Potsdamer
WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
1956 eG

Geschäfts- und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

- Kurzfassung -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bestand und Bewirtschaftung	1
2	Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	2
3	Bilanz zum 31. Dezember 2020	3
4	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020	5
5	Anhang zum Jahresabschluss 2020	6
6	Lagebericht 2020 der PWG 1956 eG	14
6.1	Grundlagen des Unternehmens	14
6.1.1	Geschäftsmodell	14
6.1.2	Ziele und Strategien	14
6.1.3	Steuerungssysteme	14
6.2	Wirtschaftsbericht	14
6.2.1	Wirtschafts- und Branchenentwicklung	14
6.2.2	Geschäftsverlauf der Genossenschaft	15
6.2.2.1	Umsatzentwicklung	15
6.2.2.2	Forderungsmanagement	16
6.2.3	Instandhaltung, Instandsetzung, Investitionen	16
6.2.3.1	Planungsgrundsätze	16
6.2.3.2	Baumaßnahmen	17
6.2.4	Finanzierungsmaßnahmen	18
6.2.5	Spareinrichtung	19
6.2.6	Entwicklung im Personalbereich	19
6.3	Lage der Genossenschaft	20
6.3.1	Ertragslage	20
6.3.2	Finanzlage	20
6.3.3	Vermögenslage	21
6.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	22
6.3.5	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	22
6.3.6	Gesamtaussage	23
6.4	Prognosebericht	23
6.5	Chancen- und Risikobericht	26
6.5.1	Risikomanagement	26
6.5.2	Chancen und Risiken	27
6.5.3	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
7	Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 22. Juni 2021	28
7.1	Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2020	28
7.2	Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates	29

1 Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2020 gehören zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2019	4.146	Wohnungen
Zugänge	20	Wohnungen
Abgänge durch Wohnungszusammenlegungen	3	Wohnung
Wohnungen per 31.12.2020	4.163	Wohnungen
Gewerbeeinheiten per 31.12.2020	53	Gewerbeeinheiten
Garagen per 31.12.2020	106	Garagen
Stellplätze per 31.12.2020	712	Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2020	148	Stellplätze

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

Verwaltungsbereich I		
Potsdam-West	1.127	Wohnungen

Verwaltungsbereich II		
Potsdam-Stadt	1.048	Wohnungen

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

Verwaltungsbereich IV		
Stern/ Drewitz	697	Wohnungen
davon Stern	508	Wohnungen
davon Drewitz	189	Wohnungen

Gesamt	**4.163**	**Wohnungen**

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 Baukoordination GmbH

3 Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Stand 31. 12. 2020 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2019 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.558,60	40.417,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.733.871,22		194.161.104,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.937.842,13		4.044.720,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.992.814,31		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	515.016,42		301.615,10
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.596,42		281.293,27
6. Anlagen im Bau	9.042.716,96		339.246,93
7. Bauvorbereitungskosten	515.280,60		2.694.218,75
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	214.090.138,06	94.217,71
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.900,00		12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	18.100,00	5.200,00
Anlagevermögen insgesamt		**214.145.796,66**	**201.974.934,02**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.168.735,38	7.086.588,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.264,35		34.997,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.660,88		19,82
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.127,53
4. Sonstige Vermögensgegenstände	830.890,34	878.815,57	904.878,23
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.551.136,12	3.936.944,34
Umlaufvermögen insgesamt		**12.598.687,07**	**11.964.555,18**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.946,61	43.118,88
Bilanzsumme		**226.774.430,34**	**213.982.608,08**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	Stand 31. 12. 2020 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2019 Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	304.000,00		265.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.551.104,02		9.532.492,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	38.800,00	9.893.904,02	27.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.995,98 € (31.12.2019: 14.107,86 €)			
II. Kapitalrücklage		375.576,72	362.426,72
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	29.375.143,77		29.375.143,77
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 170.720,00 € (31.12.2019: 127.160,00 €)	1.961.950,00		1.791.230,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.144.378,03 € (31.12.2019: 1.570.273,02 €)	45.444.461,70	76.781.555,47	44.300.083,67
IV. Bilanzgewinn		1.536.446,27	1.144.378,03
Eigenkapital insgesamt		**88.587.482,48**	**86.798.754,33**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	727.283,00		693.895,00
2. Steuerrückstellungen	95.452,00		32.663,00
3. Sonstige Rückstellungen	412.843,69	1.235.578,69	305.228,10
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.550.678,94		49.235.872,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.373.263,87		2.497.911,96
3. Spareinlagen	66.273.597,01		62.907.010,45
4. Erhaltene Anzahlungen	7.800.544,43		7.730.015,52
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.918,89		212.426,48
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	232.945,95		245.251,34
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.876.549,86		1.707.052,92
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 101.821,17 € (31.12.2019: 64.136,62 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 357,86 € (31.12.2019: 0,00 €)	349.737,71	135.703.236,66	308.533,34
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		125.180,33	1.504,33
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		1.122.952,18	1.306.489,24
Bilanzsumme		**226.774.430,34**	**213.982.608,08**

4 Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020

		2020 Euro	Euro	2019 Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	25.074.426,30		24.931.080,22
	b) aus Betreuungstätigkeit	38.619,08		38.063,99
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.684,87	25.127.730,25	66.463,16
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		82.147,20	- 61.942,71
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		80.696,12	113.992,81
4.	Sonstige betriebliche Erträge		207.422,29	237.197,15
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.014.807,52		12.743.044,48
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.996,00	12.035.803,52	21.539,00
6.	**Rohergebnis**		**13.462.192,34**	**12.560.271,14**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	2.371.591,31		2.150.379,08
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	520.734,53	2.892.325,84	483.327,61
	davon für Altersversorgung: 93.108,83 € (2019: 82.426,13 €)			
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.320.362,53	5.172.526,70
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.091.848,57	923.859,37
10.	Erträge aus Beteiligungen		11.760,65	1.965,62
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.887,00 € (2019: 2.320,00 €)		2.970,82	3.749,58
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 366,72 € (2019: 459,94 €)		1.513.533,67	1.710.148,62
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Anpassung passive latente Steuern: -183.537,06 € (2019: -168.903,00 €)		452.086,16	355.462,25
14.	Ergebnis nach Steuern		2.206.767,04	1.770.282,71
15.	Sonstige Steuern		499.600,77	498.744,68
16.	**Jahresüberschuss**		**1.707.166,27**	**1.271.538,03**
17.	Einstellung in die gesetzliche Rücklage		170.720,00	127.160,00
18.	**Bilanzgewinn**		**1.536.446,27**	**1.144.378,03**

5 Anhang zum Jahresabschluss 2020

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, Verbindlichkeitenspiegel). 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 Leerstandabschlages 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 2018 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 2,31 %. 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 31.12.2020 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€.

In der Position Unfertige Leistungen sind 7.168,7 T€ (Vorjahr 7.086,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche Forderungen, deren Fälligkeit nach dem 31.12.2021 liegt.

Unter der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden insgesamt Treuhand- und Kautionsguthaben in Höhe von 401,6 T€ ausgewiesen.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 31. 12. 2019 T€	Zugänge 2020 T€	Stand 31. 12. 2020 T€
Kapitalrücklage	362,4	13,2	375,6
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	29.375,1	0,0	29.375,1
Gesetzliche Rücklage	1.791,2	170,7	1.961,9
Andere Ergebnisrücklagen	44.300,1	1.144,4	45.444,5
	75.828,8	**1.328,3**	**77.157,1**

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 59,9 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 1.505,8 T€ und der passive Steuersaldo 2.628,7 T€. Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte eine Erhöhung des aktiven Steuersaldos um 27,6 T€ und eine Verringerung des passiven latenten Steuersaldos um 156,0 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 7.046,2 T€ (Vorjahr: 7.207,9 T€) abgerechnete Nebenkosten.

D. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Die Mitgliederbewegung stellt sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder zum 31.12.2019	5.966
Zugänge durch Neuaufnahmen	303
Abgänge durch	
Tod incl. Vorjahr	92
Kündigung	119
Ausschluss	4
Übertragungen	19
Abgänge gesamt	234
zum 31.12.2020	6.035

Ein Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2020 in Summe 18.995,98 €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 18,6 T€ auf 9.551,1 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:

	2020	2019
kaufmännische Angestellte	17	18
technische Angestellte/ Verwalter	12	9
Regiehandwerker/ Hausmeister	10	9
	39	36

Im kaufmännischen Bereich war eine Mitarbeiterin teilzeitbeschäftigt. Darüber hinaus wurden sechs Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 25.162,80 €, 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 Garantiebetrag bis einschließlich 2020 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2020 erfolgte keine Erhöhung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 2a) des Statutes des Selbsthilfefonds. 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 2020 betragen die Investitionskosten 5.668,1 T€ nach 2.657,6 T€ zum 31.12.2019. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell aber mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von null Prozent eingeschätzt wird.

Mitglieder des Vorstandes

Herr Matthias Pludra	Technisches Vorstandsmitglied/ Sprecher des Vorstandes
Herr Klaus-Dieter Boshold	Kaufmännisches Vorstandsmitglied
Herr Wolfram Gay	nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Klaus Meyer	Vorsitzender des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2020
	Dipl.-Ing. Architekt
Herr Arne Huhn	Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 30. Juni 2020
	Vorsitzender Bauausschuss
	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
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.
Frau Delia Kraaß	Mitglied Bauausschuss ab 30. Juni 2020
	Dipl.-Ing. für Architektur
Herr Steffen Linke	Mitglied Finanzausschuss
	Einzelhandelskaufmann
Herr Johannes Rütenik	Mitglied Bauausschuss
	Rechtsanwalt

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

E. weitere Angaben

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.707.166,27 €. Gemäß der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 170.720,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.536.446,27 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

F. Nachtragsbericht

Zu den unter dem Gliederungspunkt D. Sonstige Angaben beschriebenen zwei Anhandgabeverträgen mit der Landeshauptstadt Potsdam gab es am 25. Februar 2021 einen Notartermin zum Abschluss von zwei Kaufverträgen. Die Kaufpreise betragen 1.466,0 T€ bzw. 810,0 T€.

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

Potsdam, 12. März 2021

Der Vorstand

Matthias Pludra Klaus-Dieter Boshold Wolfram Gay

Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitenspiegel

Anlage 1: Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	362.554,24	24.575,23	0,00	0,00	387.129,47	322.136,79	27.434,08	0,00	0,00	349.570,87	37.558,60	40.417,45
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	290.815.301,19	6.519.520,16	0,00	94.217,71	297.429.039,06	96.654.197,11	5.040.970,73	0,00	0,00	101.695.167,84	195.733.871,22	194.161.104,08
2. Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.618.527,35	0,00	0,00	0,00	9.618.527,35	5.573.806,62	106.878,60	0,00	0,00	5.680.685,22	3.937.842,13	4.044.720,73
3. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	3.992.814,31	0,00	0,00	3.992.814,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.992.814,31	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	367.352,52	257.460,77	0,00	0,00	624.813,29	65.737,42	44.059,45	0,00	0,00	109.796,87	515.016,42	301.615,10
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.490,29	172.322,82	7.347,99	0,00	1.105.465,12	659.197,02	101.019,67	7.347,99	0,00	752.868,70	352.596,42	281.293,27
6. Anlagen im Bau	339.246,93	6.045.903,28	0,00	2.709,820,02	9.094.970,23	0,00	0,00	0,00	52.253,27	52.253,27	9.042.716,96	339.246,93
7. Bauvorbereitungskosten	2.786.694,02	478.628,60	0,00	-2.709.820,02	555.502,60	92.475,27	0,00	0,00	-52.253,27	40.222,00	515.280,60	2.694.218,75
8. Geleistete Anzahlungen	94.217,71	0,00	0,00	-94.217,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.217,71
Summe Sachanlagen	**304.961.830,01**	**17.466.649,94**	**7.347,99**	**0,00**	**322.421.131,96**	**103.045.413,44**	**5.292.928,45**	**7.347,99**	**0,00**	**108.330.993,90**	**214.090.138,06**	**201.916.416,57**
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	12.900,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
Summe Finanzanlagen	**18.100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**18.100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**18.100,00**	**18.100,00**
Anlagevermögen insgesamt	**305.342.484,25**	**17.491.225,17**	**7.347,99**	**0,00**	**322.826.361,43**	**103.367.550,23**	**5.320.362,53**	**7.347,99**	**0,00**	**108.680.564,77**	**214.145.796,66**	**201.974.934,02**

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**56.550.678,94 €** (49.235.872,07 €)	5.346.104,86 € (13.285.558,80 €)	17.826.094,71 € (12.990.395,84 €)	33.378.479,37 € (22.959.917,43 €)	GS: 56.550.678,94 €*² (GS: 49.235.872,07 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.373.263,87 €** (2.497.911,96 €)	145.570,22 € (142.009,39 €)	550.522,94 € (535.232,74 €)	1.677.170,71 € (1.820.669,83 €)	GS: 2.371.985,63 € (GS: 2.496.633,72 €)
Spareinlagen *¹	**66.273.597,01 €** (62.907.010,45 €)	41.238.643,61 € (38.696.857,82 €)	18.518.560,00 € (20.618.640,00 €)	6.516.393,40 € (3.591.512,63 €)	
Erhaltene Anzahlungen	**7.800.544,43 €** (7.730.015,52 €)	7.800.544,43 € (7.730.015,52 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00) €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**245.918,89 €** (212.426.48 €)	245.918,89 € (212.426,48 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	**232.945,95 €** (245.251,34 €)	232.945,95 € (245.251.34 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.876.549.86 €** (1.707.052,92 €)	1.482.241,27 € (1.400.423,99 €)	394.308,59 € (306.628,93 €)	0,00 € (0,00 €)	
sonstige Verbindlichkeiten	**349.737,71 €** (308.533,34 €)	349.737,71 € (308.533,34 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtsumme	**135.703.236,66 €** (124.844.074,08 €)	**56.841.706,94 €** (62.021.076,68 €)	**37.289.486,24 €** (34.450.897,51 €)	**41.572.043,48 €** (28.372.099,89 €)	

*¹ Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	30.721.678,11 €	(27.289.115,08 €)
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	35.551.918.90 €	(35.617.895,37 €)
	66.273.597,01 €	(62.907.010,45 €)

Legende:
GS – Grundschulden, () – Angaben für 2019
*²davon zusätzlich durch Mietabtretung gesichert: **24.134.569,76 €** (Vorjahr: 16.921.483,13)

6 Lagebericht 2020 der PWG 1956 eG

6.1 Grundlagen des Unternehmens

6.1.1 Geschäftsmodell

Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Mit Vergabe ihrer Wohnungen an Mitglieder betreibt die Genossenschaft ein reines Mitgliedergeschäft. Daneben hat die Genossenschaft seit 2001 die Zulassung zum Betrieb einer Spareinrichtung, sie betreibt durch Hereinnahme von Spareinlagen ein reines Passivgeschäft. Die Spareinlagen werden ausschließlich im Anlagevermögen investiert und zur Darlehenstilgung verwendet. Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG unterliegt dem Genossenschaftsgesetz.

6.1.2 Ziele und Strategien

Ziele sind in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert, Grundlage dabei ist die Satzung der Genossenschaft, hier insbesondere § 2 Zweck und Gegenstand. Im Sinne dessen errichtet und bewirtschaftet die Genossenschaft Wohnungen und Gebäude nachhaltig, so dass den Mitgliedern die Möglichkeit gegeben ist, konform mit ihren Bedürfnissen und Interessen so lang wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt zu wohnen. Zu diesem Zweck engagiert sich die Genossenschaft auch im Bereich des sozialen und kulturellen Umfeldes in den Wohngebieten. Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern attraktive Wohnungen in unterschiedlichen, aber überwiegend in mittleren Preissegmenten an.

6.1.3 Steuerungssysteme

Entsprechend den Mindestanforderungen an das Risikomanagement, die aus der Bankeigenschaft (Spareinrichtung) herrühren, besteht ein Risikomanagementsystem, verbunden mit einem geprüften und transparenten Berichtswesen an die Gremien. Regelmäßig, zumeist alle zwei Jahre, erfolgt ein Bewertungsgespräch mit der Bundesbank. Das Ergebnis spiegelt sich im aktuellen Rating (Banken) des Jahres 2019, mit A, A- bis BBB + (S&P), wider. Dieses wurde aus den Ratings unserer Partnerbanken abgeleitet.

6.2 Wirtschaftsbericht

6.2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Mio. Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch

um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind trotz pandemischer Situation keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage festzustellen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen. Im Jahr 2020 dürften in der Bundesrepublik nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Die divergierende Brandenburger Bevölkerungsentwicklung war auch für 2020 kennzeichnend. In der Region um Berlin und Potsdam setzte sich der Bevölkerungszuwachs fort. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel mit Wegzug der jüngeren Generationen und damit sinkender Bevölkerungszahlen viele Städte des weiteren Metropolenraums vor Herausforderungen.

Die Bevölkerungszahl in Potsdam stieg 2020 auf 182.219, das sind 1.716 Personen mehr 2019. Die Zunahme von 2018 zu 2019 betrug dagegen noch 2.156 Personen. Für Potsdam hat sich laut einer neuen Studie der Landeshauptstadt die Prognose zum Bevölkerungswachstum bis 2040, wenn auch abgeschwächt, bestätigt. Positiv ins Gewicht fällt das erwartete Durchschnittsalter der Bevölkerung von 44 Jahren. Dabei ist davon auszugehen, dass sich der Anteil älterer Menschen wie überall in der Bundesrepublik auch in Potsdam überproportional erhöhen wird.

Von der Corona-Pandemie beeinflusst wurde 2020 ebenso der Potsdamer Arbeitsmarkt. So stieg nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit die Zahl der Erwerbslosen im Dezember 2020 um 20 % gegenüber dem Vorjahr. Nach Jahren des kontinuierlichen Rückgangs betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 nunmehr 6 % gegenüber 5,1 % im Jahre 2019.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsmarkt der Region Berlin und Potsdam sind bisher gering.

6.2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

6.2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit insgesamt 25.074,4 T€ lagen 143,3 T€ höher als im Vorjahr. Maßgeblich hierfür war eine Steigerung des Umsatzes durch Nutzungsgebühren aus Wohnungen, die in den Jahren 2019 und 2020 gekauft wurden, höhere Nutzungsgebühren infolge notwendiger Investitionen vor Neuvermietung sowie höhere Erlöse aus abgerechneten kalten Betriebskosten bei niedrigeren Erlösen aus abgerechneten warmen Betriebskosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2020 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	WE gesamt 31.12.2020	Leerstand 31.12.2020	Leerstand 31.12.2020	Leerstand 31.12.2019	Leerstand 31.12.2019
WE/ Leerstand	4.163	38 WE	0,91 %	17 WE	0,41 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellten sich im Vergleich zu 2019 wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	251,9	221,1
Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	41,7	57,8
Mietnachlass und sonstige Gründe	0,6	1,1
Gesamt	**294,2**	**280,0**

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 38,6 T€ stiegen unwesentlich um 0,5 T€ gegenüber 2019.

6.2.2.2 Forderungsmanagement

Stichtagsbezogen lagen die Forderungen aus der Vermietung bei 46,3 T€, damit 11,3 T€ über dem Vorjahreswert. Gemäß § 253 HGB wurden 2020 Forderungen in Höhe von 32,2 T€ gegenüber 14,5 T€ im Jahr 2019 abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Trotz umfangreicher Hilfsangebote wurden vier Mitglieder, gegenüber einem Mitglied im Vorjahr, wegen Mietforderungen bzw. nicht vertragsgemäßem Verhalten ausgeschlossen. Zwangsräumungen sind weiterhin die absolute Ausnahme, so war der Gerichtsvollzieher 2020 lediglich einmal aktiv. Bestehende und neue Privatinsolvenzen hatten mit 32 laufenden, darunter zwei neuen Insolvenzverfahren, nur untergeordneten Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2020.

6.2.3 Instandhaltung, Instandsetzung, Investitionen

6.2.3.1 Planungsgrundsätze

Die Bauplanung 2020 beruhte vorrangig auf technischen Notwendigkeiten unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen, kurz-, mittel- sowie langfristig. Dazu gehörte auch, die Planungen für das kommende Jahr in der Art auszurichten, dass in den nächsten Jahren notwendige Instandhaltungen an großen Liegenschaften der Genossenschaft, wie die Renovierung der Fassade in der Zeppelinstraße oder die Erneuerung der Haustechnik Auf dem Kiewitt 30a-33, umzusetzen sind, insofern es angestrebt wird, planbare arbeitsaufwändige kleine Projekte möglichst im Vorhinein zu erledigen, mithin Freiräume für Kapazitäten zu schaffen.

Daneben waren die gesellschaftlichen Entwicklungen sowie die stetig wachsenden Ansprüche an das Wohnen soweit möglich zu bedenken, ebenso wie die Veränderungen des momentan sehr bewegten Wohnungsmarktes. Dazu zählten auch etwaige Auswirkungen von Mietpreisbremse oder -deckel, die zwar in Potsdam noch nicht diskutiert wurden, aber von vornherein nicht auszuschließen waren. Vorstehende Planungsgrundsätze spiegeln sich in den Ansätzen für Wohnungswechsel, Herstellung der Vermietbarkeit sowie die laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzungen mit den notwendigen Reparaturen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes wider. Insgesamt setzen wir uns dafür ein, dass Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen erhalten und sukzessive verbessert werden, ganz im Sinne sich stetig verändernder, technischer sowie ökologischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen, so dass dahingehend und im Hinblick auf die demographischen Veränderungen satzungskonform Wohnraum zur Verfügung steht.

6.2.3.2 Baumaßnahmen

COVID-19, zum Zeitpunkt der Planung gar nicht oder nur beiläufig wahrgenommen, danach belächelt und dann das ganze Jahr 2020 davon geprägt, so auch bei uns. Das sich ursprünglich belächelte Prognosen aus Anfang 2020 derart bestätigen, ist aus heutiger Sicht erschreckend und beeindruckend. Trotz ungünstiger Rahmenbedingungen ist es gelungen, die geplanten Maßnahmen weitgehend umzusetzen.

Stagnationen, so bei Planung von mittel- und langfristigen Projekten, wie Quartiersentwicklungen in bestehenden und künftigen Wohngebieten oder Nutzung von Neubaupotenzialen in der Region, wofür oftmals in den letzten Jahren mühselig die Grundlagen geschaffen wurden, sind nicht ausgeblieben. Projekte gewinnen jetzt wieder an Fahrt, aber die verlorene Zeit lässt sich nicht aufholen. Gewiss gestalten sich die digitalen Konferenzen mittlerweile einfach und effizient, allerdings kann nicht jede Institution oder jedes Unternehmen ihr Backoffice mal einfach so homeofficetauglich machen und zumindest in gewohnter Manier arbeiten.

Ungeachtet dessen wurden im vergangenen Jahr knapp 3.350 T€ in den Bestand investiert, für die laufende Instandhaltung, also den Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes inklusive Wartung des technischen Equipments etwa 1.624,2 T€ und für Leistungen bei Wohnungswechsel knapp 1.720,1 T€.

Die geplante Instandhaltung beläuft sich auf 1.891,3 T€, hierzu gehörten die neuen Dächer der beiden Häuser Behlertstraße 15, 16a-c und 17a-c, die neu beschichteten Fassaden in der Französischen Straße, die frisch gestrichenen Fenster oder die Bauwerksabdichtung Am Schragen sowie die Strangsanierung in der Behlertstraße 14, wo in noch engerem Miteinander als ohnehin üblich die Erneuerung von Sanitärinstallation, Sanitärausstattung sowie Fliesen umgesetzt wurde.

Allen Bewohnern, die von Baumaßnahmen tangiert wurden, sie aktiv durchlebt haben, recht herzlichen Dank für Duldung und Mitwirkung. Bis auf Restleistungen an der Fassade und im Wohnumfeld ist die komplexe Instandsetzung und Modernisierung vom Willi-Schiller-Weg 02 – 08 fertiggestellt, einem Haus der Typenreihe WBS 70 mit fünfzig Wohnungen. Problemlos war die Projektumsetzung nicht, die räumliche Enge im Wohngebiet hatte so ihre Tücken, schweres Gerät zu platzieren, erforderte Geschick und Toleranz aller Beteiligten, wie für die gesamte Maßnahme. Erschwerend kam die pandemische Situation hinzu, nicht nur wegen der Abstands- und Hygieneregeln, sondern eher, Baumaßnahmen im bewohnten Zustand durchzuführen mit mehr als eingeschränkten Fluchtmöglichkeiten. Abhilfe wurde geschaffen mit einer entsprechenden Anzahl von Hotelzimmern, so hatten die Bewohner Ausweichmöglichkeiten nebst Sanitärräume. Ansonsten waren die üblichen Berührungspunkte, bautechnische wie genehmigungsrechtliche, teilweise in recht aufwändigen Prozessen zu klären, aber händelbar. Sicherlich waren die Verzögerungen im Vorhinein und im Projektablauf ärgerlich, aber in Anbetracht der Rahmenbedingungen nicht so gewichtig, als dass im Nachhinein das Projekt nicht positiv zu sehen wäre.

Fast „nebenbei“ wurden Leistungen per Gesetz, die Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bis Ende 2020, fertiggestellt. Nahezu alle Wohnungen der Genossenschaft sind nunmehr ausgestattet. Wie so meist im Leben, sind in einigen wenigen Wohnungen noch Nacharbeiten auszuführen. Insgesamt waren mehr als 15.000 Stück zu installieren, 10 % mehr als geplant und angekündigt. Diese Abweichung ist dem geschuldet, dass vor Ort die Anzahl einzubauender Geräte anhand der konkreten Baulichkeiten an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden musste. Hier kam es in einigen Fällen zur kontroversen Kommunikation, da sich Wohnungsnutzer nicht umfänglich genug informiert und deswegen benachteiligt fühlten. Alles in allem dennoch ein Projekt, das trotz des immensen Ausmaßes mit positiver Resonanz der Bewohner betraut wurde.

Projektentwicklungen:

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

Neben der Projektentwicklung in der Potsdamer Mitte, die im Übrigen in Harmonie mit der Investorenschar, vielen Häusern und Nutzungskonzepten, auch den eigenen, fortgesetzt wird, arbeiten wir auch an der Änderung des B-Planes Nr. 78 in der Französischen Straße. Das Konzept mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie Platz für Künstler in ihren angestammten Räumen, zudem Galerieflächen im Erdgeschoss des möglichen Neubaus, hat sich nicht geändert. Bedingt durch die pandemische Situation im Jahr 2020 warten wir nun auf die wiederholte öffentliche Auslegung, die Ergebnisse daraus und schlussendlich die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2021 ab. Zeitliche Abfolge dafür? Noch etwas vage, aber viertes Quartal 2021 wäre möglich.

Konsequent fortgesetzt wurden, trotz einschränkender Rahmenbedingungen, die Aktivitäten gegenüber Stadtverwaltung und Politik, die Rahmenbedingungen für derartige Verfahren im Sinne der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung zu modifizieren. Dieser Anspruch ist eigentlich auch der Stadt zu eigen, zudem in der Potsdamer Mitte bereits ein derartiges Verfahren umgesetzt wurde. Eine für derartige Prozesse notwendige Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung zwischen uns, den weiteren Unternehmen des Arbeitskreises Stadt*Spuren* und der Landeshauptstadt besteht seit Sommer 2018, dennoch fehlte hierzu bisher noch die notwendige Dynamik. Zwar wurden grundlegende Gespräche zu möglichen gemeinsamen Projektentwicklungen geführt, teilweise mit Verhandlungscharakter und öffentlicher Kommunikation, wie zum vorgesehenen Engagement von Genossenschaften im Bergviertel der Quartiersentwicklung in Krampnitz, aber verbindliche und rechtssichere Vereinbarungen zwischen uns und dem Entwicklungsträger bestehen noch nicht.

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, quartiersbezogene Betrachtungen, wie jetzt im Wohngebiet Am Schlaatz, zur langfristigen Entwicklung der Bestandsgebiete ebenso bedeutsam wie Konzeptvergaben für Neubau auf kommunalen Grundstücken.

Darüber hinaus sind wir aktiv in der Gemeinde Rehbrücke, haben dort im Berichtsjahr ein Grundstück erworben auf dem 50 Wohnungen gebaut werden. Baubeginn voraussichtlich 2021, Fertigstellung 18 Monate später. Zusammenfassend ist festzustellen, dass 2020 die geplanten Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf weitgehendst realisiert wurden. Darüber hinaus wurde weiterhin an der Weichenstellung gearbeitet für die Verbesserung der Bedingungen im Interesse des Eingangs formulierten genossenschaftlichen Zweckes oder besser für heutige und künftige Bewohner, Nachhaltigkeit, für Wohnungen, Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen.

6.2.4 Finanzierungsmaßnahmen

Auch 2020 wurden alle planmäßigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Insgesamt abgeschlossen bzw. prolongiert wurden Neu- und Anschlussdarlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 23.511,9 T€ (Vorjahr: 2.262,4 T€).

Die Ertragskraft der Genossenschaft gewährleistete auch 2020 die planmäßige Darlehenstilgung in Höhe von 5.372,5 T€ (Vorjahr 5.114,7 T€). Darlehen in Höhe von 355,0 T€ wurden abgelöst (Vorjahr: 11,3 T€).

6.2.5 Spareinrichtung

Der Einlagenbestand betrug am 31.12.2020 rund 66,3 Mio. € inklusive 422,4 T€ Zinsen für das Kalenderjahr und lag damit um rund 3,4 Mio. € höher als Ende 2019. Das Gesamtsparvolumen wird auf insgesamt 4.101 Konten (Vorjahr: 4.184) verwaltet.

Stichtagsbezogen nutzten 1.551 (Vorjahr: 1.567) unserer Mitglieder sowie 930 (Vorjahr: 936) Angehörige die Angebote der Spareinrichtung. Die Wirtschaftlichkeit der Spareinrichtung war nach der einheitlichen Berechnungsvorgabe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stets 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 Immobilienankauf, Neubau, Darlehensablösungen sowie zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt.

6.2.6 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2020	2019	2018
Vorstand*	3	3	3
Kaufmännische Angestellte**	17	17	17
Technische Angestellte	12	9	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	12	10	10
Auszubildende	6	5	4
Gesamt	**50**	**44**	**42**

* Dabei sind in allen drei Jahren zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied berücksichtigt.

** Im kaufmännischen Bereich ist eine Teilzeitbeschäftigte tätig, im technischen Bereich ein geringfügig Beschäftigter.

Für die weitere Verbesserung der Bewirtschaftung des Wohnungs- und Gebäudebestandes, einem Mehr an Dienstleistung sowie Verwaltung, wurden im Jahr 2020 sieben neue Arbeitskräfte eingestellt. So zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen Bankaufsichtlichen Anforderungen an die IT (BAIT) und für die Absicherung der zunehmenden Digitalisierung einen weiteren Mitarbeiter in der EDV, im Bereich der Finanzbuchhaltung eine neue Mitarbeiterin sowie fünf Hausmeister. Damit wird auch dem demographischen Wandel Rechnung getragen. Wie schon in den vergangenen Jahren sind wir mit zwei Auszubildenden unserem Grundsatz zur Ausbildung treu geblieben. Darüber hinaus wurden die strukturellen Abläufe verändert, so die Kompetenzen in den Verwaltungsbereichen und damit auch die Eigenständigkeit und Verantwortung erhöht, so dass trotz der Einschränkungen infolge pandemischer Rahmenbedingungen mehr Service für Bewohner und Mitglieder besteht. Mit den personellen Veränderungen einhergehend veränderten sich Löhne und Gehälter einschließlich Folgekosten. Darüber hinaus erhöhten sich Löhne und Gehälter der Angestellten aufgrund der Tariferhöhung zum 1. Juli 2020, sowie der Vereinbarungen der Tarifparteien, Mehrbelastungen durch die Corona-Pandemie mit einer Einmalzahlung zu honorieren. Auch haben längere Betriebszugehörigkeiten sowie Gehaltsanpassungen die Lohn- und Gehaltsentwicklung beeinflusst.

Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienkaufleute aus. In Anbetracht der eingangs angeführten Kompetenzen und strukturellen Veränderungen wurde der Weiterbildung aller Mitarbeiter eine höhere Bedeutung beigemessen als

in bisherigen Jahren, so unter anderem Angebote des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, 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 oder der Aareon Deutschland GmbH sowie weiterer freier Bildungsträger genutzt, zumeist natürlich digital und nicht als Präsenzunterricht.

War die Personalentwicklung schon immer eine bedeutsame Managementaufgabe, so nimmt in Anbetracht des demographischen Wandels in der Belegschaft die Bedeutung zu, für eine kompetente und auch nachhaltige Fortentwicklung trotz altersbedingter Fluktuation. Durch rechtzeitiges Handeln stellen wir sicher, dass der Erfolg des Unternehmens nicht in Frage steht. Auch unter den Aspekten des demographischen Wandels in Gesellschaft und Unternehmen, ergänzt um den ohnehin bestehenden Fachkräftemangel sowie die zunehmende Konkurrenz um kluge Köpfe, wird der Personalpolitik eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Hinblick darauf unterliegen Stellenprofile, Verfahrens- sowie Arbeitsabläufe stetem Augenmerk. Daraus resultieren sodann optimierte Prozesse, für mehr Effizienz, bessere Erreichbarkeit, oder kurz für besseren Service gegenüber Bewohnern und Dritten.

6.3 Lage der Genossenschaft

6.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	2.192,8	1.667,4	525,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	-33,5	-40,4	6,9
Ergebnis vor Steuern	2.159,3	1.627,0	532,3
Steuern	-452,1	-355,5	-96,6
Jahresergebnis	1.707,2	1.271,5	435,7

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.707,2 T€ (Vorjahr: 1.271,5 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 1.315,0 T€. Der höhere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich durch gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie gesunkenen Erhaltungs- und Zinsaufwendungen, denen gestiegene Personalaufwendungen gegenüberstehen.

6.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2020 ist wie in den Vorjahren geordnet, mithin die Genossenschaft finanziell gut aufgestellt. Sie verfügt über eine solide Bilanzstruktur und Liquidität.

Zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich die Flüssigen Mittel wie folgt:

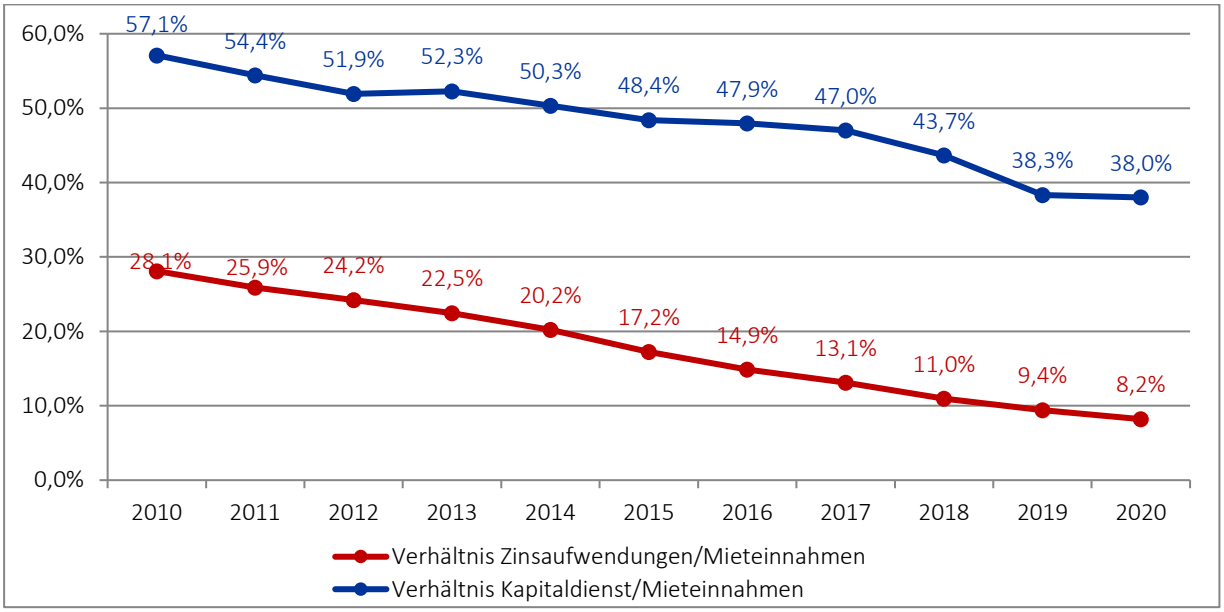
	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Flüssige Mittel	4.551,1	3.936,9	4.868,2

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, weitgehendst gezogen werden. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird konsequent vom Risikomanagement erfasst und unterliegt der laufenden Beobachtung.

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

	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.049,6	5.048,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.997,6	8.541,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.476,5	-7.479,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.085,0	-2.061,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	606,1	-999,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.655,7	4.049,6

Entwicklung Zinsaufwendungen/ Kapitaldienst



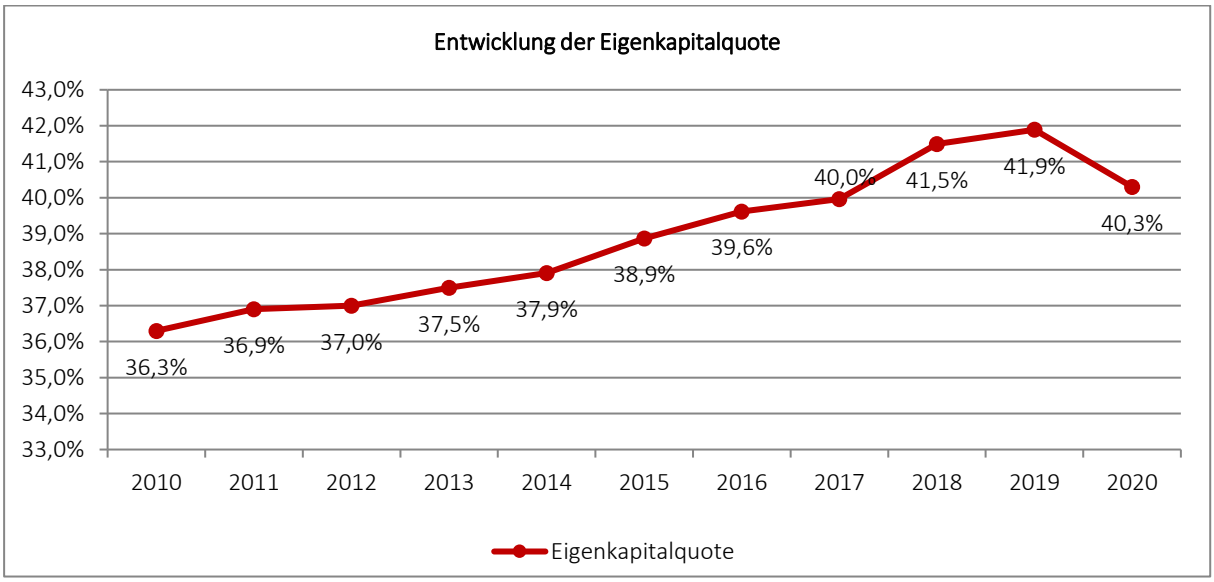
6.3.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderungen T€
Aktiva			
Langfristiges Vermögen	214.145,8	201.974,9	12.170,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	5.058,3	4.528,0	530,3
Bilanzvolumen	219.204,1	206.502,9	12.701,2

Passiva			
Langfristiges Kapital	155.284,3	142.580,2	12.704,1
Mittel- und kurzfristige Kapital	63.919,8	63.922,7	-2,9
Bilanzvolumen	219.204,1	206.502,9	12.701,2

Zunächst ist hier zu konstatieren, dass sich das Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um 1.738,9 T€ auf 88.244,7 T€ erhöht hat, (Vorjahr 86.505,8 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 40,3 % zum 31.12.2020.



Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank im Vergleich zum 31.12.2019 um 0,1 Prozentpunkte. Der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg im Berichtszeitraum auf 70,8 % gegenüber 68,9 % per 31.12.2019. Maßgeblich verantwortlich ist die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals von 50,5 Mio. € auf 58,7 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 214,1 Mio. € werden von den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 155,3 Mio. € finanziert. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus über 63,9 Mio. € mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 59,8 Mio. € kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welches in Höhe von 58,9 Mio. € das langfristige Vermögen finanzieren. Die Vermögenslage ist somit unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ausgeglichen.

6.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Dreijahresvergleich dar:

	2020	2019	2018
Jahresüberschuss (T€)	1.707,2	1.271,5	1.744,8
Bilanzsumme (T€)	226.774,4	213.982,6	212.649,9
Mitglieder	6.035	5.966	5.809
Wohneinheiten	4.163	4.146	4.140
Solvabilitätskennzahl (%)	39,8	41,4	41,0
Restschulden je m² (€)	448,99	430,20	433,02
Leerstand Wohnungen (%)	0,91	0,41	0,48
Zinsquote (%)	8,2	9,4	10,9
Kapitaldienstquote (%)	38,0	38,3	43,5
Sollmiete WE monatlich je m² (€)	5,60	5,51	5,46
Betriebskosten monatlich (kalt) je m² (€)	1,48	1,47	1,43
Betriebskosten monatlich (warm) je m² (€)	0,79	0,85	0,87

6.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft ist auf eine starke Mitgliederorientierung ausgerichtet, stärkt Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und ehrenamtliche Aktivitäten. Hierzu gehört auch die Vertreterversammlung. Nach der nächsten

Vertreterversammlung im Jahr 2021 geht die Amtszeit unserer Wählervertreter zu Ende, insofern war im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit Genossenschaftsgesetz und Satzung die Neuwahl durchführen. Unsere Satzung sieht gemäß § 31 vor, dass auf je 60 Genossenschaftsmitglieder ein Wählervertreter zu wählen ist. Für die 5.966 Mitglieder (Stand 31. Dezember 2019) waren somit 100 Wählervertreter und max. 10 Ersatzvertreter zu wählen, deren Amtsdauer dann wieder fünf Jahre beträgt. Die Wahl der Wählervertreter für die neue Amtsperiode, die mit Abschluss der diesjährigen Vertreterversammlung beginnt, wurde gemäß Satzung und Genossenschaftsbgesetz durchgeführt und abgeschlossen; zu Wahlprozedere und Wahl gab es keine Einwände. Für die Bereitschaft der Mitglieder, die in der neuen Amtsperiode Verantwortung für Genossenschaft, Bewohner und Mitglieder übernehmen und sich aktiv im genossenschaftlichen Leben engagieren, bedanken wir uns recht herzlich, persönlich sowie im Namen der Mitglieder. Darüber hinaus bedanken wir uns auch bei den Mitgliedern, die mit ihrer Wahlbeteiligung von knapp dreißig Prozent die erforderliche Anzahl von Wählervertreter nebst Ersatzvertretern gewählt haben. Dieses ausgeprägte Miteinander und Engagement spiegelt ein positives Verhältnis zur Genossenschaft mit ihrem sozialen Auftrag wider, teilweise schon seit Jahrzehnten nutzen doch Mitglieder, teilweise noch im Erstbezug ihre Wohnung. Das soziale Engagement der Genossenschaft als Teil der klassischen Wohnungsvermietung zur Bewältigung des sozialen und demographischen Wandels gewinnt wieder zunehmend an Bedeutung, 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

Insgesamt ist für 2020 eine positive Bilanz zu ziehen, trotz Corona-Pandemie. So bilden positives Jahresergebnis sowie die umfangreichen Investitionen in den Bestand eine gute Grundlage, um auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen sozial verträglich anzubieten. In diesem Zusammenhang ist auch die Erweiterung des Immobilienbestandes zu sehen. Bei den Reihenhäusern in der Theodor-Echtermeyer-Straße und Fintelmannstraße in Potsdam sowie der Einsteinstraße in Caputh nicht nur um Ergänzungen des Portfolios mit größtenteils familiengerechtem Wohnraum, sie stellen schon kurz- und insbesondere langfristig einen stabilen Vermögenszuwachs dar. Ebenfalls erfreulich ist das große Vertrauen unserer Mitglieder, das sich beispielsweise in dem ungebrochenen Wachstum der Spareinlagen niederschlägt. Damit sichert uns die Spareinrichtung, als Alleinstellungsmerkmal in der Region, auf Dauer Zugang zu niedrigen Kapitalkosten. 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

Obwohl die langfristigen sozialen wie wirtschaftlichen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie weitgehend unbekannt sind, prognostizieren wir für 2021 und darüber hinaus keine wesentlichen Veränderungen für den Potsdamer Wohnungsmarkt. In Anbetracht des fortwährenden Bevölkerungswachstums ist weiterhin von einer konstanten Wohnungsnachfrage auszugehen, die städtebaulichen Entwicklungen in der Landeshauptstadt reflektieren dieses in Natura. Dabei ändern sich natürlich Wohnansprüche oder Mieterstrukturen, auch beeinflussen die personelle Verringerung der Haushaltsgrößen, Zuzüge oder Wanderungsbewegungen innerhalb Potsdams die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus beeinflussen verändertes Wohnverhalten sowie die zunehmende Flexibilität der Bewohner die Vermietung des Wohnraumes, zieht doch Fluktuation ein Mehr an Verwaltungsaufwand

und baulichen Leistungen nach sich. Alles in allem eine normale Entwicklung, nicht risikobehaftet, kalkulier- und steuerbar.

Untersetzt wird diese Einschätzung durch die soziodemographischen Prognosen für Potsdam, basierend auf statistischen Daten der Stadt. Danach prognostiziert die Landeshauptstadt, dass in etwa zehn Jahren mehr als 200.000 Menschen in ca. 188.000 Haushalten leben. Insofern ist die politische Weichenstellung in der Stadt, niedergeschrieben in der Kooperationsvereinbarung von SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, Die Linke für den Zeitraum 2019 – 2024, u. a. mit der Abkehr vom Höchstpreisverfahren bei Grundstücksverkäufen zu Gunsten von Konzeptvergaben, schon der richtige Weg und relevant für die Genossenschaft im Speziellen sowie die soziale Wohnungswirtschaft im Allgemeinen. Erfüllt sich dieser politische Grundgedanke weiter mit Leben, wird also umgesetzt, wie geschehen in der Potsdamer Mitte, vorgesehen in Krampnitz, beabsichtigt in anderen Bereichen von Potsdam und begonnen in den innerstädtischen Quartiersentwicklungen, sichert es nachhaltiges Entwicklungspotenzial für das Unternehmen Genossenschaft und bietet Möglichkeiten zur Stabilisierung der sozialen Wohnungswirtschaft in Potsdam.

Für moderne Wohnungen und Wohnformen sorgt dann die Genossenschaft. Die Genossenschaft hat hier faktisch einen Wettbewerbsvorteil, erfüllt sie doch diese Kriterien schon seit langem, verfügt insofern über notwendige Erfahrungen, um hier aktiv im Hinblick auf soziodemografische Entwicklungen mit ihren Veränderungen in der Haushaltsstruktur, die sich auch in bestehenden Quartieren bestätigen, zu agieren. Die Vergabe der entscheidenden Gebäude in der Potsdamer Mitte an die Genossenschaft spiegelt wider, dass Stadtverwaltung und Politik der Genossenschaft die Kompetenz und wirtschaftliche Stärke zugestehen, insofern wird sie als aktiver und wirtschaftlich starker Partner gesehen.

Mit der Beschlussfassung der Landeshauptstadt zum innerstädtischen Entwicklungskonzept im Wohngebiet Am Schlaatz wird, bisher noch etwas zögerlich, künftig mit mehr Dynamik, mittel- und langfristig mit Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im Voraus gedacht, für einen zukunftsorientierten und modernen Stadtteil mit einer Vielfalt an Lebensperspektiven. Im Hinblick darauf gehen wir davon aus, dass sich die Stadt Potsdam nicht nur politisch positiv zur sozialen Wohnungswirtschaft und damit der Genossenschaft positioniert, sondern aktiver als bisher ihre politisch artikulierten Ziele umsetzt. Aus dieser Akzeptanz heraus resultieren Möglichkeiten für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt, in dem die Genossenschaft ganz im Sinne der Satzung nachhaltig agieren und sich sowie ihren Wohnungsbestand kontinuierlich entwickeln kann, allein, an separaten Standorten oder in Kooperation mit anderen Genossenschaften, auf benachbarten Standorten. In diesem Zusammenhang ist positiv zu werten, dass sich das konstruktive Miteinander im Sinne von Bündnis Wohnen bzw. Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung fortsetzt, zwar nicht so dynamisch wie ursprünglich gedacht, dafür stetig. Zu dieser bejahenden Grundstimmung gehört auch, dass sich die Stadtpolitik ihre kritische Haltung gegenüber den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Berlin, zuletzt mit dem mehr als fragwürdigen Mietendeckel bewahrt hat. Bleibt nun auch die Landespolitik weiterhin kritisch gegenüber momentaner Wohnungspolitik sind Mietbegrenzungen und Mietendeckel nicht relevant. Erfahrungen zeigen aber immer wieder, wie wankelmütig Politik ist, daher bleibt die kritische Marktbeobachtung, auch über die Stadtgrenzen von Potsdam hinaus, für uns insofern bedeutsamer Bestandteil unseres Risikomanagements.

Neben diesen lokalen Schauplätzen der Unternehmensentwicklung nimmt die Verantwortung aus unserem Generationsauftrag als Unternehmen sowie jedes Einzelnen für sich zu, gerade in Zeiten politischen Phlegmas. Weltweit mahnen Kompetenzen, verweisen auf Klimaentwicklungen und deren Folgen, die Gefahren für Flora, Fauna und Mensch mit seinem Hab und Gut, geändert wird wenig. Wenn die Möglichkeiten der Genossenschaft mit ihrem regionalen Wirkungskreis im Verhältnis gesehen auch begrenzt sind, so muss dem Engagement für Klimaschutz und Umweltschutz immer breiterer Raum eingeräumt werden.

Demzufolge widmen wir uns nicht nur klimatischen sowie ökologischen Projekten zu, für bunteren Freiraum mit einem Mehr an Biodiversität, arbeiten parallel an nachhaltigen klimarelevanten Handlungszielen der Genossenschaft, für die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungen und Gebäuden. Dazu gehören neben den Klassikern wie Rahmenbedingungen der Infrastruktur für E-Mobilität, Photovoltaik, bauphysikalische Verbesserungen, noch bessere Effizienz der Haustechnik auch persönliche Veränderungen, mit regionalen Produkten.

Dass sich die Verwaltung neben Quartiersentwicklungen im eigenen Haus der Digitalisierung zu widmen hat, ist in heutigen Zeiten schon ein Selbstverständnis.

Zusammenfassend ist festzustellen, die Herausforderungen der Zukunft betreffen alle Bereiche, neben internen wie externen auch persönliche, ob nun mit Stadtentwicklung und Städtebau, Architektur, Energiegewinnung und -verbrauch, Verkehr, Freiraumentwicklung oder der sozialen Infrastruktur. Die aktive Zusammenarbeit bietet die Möglichkeit einer hohen Wohn- und Lebensqualität, ergänzt um eine Vielfalt an Bildungs-, Arbeits- und Wohnungsangeboten, bedarfsgerechter Infrastruktur und diskriminierungsfreien 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 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 0,64 % gegenüber den Konditionen unserer bestehenden klassischen Bankfinanzierungen mit 1,02 % p.a., bezogen auf das Jahr 2020, kostensenkend und stabilisierend (Kostenvorteil: ca. 0,38 % p.a.). Von einer deutlichen Veränderung der Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt gehen wir 2021 nicht aus, schließen aber insgesamt eine tendenziell leichte Erhöhung des Zinsniveaus nicht aus, beobachten den Kapitalmarkt insofern kritisch.

Insgesamt rechnen wir mit einer stabilen Geschäftsentwicklung, mit einem Umsatzwachstum von ca. 1 % ohne Berücksichtigung von Umlagen für abgerechnete Betriebskosten, resultierend aus Veränderungen der Grundnutzungsgebühren nach Modernisierung, durch Bestandserweiterungen oder im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dabei steht 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 werden im Sparbereich 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 konkret geplanter Modernisierungs- bzw. Neubauvorhaben.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird das Jahresergebnis mit 1.300,6 T€ prognostiziert, damit läge das Jahresergebnis im Rahmen der langfristigen Planung.

Dabei zu Grunde gelegt nachfolgende Planungsansätze:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (25.455 T€),
- Instandhaltungsaufwand (6.025 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (5.299 T€),
- Personalaufwand (3.100 T€) und
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (912 T€).

Unterstellt man jetzt bei den Rahmenbedingungen Kontinuität, mithin bei den aufgeführten Planungsansätzen, den Marktentwicklungen in der Region sowie am Geld- und Kapitalmarkt, lassen sich ähnliche Jahresergebnisse ableiten, mit

tendenziell reduziertem Jahresüberschuss auf bis zu 1,1 T€ im Jahre 2029. Ändern sich dagegen die Rahmenbedingungen, ist es möglich, mittels der Instrumente des Risikomanagements im Sinne der angestrebten Entwicklung zu reagieren.

6.5 Chancen- und Risikobericht

6.5.1 Risikomanagement

Mit den MaRisk 06 („Mindestanforderungen an das Risikomanagement“) in der Fassung vom Oktober 2017 und den zeitgleich veröffentlichten und damit verbindlichen Bankaufsichtlichen Anforderungen an die IT, kurz BAIT, sind nunmehr strengere Anforderungen und Regeln an die IT gestellt. Penetrationstests sowie weitere Analysen und zudem die sukzessive Ausrichtung unserer EDV-Landschaft an die BAIT sind die Quintessenz. Hierzu gehört auch, dass für Umsetzung und regelmäßige Begleitung im Kontext mit den Anforderungen, neben den internen Kompetenzen, ein Informationssicherheitsbeauftragter bestellt wurde. Ergänzt werden diese Aktivitäten um die Ausrichtung der Prozessabläufe mit steter Aktualisierung der Verfahrens-dokumentation nach den aktuellen Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern.

Ansonsten ist das Risikomanagement ohnehin fester Bestandteil der Unternehmensführung der Genossenschaft. Zur Umsetzung wurde es fest in die Prozesse des Unternehmens und in die Aufbau- sowie Ablauforganisation integriert. Im Rahmen der jährlichen Planungs- und Strategiebesprechungen werden innerhalb der Gremien mögliche Risikopotentiale bzw. Risikofelder definiert, analysiert und sofern nötig, an neue Situationen angepasst. 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. Im Vorstand obliegt dem kaufmännischen Vorstandsmitglied das Ressort des Chief Compliance Officer mit Geldwäsche, Betrugsprävention, Compliance, Revision, Informationssicherheit sowie Risikocontrolling. Zudem berät auch das nebenamtliche Vorstandsmitglied begleitend für den Bereich Spar. Die Instrumente zur internen Risikosteuerung dienen auch als Grundlage für die Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Zu den Instrumenten der Risikosteuerung gehören u.a.:

- langfristige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne
- regelmäßige Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan
- regelmäßige Werthaltigkeitsprüfung des Anlagevermögens
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios
- Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat
- monatliche Analysen zur Liquidität
- monatliche Rentabilitätsbetrachtung der Spareinrichtung
- regelmäßige Prüfung der abgeschlossenen Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- regelmäßige Gebäudeanalyse
- Tätigkeit von Geldwäsche- und Compliancebeauftragten
- Tätigkeit des Informationssicherheits- und Risikocontrollingbeauftragten
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle zur EDV
- Weiterbildung
- vorausschauende Personalplanung.

6.5.2 Chancen und Risiken

Das Leistungsangebot der Genossenschaft umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Im Oktober 2020 hat die Landeshauptstadt eine neue Prognose zur demographischen Entwicklung der Landeshauptstadt vorgelegt. Die letzte Studie dieser Art aus dem Jahre 2017 hatte sich offenbar als zu dynamisch erwiesen. Nach der neuen Prognose sollen 2040 knapp 218.000 Menschen in der Stadt leben, während nach früheren Berechnungen schon 2035 mit rund 220.000 Menschen gerechnet wurde. In der Tendenz bleibt ein anhaltendes Wachstum, auch wenn es nicht mehr so groß ist wie bisher erwartet. Als Ursache nannte die Verwaltung hohe Wegzugszahlen und einen abflauenden Zuzug in den vergangenen zwei Jahren. Eine Entwicklung, die für die Genossenschaft kein Risiko darstellt, aber im Hinblick auf die Wohnungssituation Chancen für eine kontinuierliche Erweiterung des Wohnungsbestandes bietet. Für den Bestand sichert dies bei ordnungsgemäßer Bestandsbewirtschaftung und den Qualitätsansprüchen wie bisher eine hohe Nachfrage. Alles in allem beste Bedingungen für eine fortwährend gute Entwicklung.

Damit können auch die Ausfallrisiken der Mieten als gering eingeschätzt werden, da Leerstand sich im Wesentlichen nur aus der natürlichen 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 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.

Der Umgang mit Risikogrundsätzen stellt 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.
- Regelmäßige bzw. anlassbezogene Risikoinventuren untersuchen insbesondere Marktpreis-, Liquiditäts-, Adressausfall- und operationelle Risiken.
- Stressszenarien bilden Gefährdungspotenziale aufgrund von außergewöhnlichen, aber plausiblen Ereignissen ab, zeigen notwendigen Handlungsbedarf auf.

Im Rahmen der Risikoselbsteinschätzung 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 2021 sind alle notwendigen Darlehen mit einer dann aktuellen Restschuld in Höhe von 467,8 T€ bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Für das Geschäftsjahr 2022 sind nur noch drei Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 2.969,1 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
Sprecher des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied des Vorstandes

Wolfram Gay
Mitglied des Vorstandes

7 Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 22. Juni 2021

7.1 Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2020

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2020. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2020 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2020 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2020 lag den Aufsichtsratsmitgliedern vor, wurde zur Kenntnis genommen und eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer, Herrn Ohme, beraten.

Arne Huhn
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Matthias Pludra
Sprecher des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied des Vorstandes

Wolfram Gay
Mitglied des Vorstandes

7.2 Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

v.l.n.r. Arne Huhn, Delia Kraaß, Johannes Rütenik, Rüdiger Jessen,
Kathrin Busse-Suppé, René Weber, Steffen Linke

Der Aufsichtsrat der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, wahrgenommen. Dazu ließen sich die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, wie u.a.:

- einzelne Geschäftsverläufe,
- die Lage und strategische Ausrichtung,
- das Risikomanagement der Genossenschaft,
- über die im Rahmen der Innenrevision durchgeführten Prüfungshandlungen der DOMUS AG,
- die Umsatz- und Leerstandsentwicklung,
- Investitions-, Instandhaltungs- und Bauplanung,
- die Ertrags- sowie Vermögenslage,
- die Entwicklung der Spareinrichtung,
- interne und externe Revisionstätigkeiten und einzelne Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung

informieren. Darauf aufbauend wurden durch den Aufsichtsrat die laut Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst und damit die ihm mit selbständigen Aufgabenbereich arbeitenden Organ der Genossenschaft übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

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. Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates haben auch im Geschäftsjahr 2020 der Finanz- und Bauausschuss seine Tätigkeiten fortgesetzt. Hierzu fanden mehrere Sitzungen des Finanz- und Bauausschusses statt, welche auf Grund der pandemischen Auflagen vorwiegend als gemeinsame Ausschusssitzungen und per Onlineveranstaltung organisiert und durchgeführt wurden.

In Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und die des Aufsichtsrates wurden die Quartalsauswertungen, der langfristige Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spareinrichtung, der Jahresabschluss 2019 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

Im Berichtsjahr 2020 mussten auf Grund der anhaltenden Corona-Pandemie unsere täglichen Arbeitsvorgänge hinterfragt, neu organisiert und bislang ungeahnten Belastungstests unterzogen werden. Durch die übergeordneten, gesellschaftlichen Herausforderungen sollten die substanziellen Aufgaben der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft eG 1956 nicht beeinträchtigt werden. Der Aufsichtsrat hat hierbei den Vorstand bei der Lösungsfindung und Umorganisation von Arbeitsabläufen und bislang eingespielten Verfahrensabläufen unterstützt. Auch wenn das genossenschaftliche Miteinander infolge der behördlichen Verordnungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie sehr stark eingeschränkt wurde, so konnten dennoch die wesentlichen Aufgaben, Angebote und Serviceleistungen unserer Genossenschaft aufrechterhalten werden.

Hierzu fand ein enger Austausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat statt, um den ständig wechselnden Anforderungen gerecht zu werden. Auch wenn es in der aktuellen Zeit sehr schwerfällt, eine verlässliche Prognose für die Zukunft abzugeben, so haben die zurückliegenden Monate im Jahr 2020 gezeigt, dass die strukturelle Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Organen unserer Genossenschaft sehr gut funktioniert. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft wird auch in der Zukunft eine enge Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erfordern.

Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der Sitzungen des Aufsichtsrates bzw. der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand/ Ausschüssen:

- In enger Zusammenarbeit zwischen den Ausschüssen wurden der Bauplan 2020 und dessen Umsetzung ständig überprüft und objektiv notwendige Änderungen gemeinsam beraten und beschlossen.
- Analyse und Bewertung zu weiteren baulichen Entwicklungspotenzialen und zu laufenden Planungs- und Bauprojekten (u.a. Potsdamer Mitte, Krampnitz, Zukauf Bornstedt und Caputh).
- Befassung mit dem Controlling der Bau- und Investitionsplanung 2020/ 2021 und deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2020.
- Weitere Punkte waren unter anderem die Erörterung der Strategie zu Darlehensfälligkeiten und eine vierteljährliche Überprüfung der Rentabilität unserer Spareinrichtung.
- Analyse und Bewertung von verschiedenen Aufgabengebieten, Arbeitsabläufen und Personalstrukturen (u.a. Digitalisierung, Schulungskonzept, Verwaltungsstrukturen, Corona-Maßnahmen).
- Vorbereitung und Umsetzung von personalrelevanten Themen (u.a. Vertragsverlängerungen Vorstandsverträge, Auswahl neuer Aufsichtsratsmitglieder und Vorbereitung Wiederwahl).
- Vorbereitung und Mitwirkung zu den Vertreterwahlen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2020 wurde durch den 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 2020 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 2021, die den Trend für ein erfolgreiches 2021 aufzeigen. Wir arbeiten weiterhin engagiert daran, die Genossenschaft weiterzuentwickeln. Das gute Jahresergebnis gibt uns die Möglichkeit, den vor uns liegenden Herausforderungen positiv zu begegnen und unserem genossenschaftlichen Auftrag nachzukommen.

In der Vertreterversammlung am 30.06.2020 wurde Herr Klaus Meyer aus dem Kreis der Aufsichtsratsmitglieder verabschiedet, Frau Kathrin Busse-Suppé und Herr Steffen Linke zu weiteren 3 Jahren in den Aufsichtsrat wiedergewählt und Frau Delia Kraaß als qualifiziertes Aufsichtsratsmitglied neu gewählt. Meinen Dank richte ich an dieser Stelle nochmals an Herrn Klaus Meyer, welcher mir während der Übergabe der Aufgaben als Aufsichtsratsvorsitzender eine große Hilfe und Unterstützung war. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern*innen sowie den Mitgliedern und dem Kreis der Unterstützer und Förderer der Genossenschaft für die im Jahr 2020 zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit und die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. 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 2020 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 anzunehmen,
- der guten Ordnung halber sei angemerkt, dass im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie von einer Ausnahmeregelung zur abweichenden Verfahrensweise Gebrauch gemacht wurde, hier die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschluss 2020 durch den Aufsichtsrat,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 1.536.446,27 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 1.707.166,27 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 170.720,00 €, in die Position Andere Ergebnisrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus Dieter Boshold, Herrn Wolfram Gay, Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2021
Für den Aufsichtsrat

Arne Huhn
Aufsichtsratsvorsitzender

8 Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2020

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben. Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.163 Mietwohnungen und 30 Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen in den langfristigen Bereich ausgeglichen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Eigenkapitalquote beträgt nach der Vermögenslage zum Bilanzstichtag 40,3 % (Vorjahr: 41,9 %). Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 2.192,8 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.707,2 ab.

Aus nicht bilanzwirksamen Geschäften ergeben sich für die Genossenschaft folgende Risiken:

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 25,2, soweit der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in dem Verfahren nach § 5 des Statuts des Selbsthilfefonds die Einforderung des zugesagten Garantiebetrages beschließt. Insgesamt beträgt der Garantiebetrag bis einschließlich 2020 kumulativ T€ 272,9. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird von der Genossenschaft mit annähernd 0 % eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit der Landeshauptstadt Potsdam zwei Anhandgabeverträge abgeschlossen, aus denen sich Investitionsverpflichtungen ergeben. Bis zum 31. Dezember 2020 betragen die Investitionskosten T€ 5.668,1. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell von der Genossenschaft mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 0 % eingeschätzt wird.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes 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 betriebenen 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.

Berlin, den 12. März 2021

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

Ohme
Wirtschaftsprüfer

Schlesing
Wirtschaftsprüferin

Projektimpressionen

Anna-Zielenziger-Straße, Blick vom Alten Markt

Anna-Zielenziger-Straße, Blick auf den Plögerschen Gasthof

Bauvorhaben in Bergholz-Rehbrücke

Sanierung: Willi-Schiller-Weg 2-8

Sanierung: Hans-Grade-Ring 2-10

Bauvorhaben in Krampnitz

Sanierung: Wolfgang-Staudte-Str. 2-6

Sanierung: Leibnizring 14-24

Sanierung: Einsiedelei 1