

Geschäfts- und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

- Kurzfassung -



INHALTSVERZEICHNIS

1	Bestand und Bewirtschaftung	1
2	Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	2
3	Bilanz zum 31. Dezember 2019	3
4	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019	5
5	Anhang zum Jahresabschluss 2019	6
6	Lagebericht 2019 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	Instandhaltung	16
6.2.3.3	Instandsetzung	17
6.2.3.4	Jahresübergreifende Projekte bzw. Neubau	18
6.2.4	Finanzierungsmaßnahmen	23
6.2.5	Entwicklung im Personalbereich	23
6.3	Lage der Genossenschaft	24
6.3.1	Ertragslage	24
6.3.2	Finanzlage	25
6.3.3	Vermögenslage	26
6.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	27
6.3.5	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	27
6.3.6	Gesamtaussage	28
6.4	Prognosebericht	28
6.5	Chancen- und Risikobericht	30
6.5.1	Risikomanagement	30
6.5.2	Chancen und Risiken	31
6.5.3	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	32
7	Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 30. Juni 2020	33
7.1	Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über di Prüfung zum Jahresabschluss 2019	ie 33
7.2	Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates	34
8	Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019	36

1 Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2019 gehören zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2018	4.141	Wohnungen
Zugänge	6	Wohnungen
Abgänge	1	Wohnung
Wohnungen per 31.12.2019	4.146	Wohnungen
Gewerbeeinheiten per 31.12.2019	53	Gewerbeeinheiten
Garagen per 31.12.2019	106	Garagen
Stellplätze per 31.12.2019	712	Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2019	148	Stellplätze

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

davon Stern	508	Wohnungen
Stern/ Drewitz	697	Wohnungen
Verwaltungsbereich IV		
davon / an Oomaatz] 303	Tromiungon
davon Am Schlaatz	563	Wohnungen
davon Waldstadt II	255	Wohnungen
davon Waldstadt I	473	Wohnungen
Waldstadt/ Schlaatz	1.291	Wohnungen
Verwaltungsbereich III		
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
Potsdam-Stadt	1.040	Wohnungen
Verwaltungsbereich II		
Potsdam-West	1.118	Wohnungen
Verwaltungsbereich I		

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 2019

AKTIVA	Stand 31. 12. 2019 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2018 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		40.417,45	56.012,49
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.161.104,08		194.293.074,52
Grundstücke mit Geschäfts- und	134.101.104,00		104.200.074,02
anderen Bauten	4.044.720,73		4.151.599,33
3. Technische Anlagen und Maschinen	301.615,10		206.274,96
4. Andere Anlagen, Betriebs- und	204 202 27		104 404 10
Geschäftsausstattung 5. Anlagen im Bau	281.293,27 339.246,93		194.484,18 139.786,95
Bauvorbereitungskosten	2.694.218,75		602.750,28
7. Geleistete Anzahlungen	94.217,71	201.916.416,57	0,00
•	01.217,71	201.010.110,01	0,00
III. Finanzanlagen	40.000.00		40,000,00
1. Beteiligungen	12.900,00	40 400 00	12.900,00
Andere Finanzanlagen	5.200,00	<u> 18.100,00</u>	5.200,00
Anlagevermögen insgesamt		201.974.934,02	199.662.082,71
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.086.588,18	7.148.530,89
 Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände 			
 Forderungen aus Vermietung 	34.997,08		46.500,18
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19,82		154,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.127,53		1.127,53
Sonstige Vermögensgegenstände	904.878,23	941.022,66	882.468,76
III. Flüssige Mittel		0	00_1.00,1.0
Kassenbestand und Guthaben bei		0.000.044.04	4 000 000 00
Kreditinstituten		3.936.944,34	4.868.230,23
Umlaufvermögen insgesamt		11.964.555,18	12.947.011,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		43.118,88	40.760,91
Bilanzsumme		<u>213.982.608,08</u>	<u>212.649.855,48</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	Stand 31. 12. 2019 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2018 Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			004 000 07
ausgeschiedenen Mitglieder	265.200,00		294.306,37
 der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen 	9.532.492,14 <u>27.800,00</u>	9.825.492,14	9.442.643,16 25.600,00
	27.000,00	9.023.432,14	23.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.107,86 € (31.12.2018: 9.156,84 €)			
II. Kapitalrücklage		362.426,72	346.426,72
III. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. S 27 Abs. 2 DMRIG	20 275 142 77		20 275 442 77
§ 27 Abs. 2 DMBilG 2. Gesetzliche Rücklage	29.375.143,77 1.791.230,00		29.375.143,77 1.664.070,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 127.160,00 € (31.12.2018: 174.480,00 €)	1.791.230,00		1.004.070,00
 Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.570.273,02 € (31.12.2018: 124.453,12 €) 	44.300.083,67	75.466.457,44	42.729.810,65
IV. Bilanzgewinn		1.144.378,03	1.570.273,02
Eigenkapital insgesamt		86.798.754,33	85.448.273,69
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	693.895,00		663.256,00
2. Steuerrückstellungen	32.663,00		165.975,00
Sonstige Rückstellungen	305.228,10	1.031.786,10	286.321,08
C. VERBINDLICHKEITEN			
 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen 	49.235.872,07		50.667.070,80
Kreditgebern	2.497.911,96		4.179.812,95
3. Spareinlagen	62.907.010,45		60.374.816,10
4. Erhaltene Anzahlungen	7.730.015,52		7.469.035,44
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	212.426,48		201.605,28
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	245.251,34		181.612,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.707.052,92		1.263.304,16
8. Sonstige Verbindlichkeiten	308.533,34	124.844.074,08	272.403,38
davon aus Steuern: 64.136,62 € (31.12.2018: 36.560,69 €)		,,,,,	,,50
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.504,33	977,33
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		1.306.489,24	1.475.392,24
Bilanzsumme		<u>213.982.608,08</u>	212.649.855,48

4 Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019

		2019 Euro	Euro	2018 Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	24.931.080,22		24.731.697,46
	b) aus Betreuungstätigkeit	38.063,99		40.358,74
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.463,16	25.035.607,37	34.127,70
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		61.942,71	-91.223,35
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		113.992,81	41.494,79
4.	Sonstige betriebliche Erträge		237.197,15	123.079,37
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.743.044,48		12.138.806,45
	 b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 	21.539,00	12.764.583,48	21.539,00
6.	Rohergebnis		12.560.271,14	12 901 635 96
7.	Personalaufwand		12.300.27 1,14	12.301.033,30
٠.	a) Löhne und Gehälter	2.150.379,08		2.067.349,04
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	2.100.070,00		2.007.043,04
	für Altersversorgung	483.327,61	2.633.706,69	444.494,55
	davon für Altersversorgung: 82.426,13 € (2018: 72.879,34 €)			
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.172.526,70	5.111.952,13
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		923.859,37	952.320,92
10.	Erträge aus Beteiligungen		1.965,62	1.933,31
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 2.320,00 € (2018: 2.080,00 €)		3.749,58	8.875,16
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 459,94 € (2018: 1.499,41 €)		1.710.148,62	1.969.752,49
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Anpassung passive latente Steuern: -168.903,00 € (2018: -435.399,94 €)		<u>355.462,25</u>	<u>124.776,60</u>
14	Ergebnis nach Steuern		1.770.282,71	2.241.798,70
15.	Sonstige Steuern		498.744,68	497.045,68
16.	Jahresüberschuss		1.271.538,03	1.744.753,02
17.	Einstellung in die gesetzliche Rücklage		127.160,00	174.480,00
18.	Bilanzgewinn		1.144.378,03	1.570.273,02

5 Anhang zum Jahresabschluss 2019

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.

Aus der nicht erfolgreichen Teilnahme an einem Grundstückswettbewerb der Landeshauptstadt Potsdam resultiert eine außerplanmäßige Abschreibung von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 11,9 T€.

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 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 2,71 %. 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 31.12.2019 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 7.086,6 T€ (Vorjahr 7.148,5 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche Forderungen, deren Fälligkeit nach dem 31.12.2020 liegt.

Unter der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden insgesamt Treuhand- und Kautionsguthaben in Höhe von 393,1 T€ ausgewiesen.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand	Zugänge	Stand
	31. 12. 2018	2019	31. 12. 2019
	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	346,4	16,0	362,4
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	29.375,1	0,0	29.375,1
Gesetzliche Rücklage	1.664,1	127,1	1.791,2
Andere Ergebnisrücklagen	42.729,8	1.570,3	44.300,1
	<u>74.115,4</u>	<u>1.713,4</u>	<u>75.828,8</u>

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 60,0 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 1.478,2 T€ und der passive Steuersaldo 2.784,7 T€. Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte eine Erhöhung des aktiven Steuersaldos um 38,7 T€ und eine Verringerung des passiven latenten Steuersaldos um 130,2 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 Körperschaftssteuerberechnung 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 7.207,9 T€ (Vorjahr: 7.147,6 T€) abgerechnete Nebenkosten.

D. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt. Die Mitgliederbewegung stellt sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder	
zum 31.12.2018	5.809
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	376
Abgänge durch	
Tod	86
Kündigung	111
Ausschluss	1
Übertragungen	21
Abgänge gesamt	219
zum 31.12.2019	5.966

Ein Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2019 in Summe 14.107,86 €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um 89,9 T€ auf 9.532,5 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:

	2019	2018
kaufmännische Angestellte	18	17
technische Angestellte/ Verwalter	9	8
Regiehandwerker/ Hausmeister	9	10
	 36	35

Im kaufmännischen Bereich waren zwei Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt. Darüber hinaus wurden fünf 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 Garantiebetrag bis einschließlich 2019 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2019 erfolgte keine Erhöhung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 2 a) des Statutes des Selbsthilfefonds. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird mit annähend null Prozent eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit der Landeshauptstadt Potsdam zwei Anhandgabeverträge abgeschlossen, aus denen sich Investitionsverpflichtungen ergeben. Bis zum 31. Dezember 2019 betragen die Investitionskosten 2.657,6 T€. 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

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

Rechtsanwalt

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

E. weitere Angaben

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.271.538,03 €. Gemäß der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 127.160,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.144.378,03 € 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, 13. März 2020

Der Vorstand

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold

Wolfram Gay

Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitenspiegel

Anlage 1: Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibung	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgänge	Kumulierte Abschreibung	Buchwert	Buchwert
	am 01.01.2019				am 31.12.2019	am 01.01.2019			am 31.12.2019	am 31.12.2019	am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Immaterielle Vermögensgegen- stände:	356.706,70	5.847,54	0.00	0.00	362.554,24	300.694,21	21.442,58	0,00	322.136,79	40.417,45	56.012,49
II. Sachanlagen:	,	,	,	·	,	,	,	,	,	,	,
Grundstücke und grund-											
stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	286.016.839,25	4.771.692,89	0,00	26.769,05	290.815.301,19	91.723.764,73	4.930.432,38	0,00	96.654.197,11	194.161.104,08	194.293.074,52
Grundstücke mit Ge- schäfts- u. a. Bauten	9.618.527,35	0,00	0,00	0,00	9.618.527,35	5.466.928,02	106.878,60	0,00	5.573.806,62	4.044.720,73	4.151.599,33
Technische Anlagen und Maschinen	244.376,68	122.975,84	0,00	0,00	367.352,52	30.101,72	27.635,70	0,00	65.737,42	301.615,10	206.274,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.626,81	161.046,53	12.183,05	0,00	940.490,29	597.142,63	74.237,44	12.183,05	659.197,02	281.293,27	194.484,18
5. Anlagen im Bau	139.786,95	199.459,98	0,00	0,00	339.246,93	0,00	0,00	0,00	0,00	339.246,93	139.786,95
6. Bauvorbereitungskosten	695.225,55	2.130.137,52	11.900,00	-26.769,05	2.786.694,02	92.475,27	11.900,00	11.900,00	92.475,27	2.694.218,75	602.750,28
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	94.217,71	0,00	0,00	94.217,71	0,00	0,00	0,00	0,00	94.217,71	0,00
Summe Sachanlagen	297.506.382,59	7.479.530,47	24.083,05	0,00	304.961.830,01	97.918.412,37	5.151.084,12	24.083,05	103.045.413,44	201.916.416,57	199.587.970,22
III. Finanzanlagen:											
Beteiligungen	12.900,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	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	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	18.100,00	18.100,00
Anlagevermögen insgesamt	297.881.189,29	7.485.378,01	24.083,05	0,00	305.342.484,25	98.219.106,58	5.172.526,70	24.083,05	103.367.550,23	201.974.934,02	199.662.082,71

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2019

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.235.872,07 €	13.285.558,80 €	12.990.395,84 €	22.959.917,43 €	GS: 49.235.872,07 €* ²
	(50.667.070,80 €)	(6.308.020,62 €)	(21.680.177,08 €)	(22.678.873,10 €)	(GS: 50.667.070,80 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen	2.497.911,96 €	142.009,39 €	535.232,74 €	1.820.669,83 €	GS: 2.496.633,72 €
Kreditgebern	(4.179.812,95 €)	(1.699.262,29€)	(520.367,26 €)	(1.960.183,40 €)	(GS: 4.179.812,95 €)
Spareinlagen *1	62.907.010,45 €	38.696.857,82 €	20.618.640,00 €	3.591.512,63 €	
	(60.374.816,10 €)	(37.190.940,14 €)	(16.598.758,00 €)	(6.585.117,96 €)	
Erhaltene Anzahlungen	7.730.015,52 €	7.730.015,52 €	0,00€	0,00€	
	(7.469.035,44 €)	(7.469.035,44 €)	(0,00€)	0,00€	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	212.426,48 €	212.426,48 €	0,00€	0,00€	
	(201.605.28 €)	(201.605,28 €)	(0,00€)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	245.251,34 €	245.251,34 €	0,00€	0,00€	
	(181.612,03 €)	(181.612.03 €)	(0,00€)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	1.707.052.92 €	1.400.423,99 €	306.628,93 €	0,00€	
Leistungen	(1.263.304,16 €)	(1.006.305,34 €)	(256.998,82 €)	(0,00 €)	
sonstige Verbindlichkeiten	308.533,34 €	308.533,34 €	0,00€	0,00€	
	(272.403,38 €)	(272.403,38 €)	(0,00€)	(0,00 €)	
Gesamtsumme	124.844.074,08 €	62.021.076,68 €	34.450.897,51 €	28.372.099,89 €	
	(124.609.660,14 €)	(54.329.184,52 €)	(39.056.301,16 €)	(31.224.174,46 €)	

^{*1} Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung

b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung

62.907.010,45 €	(60.374.816,10 €)
35.617.895.37 €	(34.690.055,96 €)
27.289.115,08€	(25.684.760,14 €)

Legende:

GS - Grundschulden

^{() -} Angaben für 2018

^{*2}davon zusätzlich durch Mietabtretung gesichert: 16.921.483,13 € (Vorjahr: 17.974.183,54)

6 Lagebericht 2019 der PWG 1956 eG

6.1 Grundlagen des Unternehmens

6.1.1 Geschäftsmodell

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG unterliegt dem Genossenschaftsgesetz. 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 mit Hereinnahme von Spareinlagen ein reines Passivgeschäft. Die Spareinlagen werden sodann im Anlagevermögen investiert sowie zur Darlehenstilgung verwendet, mithin zur Finanzierungspolitik im Sinne der Genossenschaft.

6.1.2 Ziele und Strategien

Ziele sind in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert, Grundlage dabei die Satzung der Genossenschaft, hier insbesondere § 2 Zweck und Gegenstand. Letztlich konzentriert sich die Genossenschaft vor allem darauf, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die Mitglieder so lang wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt wohnen können. 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 in einem aktuellen Rating (Banken) von A, A- bis BBB + (S&P) wider. Dieses wurde aus den Ratings unserer Partnerbanken abgeleitet. Auch die Bundesbank, die uns im Hinblick auf die Genehmigung zum Betrieb einer genossenschaftlichen Spareinrichtung regelmäßig prüft, hat die Genossenschaft positiv bewertet.

6.2 Wirtschaftsbericht

6.2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen, insofern die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2018 um 0,6 %, im Vorjahr war das BIP noch um 1,5 % gewachsen. Im gesamten Jahr 2019 war die Arbeitslosigkeit im Durchschnitt mit 2,267 Millionen Menschen so gering wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2018 waren es 73.000 weniger Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote 2019 sank auf durchschnittlich 5,0 % und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Zu einem immer größeren Problem werden die fehlenden Arbeitskräfte. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich 2019 verlangsamt. Im Schnitt lag die Inflationsrate im vergangenen Jahr bei 1,4 %, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

Inwieweit sich 2020 die globalen Handelskonflikte, der Brexit oder das Coronavirus auf die Wirtschaft der Bundesrepublik auswirken, wird sich im Laufe des Jahres zeigen. In Anbetracht der aktuellen Situation, der daraus ableitbaren Entwicklung und nebulöser Kommunikation ist eher von konjunkturellen Schwierigkeiten auszugehen,

insofern wird stetig die Situation sowie Entwicklung kritisch betrachtet und mittels der Instrumente des Risikomanagements im Sinne von Unternehmenszweck und Ziele reagiert.

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der Bruttowertschöpfung lag im Jahr 2019 bei rund 10,6 %, mit einem Plus von 1,4 % nochmals 0,3 % höher als 2018. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 %, der Wohnungsbau um 4,0 %. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Die Anzahl der neu errichteten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen.

Die divergierende Entwicklung der Brandenburger Bevölkerung hat sich 2019 fortgesetzt, wobei in der Region um Berlin und Potsdam die Bevölkerung stetig wächst. Für Potsdam zeigt sich die Bevölkerungsprognose, bei einer stabilen Altersstruktur, bis 2030 positiv. So stieg im Jahr 2019 die Bevölkerungszahl um 2.156 Personen auf 180.503. Die Arbeitslosenquote in Potsdam sank 2019 auf 5,4 % gegenüber 5,7 % im Vorjahr. Gleichzeitig reduzierte sich die Zahl der Wohngeldempfänger von 1.392 im Jahr 2018 auf 1.278 per 31.12.2019.

6.2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

6.2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 24.931,1 T€ stiegen gegenüber dem Vorjahr um 199,4 T€. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren höhere Nutzungsgebühren bei Neuverträgen nach notwendigen Investitionen vor Neuvermietung sowie höhere Erlöse aus den abgerechneten kalten Betriebskosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2019 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	WE gesamt 31.12.2019	Leerstand 31.12.2019	Leerstand 31.12.2019	Leerstand 31.12.2018	Leerstand 31.12.2018
WE/ Leerstand	4.146	17 WE	0,41 %	20 WE	0,48 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellen sich im Vergleich zu 2018 wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	221,1	243,3
Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	57,8	41,1
Mietnachlass und sonstige Gründe	1,1	0,6
Gesamt	<u>280,0</u>	<u>285,0</u>

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 38,1 T€ sanken unwesentlich um 2,3 T€ gegenüber 2018.

6.2.2.2 Forderungsmanagement

Die stichtagsbezogenen Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 35,0 T€ lagen mit 11,5 T€ deutlich unter dem Vorjahreswert. Forderungen in Höhe von 14,5 T€ (Vorjahr: 16,2 T€) wurden nach § 253 HGB abgeschrieben. Etwaige bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Trotz umfangreicher Hilfsangebote wurde ein Mitglied, gegenüber drei Mitgliedern im Vorjahr, wegen Mietforderungen bzw. nicht vertragsgemäßem Verhalten ausgeschlossen. Zwangsräumungen sind weiterhin die absolute Ausnahme, so war der Gerichtsvollzieher lediglich zweimal aktiv. Bestehende und neue Privatinsolvenzen hatten auch im Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt 38 laufenden, darunter 8 neuen Insolvenzverfahren, nur einen sehr untergeordneten Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis.

6.2.3 Instandhaltung, Instandsetzung, Investitionen

6.2.3.1 Planungsgrundsätze

Basis der Bauplanung des Jahres 2019 war neben den technischen Erfordernissen die aktualisierte langfristige Planung. Darüber hinaus wurden Veränderungen des Wohnungsmarktes, gesellschaftliche Entwicklungen sowie geänderte Bedürfnisse oder Wünsche an das Wohnen berücksichtigt. Dies spiegelt sich auch in den geplanten Investitionen für Wohnungswechsel und Herstellung der Vermietbarkeit wider. Ein weiterer Schwerpunkt bildete die laufende Instandhaltung mit notwendigen Reparaturen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes. Ziel und Anspruch dabei, ein nachhaltig entwickelter Wohnungsbestand, den heutigen Ansprüchen und Rahmenbedingungen genügend und künftigen weitgehend gerecht werdend. Im Hinblick darauf 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 Instandhaltung

Verwalterverfügung:

Entsprechend dem Wohnungsbestand in den vier Verwaltungsbereichen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes geplant. Das Budget für 2019 betrug 1.200,0 T€, der Aufwand 1.311,8 T€.

Wartung:

Die Wartung zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft und Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt in ihrer Bedeutung, auch durch die steigende und teilweise auch gesetzlich verordnete Technisierung mit sich kontinuierlich verschärfenden Vorschriften und Anforderungen, stetig zu. Stellvertretend seien hier die E-Revisionen, Verkehrssicherungspflichten oder Verordnungen zum passiven und aktiven Brandschutz genannt, ab 2018 ergänzt um die Verpflichtung zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern.

Das Budget der gesamten Wartung für 2019 betrug 60,0 T€, der finanzielle Aufwand 35,3 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 2019 betrug 1.500,0 T€, der finanzielle Aufwand 1.464,2 T€.

6.2.3.3 Instandsetzung

Instandsetzung beinhaltet Leistungen zum Schutz der Gebäude vor Witterungseinflüssen, der Energieeinsparung, zur optischen Aufwertung, unter anderem in Wohnungen, Treppenhäusern, Eingangsbereichen, Fassaden oder Dächern.

Das Budget zur kontinuierlichen Bestandbewirtschaftung, hier zur geplanten Instandhaltung, betrug im Berichtsjahr ursprünglich 2.530,0 T€ und wurde infolge notwendiger Leistungsänderungen, der Erhöhung des Leistungsumfanges innerhalb laufender Projekte sowie Baukostenänderungen mit Beschluss im September von Aufsichtsrat und Vorstand auf 2.822,0 T€ erhöht. Der Aufwand betrug 2.811,3 T€, liegt damit etwa drei Prozent über dem des Jahres 2018 und verteilt sich wie folgt:

zum Erhalt und zur Verbesserung der Haustechnik:

• Zum Jagenstein 21 - 29

Notwendige Erneuerung der Sanitärinstallation, inklusive brandschutzgerechter Deckenverschlüsse, mit neuer moderner Sanitärausstattung, Fliesen Wände/ Fußboden, Maler Decke/ Wände in den Bädern

• Weidenhof 01 - 07/ Erich-Weinert-Straße 21 - 25

Erneuerung der Absperrventile Warm- und Kaltwasser in der Kellerinstallation

• Zimmerstraße 13 A - 13 D

Fortsetzung der 2018 begonnenen Umstellung des Energieträgers gemäß Satzung auf Fernwärme. Das Projekt umfasste den Einbau einer fernwärmeversorgten Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung. Die bis zur Umstellung installierten, eigenständigen Heizungsanlagen in Wohnungen der Zimmerstraße 13 A - C sowie eine zentrale Anlage in der 13 D waren technisch verschlissen und aus satzungsrechtlichen Aspekten, hier Fernwärmesatzung der Stadt, nicht mehr



gestattet. Auf Grund mietrechtlicher Belange wurde das Projekt in zwei Bauabschnitte geteilt, die Hausinstallation (Kellerleitung) wurde bereits 2018 realisiert, die Wohnungsinstallation im Jahr 2019.

zum Gebäudeerhalt:

• Behlertstraße 10 a - c/ 11 a - 11 d

Neueindeckung/ Umdeckung Dach, da infolge geringer Überdeckung der Dachziegel die anfallende Feuchtigkeit bei Windlasten nunmehr einen Großteil der Dachlattung angegriffen hatte

• Am Schragen 01 - 04/05 - 08

Die Erneuerung der Isolierung erdberührter Bauteile einschließlich Kellereingang und Kellereinführungen für Kabel oder Rohre. Bei bisherigen Projekten hatte sich die Notwendigkeit bestätigt, so dass dieser Leistungsumfang weiterhin umzusetzen ist. Insofern wurde im Jahr 2019 die Isolierung erdberührter Bauteile an zwei Gebäuden fortgesetzt.

• Am Schlangenfenn 41 - 49

Instandsetzung Fassade, partielle Ausbesserung Putzschäden und optische Aufwertung durch Anstrich

• Hans-Grade-Ring 02 - 10

Instandsetzung Fassade, partielle Ausbesserung Putzschäden und optische Aufwertung durch Anstrich, Renovierung der Treppenhäuser

• Zeppelinstraße 164 - 172

Instandsetzung des Weges entlang der Wasserseite des Hauses

kleine Projekte zum Gebäudeerhalt:

Zumeist nicht ausreichend erwähnt, aber vielfach von Bedeutung für die Bewohner. Hier wurden unter anderem realisiert die Renovierungen/ Instandsetzungen von Treppenhäusern, so im Weidenhof 01 - 07/ Inselhof 09 - 15, neue Haustüren im Falkenhorst 01 - 05 oder der teilweise Austausch des Schließsystems im WG Am Stern.

In seiner Gesamtheit betrug der finanzielle Aufwand in der geplanten Instandsetzung 3.292,2 T€, vorgesehen waren 3.272,0 T€

6.2.3.4 Jahresübergreifende Projekte bzw. Neubau

• Wolfgang-Staudte-Straße 02 - 06:

Komplexe Modernisierung und Instandsetzung von 30 Wohnungen mit Erneuerung der Sanitärinstallation, inklusive brandschutzgerechter Deckenverschlüsse, neuer moderner Sanitärausstattung, Fliesen Wände/ Fußboden, Maler Decke/ Wände in den Bädern. Ferner wurden die Balkone und soweit erforderlich die Fenster erneuert, zudem Instandsetzung einschließlich Dämmung nach aktuellen energetischen Vorgaben.



Konrad-Wolf-Allee 02 - 06 (Quartier 8):

Hier wurden die komplexe Modernisierung und Instandsetzung mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Außenanlagen faktisch abgeschlossen. Wie bereits berichtet, bestanden erhebliche Probleme bei der Umsetzung des gemeinsamen Sanierungsprojekts von ProPotsdam GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft "Karl Marx" Potsdam eG und uns in der Gartenstadt Drewitz, einer Maßnahme, mit insgesamt 270 Wohnungen. Obwohl jedes Unternehmen eigentlich für sich agiert hatte, so bestanden erhebliche Berührungspunkte, bautechnische wie genehmigungsrechtliche, die teilweise in recht aufwändigen Prozessen zu klären oder

zumindest zu koordinieren waren. Daraus resultierte, in Ergänzung mit den ohnehin üblichen Problemen bei Bauarbeiten in bewohnten Wohnungen, eine erhebliche Projektverzögerung von mehr als zwölf Monaten. Insgesamt eine unliebsame Entwicklung und für uns zudem ärgerlich, besitzen wir doch mit 30 Wohnungen die kleinste Liegenschaft in diesem Terrain. Wenn auch die wesentlichen Probleme im Jahr 2018 geklärt waren, so zogen sich, bedingt durch die angespannte Marktlage, auch die Vorbereitungen und Vergabe der Leistungen zur Neugestaltung des Wohnumfeldes, einfach gesagt, in die Länge. Entgegen der ursprünglichen vertraglichen Konstellationen unter Regie der ProPotsdam GmbH wurde der vereinbarte Leistungsumfang nun nicht bis zum Sommer umgesetzt, sondern erst zum Ende 2019. Die prognostizierten Herstellungskosten für unser Haus waren mit 2.826,0 T€ veranschlagt, per 31.12.2019 wurden in der gesamten Projektlaufzeit bisher 2.419,0 T€ investiert.

Leistungen per Gesetz:

Hier Verpflichtung zur Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bis 2020. Mit der Umsetzung dieser Verpflichtung wurde 2018 begonnen und mittlerweile sind etwa 2.500 Wohnungen ausgestattet. Produkt: Melder Gruppe C, funkgesteuert, mit permanenter Funktions- und Ortsprüfung, eingebaut in Aufenthaltsräume, ausgenommen hier Küchen und Bäder. Gesamtinvestition 2019: 94,8 T€.

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

Wie schon im letzten Jahr avisiert, verzögerten sich die geplanten Veränderungen des bestehenden Büros.

Für den Neubau mit barrierefreiem Empfangsbereich und Backoffice zur Arbeitsvorbereitung liegt uns entgegen unserer Erwartungen trotz geklärter baurechtlicher Aspekte bisher noch keine Baugenehmigung vor. Ungeachtet dessen hatten wir zwischenzeitlich Leistungen in den angrenzenden Räumlichkeiten realisiert, so dass nun ordentliche Arbeitsbedingungen für die Wohnungsverwaltung bestehen. Derzeit gehen wir von einer insgesamten Fertigstellung im II. Halbjahr 2020 aus.



• Heizung Ruinenbergstraße 38/39:

Der bereits für 2018 vorgesehene Einbau einer gasversorgten zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung wurde, nachdem nun die Rahmenbedingungen stimmig waren, im Jahr 2019 umgesetzt. Damit werden nun alle achtzehn Wohnungen anstatt mit wohnungsweisen Etagenheizungen über eine zentrale gasbetriebene Wärmerzeugung einschließlich Warmwasserbereitung versorgt.

Gesamtinvestition 2019: 180.205 €.

An der Einsiedelei 1:

Abweichend von den üblichen Leistungen und anspruchsvoll 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. An diesem Haus hatte sich im Laufe der Zeit ein erheblicher

Sanierungsbedarf herauskristallisiert, wurde Ende 2017 die denkmalschutzgerechte Wiederherstellung von Gebäude Grundstück mit der Bauwerkstrockenlegung und der Fassadensanierung begonnen. Während der Arbeiten vorgefundene Mängel, wie die maroden und vom Schwamm befallenen Geschossdecken, so zwischen den Etagen und zum nachträglich errichteten Keller oder die konstruktiven Schwachstellen im Dachstuhl,



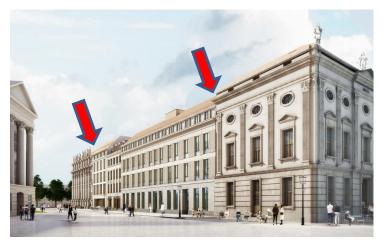
führten zu einem erheblichen Mehraufwand. Somit resultiert, entgegen bisheriger Prognosen, dadurch auch ein finanzieller Mehraufwand. Zudem führen die teilweise komplizierten Leistungen zu einem zeitlichen Verzug. Auch der zwischenzeitliche Baustopp, eine Folge langwieriger Abstimmungen mit den zuständigen Fachbereichen der Landeshauptstadt, zog weitere Verzögerungen nach sich. Trotz der finanziellen Mehrbelastung wird weiterhin eine teilöffentliche Nutzung favorisiert, ähnlich schon vorhandener Räumlichkeiten. Inwieweit sich die vorliegende Interessenbekundungen in Anbetracht der Entwicklung umsetzen lassen, bleibt abzuwarten, gegebenenfalls ist einer kommerziellen Gewerbenutzung der Vorzug einzuräumen. Da die begonnene Sanierung derartigen Anliegen nicht entgegensteht, setzen wir diese fort und werden parallel dazu Verhandlungen mit potenziellen Nutzern führen. Mit der Budgetveränderung vom September 2019 wurde das Budget um 300 T€ auf 926,0 T€ erhöht, Aufträge sind in Höhe von 543 T€ erteilt, investiert bisher 339,0 T€.

Projektentwicklungen:

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

So das Neubauvorhaben in der Französischen Straße, ein nunmehr seit sieben Jahren laufendes Projekt, welches neben Wohn- und Gewerbeflächen auch Platz hat für Künstler, zum einen in ihren angestammten Räumen im jetzigen Gebäude und zum anderen mit Galerieflächen im Erdgeschoss des möglichen Neubaus unmittelbar vor dem Kunsthaus. Wie schon des Öfteren berichtet, streben wir an, den Industriebau aus den 60er Jahren weitgehendst zu erhalten und den Instandsetzungsaufwand nach Möglichkeit auf notwendige Leistungen an Dach, Fenster und Fassade zu beschränken. Inwieweit sich diese Verfahrensweise tatsächlich umsetzen lässt, hängt in erster Linie von den aktuellen baurechtlichen Bestimmungen ab und darüber hinaus von konstruktiven und statischen Details. Im Übrigen hat sich an der Grundidee nichts geändert. Insofern sollen weiterhin die Neubauten mit etwa 30 Wohnungen auf den Flächen vor, neben und hinter dem Industriebau aus den 60er Jahren errichtet werden. Dieser Planungsansatz ist also, wie schon berichtet, Bestandteil der ersten Änderung des B-Planes Nr. 78. Entgegen aller Prognosen hat sich nun der übliche Entwicklungs- und Abwägungsprozess in der Stadt, auch bedingt durch planerische Veränderungen, wie Bauflucht einschließlich der Grundstückfrage für dann notwendige zusätzliche städtische Flächen, verlängert. Gravierende Kritiken oder Einwände öffentlicher Träger und Bewohner

liegen weiterhin nicht vor, auch wurde innerhalb mehrfacher Präsentationen in Ausschusssitzungen der Stadtverordnetenversammlung das Projekt positiv aufgenommen. Insofern gehen wir davon aus, dass nunmehr ab Mitte 2020 Planreife besteht, so dass dann die Möglichkeit besteht, die weitere Projektentwicklung zu beginnen.



Fortgesetzt wurde die Projektentwicklung in der Potsdamer Mitte. An der Zusammensetzung der Investoren hat sich nichts verändert. Neben uns sind fünf weitere Investoren beteiligt, zu denen neben Bauträgern auch Selbstnutzer sowie die Wohnungsgenossenschaft "Karl Marx" Potsdam eG gehören. Mit den Projekten in der Anna-Zielenziger-Straße 6, 7 (Los 9), der Anna-Zielenziger-Straße 1 - 3 einschließlich Am Alten Markt 3 (Los 7) und Tiefgarage, realisiert die Genossenschaft mittlerweile den größten Teil im

Areal. Am Konzept der Projektentwicklung gibt es gegenüber der Berichterstattung 2018 ansonsten keine gravierenden Änderungen. So sind in der Anna-Zielenziger-Straße 6, 7 weiterhin neben einer Gaststätte im UG/EG, in den Normalgeschossen Büro- und Veranstaltungsflächen vorgesehen und in den obersten beiden Etagen familiengerechte, großflächige Wohnungen. Damit bleibt weiterhin die Möglichkeit erhalten, Flächen für Brandenburger Vereine und Verbände anzubieten und zudem Kunst- und Bildungsangebote zu etablieren. Ebenso bleibt der Grundsatz des Wettbewerbsbeitrags in der Anna-Zielenziger-Straße 1 - 3 erhalten, mit familiengerechten, großflächigen Wohnungen in den oberen Etagen und der gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss mit einem Bistro und einem Café, ergänzt um Möglichkeiten für Präsentation regionaler Produkte. Insofern wurde hier der Ursprungsgedanke, Schaufenster Brandenburg mit Verkaufsflächen für die Vielfalt Brandenburgs, zwar etwas verändert, aber im Grunde erhalten und der Kunde kann auf Entdeckungsreise gehen. Das Gebäude Am Alten Markt 3 wird als reines Gewerbeobjekt entwickelt, mit Gastronomie im Erdgeschoss und Büroflächen in den Normalgeschossen.

Bruttogeschossfläche Los 9 voraussichtlich 4.582 m² Grundstücksfläche 1.080 m². Bruttogeschossfläche Los 7 voraussichtlich 4.635 m², Grundstücksfläche 1.270 m².

In baulicher sowie zeitlicher Sicht bleibt das Projekt anspruchsvoll, auch durch die Vielzahl der gleichzeitig arbeitenden Unternehmen. Dennoch gehen wir davon aus, die bisherige positive und sehr konstruktive Zusammenarbeit zwischen uns, der Ausloberin, dem Begleitgremium und den zuständigen Fachbereichen der Stadt in gleicher Art und Weise bleibt erhalten, so dass das Genehmigungsverfahren im späten Frühjahr abgeschlossen wird. Mittlerweile wurde mit der Archäologie begonnen, geplanter Abschluss im Frühsommer. Mit Genehmigung der Projekte könnten dann die Kaufverträge in Fortsetzung der bisherigen Anhandgabe beurkundet werden, so dass dann die Arbeiten an der Baugrube mit geringer Verzögerung im Frühsommer 2020 beginnen würden. Sind sich dann noch die Investoren weiter einig, wäre im zweiten Halbjahr der Baufortschritt oberirdisch wahrnehmbar.

Der guten Ordnung halber sei noch erwähnt, dass mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Umbenennung der Straßen die bisherige Bezeichnung Schloßstraße nicht mehr relevant ist, für uns jetzt verbindlich Anna-Zielenziger-Straße. Die Straße Am Alten Markt ist von der Umbenennung nicht betroffen.

Insgesamt entwickelt die Genossenschaft jetzt eine Bruttogeschossfläche von etwa 9.217 m², knapp vier Prozent mehr als ursprünglich geplant, auf 2.350 m² Grundstück, der Anteil Nutzfläche an der Tiefgarage ist dabei noch nicht Bestandteil der Flächenbilanz. Dadurch, dass wir mittlerweile auch für die Errichtung der Tiefgarage mit 2.500 m² zuständig sind, erhöht sich unser Flächenanteil nun auf über 11.717 m². Als Gesamtkosten sind weiterhin knapp 40 Millionen Euro veranschlagt, die Kosten für 2019 betragen 2.118,2 T€.

Wenn auch die Projektentwicklung gewerbelastig erscheint, so ist sie, auch im Sinne unserer Satzung, eine gute Ergänzung für unseren Bestand, trägt sie doch zur Lebensqualität für unsere in diesem Bereich seit langem wohnenden Genossenschaftsmitglieder bei. An dieser Stelle sei noch einmal angemerkt, dass es sicherlich kostenintensive Projekte sind, 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 zumeist politischer Natur und darüber hinaus Bewerbungen für kurz- bzw. mittelfristige Neubauprojekte, so im Bornstedter Feld.

Trotz unseres Misserfolges im Baugebiet "Rote Kaserne West", WA 5, haben wir uns im gleichen Terrain für ein neues Baufeld vis-a-vis vom WA 5 mit einer Fläche von knapp 7.000 m² und einem Bebauungspotenzial von 75 Wohnungen beworben. Ausschlaggebend dafür war die Modifizierung der Konzeptvergabe, da nunmehr der konzeptionelle Ansatz in seiner Bedeutung erhöht wurde. Mit der Entscheidung rechnen wir Ende Februar 2020.

Konsequent fortgesetzt wurden unsere Aktivitäten gegenüber Stadtverwaltung und Politik, die Rahmenbedingungen für derartige Verfahren im Sinne der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung zu modifizieren. 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 besteht seit Sommer 2018.

Auch die bereits vor mehr als zwei Jahren 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. Wenn auch die öffentliche Resonanz positiv war und die städtische Verwaltung eine zügige Klärung der Grundstücksfrage signalisiert hatte, ist sie seitdem nicht zu unseren Gunsten entschieden worden. 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 wie jetzt im Wohngebiet Am Schlaatz zur langfristigen Entwicklung der Bestandsgebiete ebenso bedeutsam wie Konzeptvergaben für Neubau auf kommunalen Grundstücken. Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass 2019 die geplanten Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf weitgehendst realisiert wurden. Darüber hinaus wurden nun Weichen gestellt 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 2019 alle notwendigen Darlehensprolongationen planmäßig umgesetzt. Insgesamt wurden Neu- und Anschlussdarlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 2.262,4 T€ (Vorjahr: 10.490,5 T€) abgeschlossen bzw. prolongiert.

Die Ertragskraft der Genossenschaft sicherte 2019 erneut die planmäßige Darlehenstilgung in Höhe von 5.114,7 T€ (Vorjahr 5.728,0 T€). Weitere nennenswerte Darlehensablösungen (Vorjahr: 633,1 T€) gab es nicht.

Spareinrichtung

Der Gesamtbestand unserer Spareinlagen betrug am 31.12.2019 rund 62,9 Mio. € inklusive 456,3 T€ Zinsen für das Kalenderjahr und lag damit um rund 2,5 Mio. € höher als Ende 2018. Das Gesamtsparvolumen wird auf insgesamt 4.184 Konten verwaltet.

Stichtagsbezogen nutzten 1.567 (Vorjahr: 1.543) unserer Mitglieder sowie 936 (Vorjahr: 956) Angehörige die Angebote der Spareinrichtung. Die Wirtschaftlichkeit der Spareinrichtung ist nach der einheitlichen Berechnungsvorgabe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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.

6.2.5 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2019	2018	2017
Vorstand*	3	3	2
Kaufmännische Angestellte**	17	17	18
Technische Angestellte	9	8	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	10	10	9
Auszubildende	5	4	3
Gesamt	44	42	40

^{*} Dabei sind in den Jahren 2018 und 2019 zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied berücksichtigt.

^{**} Im kaufmännischen Bereich sind zwei Teilzeitbeschäftigte tätig.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten veränderten sich 2019 aufgrund der Tariferhöhung zum 1. Juli 2019 um 2,7 % und weiterhin durch eine Neueinstellung, längere Betriebszugehörigkeiten sowie Gehaltsanpassungen. Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienkaufleute aus. Der laufenden Weiterbildung aller Mitarbeiter wurde im Berichtsjahr eine hohe Bedeutung beigemessen, 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 genutzt.

Ohnehin sehen wir die Personalentwicklung als zentrale Managementaufgabe an, trägt sie doch maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens bei. Gerade unter den Aspekten des demographischen Wandels in der Belegschaft, des Fachkräftemangels und der zunehmenden Konkurrenz um die klugen Köpfe erhält die Personalpolitik eine besondere Bedeutung. Im Hinblick darauf wurden Stellenprofile, Verfahrens- sowie Arbeitsabläufe analysiert. Daraus resultieren sodann optimierte Prozesse, für mehr Effizienz, bessere Erreichbarkeit oder kurz für besseren Service gegenüber Bewohnern und Dritten. Darüber hinaus gewinnen immobilienspezifische 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.

6.3 Lage der Genossenschaft

6.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	1.667,4	1.909,4	-242,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>-40,4</u>	-39,8	-0,6
Ergebnis vor Steuern	1.627,0	1.869,6	-242,6
Steuern	<u>-355,5</u>	124,8	-230,7
Jahresergebnis	<u>1.271,5</u>	1.744,8	-473,3

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.271,5 T€ (Vorjahr: 1.744,8 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 1.144,4 T€.

Der deutlich niedrigere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich durch die im Geschäftsjahr geringer darzustellenden ertragswirksamen latenten Steuern in Höhe von 168,9 T€ (Vorjahr: Ertrag 435,4 T€), den erheblich gestiegenen Erhaltungsaufwendungen, dem leicht gestiegenen Personalaufwand, denen gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen.

6.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2019 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:

	2019	2018	2017
	T€	T€	T€
Flüssige Mittel	3.936,9	4.868,2	5.759,5

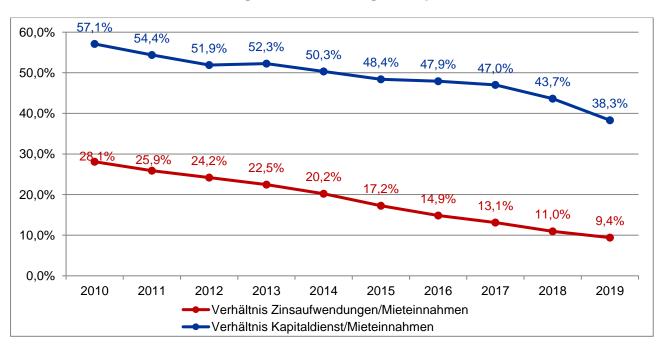
Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit und Darlehenstilgungen.

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, 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:

	2019 T€	2018 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.048,9	5.911,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.541,9	7.656,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.479,6	-2.622,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.061,6	-5.896,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-999,3	-862,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.049,6	5.048,9

Entwicklung Zinsaufwendungen/ Kapitaldienst



6.3.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

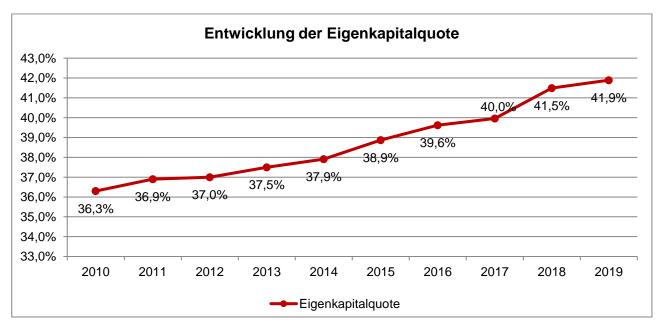
	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderungen T€
Aktiva			
Langfristiges Vermögen	201.974,9	199.662,1	2.312,8
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	4.528,0	5.515,9	-987,9
Bilanzvolumen	206.502,9	205.178,0	1.324,9

Passiva			
Langfristiges Kapital	142.580,2	147.298,3	-4.718,1
Mittel- und kurzfristige Kapital	63.922,7	57.879,7	6.043,0
Bilanzvolumen	206.502,9	205.178,0	1.324,9

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich erneut erhöht. Im Berichtsjahr um 1.377,4 T€ auf 86.505,8 T€ (Vorjahr: 85.128,4 T€). Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) stieg im Vergleich zum 31.12.2018 leicht um 0,5 Prozentpunkte. Der Anteil der langfristigen Finanzierung sank im Berichtszeitraum auf 68,9 % gegenüber 71,8 % per 31.12.2018. Maßgeblich verantwortlich ist die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals von 53,4 Mio. € auf 50,5 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 202,0 Mio. € werden von den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 142,6 Mio. € finanziert. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus über 63,9 Mio. € mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 59,3 Mio. € kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welches das langfristige Vermögen in Höhe von 59,6 Mio. € finanzieren. Die Vermögenslage ist somit unter Einbeziehung des mittel- und kurzfristigen Kapitals nahezu ausgeglichen.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage liegt zum Bilanzstichtag bei 41,9 % (Vorjahr: 41,5 %).



6.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Dreijahresvergleich dar:

	2019	2018	2017
Jahresüberschuss (T€)	1.271,5	1.744,8	138,3
Bilanzsumme (T€)	213.982,6	212.649,9	215.885,7
Mitglieder	5.966	5.809	5.631
Wohneinheiten	4.146	4.140	4.141
Solvabilitätskennzahl (%)	41,4	41,0	40,2
Restschulden je m² (€)	430,20	433,02	448,29
Leerstand Wohnungen (%)	0,41	0,48	0,58
Zinsquote (%)	9,4	10,9	13,1
Kapitaldienstquote (%)	38,3	43,5	47,0
Sollmiete WE monatlich je m² (€)	5,51	5,46	5,41
Betriebskosten monatlich (kalt) je m² (€)	1,47	1,43	1,36
Betriebskosten monatlich (warm) je m² (€)	0,85	0,87	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 57,9 Jahren über dem der Stadt Potsdam (42,4 Jahre).

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

Für 2019 ist eine positive Bilanz zu ziehen. 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 anzubieten. 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

Für 2020 und darüber hinaus sind keine wesentlichen Veränderungen für den Potsdamer Wohnungsmarkt zu prognostizieren, zudem durch den steten Bevölkerungszuwachs weiterhin von einer konstanten Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Sicherlich wirken sich verändertes Wohnverhalten. die Veränderung von Mieterstrukturen, so unter anderem die 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, kalkulier- und steuerbar.

Untersetzt wird diese Einschätzung durch die politische Weichenstellung in der Stadt, niedergeschrieben in der Kooperationsvereinbarung von SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, Die Linke für den Zeitraum 2019 - 2024 und ferner durch die neue Leitlinie mit der Abkehr vom Höchstpreisverfahren bei Grundstücksverkäufen zu Gunsten von Konzeptvergaben unter Ausnutzung von Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung des Landes. Danach sollen in Potsdam moderne Wohn- und Eigentumsformen, insbesondere durch die Stärkung von generationsübergreifendem, genossenschaftlichem oder vergemeinschaftetem Wohnraum unterstützt sowie beim Wohnungsbau verstärkt berücksichtig werden. Die Genossenschaft hat hier faktisch einen Wettbewerbsvorteil, erfüllt sie doch diese Kriterien schon seit langem, verfügt insofern über notwendige Erfahrungen, um hier aktiv 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 dem Beschluss zum innerstädtischen Entwicklungskonzept im neuralgischen Wohngebiet Am Schlaatz schließt sich die Landeshauptstadt ebenso der Auffassung der sozialen Wohnungswirtschaft an, wird hier mittel- und langfristig aktiv sein, mit Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im Voraus denken, für einen zukunftsorientierten und modernen Stadtteil mit einer Vielfalt an Lebensperspektiven. Im Hinblick darauf gehen wir davon aus, dass sich auch in den kommenden Jahren die Stadt Potsdam nicht nur politisch positiv zur sozialen Wohnungswirtschaft und damit der Genossenschaft positioniert, sondern auch aktiv ihre gesetzten Ziele umsetzten wird. Aus dieser Akzeptanz heraus resultieren Möglichkeiten für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt, in dem die Genossenschaft ganz im Sinne der Satzung nachhaltig agieren und ihren Wohnungsbestand kontinuierlich entwickeln kann.

Zu dieser positiven Grundstimmung gehört auch die wiederholt öffentlich geäußerte kritische Haltung der Stadtpolitik zu den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Berlin, zuletzt mit dem mehr als fragwürdigen Mietendeckel. Da nun auch die Landespolitik sich ablehnend zur momentanen Wohnungspolitik von Berlin geäußert hat, sind Mietbegrenzungen und Mietendeckel derzeit nicht relevant, aber da Erfahrungen immer wieder zeigen, wie wankelmütig Politik ist, bleibt die kritische Marktbeobachtung, auch über die Stadtgrenzen von Potsdam hinaus, für uns insofern bedeutsamer Bestandteil unseres Risikomanagements. Parallel stellen wir uns der Verantwortung aus unserem Generationsauftrag, engagieren uns insofern für Klimaschutz und Umweltschutz, agieren mit den anderen Wohnungsunternehmen auch hinsichtlich Vorsorge vor Klimafolgen, widmen uns zudem der Quartiersentwicklung und schlussendlich im eigenen Haus der Digitalisierung. Ergänzend zur Digitalisierung nutzen wir für ein modernes Unternehmen den demographischen Wandel beim Personal und ändern die Verwaltungsstruktur für mehr Effizienz, weniger Informationsverluste und mehr Kundenservice.

Zusammenfassend ist festzustellen, die Herausforderungen der Zukunft betreffen alle Bereiche, interne wie externe, ob nun Stadtentwicklung mit 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 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 0,74 % gegenüber den Konditionen unserer bestehenden klassischen Bankfinanzierungen mit 1,14 % p.a., bezogen auf das Jahr 2019, kostensenkend und stabilisierend (Kostenvorteil: ca. 0,4 % p.a.).

Von einer deutlichen Veränderung der Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt gehen wir 2020 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 % ohne Berücksichtigung der Umlagen für die abgerechneten 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 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 2020 wird das Jahresergebnis mit 1.320,0 T€ prognostiziert, damit läge das Jahresergebnis im Rahmen der langfristigen Planung.

Dabei zu Grunde gelegt nachfolgende Planungsansätze:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (25.111 T€),
- Instandhaltungsaufwand (5.790 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (5.216 T€),
- Personalaufwand (2.850 T€) und
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (1.100 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 2028. 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 Verfahrensdokumentation 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 führt das nebenamtliche Vorstandsmitglied begleitend für den Bereich Spar Prüfungen durch. 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 PWG 1956 eG umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Die Bevölkerungsprognose für Potsdam von 2018 geht bis zum Jahr 2035 von einer Entwicklung auf mehr als 220.000 Einwohner aus. Gegenüber dem Stand vom 31.12.2019 mit 180.503 Einwohnern bedeutet dies eine erhebliche Steigerung in Höhe von annähernd 22 Prozent. 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 2020 sind bis auf zwei Darlehen mit einer dann aktuellen Restschuld in Höhe von 4.726 T€ alle in dieser Zeit auslaufenden Zinsvereinbarungen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Für das Jahr 2021 sind nur noch drei Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 368 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 30. Juni 2020

7.1 Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2019

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2019. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2019 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2019 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2019 lag den Aufsichtsratsmitgliedern vor, wurde zur Kenntnis genommen und eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer, Herrn Ohme, beraten.

Klaus Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrate

Matthias Pludra	Klaus-Dieter Boshold	Wolfram Gay
Sprecher des Vorstandes	Mitglied des Vorstandes	Mitglied des Vorstandes

7.2 Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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- (4 Sitzungen) und Bauausschuss (4 Sitzungen) die Quartalsauswertungen, den langfristigen Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spareinrichtung, den Jahresabschluss 2018 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

In der Vertreterversammlung am 24.06.2019 wurden Herr Jessen und Herr Weber als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

Am 18.09.2019 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin über die Möglichkeiten zur Beteiligung an der Projektentwicklung in Krampnitz informiert.

In dieser Zeit, die durch die Corona-Epidemie geprägt ist, ist es schwer eine verlässliche Prognose für die Zukunft abzugeben. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft wird auch in der Zukunft eine enge Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erfordern. Besonders die Projekte der Potsdamer Mitte sind hier zu erwähnen.

In enger Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss wurden der Bauplan 2019 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 2019/2020 und deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2019. Weitere Punkte waren unter anderem die Erörterung der Strategie zu Darlehensfälligkeiten und eine vierteljährliche Überprüfung der Rentabilität unserer Spareinrichtung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2019 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 2019 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 2020, die den Trend für ein erfolgreiches 2020 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 2019 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.

Erlauben Sie mir an dieser Stelle mich persönlich für die stets gute Zusammenarbeit beim Vorstand, den Mitarbeitern und bei Ihnen als Wählervertreter zu bedanken. In den vergangenen 15 Jahren meiner Tätigkeit haben wir sehr erfolgreich eine große Anzahl von Projekten auf den Weg gebracht und fertiggestellt. Ich scheide nun mit dem Erreichen der Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder aus. Ich werde mich auch weiterhin unserer Genossenschaft verbunden fühlen und die weitere Entwicklung aufmerksam verfolgen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 1.144.378,03 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 1.271.538,03 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 127.160,00 €, in die Position Andere Ergebnisrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus Dieter Boshold, Herrn Wolfram Gay, Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2020

Der Aufsichtsrat

Klaus Meyer

Aufsichtsratsvorsitzender

8 Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019

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 2019 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer insgesamt 4.182 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 2019 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die 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 Rückstellungen zutreffend dar.

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

versehen.

Die Vermögenslage ist unter Einbeziehung der kurz- und mittelfristigen Spareinlagen bis auf Tsd. € 79,2

ausgeglichen. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt

sich eine ausreichende Liquidität. Die Finanzlage ist geordnet.

Den langfristigen Vermögenswerten von Tsd. € 201.974,9 stehen Tsd. € 142.580,2 langfristige Passiva gegenüber.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage beträgt zum Bilanzstichtag 41,9 %.

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst von Umsatzerlösen sowie Aufwendungen für Zinsen und

Instandhaltung, Abschreibungen und Verwaltungskosten. Der in 2019 gegenüber dem Vorjahr deutlich niedrigere

Jahresüberschuss von Tsd. € 1.271,5 resultiert insofern insbesondere aus den im Geschäftsjahr niedrigeren

ertragswirksamen latenten Steuern und höheren Instandhaltungsaufwendungen.

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 13. März 2020

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

Ohme Wirtschaftsprüfer Schlesing Wirtschaftsprüferin

37

Wir engagieren uns - für Menschen in Entwicklungsländern!



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 DESWOS bietet mit ihren Projekten Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen an. Die **PWG 1956 eG** unterstützt als Mitglied die Projekte der DESWOS seit 1993 mit Spenden. Für das langjährige und vielfältige Engagement erhielt die Genossenschaft 2007 die DESWOS-Ehrentafel.

Die DESWOS feierte 2019 ihr 50jähriges Bestehen und kann ein beeindruckendes Fazit ziehen. 61 Millionen Euro flossen in die Projekte in den Partnerländern. Etwa 37.000 Gebäude wurden insgesamt errichtet. Und rund eine Viertelmillion Menschen profitierten direkt von den großen und kleinen Maßnahmen. In den letzten fünf Jahren flossen jährlich rund 1,2 bis 1,5 Millionen Euro an Projekttransferleistungen. Dank der kraftvollen Unterstützung von Mitgliedern, Förderern und Spendern konnte die DESWOS im Jahr 2019 in 24 Projekten Hilfe zur Selbsthilfe für Menschen in Not leisten und 1.461.672 Euro in die Projektländer transferieren.

Dem Jubiläum der DESWOS war im Herbst 2019 in der Spareinrichtung unserer Genossenschaft eine



Trockentrenntoilette im Projektort Mulanje, Malawi Foto: DESWOS

Ausstellung gewidmet, in der drei Projekte der Entwicklungshilfe in Wort und Bild vorgestellt wurden. Bei der Ausstellungseröffnung zeigte Gregor Peter von der DESWOS an Hand eines Projektes in Malawi, wie mit vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln den Menschen vor Ort geholfen werden kann. Dort fördert die DESWOS den Bau von mehreren Hundert Trockentrenntoiletten, darunter auch in Schulen. Mit dem Aufbau eines Systems zur Müllsammlung und -verwertung, begleitet von intensiver Aufklärung über Hygiene und Gesundheit, werden einerseits Arbeitsplätze geschaffen und andererseits wird die gesundheitliche Situation Tausender Menschen verbessert.

2020 wird ein nicht minder arbeitsintensives Jahr mit neuen Projekten. Die DESWOS wird zum Beispiel die Existenzen von

Familien in Mirazul del Llano im Süden Nicaraguas sichern und Folgen des Klimawandels bekämpfen. Die zahlreichen Spenden aus dem Jubiläumsjahr geben der Organisation viel Rückenwind für die kommenden Herausforderungen.

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 <u>astrid.meinicke@deswos.de</u>

50823 Köln www.deswos.de

Momente aus dem gemeinschaftlichen Leben bei der PWG 1956 eG















