 €)	37.190.940,14 € (34.413.375,17 €)	16.598.758,00 € (16.152.050,00 €)	6.585.117,96 € (7.417.775,19 €)	
Erhaltene Anzahlungen	<b>7.469.035,44 €</b> (7.296.807,76 €)	7.469.035,44 € (7.296.807,76 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>201.605,28 €</b> (192.076,52 €)	201.605,28 € (192.076,52 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>181.612,03 €</b> (207.563,13 €)	181.612,03 € (207.563,13 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.263.304,16€</b> (1.777.280,63 €)	1.006.305,34 € (1.464.517,97 €)	256.998,82 € (312.762,66 €)	0,00 € (0,00 €)	
sonstige Verbindlichkeiten	<b>272.403,38 €</b> (252.344,85 €)	272.403,38 € (252.344,85 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>124.609.660,14 €</b> (129.069.672,63 €)	<b>54.329.184,52 €</b> (51.159.178,25 €)	<b>39.056.301,16 €</b> (39.316.669,35 €)	<b>31.224.174,46 €</b> (38.593.825,03 €)	

\*1 Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung

25.684.760,14 € (24.014.535,17 €)

b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung

34.690.055,96 € (33.968.665,19 €)

**60.374.816,10 €** (57.983.200,36 €)

Legende:

GS – Grundschulden

() – Angaben für 2017

\*2davon zusätzlich durch Mietabtretung gesichert: 17.974.183,54 €

(Vorjahr: 21.320.723,07 €)

## **6 Lagebericht 2018 der PWG 1956 eG**

### **6.1 Grundlagen des Unternehmens**

#### **6.1.1 Geschäftsmodell**

Zweck der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, aber auch ergänzt um Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen mit sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Ausrichtung. Insofern sind wir dem genossenschaftlichen Grundsatz verpflichtet, als Solidargemeinschaft die Mitglieder zu fördern. Damit ist es unsere Aufgabe, die Genossenschaft weiter zu entwickeln, das Wohnen in unserer Genossenschaft in bewährter Form zu erhalten und darüber hinaus den Bestand sowie die Wohnungen zukunftsorientiert und nachhaltig im Hinblick künftiger Nutzer zu entwickeln, die Nachbarschaften zu fördern sowie das soziale Miteinander zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten.

#### **6.1.2 Ziele und Strategien**

Heute wie auch künftig wird sich die Genossenschaft auf ihre Kernkompetenz der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren, darüber hinaus Neubauvorhaben bzw. wirtschaftlich sinnvolle, bedarfsorientierte Immobilienkäufe realisieren und Dienstleistungen für Dritte, wie WEG-Verwaltungen, anbieten. Daneben werden wir unsere bereits bewährten Angebote im Bereich der Gemeinschaftspflege weiter ausbauen bzw. qualitativ verbessern.

Ein wichtiger Bereich der Genossenschaft ist die Spareinrichtung und damit auch unserer Aktivitäten. Im Hinblick auf den besonderen Status und die Bedeutung, als wirtschaftlicher Bereich der Genossenschaft, richtet sich unser Augenmerk darauf, diesen Bereich stetig weiterzuentwickeln, mithin den Stellenwert unserer Spareinrichtung möglichst allen Mitgliedern und deren Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung und insbesondere im Hinblick auf die Altersstruktur, den Jüngeren deutlich zu machen. Damit wird bewahrt, dass die Genossenschaft weiterhin für Bestandserhaltung und Bestandserweiterung auf einer breiten und sicheren finanziellen Grundlage aufbauen kann.

### **6.2 Wirtschaftsbericht**

#### **6.2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung**

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 % und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %). Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 % und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7 %). Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 % knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.



Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung. Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 % (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4 %). Mit einem Anstieg um 1,9 % ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6 %) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 %. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 % (2017: 7,0 %) ab.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des Weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen.

Für 2019 kann im Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

Für das Jahr 2018 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,5 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5 %), aber unterhalb der Inflationsrate.

In Potsdam setzte sich das Bevölkerungswachstum im Jahr 2018 auf hohem Niveau fort. Die Bevölkerungszahl ist zum 31.12.2018 auf 178.347 gestiegen (+1,5 %), wobei der Zuwachs mit 2.645 Menschen geringer ausfiel als im Vorjahr. Die neue Bevölkerungsprognose von Anfang 2018 geht kurz- und mittelfristig dennoch von noch weiter steigenden Bevölkerungszahlen aus. Die Marke von 200.000 Einwohnern soll in weniger als 10 Jahren erreicht werden, für 2035 werden über 220.000 Einwohner prognostiziert. Die Zahl der Haushalte im Stadtgebiet erhöhte sich 2018 weiter auf 98.551 (2017: 97.145). Mit 49.199 bleibt der Anteil der Einpersonenhaushalte (49,9 %) konstant hoch. 29.614 Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder (30,0 %), 14.574 Mehrpersonenhaushalte mit Kindern (14,8 %) und 5.464 alleinerziehende Haushalte mit Kindern (5,5 %) verteilen sich auf die andere Hälfte der Statistik. Die Arbeitslosenquote in Potsdam ging 2018 weiter zurück auf 5,6 % (5.168 Personen) gegenüber 5,7 % im Vorjahr, die Zahl der Leistungsempfänger verringerte sich auf 15.391 (Stand: 31.12.2017).

Die Leerstandsquote bei den Potsdamer Mitgliedsunternehmen des BBU betrug 2,7 % (2016: 2,9 %) in 2017 gegenüber der Quote von 7,6 % (2016: 7,5 %) im Land Brandenburg insgesamt. Während die Bestandsmieten der BBU-Unternehmen im Land Brandenburg zum 31.12.2017 durchschnittlich 4,99 Euro/m<sup>2</sup> (2016: 4,91 Euro/m<sup>2</sup>) betrugen, lagen diese in Potsdam bei 5,74 Euro/m<sup>2</sup> (2016: 5,62 Euro/m<sup>2</sup>). (Vergleichszahlen für 2018 liegen noch nicht vor; Quelle: Jahrespressekonferenz BBU 2018, 17.07.2018).

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 2018 einen neuen Mietspiegel erarbeitet und veröffentlicht, in dem die mittleren Mietpreise in Abhängigkeit der Qualitätsmerkmale zwischen 3,38 Euro/m<sup>2</sup> und 10,79 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Diese dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung den stark differenzierten Wohnungsmarkt. Günstige Vergleichsmieten gelten vor allem für die rund 23.900 überwiegend vollausgestatteten und vollsanierten „Plattenbauwohnungen“. Dem stehen die höchsten Mieten im Neubausegment gegenüber, für die Durchschnittswerte um die 10 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt wurden.

## 6.2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### 6.2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 24.731,7 T€ stiegen gegenüber dem Vorjahr um 534,6 T€ (Vorjahr: 24.197,1 T€, Steigerung 465,0 T€). Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren höhere Nutzungsgebühren bei Neuverträgen auf Grund der notwendigen Investitionen vor Neuvermietung sowie höhere Erlöse aus abgerechneten warmen und kalten Betriebskosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2018 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

	<b>WE gesamt 31.12.2018</b>	<b>Leerstand 31.12.2018</b>	<b>Leerstand 31.12.2018</b>	<b>Leerstand 31.12.2017</b>	<b>Leerstand 31.12.2017</b>
WE/ Leerstand	4.140	20 WE	0,48 %	24 WE	0,58 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellen sich im Vergleich zu 2017 wie folgt dar:

	<b>2018 T€</b>	<b>2017 T€</b>
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	243,3	266,7
Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	41,1	97,3
Mietnachlass und sonstige Gründe	0,6	0,6
<b>Gesamt</b>	<b><u>285,0</u></b>	<b><u>364,6</u></b>

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 40,4 T€ sanken unwesentlich um 1,6 T€ gegenüber 2017.

### 6.2.2.2 Forderungsmanagement

Die stichtagsbezogenen Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 46,5 T€ lagen um 1,9 T€ über dem Vorjahreswert. Forderungen in Höhe von 16,2 T€ (Vorjahr: 11,2 T€) wurden nach § 253 HGB abgeschrieben. Etwaige bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Trotz umfangreicher Hilfsangebote wurden drei Mitglieder (Vorjahr: fünf) wegen Mietforderungen bzw. nicht vertragsgemäßen Verhaltens ausgeschlossen. Zwangsräumungen sind weiterhin die absolute Ausnahme, so war der Gerichtsvollzieher lediglich zweimal aktiv. Bestehende und neue Privatinsolvenzen hatten auch im Geschäftsjahr 2018 mit insgesamt 37 laufenden, darunter 6 neuen Insolvenzverfahren im Berichtsjahr, nur einen untergeordneten Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis.

## **6.2.3 Instandhaltung, Instandsetzung, Investitionen**

### **6.2.3.1 Planungsgrundsätze**

Die Bauplanung des Jahres 2018 beruhte auf den technischen Notwendigkeiten zum Erhalt sowie der aktualisierten langfristigen Planung. Ebenso berücksichtigt wurden Veränderungen des Wohnungsmarktes, gesellschaftliche Entwicklungen sowie geänderte Bedürfnisse oder Wünsche an das Wohnen. Dies spiegelt sich auch in den geplanten Investitionen für Wohnungswechsel und Herstellung der Vermietbarkeit wider. Ein weiterer Schwerpunkt war die laufende Instandhaltung mit den notwendigen Reparaturen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes.

Unser Anspruch eines nachhaltig entwickelten Wohnungsbestandes, der nicht nur heutigen Wünschen und Anforderungen entspricht, sondern möglichst auch Interessen künftiger Wohnungsnutzer, hat sich dabei nicht geändert. In Anbetracht dessen setzen wir uns dafür ein, dass Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen erhalten bleiben und zudem sukzessive verbessert werden, damit der Wohnraum für unsere Bewohner trotz der gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen satzungskonform zur Verfügung steht.

### **6.2.3.2 Laufende Instandhaltung**

Das Budget zur kontinuierlichen Bestandbewirtschaftung, hier zur laufenden Instandhaltung, betrug im Berichtsjahr 2.960,0 T€. Der Aufwand 2.741,7 T€ war damit etwa 1,0 % niedriger als 2017 und verteilt sich wie folgt:

#### **Verwalterverfügung:**

Entsprechend dem Wohnungsbestand in den vier Verwaltungsbereichen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes geplant. Trotz der Zunahme an Reparaturleistungen sowie Preissteigerungen liegt der Aufwand rund 6 % niedriger als 2017.

#### **Wartung:**

Zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft und Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt die Wartung in ihrer Bedeutung stetig zu, wird doch die zunehmende und teilweise auch gesetzlich verordnete Technisierung mit sich kontinuierlich verschärfenden Vorschriften und Anforderungen immer aufwändiger. Stellvertretend seien hier die E-Revisionen, Verkehrssicherungspflichten oder Verordnungen zum passiven und aktiven Brandschutz genannt, ab 2018 zudem ergänzt um Rauchmelder.

Das Budget für 2018 betrug 60,0 T€, erledigt wurden 725 Aufträge, der finanzielle Aufwand lag bei 43,5 T€.

#### **Wohnungswechsel:**

Im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Wohnungen sind Instandsetzungen bzw. Instandhaltungen notwendig. Reichen bei einer Mehrheit der Wohnungswechsel kleinere Instandsetzungen, so sind oftmals grundsätzliche Baumaßnahmen zur Herstellung der allgemeinen Vermietbarkeit in Wohnungen umzusetzen.

Das Budget für 2018 betrug 1.500,0 T€, der finanzielle Aufwand 1.646,6 T€, liegt damit knapp 10 % über dem Planungsansatz.

### **6.2.3.3 Geplante Instandsetzung**

Die geplante Instandhaltung beinhaltet Leistungen, die auf Grund der Abnutzung, zum Schutz der Gebäude vor Witterungseinflüssen, der Energieeinsparung sowie zur Beseitigung von Schadstellen und optischer Aufwertungen

erforderlich sind, unter anderem in Wohnungen, Treppenhäusern, Eingangsbereichen, Fassaden oder Dächern. Die für das Jahr 2018 geplanten und umgesetzten Projekte bzw. Leistungen stellen sich wie folgt dar:

zum Erhalt und zur Verbesserung der Haustechnik:

- **Fichtestraße 05-07/ Kantstraße 01-03**

Notwendige Erneuerung der Sanitärinstallation, inklusive brandschutzgerechter Deckenverschlüsse, mit veränderten Standorten der Sanitärausstattung zur besseren Raumnutzung, Fliesen Wände/ Fußböden, Maler Decken/ Wände in den Bädern.

- **Burgstraße 11-14/ Burgstraße 14-18**

Erneuerung der Sanitärverteilungen mit partiellen Ausbesserungen (Fliesen, Maler, Trockenbau).

- **Zeppelinstraße 164-172**

Austausch der Thermostatventile in allen 344 Wohnungen.

- **Zimmerstraße 13A-13D**

Umstellung des Energieträgers gemäß Satzung auf Fernwärme. Einbau einer fernwärmeversorgten Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung. Gegenwärtig sind eigenständige Heizungsanlagen je Wohnung in der Zimmerstraße 13A-C installiert sowie eine zentrale Anlage in der 13D. Alle Anlagen wurden vor etwa 17 bzw. 25 Jahren eingebaut und sind gasversorgt. Wartungsaufwand und Reparaturen nahmen stetig zu, insofern sind die Grenzen der Wirtschaftlichkeit absehbar, zum Teil schon überschritten. Zudem waren die Anlagen, rein technisch und energetisch gesehen, verschlissen. Ein sukzessiver Austausch, je nach Ausfall, ist nicht möglich, da hier die Fernwärmesatzung der Stadt eine derartige Verfahrensweise nicht zulässt. Insofern wurde im vergangenen Jahr mit der Installation im öffentlich zugänglichen Bereich begonnen und im Jahr 2019 mit den Leitungen in Wohnungen fortgesetzt. Die Zweiteilung war notwendig, da aus mietrechtlichen Aspekten die Projektrealisierung nicht vollständig realisiert werden konnte. Mittlerweile ist es aber gelungen, die Schwierigkeiten einvernehmlich auszuräumen, so dass die Maßnahme aller Voraussicht nach bis zum Sommer abgeschlossen sein wird. Mit Veränderung der Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung einher gehen Baufolgeleistungen, wie Maurer, Maler, Fliesen.

zum Gebäudeerhalt:

- **Charlottenstraße 49-51**

Neueindeckung Dach, da die Ziegelüberdeckung relativ gering war, somit die latente Gefahr von Durchfeuchtung bei ungünstiger Witterungslage in sich barg und zudem auch die Dachlatten witterungsbedingt angegriffen waren.

- **Am Schragen**

Wie schon avisiert, wurde 2018 die Isolierung erdberührter Bauteile einschließlich Kellereinführungen für Kabel oder Rohre an den Häusern Am Schragen 20-27 fortgesetzt.

kleine Projekte zum Gebäudeerhalt:

Oftmals nicht ausreichend erwähnt, aber vielfach von Bedeutung für die Bewohner. Hier wurden unter anderem realisiert in der Max-Born-Straße 15-17 die Erneuerung der Vordächer am Hauseingang, Dachreparaturen in der

Galileistraße 01-17/ Laplacing 1-7 und für die Grotrianstraße 15 ein neuer Frischwasseranschluss mit der Folgeleistung im Bereich Gehweg/ Parkplatz.

In seiner Gesamtheit betrug der finanzielle Aufwand in der geplanten Instandsetzung 2.626,3 T€, vorgesehen waren 2.995,5 T€. Ursächlich für diese Abweichung war die Projektveränderung in der Zimmerstraße 13A-D.

#### **6.2.3.4 Jahresübergreifende Projekte bzw. Neubau**

##### **Quartier 8:**

Wie bereits im vergangenen Jahr berichtet, bestanden erhebliche Terminüberschreitungen bei dem gemeinsamen Sanierungsprojekt in der Gartenstadt Drewitz. Bei dem Quartier 8, für uns postalisch Konrad-Wolf-Allee 02-06, handelt es sich um ein gemeinsames Projekt mit der ProPotsdam GmbH und der Wohnungsbaugenossenschaft "Karl Marx" Potsdam eG. Eine an sich recht große Maßnahme, mit insgesamt 270 Wohnungen, alle komplett instand zu setzen bzw. zu modernisieren. Wenn auch jedes Unternehmen faktisch für sich agiert, so bestehen Berührungspunkte, bautechnische wie genehmigungsrechtliche, die teilweise in recht aufwändigen Prozessen zu klären oder zumindest zu koordinieren waren. Daraus resultierten, in Ergänzung mit den ohnehin üblichen Problemen bei Bauarbeiten in bewohnten Wohnungen, leider die eingangs erwähnten Terminüberschreitungen. Insgesamt eine unliebsame Entwicklung, die sich auch übers Jahr 2018 hinzog, für uns zudem ärgerlich, besitzen wir doch mit 30 Wohnungen die kleinste Liegenschaft in diesem Terrain. Ursache waren zudem weniger die Nacharbeiten im eigenen Haus, sondern vielmehr die sich ständig verzögernden Leistungen in der Nachbarschaft und die angespannte Marktlage, die auch die Vorbereitungen und Vergabe der Leistungen zur Neugestaltung des Wohnumfeldes erheblich negativ beeinträchtigt haben. Die Probleme sind mittlerweile ausgeräumt und die gebundene Firma realisiert jetzt unter Regie der ProPotsdam GmbH den vereinbarten Leistungsumfang. Aller Voraussicht nach werden in unserem direkten Umfeld die Arbeiten bis zum Sommer fertiggestellt sein, die Nachbarschaft wird noch, wie angekündigt, bis 2020 aktiv sein. Die prognostizierten Herstellungskosten für unser Haus waren mit 2.826,0 T€ veranschlagt, per 31.12.2018 wurden in der gesamten Projektlaufzeit bisher 2.385,3 T€ investiert.

##### **Leistungen per Gesetz:**

Grundsatz hier: Verpflichtung zur Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bis 2020. Mit der Umsetzung dieser Verpflichtung wurde 2018 begonnen und mittlerweile sind etwa 1.500 Wohnungen ausgestattet. Produkt: Melder Gruppe C, funkgesteuert, mit permanenter Funktions- und Ortsprüfung, eingebaut in Aufenthaltsräume, ausgenommen hier Küchen und Bäder. Gesamtinvestition 2018: 174,6 T€.

##### **Büro Verwaltung Waldstadt/ Schlaatz, Bernhard-Kellermann-Straße 19:**

Der vorgesehene Umbau des bestehenden Büros bzw. Neubau an gleicher Stelle für zwei bis drei Arbeitsplätze, einschließlich Empfangsbereich und Backoffice zur Arbeitsvorbereitung, verzögert sich aus baurechtlichen Aspekten in gewissem Maße.

Nach Klärung der baurechtlichen Aspekte wurden zwischenzeitlich der Bauantrag eingereicht und davon losgelöste Leistungen, wie Aus- und Umbau der angrenzenden begonnen, vorgesehene Fertigstellung II. Quartal 2020.

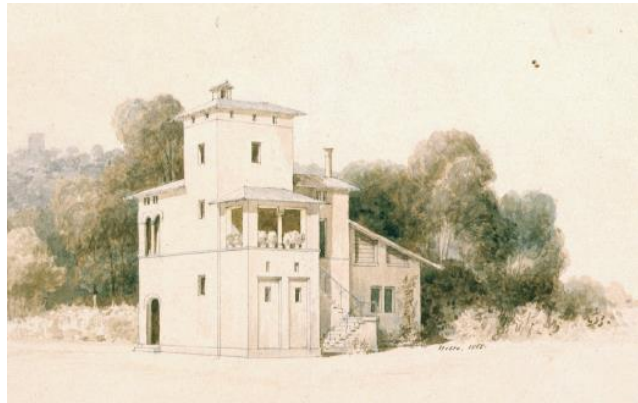
**Heizung Ruinenbergstraße 38/39:**

Der ursprünglich vorgesehene Einbau einer gasversorgten zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung wurde 2018 auf Grund fehlender Rahmenbedingungen, wie Leerstand, nicht umgesetzt. Diese haben sich mittlerweile geändert, so dass es möglich wird, die Leistungen innerhalb der kommenden zwei Jahre zu realisieren. Mit dieser Verfahrensweise werden nicht die Vereinbarungen aus dem Verschmelzungsvertrag in Frage gestellt, aber die darin vereinbarte sukzessive und bedarfsgerechte Veränderung einzelner Heizungsanlagen, zudem unter Berücksichtigung individueller Vertragsgestaltungen und Sanierungsbedürfnissen, sind betriebswirtschaftlich für die Genossenschaft mit ihren Prinzipien nicht mehr akzeptabel. Die seinerzeit gewollte Verfahrensweise begründet einen hohen technischen Aufwand mit entsprechendem Bedarf an Personal und Finanzmitteln. Mit der objektbezogenen Realisierung einer gasbetriebenen Kesselanlage und zeitgleichem Anschluss aller zehn Wohnungen wäre neben der besseren Wirtschaftlichkeit und der einmaligen Belastung der bewohnten Wohnungen von Beginn an eine optimale Effizienz der neuen Anlage gegeben. Auch im Hinblick auf die Gesetze für Gebäudebewirtschaftung, nunmehr in der EU-Gebäuderichtlinie zusammengefasst, wäre dies die bessere Verfahrensweise.

**An der Einsiedelei 1:**

Abweichend von den üblichen Leistungen ist die Sanierung des ehemaligen königlichen Teehauses, einem Einzeldenkmal aus dem Jahr 1857, seinerzeit von Friedrich Ferdinand Hesse auf Geheiß des Königs umgebaut bzw. errichtet. Es hat sich an diesem Haus im Laufe der Zeit ein gewisser Sanierungsbedarf herauskristallisiert, somit wurde Ende 2017 hier die denkmalschutzgerechte Wiederherstellung von Gebäude und Grundstück mit der Bauwerkstrockenlegung und der Fassadensanierung begonnen und 2018 fortgesetzt.

Die dabei vorgefundenen Mängel, wie die marode Geschosdecke zum nachträglich errichteten Keller oder den konstruktiven Schwachstellen im Dachstuhl, ziehen jetzt einen Mehraufwand nach sich. Wenn dadurch auch nicht zwangsläufig die Budgetkonformität in Frage gestellt wird, so ergeben die teilweise komplizierten Leistungen einen gewissen zeitlichen Verzug. Noch nicht gänzlich fertig ist das Nutzungskonzept. Es wird weiterhin die avisierte teilöffentliche Nutzung favorisiert, ähnlich schon vorhandener Räumlichkeiten. Mittlerweile liegen uns dafür eben Interessenbekundungen vor, wie eine kommerzielle Gewerbenutzung. Da die begonnene Sanierung derartigen Anliegen nicht entgegensteht, setzen wir diese fort und werden parallel dazu Verhandlungen mit potenziellen Nutzern führen.



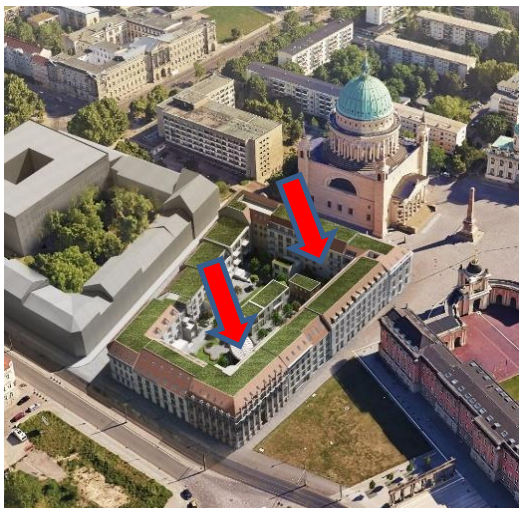
Insgesamt sind für das Projekt veranschlagt 626,0 T€, per 31.12.2018 beauftragt bzw. investiert 139,8 T€.

**Projektentwicklungen:**

Ansonsten beschränken sich unsere Aktivitäten zur Erweiterung des Bestandes derzeit hauptsächlich auf Projektvorbereitungen sowie reine Planungsleistungen.

So zum einen das Neubauvorhaben in der Französischen Straße. Hier wird seit mittlerweile sechs Jahren ein Projekt entwickelt, welches neben Wohn- und Gewerbeflächen auch Platz hat für Künstler in angestammten Räumen, also

Atelierflächen und zudem Galerieflächen im Erdgeschoss des möglichen Neubaus unmittelbar vor dem Kunsthaus Platz bieten soll für die Präsentation von Kunstgegenständen. Wie schon vergangenes Jahr berichtet, ist es vorgesehen, den Industriebau aus den 60er Jahren faktisch zu erhalten und sofern möglich, den Instandsetzungsaufwand auf notwendige Leistungen an Dach, Fenster und Fassade zu beschränken. Inwieweit diese Verfahrensweise tatsächlich umgesetzt werden kann, hängt in erster Linie von den umzusetzenden aktuellen baurechtlichen Bestimmungen ab und darüber hinaus von konstruktiven und statischen Details des Gebäudes. Bisher ist es geplant, die Neubauten mit etwa dreißig Wohnungen auf den Flächen vor, neben und hinter dem Industriebau aus den 60er Jahren zu errichten. Da dieses Projekt und auch der Hotelneubau, Ecke Am Kanal/ Französische Straße, nicht vollständig konform mit dem B-Plan Nr. 78 war, wurde in Anbetracht unserer Idee von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, hier den B-Plan an die veränderten Gegebenheiten und Notwendigkeiten anzupassen. Zwischenzeitlich liegt die erste Änderung für den B-Plan Nr. 78 vor. Die öffentliche Auslegung mit der sogenannten Abwägungsphase, bei der alle öffentlichen Träger und auch Bewohner zum vorliegenden Stand Stellung nehmen können. Gravierende Kritiken oder Einwände liegen bisher nicht vor, so dass damit gerechnet werden kann, dass ab Sommer 2019 hier Planreife besteht. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, hier im IV. Quartal dieses Jahres den Bauantrag einzureichen und das Projekt parallel zur Potsdamer Mitte umzusetzen.



Zum anderen wurde weitergearbeitet an dem anspruchsvollen, aber auch großartigsten Projekt der Genossenschaft. Hatten wir uns im letzten Jahr noch etwas vage zur Bebauung der Potsdamer Mitte geäußert, wurde uns mittlerweile im späten Frühjahr 2018 der Zuschlag für das Los 9, postalisch Schloßstraße 5-7, erteilt und im Frühsommer auch für das Los 7, postalisch Schloßstraße 1-3 sowie Am Alten Markt 17. Mit weiteren fünf Investoren, zu denen neben üblichen Investoren auch Selbstnutzer sowie die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG zählen, arbeiten wir nun an der Umsetzung des Projektes. Mit den zwischenzeitlich unterzeichneten Anhandgabeverträgen, oder besser den Kaufoptionsverträgen, wurden die Grundstücke faktisch übergeben, besteht insofern Verbindlichkeit, so dass für die weiteren Vorbereitungen hier die nötige Sicherheit gegeben ist. Diese gemeinsame Projektentwicklung ist umfangreich und kompliziert, hat doch jeder seine eigenständigen Entwürfe sowie von der Unternehmensform abhängige Interessen. Da sich aber die Ziele faktisch gleichen, könnte das gesamte Terrain 2023 fertig gestellt werden, zumindest nach momentanem Zeitplan. Konform mit unserem eingereichten Konzept werden in der Schloßstraße 5-7 neben einer Gaststätte im UG/ EG in den obersten beiden Etagen familiengerechte, großflächige Wohnungen mit Flächen zwischen 120 – 170 m<sup>2</sup> als Maisonetten, teilweise mit hofseitigen Terrassen entstehen. In den Normalgeschossen sind Büro- und Veranstaltungsflächen vorgesehen. Geplant ist es dabei, die verschiedenen Ebenen des Gebäudes als Bildungs- und Kultureinrichtung für Brandenburger Vereine und Verbände zu etablieren. In den teilweise recht hohen Räumen zur Schloßstraße können gemeinschaftliche Flächen für Schulungen, Tagungen, Ausstellungen und ein Informationszentrum mit Bibliothek und individuellen Rechercheplätzen genutzt werden. Die Backoffice-Bereiche mit gewollter Mischnutzung bieten eine Plattform für Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit. Alles in allem eine Bruttogeschossfläche von 2.827 m<sup>2</sup>. In der Schloßstraße 5 sind in den Obergeschossen und im Dachgeschoss

Wohnungen, derzeit Zwei- bzw. Vier-Raum-Wohnungen mit Flächen von 67 – 130 m<sup>2</sup>, geplant. Insgesamte Bruttogeschossfläche Los 9 voraussichtlich 4.291 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 1.080 m<sup>2</sup>.

In der Schloßstraße 1-3 in den oberen Etagen sind familiengerechte, großflächige Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 – 120 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Konzept im Erdgeschoss sieht neben kleinen Gastroflächen eine Ausstellungs- bzw. Einzelhandelsfläche vor. Ursprungsgedanke dabei, in der weitläufig als Schaufenster Brandenburg bezeichneten Fläche die Vielfalt Brandenburgs zu repräsentieren, zum Beispiel mit Manufakturen, die auf schonende und traditionelle Herstellungsverfahren Wert legen oder besondere Produkte in kleinen Serien entstehen lassen, wie Mode, Taschen, Uhren, Schmuck, Brillen, Papierwaren, Wohnaccessoires, Kunsthandwerk, Kosmetik, Öle. Auch Kaffee würde dazu gehören, ergänzt um Sitzmöbel, schon kann der Kunde auf Entdeckungsreise gehen.

Im Gebäude Am Alten Markt 17 wird aller Voraussicht nach überwiegend Gewerbe etabliert, mit Gastronomie im Erdgeschoss und Büroflächen in den Normalgeschossen. Das Dachgeschoss soll weiterhin als Wohnfläche genutzt werden, mit einer bzw. zwei familiengerechten Wohnungen. Insgesamte Bruttogeschossfläche Los 7 voraussichtlich 4.710 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 1.270 m<sup>2</sup>. Die im Hof der Schloßstraße 1-3 sowie Schloßstraße 5 mögliche Bebauung, vergleichbar mit Reihenhäusern, wird dem Wohnen vorbehalten sein, mit zweigeschossigen Wohnungen und Flächen von etwa 100 m<sup>2</sup>, allerdings nicht barrierefrei. Ansonsten besteht mittlerweile Baurecht für eine relativ große Tiefgarage im Innenbereich, quasi unter dem Hofgelände, gemeinsam genutzt von allen Anrainern des Quartiers für ihre Belange.

Wie schon erwähnt, ist die weitere Projektentwicklung in zeitlicher Sicht anspruchsvoll, sofern sich aber die bisherige positive und sehr konstruktive Zusammenarbeit zwischen uns, der Ausloberin, dem Begleitgremium und den zuständigen Fachbereichen der Stadt in gleicher Art und Weise fortsetzt, durchaus realistisch. Nunmehr ist die Genehmigungsplanung einzureichen bis Juni 2019, das Genehmigungsverfahren so dann abgeschlossen mit den Baugenehmigungen Ende 2019. Daran schließt sich dann der Abschluss der Kaufverträge in Fortsetzung der bisherigen Anhandgabe an. Damit könnten die Arbeiten im Frühjahr 2020 beginnen. Sind sich die Investoren weiter einig, wäre ab Mitte des kommenden Jahres der Baufortschritt oberirdisch wahrnehmbar.

Insgesamt wird die Genossenschaft eine Bruttogeschossfläche von etwa 9.000 m<sup>2</sup> entwickeln, auf 2.350 m<sup>2</sup> Grundstück, der Anteil Nutzfläche an der Tiefgarage ist dabei noch nicht Bestandteil der Flächenbilanz. Als Gesamtkosten sind momentan knapp 40 Millionen Euro veranschlagt, die Kosten für 2018 betragen 464,7 T€.

Wenn auch die Gebäude gewerbelastig erscheinen, so sind sie, auch im Sinne unserer Satzung, eine gute Ergänzung für unseren Bestand, tragen sie doch zur Lebensqualität für unsere in diesem Bereich seit langem wohnenden Genossenschaftsmitglieder bei. Im Hinblick auf die Investitionen ist anzuführen, dass es sich sicherlich um kostenintensive Projekte handelt, es werden aber weder die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft strapaziert noch der Bestandserhalt in Frage gestellt oder gar unsere sozialen Aktivitäten rund ums Wohnen.

Weitere Aktivitäten für die Erweiterung unseres Bestandes waren politische Aktivitäten sowie Bewerbungen für kurz- bzw. mittelfristige Neubauprojekte, so im Bornstedter Feld oder in der Charlottenstraße/ Am Kanal.

Unser Gebot für das Neubauvorhaben im Baugebiet „Rote Kaserne West“ mit einer Fläche von knapp 10.000 m<sup>2</sup> und einem Bebauungspotenzial von 150 Wohnungen hatten wir nach der Aufhebung des Verfahrens überarbeitet,



dennoch erhielten wir nicht den Zuschlag. Das Konzept zur Entwicklung des Terrains hat durchaus überzeugt, doch letztendlich waren wir beim Gebotspreis unterlegen.

In Anbetracht dessen und früherer erfolgloser Bewerbungen arbeiten wir nun intensiv mit Stadtverwaltung und Politik an den Rahmenbedingungen für derartige Verfahren, um in Zukunft unter den momentanen gesetzlichen Möglichkeiten Ergebnisse zu erreichen, die sozial verantwortbaren Wohnraum im Sinne unserer Satzung ermöglichen. Dieser Anspruch ist im Prinzip auch der Stadt zu eigen, zudem wurde in der Potsdamer Mitte bereits ein derartiges Verfahren umgesetzt. Eine für derartige Prozesse notwendige Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung zwischen uns, den weiteren Unternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren und der Landeshauptstadt wurde im Sommer 2018 mit dem Oberbürgermeister abgeschlossen.

Auch die im vergangenen Jahr bereits präsentierte städtebaulich interessante Lösung in der Charlottenstraße/ Ecke Am Kanal wird davon tangiert, da in die Entwicklung des Grundstückes die städtische Fläche an der Charlottenstraße einzubeziehen ist, also eine Arrondierung zu unseren Flächen. Hierzu gab es ja bereits eine Präsentation vor dem Gestaltungsrat, mit durchaus positiver Resonanz, ergänzt um die Empfehlung an das Stadtplanungsamt, in dieser Sache eine stadträumliche Betrachtung zu veranlassen. Die danach durch die Landeshauptstadt in Auftrag gegebene städtebauliche Studie „Eisenhartplatz“ hatte auch Teile der Burgstraße und Berliner Straße einbezogen. Das Ergebnis wurde in einer öffentlichen Sitzung des Gestaltungsrates vorgestellt mit wiederum positivem Feedback. Nur ist seitdem die zunächst notwendige Klärung der Grundstücksangelegenheit nicht erfolgt, die Landeshauptstadt mithin weiter im Zugzwang. Wenn diese Angelegenheit sodann mal zum Ende kommt, würde die Genossenschaft dort ein weiteres Grundstück besitzen und hätte damit die Möglichkeit, ein Projekt zu entwickeln mit bedarfsgerechten Wohnungen und Gewerbeflächen, was zudem städtebaulich interessant wäre.

Unabhängig davon arbeiten wir mit den Kollegen anderer Potsdamer Genossenschaften und den kommunalen Wohnungsunternehmen daran, die bisherigen Modi für innerstädtische Entwicklungen im Sinne der sozialen Wohnungswirtschaft zu modifizieren. Die Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung mit der Stadt Potsdam bietet auch dafür die Basis, sind doch quartiersbezogene Betrachtungen zur langfristigen Entwicklung der Bestandsgebiete ebenso bedeutsam wie Konzeptvergaben für Neubau auf kommunalen Grundstücken.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass 2018 nahezu alle Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf realisiert wurden. Darüber hinaus wurden nun Weichen gestellt, wie auch schon so oft in den letzten 25 Jahren, für die Verbesserung der Bedingungen im Interesse des Eingangs formulierten genossenschaftlichen Zweckes oder besser für heutige und künftige Bewohner, für Wohnungen, Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen.

#### **6.2.4 Finanzierungsmaßnahmen**

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2018 alle notwendigen Darlehensprolongationen planmäßig umgesetzt. Insgesamt wurden Neu- und Anschlussdarlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 10.490,5 T€ (Vorjahr: 3.722,6 T€) abgeschlossen bzw. prolongiert.

Die hohe Ertragskraft der Genossenschaft sicherte 2018 sowohl die planmäßige Darlehenstilgung in Höhe von 5.728,0 T€ (Vorjahr: 5.855,2 T€) als auch weitere Darlehensablösungen in Höhe von 633,1 T€ (Vorjahr: 1.204,9 T€).

### 6.2.5 Mitgliederentwicklung

Aus der Genossenschaft schieden im Berichtsjahr 238 Mitglieder aus. Demgegenüber stand ein Zugang von 416 Mitgliedern (2017 = Abgänge von 239 bzw. Zugänge von 403 Mitgliedern). Die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft sowie das Vertrauen der Mitglieder und deren Angehörigen spiegelt sich auch im siebzehnten Jahr des Betreibens der Spareinrichtung durch einen Zuwachs der Spareinlagen incl. Zinsen von 2.391,6 T€ (Vorjahr: 2.735,1 T€) wider.

### 6.2.6 Spareinrichtung

Am 31.12.2018 betrieben 47 Wohnungsgenossenschaften (Vorjahr: 47) mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde BaFin eine eigene Spareinrichtung, deren Spareinlagenbestand insgesamt 3,013 Milliarden € (Vorjahr: 3,067 Milliarden €) betrug. Der Gesamtbestand unserer Spareinlagen betrug am 31.12.2018 rund 60,375 Mio. € inklusive 491,3 T€ Zinsen für das Kalenderjahr und lag damit um rund 2,392 Mio. € höher als Ende 2017 (Vorjahr: 58,0 Mio. € inklusive 570,5 T€ Zinsen). Das Gesamtspareinlagenvolumen wird auf insgesamt 4.194 Konten verwaltet.

Stichtagsbezogen nutzten 1.543 (Vorjahr: 1.523) unserer Mitglieder sowie 956 (Vorjahr: 937) der Angehörigen die attraktiven Angebote der Spareinrichtung. Die Wirtschaftlichkeit der Spareinrichtung nach der einheitlichen Berechnungsvorgabe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist gegeben.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Eine Garantie für die Sicherheit der Spareinlagen ist zusätzlich durch unsere hohen Grundstücks- und Vermögenswerte gewährleistet.

Die Mittel aus den Einlagen der Spareinrichtung wurden für den Neubau, Darlehensablösungen sowie zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt.

### 6.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2018	2017	2016
Vorstand*	3	2	3
Kaufmännische Angestellte**	17	18	17
Technische Angestellte	8	8	9
Gewerbliche Arbeitnehmer	10	9	9
Auszubildende	4	3	4
<b>Gesamt</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

\* Dabei sind in den Jahren 2016 und 2018 zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied berücksichtigt.

\*\* Im kaufmännischen Bereich sind zwei Teilzeitbeschäftigte tätig.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer veränderten sich 2018 aufgrund der Tarifierhöhung zum 1. Juli 2018 um 2,2 %, durch Betriebszugehörigkeit sowie Gehaltsanpassungen. Das

Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienkaufleute aus. Der laufenden Weiterbildung aller Mitarbeiter wurde im Berichtsjahr eine hohe Bedeutung beigemessen, dabei wurden weiterhin primär die Angebote der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungswirtschaft in Bochum, der Akademie Deutscher Genossenschaftsbanken, der TANGENS Wirtschaftsakademie GmbH, der Teamplan GmbH und der Aareon Wodis GmbH genutzt.

## 6.3 Lage der Genossenschaft

### 6.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	1.909,4	1.186,4	723,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>-39,8</u>	<u>-30,9</u>	-8,9
Ergebnis vor Steuern	1.869,6	1.155,5	714,1
Steuern	<u>-124,8</u>	<u>-1.017,2</u>	892,4
Jahresergebnis	<u>1.744,8</u>	<u>138,3</u>	1.606,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.744,8 T€ (Vorjahr: 138,3 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 679,3 T€.

Der deutlich höhere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich durch die im Geschäftsjahr ertragswirksam darzustellenden latenten Steuern in Höhe von 435,4 T€ (Vorjahr: Aufwand 545,5 T€), den gesunkenen Erhaltungs- und Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

### 6.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2018 ist wie in den Vorjahren geordnet, mithin die Genossenschaft finanziell gut aufgestellt. Sie verfügt über eine solide Bilanzstruktur und komfortable Liquiditätsausstattung.

Zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich die Flüssigen Mittel wie folgt:

	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Flüssige Mittel	4.868,2	5.759,5	5.761,0

Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit und Darlehenstilgungen.

Der Genossenschaft sind zum Bilanzstichtag kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 3.100 T€ eingeräumt. Unsere Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen. Skonto konnte, sofern mit den Auftragnehmern vereinbart, stets gezogen werden. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird durch die kaufmännische Geschäftsleitung arbeitstäglich überwacht.

Die nachfolgende stark verkürzte Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2018 T€	2017 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.911,6	5.841,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.622,3	-3.660,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.896,6	-5.083,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-862,7	70,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.048,9	5.911,6

### 6.3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderungen T€
<b>Aktiva</b>			
Langfristiges Vermögen	199.662,1	202.140,9	-2.478,8
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	5.515,9	6.336,8	-820,9
Bilanzvolumen	205.178,0	208.477,7	-3.299,7

<b>Passiva</b>			
Langfristiges Kapital	147.298,3	153.082,4	-5.784,1
Mittel- und kurzfristige Kapital	57.879,7	55.395,3	2.484,4
Bilanzvolumen	205.178,0	208.477,7	-3.299,7

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr um 1.821,7 T€ auf 85.128,4 T€ (Vorjahr: 83.306,7 T€) erhöht. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) stieg im Vergleich zum 31.12.2017 leicht um 0,4 Prozentpunkte. Der Anteil der langfristigen Finanzierung sank erneut im Berichtszeitraum von 73,5 % (31.12.2017) auf 71,8 %. Maßgeblich verantwortlich ist die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals von 59,8 Mio. € auf 53,4 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 199,7 Mio. € werden von den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 147,3 Mio. € finanziert. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus über 53,8 Mio. € Spareinlagen im mittel- und kurzfristigen Bereich, die in Höhe von 52,4 Mio. € das langfristige Vermögen finanzieren. Die Vermögenslage ist somit unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ausgeglichen.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage liegt zum Bilanzstichtag bei 41,5 % (Vorjahr: 40,0 %).

### 6.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Dreijahresvergleich dar:

	2018	2017	2016
Jahresüberschuss (T€)	1.744,8	138,3	1.681,4
Bilanzsumme (T€)	212.649,9	215.885,7	216.826,4
Mitglieder	5.809	5.631	5.467
Wohneinheiten	4.140	4.141	4.136
Solvabilitätskennzahl (%)	41,0	40,2	39,2
Restschulden je m <sup>2</sup> (€)	433,02	448,29	460,17
Leerstand Wohnungen (%)	0,48	0,58	1,18
Zinsquote (%)	10,9	13,1	14,9
Kapitaldienstquote (%)	43,5	47,0	47,9
Sollmiete WE monatlich je m <sup>2</sup> (€)	5,46	5,41	5,37
Betriebskosten monatlich (kalt) je m <sup>2</sup> (€)	1,43	1,36	1,32
Betriebskosten monatlich (warm) je m <sup>2</sup> (€)	0,87	0,86	0,86

### 6.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft ist auf eine starke Mitgliederorientierung mit dem Ziel der Stärkung von Selbsthilfe und ehrenamtlichen Aktivitäten ausgerichtet, zudem geprägt von Mitgliedern, die teilweise noch im Erstbezug ihre Wohnung nutzen. Das Durchschnittsalter liegt mit 57,8 Jahren über dem der Stadt Potsdam (42,3 Jahre). Um den sozialen, demographischen und quartiersbezogenen Aspekten besser Rechnung tragen zu können, haben wir bis Juli 2018 eine Mitgliederbefragung zum „sozialen Miteinander“ durchgeführt. Die Ergebnisse aus der erfreulich regen Beteiligung wurden ausgewertet und im Laufe des Jahres mit den Vertretern besprochen. Unsere Aufgabe ist es nun, die Gedanken und Ergebnisse der Gespräche zur Beförderung des genossenschaftlichen Miteinanders im täglichen Handeln umzusetzen.

Es ist zu konstatieren, dass das soziale Engagement der Genossenschaft als Teil der klassischen Wohnungsvermietung zur Bewältigung des sozialen und demographischen Wandels wieder zunehmend an Bedeutung gewinnt, wenn auch nicht so intensiv, wie vor hundert Jahren. Schlussendlich werden gesellschaftliche Verantwortung und zivilgesellschaftliches Potential damit nach außen getragen. Den gesellschaftlichen Anforderungen in puncto Klima, Umwelt und Ressourcenverbrauch tragen wir durch eine umfangreiche sowie nachhaltige und energetische Bestandsbewirtschaftung und Bestandsentwicklung Rechnung. Zudem engagieren wir uns als Partner der sozialen Wohnungswirtschaft in der Stadt, sind Mitinitiatoren und Unterzeichner der Absichtserklärung mit der Landeshauptstadt Potsdam zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung, unter anderem durch Neubau oder Quartiersentwicklungen, um so auch in Zukunft für sozial verträgliche Nutzungsentgelte zu sorgen.

### 6.3.6 Gesamtaussage

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG zieht für das Geschäftsjahr 2018 erneut eine positive Bilanz. Neben dem positiven Jahresergebnis sind vor allem die umfangreichen Investitionen in den Bestand eine gute Grundlage, um auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen zu sozial verträglichen Nutzungsentgelten anbieten zu können. Ebenfalls erfreulich ist das große Vertrauen unserer Mitglieder, das sich beispielsweise in dem ungebrochenen Wachstum der Spareinlagen niederschlägt. Die Spareinrichtung ist ein Alleinstellungsmerkmal, das uns auf Dauer Zugang zu niedrigen Kapitalkosten sichert. Die Vermögenslage, die Finanzlage und die Ertragslage sind geordnet. Für die Zukunft hat unsere Genossenschaft eine stabile Basis, auch die Liquidität sehen wir langfristig als gesichert an.

### 6.4 Prognosebericht

Für 2019 und darüber hinaus prognostizieren wir keine wesentlichen Veränderungen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt. In Anbetracht des steten Bevölkerungszuwachses mit bis zu viertausend Personen jährlich gehen wir von einer konstanten Wohnungsnachfrage aus. Sicherlich wirken sich verändertes Wohnverhalten, die Veränderung von Mieterstrukturen, so unter anderem die personelle Verringerung der Haushaltsgrößen im Bestand, Zuzüge oder Wanderungsbewegungen innerhalb Potsdams, auf die Bestandsbewirtschaftung aus. Ebenso beeinflussen das veränderte Wohnverhalten sowie die zunehmende Flexibilität der Bewohner im Hinblick auf den Arbeitsmarkt die Fluktuation. Alles in allem eine normale Entwicklung, nicht risikobehaftet, begrenzt und steuerbar. Unsere Wettbewerbsvorteile sind die im Vergleich zu den lokalen Mitbewerbern moderaten Nutzungsentgelte sowie der hohe Sanierungs- und Modernisierungsstand. Mittel- und langfristig sehen wir jedoch Handlungsbedarf in den Großsiedlungen, aktuell Am Schlaatz. Hier agieren wir zusammen mit anderen Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft, denken quasi voraus, was wichtig wird. Dabei geht es um einen zukunftsorientierten und modernen Stadtteil mit einer Vielfalt an Lebensperspektiven. Wir stellen uns somit den Herausforderungen der energetischen Quartiersentwicklung, der Digitalisierung, des Klimaschutzes und der Vorsorge vor Klimafolgen. Diese Herausforderungen betreffen alle Bereiche der Stadtentwicklung mit Städtebau, Architektur, Energiegewinnung und -verbrauch, Verkehr, Freiraumentwicklung und der sozialen Infrastruktur. Die Zusammenarbeit, ergänzt durch die aktive Beteiligung der Landeshauptstadt, bietet die Möglichkeit einer hohen Wohn- und Lebensqualität, ergänzt um eine Vielfalt an Bildungs-, Arbeits- und Wohnungsangeboten, bedarfsgerechte Infrastruktur und diskriminierungsfreie Lebensbedingungen.

Aus den geplanten umfangreichen Investitionen für die Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden, den komplexen Instandsetzungen und Modernisierungen sowie den Neubauprojekten wird in den Folgejahren ein gewisser Bedarf an Fremdfinanzierungen resultieren. Beabsichtigt ist, neben einer weiteren Akquisition von Spareinlagen möglichst zinsgünstige KfW-Darlehen, alternativ zinsgünstige Bankdarlehen unter Nutzung der politisch gewollten Niedrigzinsphase in Anspruch zu nehmen. Das Ziel ist dabei, die Diversifikation der Kapitalgeber zu erhöhen. Dies geschieht insbesondere durch die Erhöhung des Anteils der Spareinlagen am Gesamtfinanzierungsbedarf der Genossenschaft, aber auch durch neue Bankpartner. Hierbei wirken die Spareinlagen mit durchschnittlich 0,83 % gegenüber den Konditionen unserer bestehenden klassischen Bankfinanzierungen mit 1,72 % p.a., bezogen auf das Jahr 2018, kostensenkend und stabilisierend (Kostenvorteil: 0,9 % p.a.).

Von einer deutlichen Veränderung der Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt gehen wir 2019 nicht aus, schließen aber insgesamt eine tendenziell leichte Erhöhung des Zinsniveaus nicht aus.

Insgesamt rechnen wir mit einer stabilen Geschäftsentwicklung, mit einem Umsatzwachstum von 1 %, resultierend aus Veränderung der Grundnutzungsgebühren nach Modernisierung oder im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dabei stehen im Fokus, dass die Veränderungen nicht im Widerspruch zur Satzung stehen. Für die Spareinlagen wird ein jährlicher Cash-Zuwachs von 2 Mio. € geplant, die Zinsen im Sparsbereich weiter auf niedrigem Niveau erwartet. Ziel ist es, das Verhältnis von Spareinlagen zu den Kreditverbindlichkeiten der Banken auf etwa 70 zu 30 zu entwickeln. Hierbei erfolgt insbesondere der Zuwachs an Spareinlagen auf der Basis konkreter Modernisierungs- bzw. Neubauvorhaben.

Die Personalentwicklung sehen wir als zentrale Managementaufgabe. Angesichts unserer alternden Belegschaft, eines schrumpfenden Arbeitskräfte-reservoirs und einer steigenden Konkurrenz um die klugen Köpfe erhält die Personalpolitik eine besondere Bedeutung. Im Hinblick darauf werden Stellenprofile der Mitarbeiter aktuell auf den Prüfstand gestellt und strukturelle Veränderungen erarbeitet. Neben den strukturellen Ansätzen mit Prozessoptimierung, besserer Erreichbarkeit oder kurz besserem Service für Bewohner und Dritte, gewinnen immobilien-spezifische Weiterbildungen sowie Vertriebs- und Präsentationsqualifikationen immer mehr an Bedeutung, bedürfen auch Förderung, um schlussendlich gut ausgebildete junge Menschen, vom Facharbeiter bis zum Akademiker, langfristig an das Unternehmen zu binden.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird das Jahresergebnis mit 1.144,4 T€ prognostiziert. Damit würde das Jahresergebnis, primär bedingt durch niedrigere latente Steuern, 600,4 T€ unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2018 liegen.

Als wesentliche Planansätze sollen hervorgehoben werden:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (24.705 T€)
- Instandhaltungsaufwand (5.790 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (5.036 T€),
- Personalaufwand (2.599 T€) und
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (1.283 T€).

Eine ähnliche Entwicklung wird auch für das Geschäftsjahr 2020 erwartet. Gemäß der langfristigen Planung wird sich danach das Ergebnis tendenziell reduzieren, auf momentan 920,1 T€ im Jahr 2027.

## **6.5 Chancen- und Risikobericht**

### **6.5.1 Risikomanagement**

Mit der MaRisk 06 („Mindestanforderungen an das Risikomanagement“: Rundschreiben der BaFin, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, vom Oktober 2017) und den zeitgleichen BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) der BaFin vom Oktober 2017 sind insbesondere die Anforderungen an die IT weiter erhöht worden. Wir sind aktuell in der Umsetzung der Anforderungen, die sich in einem ersten Schritt in der Benennung eines Informationssicherheitsbeauftragten niederschlägt. Penetrationstests und weitere Analysen sowie eine sukzessive Anpassung unserer EDV-Landschaft sind die Folge. Parallel sind wir dabei, unsere Prozesse sukzessive weiter zu digitalisieren. Beide Projekte werden personell erhebliche Kapazitäten und auch ein gestiegenes Budget erfordern. Zusätzlich gilt es, die Mitarbeiter vor allem in diesen Themenfeldern weiter zu qualifizieren.

Hierzu gehört auch, dass im Unternehmen das geforderte Maß an Angestellten mit den erforderlichen Bankleiterqualifikationen sowie Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vertreten ist. Mit der Bestellung von Klaus-Dieter Boshold zum 1. Mai 2018 als Kaufmännisches Vorstandsmitglied wird diese Prämisse erfüllt. Zudem bleibt das bisherige kaufmännische Vorstandsmitglied Wolfram Gay dem Unternehmen als nebenamtliches Vorstandsmitglied bis 31.12.2020 verbunden. Da auch der Sprecher des Vorstandes, Herr Matthias Pludra, über die notwendige Bankleiterqualifikation verfügt, sind alle gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt.

Ansonsten ist das Risikomanagement fester Bestandteil der Unternehmensführung der Genossenschaft. Zur Umsetzung wurde es fest in die Prozesse des Unternehmens und in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Im Rahmen der jährlichen Planungs- und Strategiebesprechungen werden innerhalb der Gremien mögliche Risikopotentiale bzw. Risikofelder definiert und analysiert. Durch das Risikofrühwarnsystem, das Controlling, die interne Revision und die regelmäßige Berichterstattung werden potenzielle Risiken überwacht, Abweichungen aufgezeigt, kritische Prozesse erkannt sowie eingeleitete Maßnahmen erfasst und kontrolliert. Aufgrund der eigenen Unternehmensgröße wurde die interne Revision an die DOMUS AG ausgelagert. Der Aufbau einer eigenen Innenrevision ist weiterhin nicht geplant. Im Vorstand ist das kaufmännische Vorstandsmitglied Revisionsbeauftragter. Zudem werden durch das nebenamtliche Vorstandsmitglied begleitend für den Bereich Spar Prüfungen durchgeführt.

Die Instrumente zur internen Risikosteuerung dienen auch als Grundlage für die Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Zu den Instrumenten der Risikosteuerung gehören u.a.:

- nachhaltige Weiterbildung aller Genossenschaftsmitarbeiter
- Gewährleistung einer vorausschauenden Personalplanung
- 9-jährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne
- Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- jährliche Werthaltigkeitsprüfung des Anlagevermögens
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios
- Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat
- monatliche Analysen zur Liquidität
- monatliche Rentabilitätsbetrachtung der Spareinrichtung
- jährliche Überprüfung und Bewertung der abgeschlossenen Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- jährliche Fortschreibung der technischen Gebäudeanalyse
- Tätigkeit des Geldwäsche- und ausgelagerten Compliancebeauftragten
- Tätigkeit des Informationssicherheits- und Risikocontrollingbeauftragten
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle zur EDV.



## 6.5.2 Chancen und Risiken

Das Leistungsangebot der PWG 1956 eG umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Die Bevölkerungsprognose für Potsdam geht bis zum Jahr 2035 von einer Entwicklung auf 220.000 Einwohner aus. Gegenüber dem aktuellen Stand vom 31.12.2018 mit 178.347 Einwohnern bedeutet dies eine Steigerung um nahezu 42.000 Einwohner bzw. ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von über 23 Prozent. Eine Entwicklung, die für die Genossenschaft kein Risiko darstellt. Für die Bestandsentwicklung bedeutet dies bei ordnungsgemäßer Bestandsbewirtschaftung und den Qualitätsansprüchen wie bisher eine hohe Nachfrage. Darüber hinaus bietet diese Entwicklung Chancen für Neubau sowie nachhaltige Quartiersentwicklung. Alles in allem beste Bedingungen für eine fortwährende gute Entwicklung.

Damit können die Ausfallrisiken der Mieten als gering eingeschätzt werden, da Leerstand sich im Wesentlichen nur aus der Fluktuation ergibt oder Erlösschmälerungen lediglich im Zusammenhang mit Instandsetzungen.

Weitere Chancen bestehen durch die Bedingungen am Kapitalmarkt, mit immer noch anhaltender Niedrigzinsphase, so dass Prolongationen im Hinblick unserer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Spielraum zur Bestandsbewirtschaftung bieten. Das Zinsänderungsrisiko wird konsequent vom Risikomanagement der Genossenschaft erfasst und unterliegt der laufenden Beobachtung. Ferner werden regelmäßig die Risiken auf Liquiditäts-, Ertrags- und Aufwandsentwicklung mit Hilfe der verschiedenen Systeme analysiert und gesteuert. Im Rahmen von Monats- und Quartalsabschlüssen, die den Führungskräften zur Verfügung gestellt werden, findet der Vergleich der wirtschaftlichen Gegebenheiten mit Plan- und Istwerten statt.

### Risikogrundsätze stellen sich wie folgt dar:

- Im Rahmen des Vermietungsgeschäftes ist eine Bonitätsprüfung vorgeschrieben. Darüber hinaus pflegen wir nur mit solchen Partnern Geschäftsverbindungen, deren Reputation einwandfrei ist.
- Bei Geschäftsabschlüssen werden die Grundsätze der Bonität und Seriosität eingehalten. Geschäfte, deren Risikogehalt wir nicht abschätzen können und/ oder deren Risiko nach intensiver Prüfung zu hoch ist, werden nicht getätigt.
- Voraussetzungen bei jedem Geschäft und insbesondere jeder Baumaßnahme sind grundsätzlich Nachhaltigkeit und Einhaltung der Wirtschaftlichkeit.
- Zur Begrenzung unserer Risiken setzen wir auf das Prinzip der Diversifizierung. Hier sind unser Immobilienbestand, unsere Kundenstrukturen sowie insbesondere die Unternehmensfinanzierung zu nennen.

Im Rahmen der regelmäßigen bzw. anlassbezogenen Risikoinventur werden insbesondere Marktpreis-, Liquiditäts-, Adressausfall- und operationelle Risiken untersucht. Bei der letzteren Kategorie gewinnen die Auswirkungen der IT zunehmend an Bedeutung. Mit Hilfe von Stressszenarien werden Gefährdungspotenziale aufgrund von außergewöhnlichen, aber plausiblen Ereignissen überprüft und notwendiger Handlungsbedarf aufgezeigt. Im Rahmen der Risikselbsteinschätzung werden die einzelnen Risiken beurteilt und die Risikotragfähigkeit ermittelt.

### **6.5.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den flüssigen Mitteln insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen.

Derivative Finanzinstrumente werden weiterhin nicht eingesetzt.

Langfristige Darlehen sind dinglich gesichert, darüber hinaus grundsätzlich mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 sind bis auf ein Darlehen mit einer dann aktuellen Restschuld in Höhe von 243,5 T€ alle in dieser Zeit auslaufenden Zinsvereinbarungen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Für das Jahr 2020 sind nur noch drei Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 4.352,1 T€ abschließend zu verhandeln.

Bei jeder Umfinanzierung werden die Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Grundstücke zunehmend unbelastet sind, mithin eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung stehen.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebenden Banken weiterhin positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Von Seiten der Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold

Wolfram Gay

## **7 Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 24. Juni 2019**

### **7.1 Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2018**

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2018. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2018 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2018 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2018 lag den Aufsichtsratsmitgliedern vor, wurde zur Kenntnis genommen und eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer, Herrn Ohme, beraten.

Klaus Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Matthias Pludra  
Sprecher des Vorstandes  
Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold  
Mitglied des Vorstandes

Wolfram Gay  
Mitglied des

## 7.2 Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über den Geschäftsverlauf, die Lage und strategische Ausrichtung, das Risikomanagement der Genossenschaft, über die im Rahmen der Innenrevision durchgeführten Prüfungshandlungen der DOMUS AG, die Umsatz- und Leerstandsentwicklung, die Ertrags- sowie Vermögenslage, die Entwicklung der Spareinrichtung, interne und externe Revisionstätigkeiten und einzelne Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung informieren lassen, die laut Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst; ferner den Vorstand in seiner Arbeit gefördert, beraten und überwacht.

Im Rahmen von sieben separaten Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand überzeugte sich der Aufsichtsrat durch die Berichterstattung sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Daneben haben Finanz- (5 Sitzungen) und Bauausschuss

(6 Sitzungen) die Quartalsauswertungen, den langfristigen Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spareinrichtung, den Jahresabschluss 2017 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

Bei einer gemeinsamen Sitzung am 26.09.2018 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den Stand der Projektentwicklung und die weitere Entwicklung der Maßnahme „Potsdamer Mitte“ informiert. Im April 2018 hatte die PWG den Zuschlag für das Los 9 (Ecke Friedrich-Ebert-Straße/ Schloßstraße mit dem Plögerschen Gasthof) erhalten. Im Juli 2018 erhielt die PWG den Zuschlag für das Los 7 (Eckensembles Knobelsdorff-Haus und Am Alten Markt 17), nachdem ein Investor sein Angebot zurückgezogen hatte. Die Bauentwicklung wird auch in der Zukunft einen größeren Aufwand und eine enge Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erfordern.

In der Vertreterversammlung am 25.06.2018 wurde Herr Plank verabschiedet und Herr Rütenik als Aufsichtsratsmitglied neu gewählt.

Am 27.06.2018 wurde Herr Gay unter großer Beteiligung offiziell verabschiedet. Seit dem 01.07.2018 ist er als nebenamtlicher Vorstand für die Spareinrichtung verantwortlich.

Seit dem 01.05.2018 ist Herr Boshold Mitglied des Vorstandes und hat ab dem 01.07.2018 die Verantwortung für den kaufmännischen Bereich übernommen.

Herr Pludra ist seit dem 01.07.2018 Sprecher des Vorstandes.

In enger Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss wurden der Bauplan 2018 und dessen Umsetzung ständig überprüft und objektiv notwendige Änderungen gemeinsam beraten und beschlossen.

Der Finanzausschuss befasste sich vornehmlich mit dem Controlling der Bau- und Investitionsplanung 2018/2019 und dessen Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2018. Weitere Punkte waren unter anderem die Erörterung der Strategie zu Darlehensfälligkeiten und eine vierteljährliche Überprüfung der Rentabilität unserer Spareinrichtung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2018 wurde durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen allen

Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden mit einem Vertreter des Prüfungsverbandes in gemeinsamer Sitzung besprochen. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat vom Vertreter des Prüfungsverbandes informieren über die Entwicklung spezieller Kennziffern des Jahresabschlusses, um die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft mittelfristig zu beeinflussen. Der Prüfungsbericht bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte und erteilt der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Er wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an.

In den maßgeblichen Bereichen hat der Aufsichtsrat den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich im letzten Jahr fortgesetzt. Dass wir auf dem richtigen Kurs liegen, zeigen auch die Zahlen der ersten Monate 2019, die den Trend für ein erfolgreiches 2019 aufzeigen. Wir arbeiten weiterhin engagiert daran, die Genossenschaft weiter zu entwickeln. Das gute Jahresergebnis gibt uns die Möglichkeit, den vor uns liegenden Herausforderungen positiv zu begegnen und unserem genossenschaftlichen Auftrag nachzukommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern sowie den Mitgliedern und Förderern der Genossenschaft für die im Jahr 2018 zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin viel Erfolg bei seiner Arbeit und verbindet dies mit der Hoffnung, dass die anstehenden großen Aufgaben im finanziellen und terminlichen Rahmen ausgeführt werden können.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 1.570.273,02 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 1.744.753,02 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 174.480,00 €, in die Position Andere Ergebnissrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus-Dieter Boshold, Herrn Wolfram Gay, Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im April 2019

Der Aufsichtsrat

Klaus Meyer  
Aufsichtsratsvorsitzender

## **8 Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018**

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

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. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer insgesamt 4.176 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie das Betreiben einer Spareinrichtung für ihre Mitglieder und deren Angehörige. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die PWG 1956 unterhält die Spareinrichtung für ihre Mitglieder und deren Angehörige seit dem Jahr 2001. Die unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes wurden durch die Genossenschaft beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betrieblichen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet, wobei die Vermögenslage nicht vollständig ausgeglichen ist. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Den langfristigen Vermögenswerten von Tsd. € 199.662,1 stehen Tsd. € 147.298,3 langfristige Passiva gegenüber. Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage beträgt zum Bilanzstichtag 41,5 %.

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst von Umsatzerlösen sowie Aufwendungen für Zinsen und Instandhaltung, Abschreibungen und Verwaltungskosten. Der in 2018 gegenüber dem Vorjahr deutlich höhere Jahresüberschuss von Tsd. € 1.744,8 resultiert insofern insbesondere aus den im Geschäftsjahr ertragswirksam latenten Steuern, niedrigeren Erhaltungs- und Zinsaufwendungen sowie leicht gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Die sich für die Genossenschaft ergebenden Risiken aus nicht bilanzwirksamen Geschäften werden in dem als Anlage I beigefügten Anhang korrekt wiedergegeben.

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

Berlin, den 29. März 2019

B B U  
Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme  
Wirtschaftsprüfer

Schlesing  
Wirtschaftsprüferin

## Wir engagieren uns - für Menschen in Entwicklungsländern! Selbsthilfe-Projekte der DESWOS sind auch im Jubiläumsjahr ein gemeinschaftliches Anliegen der Wohnungswirtschaft in Deutschland



DESWOS

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Die Wohnungsnot in diesen Ländern zu bekämpfen, sehen wir als eine gesellschaftliche Verpflichtung in der Wohnungswirtschaft.



Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Sie ist unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer.

In Santa Rita, einem kleinen Dorf in El Salvador, entstehen 60 neue Häuser aus Lehmziegeln oder Betonfertigteilen. Foto: DESWOS

Seit vielen Jahren unterstützt die **PWG 1956 eG** Denn mit einem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

### Im Jubiläumsjahr



Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird in diesem Jahr 50! Wohnungswirtschaftliche Verbände und Unternehmen haben die DESWOS am 17.11.1969 als ihre Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit gegründet. Der zentrale Auftrag gilt bis heute: Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung wirtschaftlicher Existenzen von bedürftigen Menschen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas.

Mit verschiedenen Spendenaktionen, zum Beispiel auf unserem Genossenschaftsball, hat die PWG 1956 eG auch 2018 unter anderem ein DESWOS-Projekt in El Salvador unterstützt, wo für 60 arme Familien mit Häusern aus Lehmziegeln oder Betonfertigteilen menschwürdige Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen werden sollen.

Aktuell gibt es für die DESWOS wieder wichtige Aufgaben und Herausforderungen, diesmal u.a. in Malawi, wo im März 2019 die Häuser von mehr als 90.000 Menschen zerstört wurden und fast eine halbe Million Menschen durch die Folgen des Tropensturms unmittelbar betroffen sind. Hilfe benötigen auch Menschen in der Projektregion, in der sich die DESWOS seit 2017 für eine Verbesserung der Sanitärversorgung und Hygienesituation engagiert.



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland. Seit 1993 bescheinigt das Siegel des deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI) der DESWOS eine seriöse Spendenwerbung und eine sorgfältige Mittelverwendung. Die DESWOS gehörte zu den ersten Organisationen, die mit diesem Siegel ausgezeichnet wurden. Es wird jährlich neu beim DZI beantragt.

### Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe

für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke

Tel.: 0221 57 989 37

Innere Kanalstr. 69

[astrid.meinicke@deswos.de](mailto:astrid.meinicke@deswos.de)

50823 Köln

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)