

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021



Inhaltsverzeichnis

Das Unternehmen	5
Bestand und Bewirtschaftung	6
Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	7
Organe der Genossenschaft	8
Lagebericht 2021 der PWG 1956 eG	13
1 Grundlagen des Unternehmens	14
1.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung	14
1.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	14
1.3 Finanzierungsmaßnahmen	17
1.4 Spareinrichtung	17
1.5 Entwicklung im Personalbereich	17
2 Lage der Genossenschaft	18
2.1 Ertragslage	18
2.2 Finanzlage	18
2.3 Vermögenslage	19
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	20
2.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	21
2.6 Gesamtaussage	21
3 Prognosebericht	22
4 Chancen- und Risikobericht	25
4.1 Risikomanagement	25
4.2 Chancen und Risiken	25
4.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	29
Bilanz zum 31. Dezember 2021	30
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021	32
Anhang zum Jahresabschluss 2021	33
Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 23. Juni 2022	42
Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2021	45

Das Unternehmen



Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2021 gehörten zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2021	4.188	Wohnungen
Gewerbereinheiten per 31.12.2021	58	Gewerbereinheiten
Garagen per 31.12.2021	106	Garagen
Stellplätze per 31.12.2021	721	Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2021	148	Stellplätze

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

Verwaltungsbereich I		
Potsdam-West	1.147	Wohnungen

Verwaltungsbereich II		
Potsdam-Stadt	1.047	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	703	Wohnungen
davon Stern	514	Wohnungen
davon Drewitz	189	Wohnungen

Gesamt	4.188	Wohnungen
---------------	--------------	------------------

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte während des Geschäftsjahres 2021 folgende Mitglieder:

Herr Arne Huhn	Vorsitzender des Aufsichtsrates Vorsitzender Bauausschuss Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen	
Herr Rüdiger Jessen	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Vorsitzender Finanzausschuss Leiter Gewerbliche Immobilien	
Herr René Weber	Mitglied Finanzausschuss Schriftführer stellv. Abteilungsdirektor Bankwesen	
Herr Steffen Linke	Mitglied Finanzausschuss Einzelhandelskaufmann	
Frau Kathrin Busse-Suppé	Mitglied Bauausschuss Assessor jur.	
Frau Delia Kraaß	Mitglied Bauausschuss Dipl.-Ing. für Architektur	
Herr Johannes Rütenik	Mitglied Bauausschuss Rechtsanwalt	

Vorstand

Der Vorstand hatte während des Geschäftsjahres 2021 folgende Mitglieder:

Herr Matthias Pludra	Technisches Vorstandsmitglied/ Sprecher des Vorstandes Dipl.-Ingenieur HLS	
Herr Klaus-Dieter Boshold	Kaufmännisches Vorstandsmitglied Betriebswirt VWA (dipl.), Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	
Herr Wolfram Gay	Nebenamtliches Vorstandsmitglied Dipl.-Kaufmann bis 22.06.2021	

Gewählte Vertreter Stand per 31. Dezember 2021

Wahlbezirk Potsdam Stadt	Wahlbezirk Potsdam West
Bartsch, Bernd-Dieter	Bastian, Vera
Baumann, Dr. Ingrid	Berg, Jürgen
Beckert, Hans-Reiner	Bundrock, Alexander
Bergemann, Dieter	Dehnel, Hartmut
Borz, Christian	Dreessen, Dr. Werner
Busse, Stephan	Dreyer, Uwe
Franke, Hannes	Dutschke, Julia
Gödecke, Eduard	Friedrich-Brusch, Evelyn
Hahn, Dietmar	Gidde, Birgit
Hahn, Susanne	Harfenmeister, Brigitte
Hampe, Knut	Klauss, Theodor
Hauchwitz, Andreas	Kokert, Ines
Hauke, David	Kus, Andreas
Klughardt, Doris	Laube, Margit
Lissner, Dr. Tabea	Leben, Thomas
Mellenthin, Stefanie	Lippmann, Dr. Ulrich
Mendel, Claudia	Lodahl, Sabine
Otto, Gisela	Münzner, Karen
Puhlmann, Rainer	Ott, Dieter
Puschendorf, Jörn	Röhl, Christa
Roßland, Andrea	Schäfer, Babette
sans titre, vertr. durch W. Ruhnke	Schwertfeger, Dr. Roswitha
Schewe, Heino	Seibel, Gabriele
Schwarzer, Helmut	Soucek, Wilhelm
Schwarzer, Constantin	Tauscher, Matthias
Schwenninger, Axel	Thiel, Mario
Tischendorf, Sabine	Wellnitz, Irene
Verleih, Joachim	Zimmermann, Bärbel

Wahlbezirk Waldstadt/Schlaatz	Wahlbezirk Stern/Drewitz
Busch, Jutta	Brumm, Hannelore
Ertel, Richard	Döring, Petra
Flach, Gudrun	Dreyer, Vera
Fricke, Dirk	Freudenberg, Horst
Gay, Wolfram	Gottlöber, Dr. Karin
Gehlhaar, Karl-Heinz	Gräber-Jacob, Christa
Genetzke, Ursula	Hein, Manfred
Herbst, Jörg	Heßke, Dr. Ortrud
Hunschok, Wolfgang	Jachmann, Stephan
Kreideweiß, Marita	Kahle, Simone
Meyer, Klaus	Malitz, Oliver
Mickler, Dr. Wulfhard	Paletta, Franko
Neumann, Dr. Werner	Reissmüller, Beatrix
Paech, Dr. Hans-Jürgen	Röhrich, Sven
Prinz, Oliver	Rönz, Dr. Rolf
Reckin, René	Thiel-Vigh, Angelika
Rogge, Ruth	
Ronge, Christa-Maria	
Schmidt, Elke	
Sonnenburg, Carmen	
Vogel, Angela	
Wahl, Annika	
Wahl, Josefin	
Weber, Maria	
Wendland, Ute	
Werner, Adelheid	
Zastrow, Gabriele	
Zischkale, Heidemarie	
	Ersatzvertreter
	Amannsberger, Karl
	Bielecke, Axel
	Busch, Peter
	Passerini, Martin
	Piltz, Sabine
	Reimann, Ulrich
	Rockel, Florian
	Rohde, Vita
	Cut & Care, vertr. durch I. Thalmann

Lagebericht 2021 der PWG 1956 eG



1 Grundlagen des Unternehmens

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, mit der Beschränkung auf Hereinnahme von Spareinlagen ein reines Passivgeschäft.

Ziele und Strategien

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und Gebäude in Potsdam und Umgebung nachhaltig, so dass den Mitgliedern die Möglichkeit gegeben ist, konform mit ihren Bedürfnissen und Interessen so lange 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. Ziele sind in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert, Grundlage dabei ist die Satzung der Genossenschaft, hier insbesondere § 2 Zweck und Gegenstand.

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, zuletzt im April 2021. Ergebnis und Beurteilung waren positiv.

1.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen geprägt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen, Gründe hierfür: Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020, enorme Nachfrage nach Baumaterialien sowie erhöhte Personalkosten.

Die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt Potsdam nimmt kontinuierlich zu, nicht so dynamisch wie bisher, aber stetig. Dabei geht die aktuelle Studie der Landeshauptstadt von einem Wachstum auf bis zu 218.000 Einwohner im Jahre 2040 aus, wobei sich die Demographie dahingehend entwickeln könnte, dass das Durchschnittsalter der Potsdamer Bevölkerung auf fast 44 Jahre steigt und sich der Anteil von Älteren um mehr als 30 % Prozent erhöht.

1.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit insgesamt 25.487,8 T€ lagen 413,4 T€ höher als im Vorjahr. Maßgeblich hierfür war eine Steigerung des Umsatzes durch Nutzungsgebühren aus Wohnungen, die in den Jahren 2020 und 2021 gekauft wurden, höhere Nutzungsgebühren infolge notwendiger Investitionen vor Neuvermietung sowie höhere Erlöse aus abgerechneten kalten Betriebskosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2021 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	WE gesamt 31.12. 2021	Leer- stand 31.12. 2021	Leer- stand 31.12. 2021	Leer- stand 31.12. 2020	Leer- stand 31.12. 2020
WE/ Leer- stand	4.188	30 WE	0,72 %	38 WE	0,91 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellten sich im Vergleich zu 2020 wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	281,5	251,9
Bau-/Modernisierungsmaßnahmen	47,8	41,7
Mietnachlass und sonstige Gründe	1,1	0,6
Gesamt	330,4	294,2

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Geschäftsjahr 2021 17,6 T€.

Forderungsmanagement

Stichtagsbezogen lagen die Forderungen aus der Vermietung bei 68,7 T€, damit 22,4 T€ über dem Vorjahreswert. Gemäß § 253 HGB wurden 2021 Forderungen in Höhe von 9,0 T€ gegenüber 32,2 T€ im Jahr 2020 abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Trotz umfangreicher Hilfsangebote wurden drei Mitglieder, gegenüber vier im Geschäftsjahr 2020, wegen Mietforderungen bzw. nicht vertragsgemäßem Verhalten ausgeschlossen. Auf der Grundlage von Urteilen auf Räumung der Wohnung und Zahlung der Mietschulden wurden 2021 von den Gerichtsvollziehern 2 Zwangsräumungen (im Vorjahr: 1) durchgeführt. 35 laufende, darunter 6 neue, Insolvenzverfahren hatten nur untergeordneten Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2021.

Investitionen in den Bestand, Neubau

Die Bauplanung 2021 war primär ausgerichtet auf technische Notwendigkeiten bei Berücksichtigung der aktuellen kurz-, mittel- sowie langfristigen Planungen. Dies beinhaltete auch, dass notwendige Instandhaltungen an großen Liegenschaften, so Renovierung der Fassade in der Zeppelinstraße oder die geplante Erneuerung der Haustechnik Auf dem Kiewitt 30a-33 über das Jahr 2021 hinauszu betrachten waren, kapazitiv sowie liquiditätsseitig.

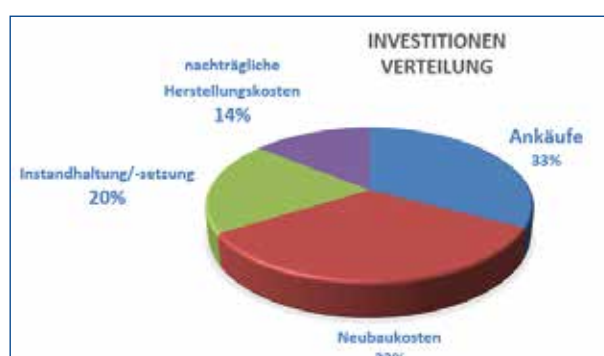
Daneben war einzuschätzen, wie sich die pandemische Situation sowie daraus resultierende wirtschaftliche Entwicklungen und Konsequenzen auf Projekte und Gesellschaft auswirken könnten. Ferner war zu bedenken, inwieweit sich Maßnahmen unter Hygiene- und Abstandsregeln entwickeln könnten und wie sie sich auf die Umsetzung der Instandsetzungen und -haltungen auswirken. Schlussendlich fanden auch bekannte gesellschaftliche Entwicklungen, wie stetig wachsende Ansprüche an das Wohnen oder die Demographie ihren Niederschlag. Auch Baupreis- und Materialsteigerungen, erhöhte Personalkosten sowie die Veränderungen des regionalen Wohnungsmarktes, geprägt von stetem Zuzug, sich in ihrer Arbeit verbessernde ortsansässige Wohnungsunternehmen oder wohnungswirtschaftliches Engagement ortsfremder Akteure, führen dazu, bewährte Leistungsumfänge beständig neu zu denken, mithin Qualitäten und Quantitäten am Markt auszurichten.

Insgesamt wurde nachstehender Leistungsumfang realisiert:

Erhaltungsaufwand:	6.833.756, - €
Grundstückskäufe:	11.282.809, - €
Neubau:	11.490.415, - €
nachträgliche Herstellungskosten:	4.851.870, - €
Summe:	34.458.850, - €

Knapp 11.685.650,- Euro, mithin ein wesentlicher Teil der Einnahmen, wurden in die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen investiert.

Die Investitionshöhe von knapp 35 Millionen Euro einschließlich laufender Instandhaltung sowie aktivierter Eigenleistungen und unter Berücksichtigung gewährter Tilgungszuschüsse verteilt wie folgt



Die laufenden Instandhaltungen bezogen sich neben dem Aufwand zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes zum großen Teil auf die Herrichtung der Wohnungen nach Fluktuation. So wurden 250 Wohnungen mit einem Aufwand von 2.402.283,- Euro bzw. 9.609,- Euro pro Wohnung im Durchschnitt hergerichtet.

Ein großes Projekt war die Modernisierung/ Instandhaltung der Conrad-Veidt-Straße 2-6, wo vierzig Wohnungen modernisiert und instandgesetzt wurden, in bewohntem Zustand in Anbetracht der pandemischen Situation für Bewohner wie Firmen schwierig. Für die Bewohner war die Wohnsituation mit zeitweise fehlenden Sanitäräumlichkeiten, Staub und Lärm prekär, für die Firmen die Bedingungen problembehaftet, waren die Arbeiten zu einem großen Teil unter Beachtung der Abstands- und Hygieneregeln umzusetzen.

Beschränkten sich bisherige Berichterstattungen zur Projektentwicklung in der Potsdamer Mitte auf vorbereitende Leistungen mit Blick in die Zukunft des urbanen Lebens, wird seit Frühjahr 2021 gebaut, alle Investoren zusammen, gern nach der individuellen Interessenslage und vermeintlicher Kompetenz zu Baugrund und Gegebenheiten, wodurch eine gewisse und zu weilen enervierende Kompliziertheit entsteht. Dennoch blicken wir optimistisch in die Zukunft, gehen von nahezu termingerechter Fertigstellung Ende 2023 aus, bei einer beherrschbaren Baukostendynamik, die momentan bei 109 % liegt.

Ein weiteres umfangreiches Projekt ist der Neubau von achtundvierzig Wohnungen in Rehbrücke. Nach verhältnismäßig kurzer Vorbereitung mit Abstimmungen und Genehmigungsverfahren begann die Projektrealisierung Anfang Oktober 2021, für Ende März 2022 ist die Fertigstellung des Rohbaus geplant, die Projektfertigstellung in Gänze sodann im IV. Quartal 2022. In Anbetracht der bisherigen Erfahrung wird die avisierte Fertigstellung des Projektes entgegen unserer Skepsis wohl Wirklichkeit werden.

Finanziert wurden die Investitionen mit Fremdmitteln, Eigenmitteln sowie Mitteln aus der Spareinrichtung.

Projektentwicklungen

Parallel zu Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und Neubau arbeiten wir an weiteren Wohnungsprojekten in Potsdam. Hier zuvorderst die Änderung des B-Planes Nr. 78 in der Französischen Straße, wo nach Beschlussfassung durch die Stadtverordneten Baurecht für fünfunddreißig Wohnungen, ergänzt um Gewerbeflächen sowie Platz für Künstler entstehen soll. Leider haben das aufwändige Verfahren sowie komplizierte Gegebenheiten und die pandemische Situation der letzten zwei Jahre Verzögerungen nach sich gezogen, so dass die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wohl erst im Oktober 2022 vorgesehen ist.

Darüber hinaus wurde konsequent weitergearbeitet an besseren und verbindlichen Rahmenbedingungen für etwaige Bestandsentwicklungen oder -erweiterungen, ganz im Sinne von Unternehmenszweck und Satzung sowie der schon oft publizierten politischen Ziele, hier ausgewogen und sozialverträglich bewirtschaftete Wohnungen, so auch Stärkung des Anteils genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Potsdam. Dieser Anspruch ist der Stadt zu eigen, wurde in der Potsdamer Mitte bereits umgesetzt und im Koalitionsvertrag der Stadt festgeschrieben. Trotz realisierter Projekte sowie einer für derartige Prozesse notwendigen Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung mit der Landeshauptstadt seit Sommer 2018 fehlt hierzu bisher noch die notwendige Dynamik, wird oftmals wieder von vorne angefangen. Grundlegende Gespräche gibt es zuhauf, so auch zum vorgesehenen Engagement von Genossenschaften im Bergviertel in Krampnitz, aber verbindliche und rechtssichere Vereinbarungen zwischen uns und dem Entwicklungsträger bestehen noch nicht. Dabei sicherlich eine gewichtige Ursache die übergeordnete Kommunalgesetzgebung, die der Verwaltung umfängliche Prozesse verordnet und hohe verwaltungsrechtliche Hürden ein einfaches Agieren schwierig gestalten.

Ungeachtet dessen arbeiten wir sowie andere Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft daran, bisher übliche Verfahren bei innerstädtischen Entwicklungen in bestehenden Stadtteilen und Quartieren zu modifizieren. Paradebeispiel dafür die quartiersbezogenen Aktivitäten

im Wohngebiet Am Schlaatz, wo mit gemeinsamen Entwicklungen die bestehende soziale sowie technische Infrastruktur, so Energiekonzept, verbessert, Baurecht für den Erhalt von städtebaulicher Struktur und Wohnungen neue Wohnungen entstehen und produzierendes Gewerbe im Sinne von kurzen Wegen und weniger Quartiersmobilität entwickelt werden sollen. Gemeinsam, weil Bewohner, soziale Träger, Gewerbetreibende zusammen mit der Stadt an der Umsetzung des Projektes Schlaatz 2030 arbeiten, Hand in Hand im partizipativen Prozess.

Zusammenfassend ist festzustellen, für 2021 geplante Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf wurden weitestgehend realisiert, trotz Pandemie und Einschränkungen. Darüber hinaus wurde weiterhin an der Weichenstellung gearbeitet für die Verbesserung der Bedingungen im Interesse des genossenschaftlichen Zweckes in Potsdam und über die Stadtgrenzen hinaus, so in Bergholz-Rehbrücke oder weiter südlich im Amtsbereich Brück. Inwieweit sich derartige Entwicklungen im Sinne heutiger und künftiger Bewohner, des Generationsauftrages sowie von Nachhaltigkeit für Wohnungen, Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen nutzen bzw. umsetzen lassen, bleibt abzuwarten, in Anbetracht des Marktes und unseres eigenen Bedarfes auf jeden Fall sinnvoll.

1.3 Finanzierungsmaßnahmen

2021 wurden alle planmäßigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Insgesamt abgeschlossen bzw. prolongiert wurden Neu- und Anschlussdarlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von 22.266,0 T€ (Vorjahr: 23.511,9 T€).

Die Ertragskraft der Genossenschaft gewährleistete auch 2021 die planmäßige Darlehenstilgung in Höhe von 5.350,7 T€ (Vorjahr 5.372,5 T€). Darlehen in Höhe von 580,1 T€ wurden abgelöst (Vorjahr: 355,0 T€).

1.4 Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand betrug per 31.12.2021 insgesamt 71,2 (66,3) Mio. €. Dies entspricht einem Zuwachs um 4,9 (3,4) Mio. € gegenüber dem

Vorjahr. 2.486 (2.481) Sparer, davon 1.563 (1.551) Mitglieder und 923 (930) Angehörige, haben uns Ihr Ersparnis auf 4.228 (4.101) Sparkonten anvertraut. Der Zinsaufwand zu Gunsten der Sparer betrug im Kalenderjahr 385 (422) T€. Die Spareinlagen werden ausschließlich in unseren Bestand investiert (Modernisierung, Neubau, Immobilienkauf, Kreditablösung).

Die Spareinlagen sind durch unsere hohen Grundstücks- und Immobilienwerte sowie den Sicherungsfonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gesichert. Die Wirtschaftlichkeit der Spareinrichtung war nach der einheitlichen Berechnungsvorgabe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stets gegeben.

1.5 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2021	2020	2019
Vorstand*	2	3	3
Kaufmännische Angestellte**	18	17	17
Technische Angestellte	13	12	9
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	12	10
Auszubildende	6	6	5
Gesamt	50	50	44

* Berücksichtigt sind zwei Teilzeitbeschäftigte, sowie eine geringfügig Beschäftigte.

Im Hinblick auf veränderte Gegebenheiten bei der Bewirtschaftung des Wohnungs- und Gebäudebestandes, einem gewolltem Mehr an Dienstleistung, Kompetenz und optimierten Prozessen, dazu Konnektivität, geänderte Rahmenbedingungen zu Klimaschutz und Klimawandel wurden im Jahr 2021 zwei neue Arbeitskräfte eingestellt, so die Teamleiterin Wohnungsverwaltung sowie eine Arbeitskraft Rechnungswesen/Finanzbuchhaltung für die Kollegin, die zum Jahresende 2021 ausgeschieden ist. Ferner wurden nach

erfolgreichem Abschluss die zwei Auszubildenden des Jahrgangs als Mitarbeiter Betriebswirtschaft/ Immobilienbetreuung befristet für ein Jahr eingestellt, zudem eine Teilzeitkraft mit gleichem Aufgabengebiet. Weiterbildungen aller Mitarbeiter werden gefordert und gefördert, hier nutzen wir 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.

War die Personalentwicklung schon immer eine bedeutsame Aufgabe, so nimmt sie in Anbetracht von demographischem Wandel und gestiegener Anforderungen an Bedeutung zu, zumal auf dem Arbeitsmarkt kompetente Angebote dünn sind. Durch rechtzeitiges Handeln besetzen wir vakante Stellen, sichern so den weiteren Erfolg des Unternehmens.

2 Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	678,9	2.192,8	-1.513,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>-27,7</u>	<u>-33,5</u>	5,8
Ergebnis vor Steuern	651,2	2.159,3	-1.508,1
Steuern	<u>-53,8</u>	<u>-452,1</u>	398,3
Jahresergebnis	<u>597,4</u>	<u>1.707,2</u>	-1.109,8

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 597,4 T€ (Vorjahr: 1.707,2 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 1.300,6 T€. Der niedrigere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich durch gestiegene Erhaltungsaufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, denen gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und gesunkene Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

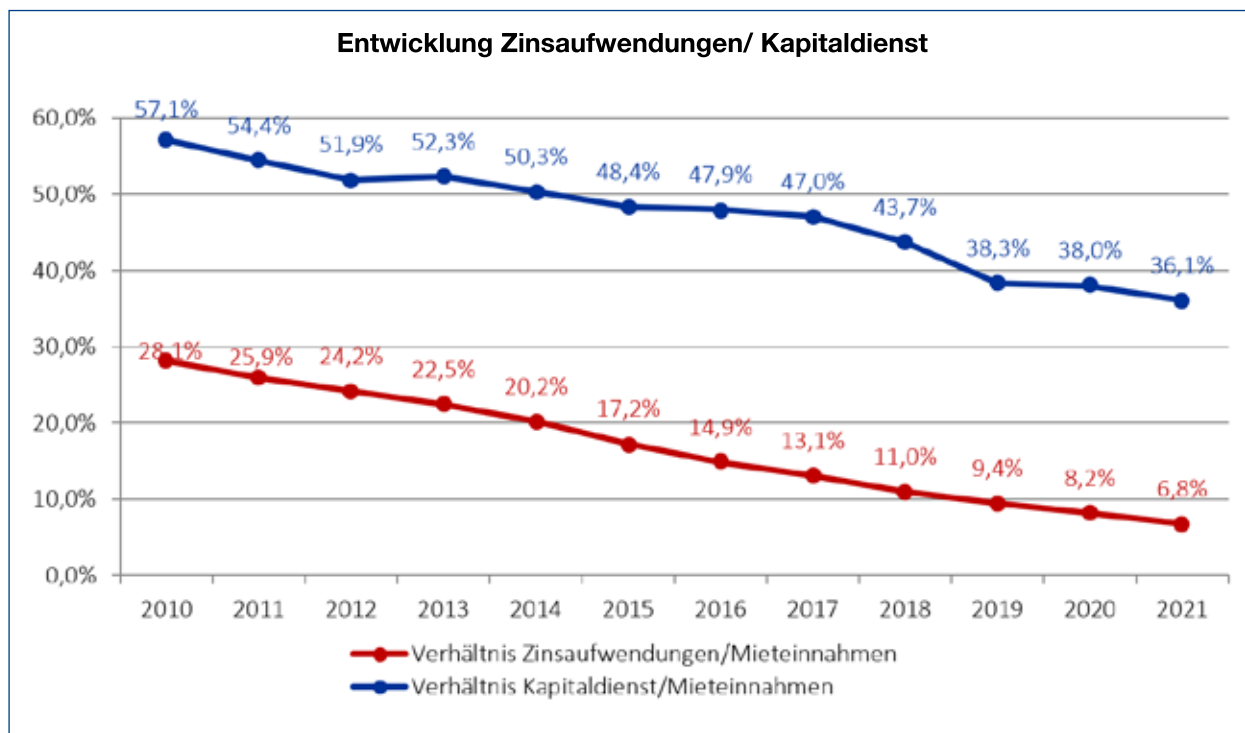
2.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2021 ist geordnet. Die Genossenschaft ist finanziell gut aufgestellt und verfügt über eine solide Bilanzstruktur und Liquidität. Zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich die flüssigen Mittel wie folgt:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Flüssige Mittel	4.886,5	4.551,1	3.936,9

Der Genossenschaft sind zum Bilanzstichtag kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 3.100 T€ eingeräumt. Den Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets nachgekommen. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird konsequent vom Risikomanagement erfasst und unterliegt der laufenden Beobachtung. Die nachfolgende stark verkürzte Kapitalflussrechnung:

	2021 T€	2020 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.655,7	4.049,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.572,4	8.997,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.829,4	-17.476,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	20.620,4	9.085,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	363,4	606,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019,1	4.655,7

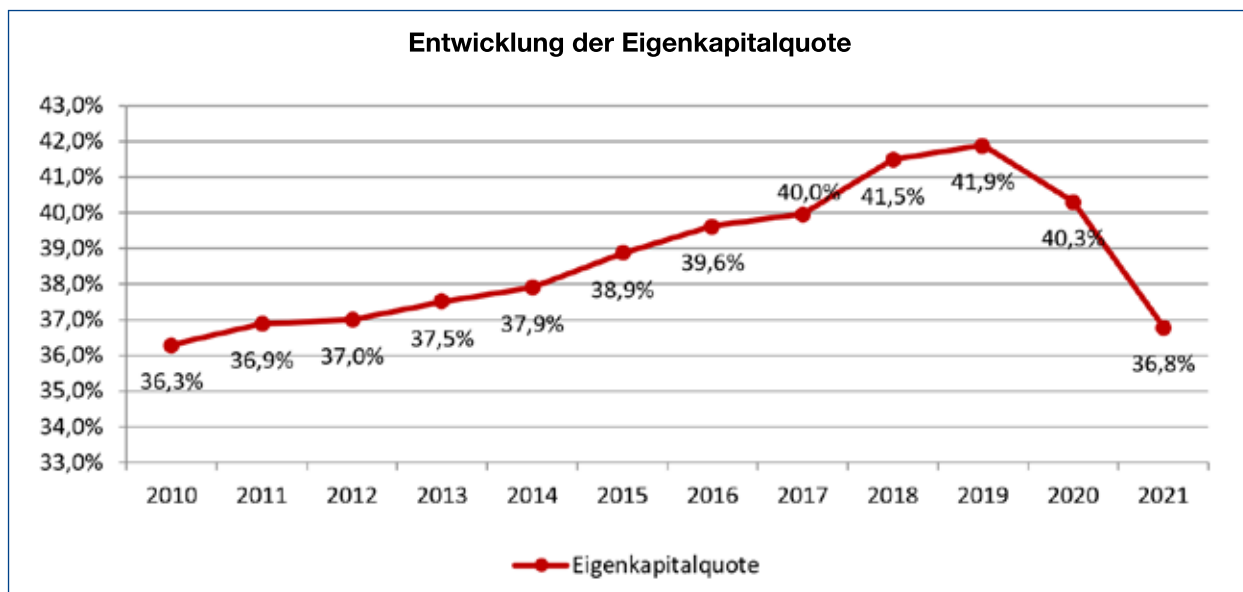


2.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderungen T€
Aktiva			
Langfristiges Vermögen	236.416,9	214.145,8	22.271,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	5.758,6	5.058,3	700,3
Bilanzvolumen	242.175,5	219.204,1	22.971,4
Passiva			
Langfristiges Kapital	172.917,1	155.284,3	17.633,4
Mittel- und kurzfristige Kapital	69.257,8	63.919,8	5.338,0
Bilanzvolumen	242.175,5	219.204,1	22.971,4

Zunächst ist hier zu konstatieren, dass sich das Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um 784,3 T€ auf 89.029,0 T€ erhöht hat, (Vorjahr 88.244,7 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 36,8 % zum 31.12.2021.



Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank im Vergleich zum 31.12.2020 erneut um 0,1 Prozentpunkte. Der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg im Berichtszeitraum auf 71,5 % gegenüber 70,9 % per 31.12.2020. Maßgeblich verantwortlich ist die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals von 58,7 Mio. € auf 75,0 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte von 236,4 Mio. €

werden von den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 172,9 Mio. € finanziert. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus über 69,3 Mio. € mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 64,0 Mio. € kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welches in Höhe von 63,5 Mio. € das langfristige Vermögen finanzieren. Die Vermögenslage ist somit unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ausgeglichen.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten im Dreijahresvergleich:

	2021	2020	2019
Jahresüberschuss (T€)	597,4	1.707,2	1.271,5
Bilanzsumme (T€)	250.287,9	226.774,4	213.892,6
Mitglieder	6.320	6.035	5.966
Wohneinheiten	4.188	4.163	4.146
Solvabilitätskennzahl (%)	36,9	39,8	41,4
Restschulden je m ² (€)	546,25	448,99	430,20
Leerstand Wohnungen (%)	0,72	0,91	0,41
Zinsquote (%)	6,8	8,2	9,4
Kapitaldienstquote (%)	36,1	38,0	38,3
Sollmiete WE monatlich je m ² (€)	5,64	5,60	5,51
Betriebskosten monatlich (kalt) je m ² (€)	1,51	1,48	1,47
Betriebskosten monatlich (warm) je m ² (€)	0,79	0,79	0,85

2.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft ist auf eine starke Mitgliederorientierung ausgerichtet, stärkt Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und ehrenamtliche Aktivitäten. Hierzu gehört auch die Vertreterversammlung. Die Amtszeit der neugewählten 100 Wählervertreter hat nach der Vertreterversammlung im Jahr 2021 begonnen.

In der Genossenschaft haben sich ein ausgeprägtes Miteinander und Engagement für die Gemeinschaft herausgebildet. Das positive Verhältnis zur Genossenschaft spiegelt sich auch dadurch wider, dass viele Mitglieder schon seit Jahrzehnten ihre Wohnung, teilweise noch im Erstbezug, nutzen.

Das soziale Engagement der Genossenschaft als Teil der klassischen Wohnungsvermietung gewinnt in Anbetracht des sozialen und demographischen Wandels zunehmend an Bedeutung. Es werden damit gesellschaftliche Verantwortung und zivilgesellschaftliches Potential 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 Landeshauptstadt und tragen unter anderem durch Neubau oder Quartiersentwicklungen zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung bei.

2.6 Gesamtaussage

Insgesamt ist für 2021 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. Die im Jahr 2021 erworbenen achtzehn Wohnungen und neun

Pkw-Stellplätze in der Geschwister-Scholl-Straße, sieben Wohnungen in Alt Nowawes sowie sieben Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in der Karl-Liebknecht-Straße ergänzen nicht nur den Immobilienbestand um kleine sowie familiengerechte Wohnungen, 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.

3 Prognosebericht

Obwohl Auswirkungen aus der Corona-Pandemie, soziale wie wirtschaftliche, weder vom Grunde noch der zeitlichen Ausdehnung, nicht zweifelsfrei zu beurteilen, die politische Situation, insbesondere die aktuelle, als prekär einzustufen und die forcierten Bemühungen und Festlegungen zur CO₂-Reduzierung mit ihren Konsequenzen auf Nebenkosten und Bewirtschaftung in Gänze noch nicht zu überblicken sind, stellen wir die positive Situation der Genossenschaft nicht in Frage, prognostizieren zudem für 2022 weiterhin eine gute wirtschaftliche Entwicklung. Zudem sehen wir keine wesentlichen Veränderungen, mithin negative Entwicklung im Potsdamer Wohnungsmarkt, gehen demzufolge auch von der Wertstabilität des Wohnungs- und Gebäudebestandes aus.

In Anbetracht des fortwährenden Bevölkerungswachstums ist weiterhin von einer konstanten Wohnungsnachfrage auszugehen, die städtebaulichen Entwicklungen in der Landeshauptstadt reflektieren dieses in Natura. Sicherlich ändern sich dabei Wohnansprüche oder Mieterstrukturen, auch beeinflussen personelle Verringerung der Haushaltsgrößen, Zuzüge oder Wanderungsbewegungen innerhalb Potsdams die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus ziehen verändertes Wohnverhalten sowie die zunehmende Flexibilität der Bewohner ein Mehr an Verwaltungsaufwand und baulichen Leistungen nach sich. Alles in allem eine normale Entwicklung, kalkulier- und steuerbar und für uns nicht risikobehaftet.

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 Koalitionsvereinbarung 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 Konzept-

vergaben, 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, 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. Entscheidungen, so die Vergabe der entscheidenden Gebäude in der Potsdamer Mitte an die Genossenschaft oder die frühzeitige Beteiligung an der Entwicklung in Krampnitz und die öffentlichen Bekenntnisse spiegeln 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, nunmehr 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 Woh-

nungsbestand 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. 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 0,54 % gegenüber den Konditionen unserer bestehenden klassischen Bankfinanzierungen mit 1,28 % p.a., bezogen auf das Jahr 2021, kostensenkend und stabilisierend (Kostenvorteil: ca. 0,74 % p.a.). Von einer deutlichen Veränderung der Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt gehen wir 2022 nicht aus, bewahrheitet hat sich aber die prognostizierte Erhöhung des Zinsniveaus, insofern beobachten wir den Kapitalmarkt kritisch und reagieren mit unserer Finanzierungspolitik entsprechend.

Diese Tendenz zu insgesamt verschlechterten Finanzierungsbedingungen wird verstärkt durch die Geschehnisse in der Ukraine.

Insgesamt rechnen wir, trotz diffiziler politischer Lage und nicht beurteilbarer Auswirkungen mit einer stabilen Geschäftsentwicklung, einem Umsatzwachstum von ca. 3 % ohne Berücksichtigung von Umlagen für abgerechnete Betriebskosten, resultierend aus Veränderungen der Grundnutzungsgebühren nach Modernisierung, durch Bestands-erweiterungen 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 3 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 2022 wird das Jahresergebnis mit 1.102 T€ prognostiziert, damit läge es im Rahmen der langfristigen Planung.

Dabei zu Grunde gelegt nachfolgende Planungsansätze:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (26.659 €),
- Instandhaltungsaufwand (6.350 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (5.677 T€),
- Personalaufwand (3.380 T€),
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (1.050 T€),
- Bestand an Liquidität (4.984 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 zum heutigen Zeitpunkt adäquate Jahresergebnisse ableiten. Ändern sich dagegen die Rahmenbedingungen, ist es möglich, mittels der Instrumente des Risikomanagements im Sinne der angestrebten Entwicklung zu reagieren.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Kriegseignisse in der Ukraine auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind derzeit noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von Ausmaß und Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Mit den MaRisk 6.0 („Mindestanforderungen an das Risikomanagement“) in der aktuellen Fassung und den 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. Zur Umsetzung wurde es fest in Prozesse und 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 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. 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.

4.2 Chancen und Risiken

Das Leistungsangebot der Genossenschaft umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Wie letzte Studien zeigen, bleibt die Tendenz zu einem weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstum im engeren Verflechtungsraum, so auch in Potsdam bestehen. 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 aus der natürlichen Fluktuation ergibt oder Erlösschmälerungen lediglich im Zusammenhang mit Instandsetzungen.

Weitere Chancen bestehen durch die Bedingungen am Kapitalmarkt, mit immer noch moderaten Zinsen, trotz leichtem Aufwärtstrend, so dass Pro-longationen 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.

Waren bis vor kurzem Nachhaltigkeit, Klimaschutz und CO₂-Einsparung auch resultierend aus der EU-Taxonomie mit ihrer Umsetzung auf Bundesebene und schlussendlich in der Genossenschaft im Fokus der Unternehmenspolitik, so bestimmen neueste politische Entwicklungen mit schwer abzuschätzenden Auswirkungen unsere Arbeit und wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

In welcher Weise sich die wahrscheinlichen Folgen auf Welt- und Energiemarkt, auf Kerngeschäft und Leistungsangebot der Genossenschaft, so auch auf die Baupreise, zu Bewirtschaftung oder Wärme- und Gaspreise, niederschlagen, bleibt abzuwarten und zu gegebener Zeit zu beurteilen, mithin als Risikogrundsatz.

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.

4.3 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 2022 sind alle notwendigen Darlehen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind keine Darlehensverträge mehr abschließend zu verhandeln.

Bei jeder Umfinanzierung werden die Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Grundstücke zunehmend unbelastet sind, somit eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung stehen. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgeben-

den Banken weiterhin positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Von Seiten der Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Risikoberichterstattung in Bezug auf Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Das wird auch in Deutschland aller Voraussicht nach zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen können noch nicht abgeschätzt werden.

Beeinträchtigungen sind insbesondere bei den Finanzierungsbedingungen sowie verringerten Investitionen und Kaufzurückhaltung zu erwarten. Zusätzlich kommt es in Folge der Ereignisse zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland. Eine der vordergründigen Aufgaben ist die Versorgung dieser Menschen mit Wohnraum.

Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir drastisch steigende Energiepreise. Die erste Ursache wurde sicherlich durch die Klimaaufgaben gesetzt, wird jetzt aber durch die Ukraine-Krise verstärkt. Das erhöht unmittelbar die Bruttowarmmiete und gefährdet damit die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter. Hieraus könnten sich höhere Erlösausfälle ergeben.

Zudem könnte der Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen bis hin zur mindestens teilweise fehlenden Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser. Die erhöhten Finanzierungskonditionen wurden bereits dargestellt. Diese haben unmittelbaren Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit.

Da gleichzeitig Lieferengpässe und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien festzustellen sind, werden Auswirkungen auf einzelne Bauprojekte und unsere Investitionstätigkeit insgesamt einzukalkulieren sein.

Wir werden diese Entwicklung laufend beobachten und sofern möglich Maßnahmen zur Risikobegrenzung entwickeln.

Potsdam, den 11. März 2022

Matthias Pludra
Sprecher
des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied
des Vorstandes

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021



Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Stand 31. 12. 2021 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2020 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.992,97	37.558,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.744.814,63		195.733.871,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.830.963,53		3.937.842,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.992.814,31		3.992.814,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	482.892,95		515.016,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.782,73		352.596,42
6. Anlagen im Bau	17.636.450,29		9.042.716,96
7. Bauvorbereitungskosten	537.047,11		515.280,60
8. Geleistete Anzahlungen	<u>2.750.019,63</u>	236.360.785,18	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.900,00		12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>5.200,00</u>	<u>18.100,00</u>	<u>5.200,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		236.416.878,15	214.145.796,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.738.676,66	7.168.735,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	68.688,55		46.264,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21,17		1.660,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.145.849,47</u>	1.214.559,19	830.890,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>4.886.462,44</u>	<u>4.551.136,12</u>
Umlaufvermögen insgesamt		13.839.698,29	12.598.687,07
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>31.299,70</u>	<u>29.946,61</u>
Bilanzsumme		<u>250.287.876,14</u>	<u>226.774.430,34</u>

PASSIVA	Stand 31. 12. 2021 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2020 Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	241.200,00		304.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.716.505,37		9.551.104,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>40.800,00</u>	9.998.505,37	38.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.594,63 € (31.12.2020: 18.995,98 €)			
II. Kapitalrücklage		397.176,72	375.576,72
III. Ergebnismrücklagen			
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: 59.740,00 € (31.12.2020: 170.720,00 €)	2.021.690,00		1.961.950,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.536.446,27 € (31.12.2020: 1.144.378,03 €)	<u>46.980.907,97</u>	78.377.741,74	45.444.461,70
IV. Bilanzgewinn		<u>537.614,81</u>	<u>1.536.446,27</u>
Eigenkapital insgesamt		89.311.038,64	88.587.482,48
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	753.662,00		727.283,00
2. Steuerrückstellungen	62.789,00		95.452,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>320.415,33</u>	1.136.866,33	412.843,69
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.027.743,35		56.550.678,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.243.776,71		2.373.263,87
3. Spareinlagen	71.221.135,99		66.273.597,01
4. Erhaltene Anzahlungen	7.739.603,33		7.800.544,43
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.548,81		245.918,89
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	209.533,55		232.945,95
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.379.027,32		1.876.549,86
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>349.180,89</u>	158.426.549,95	349.737,71
davon aus Steuern: 26.760,53 € (31.12.2020: 101.821,17 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (31.12.2020: 357,86 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		517.566,76	125.180,33
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		<u>895.854,46</u>	<u>1.122.952,18</u>
Bilanzsumme		250.287.876,14	226.774.430,34

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021

	2021 Euro	Euro	2020 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.487.844,99		25.074.426,30
b) aus Betreuungstätigkeit	17.634,36		38.619,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.341,53</u>	25.524.820,88	14.684,87
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		569.941,28	82.147,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		133.716,21	80.696,12
4. Sonstige betriebliche Erträge		187.440,11	207.422,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.163.661,04		12.014.807,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>14.163.661,04</u>	<u>20.996,00</u>
6. Rohergebnis		12.252.257,44	13.462.192,34
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.358.167,26		2.371.591,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 94.779,31 € (2020: 93.108,83 €)	<u>555.528,65</u>	2.913.695,91	520.734,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.570.740,58	5.320.362,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.352.024,83	1.091.848,57
10. Erträge aus Beteiligungen		11.833,91	11.760,65
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		91,00	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 2.548,81 € (2020: 1.887,00 €)		4.548,81	2.970,82
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 0,00 € (2020: 366,72 €)		1.274.276,49	1.513.533,67
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Anpassung passive latente Steuern: -227.097,72 € (2020: -183.537,06 €)		<u>53.846,67</u>	<u>452.086,16</u>
15. Ergebnis nach Steuern		1.104.146,68	2.206.767,04
16. Sonstige Steuern		<u>506.791,87</u>	<u>499.600,77</u>
17. Jahresüberschuss		597.354,81	1.707.166,27
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		59.740,00	170.720,00
19. Bilanzgewinn		<u>537.614,81</u>	<u>1.536.446,27</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich eines 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 Sterbeta-

feln 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 1,87 %. 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 31.12.2021 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 7.738,7 T€ (Vorjahr 7.168,7 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche Forderungen, deren Fälligkeit nach dem 31.12.2022 liegt. Unter der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden insgesamt Treuhand- und Kautionsguthaben in Höhe von 373,7 T€ ausgewiesen.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 31.12.2020 T€	Zugänge 2021 T€	Stand 31.12.2021 T€
Kapitalrücklage	375,6	21,6	397,2
Sonderrücklage			
gem. § 27 DMBilG	29.375,1	0,0	29.375,1
Gesetzliche			
Rücklage	1.961,9	59,8	2.021,7
Andere Ergebnis-			
rücklagen	45.444,5	1.536,4	46.980,9
	<u>77.157,1</u>	<u>1.617,8</u>	<u>78.774,9</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 70,8 T€.

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

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

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

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

gerechnet sowie verrechnet werden. Hinsichtlich der in der Bilanz angesetzten verrechneten aktiven und passiven latenten Steuern beträgt der aktive latente Steuersaldo am Ende des Geschäftsjahres 1.578,2 T€ und der passive Steuersaldo 2.474,1 T€. Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte eine Erhöhung des aktiven Steuersaldos um 72,5 T€ und eine Verringerung des passiven latenten Steuersaldos um 154,6 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 7.239,0 T€ (Vorjahr: 7.046,2 T€) abgerechnete Nebenkosten.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die kalkulatorischen Verwaltergebühren für die Betreuung der eigenen WEG-Anteile (Vorjahresausweis: 21,0 T€) nicht mehr als Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit bzw. als Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt. Die Mitgliederbewegung stellt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder zum 31.12.2020	6.035
Zugänge durch	
Neuaufnahmen	484
Abgänge durch	
Tod inkl. Vorjahr	76
Kündigung	107
Ausschluss	3
Übertragungen	13
Abgänge gesamt	199
zum 31.12.2021	6.320

Ein Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2021 in Summe 8.594,63 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um 165,4 T€ auf 9.716,5 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

Neben zwei hauptamtlichen und einem bis zum 22.06.2021 tätigen nebenamtlichen Vorstandsmitglied waren im Jahresdurchschnitt gerundet auf ganze Mitarbeiter beschäftigt:

	2021	2020
kaufmännische Angestellte	17	17
technische Angestellte/ Verwalter	14	12
Regiehandwerker/ Hausmeister	11	10
	42	39

Im kaufmännischen Bereich war eine Mitarbeiterin teilzeitbeschäftigt sowie im technischen Bereich ein Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden sechs Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 26.509,44 €, 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 Garantiebtrag bis einschließlich 2021 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2021 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 2021

betragen die Investitionskosten 12.212,8 T€ nach 5.668,1 T€ zum 31.12.2020. 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
(bis 22. Juni 2021)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Arne Huhn

Vorsitzender des Aufsichtsrates
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
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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 597.354,81 €. Gemäß der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 59.740,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 537.614,81 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

F. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, z. Bsp. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

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

Potsdam, 11. März 2022

Der Vorstand

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold

Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Anlage 1: Anlagenspiegel/Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	387.129,47	25.697,85	0,00	0,00	412.827,32
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	297.429.039,06	9.888.876,70	0,00	6.384.518,24	313.702.434,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.618.527,35	0,00	0,00	0,00	9.618.527,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.992.814,31	0,00	0,00	0,00	3.992.814,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	624.813,29	29.531,86	0,00	0,00	654.345,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.105.465,12	151.729,94	184.322,08	0,00	1.072.872,98
6. Anlagen im Bau	9.094.970,23	14.689.514,09	0,00	-6.095.780,76	17.688.703,56
7. Bauvorbereitungskosten	555.502,60	310.503,99	0,00	-288.737,48	577.269,11
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.750.019,63	0,00	0,00	2.750.019,63
Summe Sachanlagen	322.421.131,96	27.820.176,21	184.322,08	0,00	350.056.986,09
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	12.900,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
Summe Finanzanlagen	18.100,00	0,00	0,00	0,00	18.100,00
Anlagevermögen insgesamt	322.826.361,43	27.845.874,06	184.322,08	0,00	350.487.913,41

Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
349.570,87	25.263,48	0,00	374.834,35	37.992,97	37.558,60
101.695.167,84	5.262.451,53	0,00	106.957.619,37	206.744.814,63	195.733.871,22
5.680.685,22	106.878,60	0,00	5.787.563,82	3.830.963,53	3.937.842,13
0,00	0,00	0,00	0,00	3.992.814,31	3.992,814,31
109.796,87	61.655,33	0,00	171.452,20	482.892,95	515.016,42
752.868,70	114.491,64	180.270,09	687.090,25	385.782,73	352.596,42
52.253,27	0,00	0,00	52.253,27	17.636.450,29	9.042.716,96
40.222,00	0,00	0,00	40.222,00	537.047,11	515.280,60
0,00	0,00	0,00	0,00	2.750.019,63	0,00
108.330.993,90	5.545.477,10	180.270,09	113.696.200,91	236.360.785,18	214.090.138,06
0,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	12.900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18.100,00	18.100,00
108.680.564,77	5.570.740,58	180.270,09	114.071.035,26	236.416.878,15	214.145.796,66

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.027.743,35 € (56.550.678,94 €)	5.472.180,51 € (5.346.104,86 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.243.776,71 € (2.373.263,87 €)	147.954,56 € (145.570,22 €)
Spareinlagen *1	71.221.135,99 € (66.273.597,01 €)	45.867.239,12 € (41.238.643,61 €)
Erhaltene Anzahlungen	7.739.603,33 € (7.800.544,43 €)	7.739.603,33 € (7.800.544,43 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256.548,81 € (245.918,89 €)	256.548,81 € (245.918,89 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	209.533,55 € (232.945,95 €)	209.533,55 € (232.945,95 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.379.027,32 € (1.876.549,86 €)	2.893.259,84 € (1.482.241,27 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	349.180,89 € (349.737,71 €)	349.180,89 € (349.737,71 €)
Gesamtsumme	158.426.549,95 € (135.703.236,66 €)	62.935.500,61 € (56.841.706,94 €)

*1 Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	34.459.612,13 €	(30.721.678,11 €)
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	36.761.523,86 €	(35.551.918,90 €)
	71.221.135,99 €	(66.273.597,01 €)

Legende: GS – Grundschulden, () – Angaben für 2020

*2 davon zusätzlich durch Mietabtretung gesichert: **21.949.845,38 €** (Vorjahr: 24.134.569,76 €)

Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
17.588.578,22 € (17.826.094,71 €)	49.966.984,62 € (33.378.479,37 €)	GS: 73.027.743,35 € ¹² (GS: 56.550.678,94 €)
566.249,97 € (550.522,94 €)	1.529.572,18 € (1.677.170,71 €)	GS: 2.243.776,71 € (GS: 2.371.985,63 €)
18.121.744,00 € (18.518.560,00 €)	7.232.152,87 € (6.516.393,40 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
485.767,48 € (394.308,59 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
36.762.339,67 € (37.289.486,24 €)	58.728.709,67 € (41.572.043,48 €)	

Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 23. Juni 2022

Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes
zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2021

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2021. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2021 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2021 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

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 2021 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. Erforderliche Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen wurden durch den Aufsichtsrat absolviert.

Im Rahmen von neun separaten Aufsichtsratssitzungen und 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 2021 der Finanz- und Bauausschuss seine Tätigkeiten fortgesetzt. Hierzu fanden mehrere Sitzungen des Finanz- und Bauausschusses statt, welche auf Grund der pandemischen Auflagen auch als gemeinsame Ausschusssitzungen 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 2020 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

Im Berichtsjahr 2021 mussten auf Grund der anhaltenden Corona-Pandemie unsere täglichen Arbeitsvorgänge weiterhin den jeweiligen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Trotz dieser übergeordneten, gesellschaftlichen Herausforderungen konnten durch den fortwährend, hohen Einsatz aller zuständigen Personen die substanziellen Aufgaben der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft eG 1956 aufrechterhalten werden.

Der Aufsichtsrat hat hierbei den Vorstand bei der Lösungsfindung und Umorganisation von Arbeitsabläufen und bislang eingespielten Verfahrensabläufen weiterhin unterstützt. Auch wenn das genossenschaftliche Miteinander infolge der behördlichen Verordnungen eingeschränkt wurde, so konnten dennoch die wesentlichen Aufgaben, Angebote und Serviceleistungen unserer Genossenschaft aufrechterhalten werden.

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

- Organisation und Ausarbeitung von konzeptionellen Vorgaben zum Strategieprozess mit den Schwerpunktthemen: Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Mobilität, Sozialkompetenz.
- In enger Zusammenarbeit zwischen den Ausschüssen wurden der Bauplan 2021 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.
- Befassung mit dem Controlling der Bau- und Investitionsplanung 2021/ 2022 und deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2021.
- 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.
- Vorbereitung und Umsetzung von personalrelevanten Themen.
- Einrichtung und Organisation einer digitalen Ablage/Dokumentensystem des Aufsichtsrates/ Vorstandes.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2021 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 un-

eingeschränkten 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 2021 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 2022, die den Trend für ein erfolgreiches 2022 aufzeigen. Wir arbeiten weiterhin engagiert daran, die Genossenschaft weiterzuentwickeln. Das erzielte Jahresergebnis gibt uns die Möglichkeit, den vor uns liegenden Herausforderungen positiv zu begegnen und unserem genossenschaftlichen Auftrag nachzukommen.

In der Vertreterversammlung am 22.06.2021 wurden Herr Johannes Rütenik und Herr Arne Huhn zu weiteren 3 Jahren in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern*innen sowie den Mitgliedern und dem Kreis der Unterstützer und Förderer der Genossenschaft für die im Jahr 2021 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 2021 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 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 Jahresabschlusses 2021 durch den Aufsichtsrat,

- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 537.614,81 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 597.354,81 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 59.740,00 €, in die Position Andere Ergebnismrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus-Dieter Boshold, Herrn Wolfram Gay (bis 22.06.2021) und Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2022

Für den Aufsichtsrat

Arne Huhn

Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2021

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 Wohnungsverorgung. 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 4.188 Mietwohnungen und 34 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 2021 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 Schuldschulden zum 31. Dezember 2021 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 36,8 % (Vorjahr: 40,3 %).

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 678,9 mit einem Jahresüberschuss von T€ 597,4 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€ 26,5, 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 Garantiebtrag bis einschließlich 2021 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 2021 betragen die Investitionskosten T€ 12.212,8. 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 einge-

reicht. 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.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450), soweit diese anwendbar waren.

Berlin, den 11. März 2022

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme	Fechner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Projektimpressionen



Wir bauen in der Potsdamer Mitte (Foto: Agentur Medienlabor)



Baustellenbesichtigung in der Potsdamer Mitte



Wir bauen in Bergholz-Rehbrücke



Richtfest in Bergholz-Rehbrücke



Fassadensanierung am Platz der Einheit 6-9



Fassadensanierung in der Pappelallee 1-2



Komplettsanierung in der Conrad-Veidt-Straße 2-6



Fassadensanierung in der Galileistraße 1-17

