

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022





# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>Das Unternehmen</b>	<b>5</b>
Bestand und Bewirtschaftung .....	6
Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG .....	7
Organe der Genossenschaft .....	8
<b>Lagebericht 2022 der PWG 1956 eG</b>	<b>13</b>
<b>1 Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>14</b>
<b>2 Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>14</b>
2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung .....	15
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft .....	15
2.2.1 Umsatzentwicklung .....	15
2.2.2 Forderungsmanagement .....	15
2.2.3 Investitionen in den Bestand, Neubau .....	15
2.2.4 Finanzierungsmaßnahmen .....	18
2.2.5 Spareinrichtung .....	19
2.2.6 Entwicklung im Personalbereich .....	19
2.3 Lage der Genossenschaft .....	20
2.3.1 Ertragslage .....	20
2.3.2 Finanzlage .....	20
2.3.3 Vermögenslage .....	21
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	21
2.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren .....	22
2.3.6 Gesamtaussage .....	22
<b>3 Prognosebericht</b> .....	<b>23</b>
<b>4 Chancen- und Risikobericht</b> .....	<b>26</b>
4.1 Risikomanagement .....	26
4.2 Chancen und Risiken .....	27
4.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	28
4.4 Risikoberichterstattung in Bezug auf veränderte Rahmenbedingungen .....	28
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	30
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 .....	32
Anhang zum Jahresabschluss 2022 .....	33
<b>Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 29. Juni 2023</b>	<b>42</b>
<b>Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2022</b>	<b>45</b>



---

## Das Unternehmen



# Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2022 gehörten zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2022	4.237	Wohnungen
Gewerbeeinheiten per 31.12.2022	61	Gewerbeeinheiten
Garagen per 31.12.2022	111	Garagen
Stellplätze per 31.12.2022	751	Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2022	148	Stellplätze

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

<b>Verwaltungsbereich I</b>		
Potsdam-West	1.189	Wohnungen

<b>Verwaltungsbereich II</b>		
Potsdam-Stadt	1.047	Wohnungen

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

<b>Verwaltungsbereich IV</b>		
Stern/ Drewitz	710	Wohnungen
davon Stern	521	Wohnungen
davon Drewitz	189	Wohnungen

<b>Gesamt</b>	<b>4.237</b>	<b>Wohnungen</b>
---------------	--------------	------------------

# Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

1. Verband BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Prüfungsverband)
2. GdW Bundesverband deutscher Wohnung- und Immobilienunternehmen e.V.
3. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
4. Verwaltungsberufsgenossenschaft
5. Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH
6. Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
7. Bundesverband Mitteldeutscher Wirtschaft (BVMW)
8. Industrie- und Handelskammer Potsdam
9. GdW-Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
10. BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e.V.
11. Berliner Volksbank eG
12. Creditreform Berlin Wolfram KG
13. Pensionssicherungsverein
14. Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH
15. Initiative Wohnen 2050 e.V.

# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte während des Geschäftsjahres 2022 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 2022 folgende Mitglieder:

Herr Matthias Pludra	Technisches Vorstandsmitglied/ Sprecher des Vorstandes Dipl.-Ingenieur (FH) HLS	
Herr Klaus-Dieter Boshold	Kaufmännisches Vorstandsmitglied Betriebswirt VWA (dipl.), Sparkassenbetriebswirt (dipl.)	

## Gewählte Vertreter Stand per 31. Dezember 2022

<b>Wahlbezirk Potsdam Stadt</b>	<b>Wahlbezirk Potsdam West</b>
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
Ruhnke, Werner für sans titre	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
	Thalman, Ingo für Cut & Care



---

## Lagebericht 2022 der PWG 1956 eG



# 1 Grundlagen des Unternehmens

## Geschäftsmodell

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung und -bewirtschaftung. 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 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 Risikomanagement verbunden mit einem geprüften und transparenten Berichtswesen an die Gremien. Regelmäßig erfolgen Aufsichtsgespräche von der Bundesbank, zuletzt im April 2021, Ende März 2023 wird ein weiteres sein.

<sup>1</sup>Vgl. Statistisches Bundesamt, Website Verbraucherpreisindex und Inflationsrate – Statistisches Bundesamt (destatis.de) Abruf am 13.01.2023

# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 Wirtschafts- & Branchenentwicklung

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch die Auswirkungen der Coronapandemie, später kamen dazu die weltweiten Störungen in den Lieferketten und damit Schwierigkeiten in der Logistik, was wiederum im regionalen Markt in Potsdam Konsequenzen auf die Bestandsbewirtschaftung und Entwicklung nach sich zogen. Danach hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt und auch den Immobiliensektor massiv beeinflusst. So änderte sich seit Februar neben dem Finanzmarkt der Energiemarkt mit einem sprunghaften Preisanstieg erheblich.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent<sup>1</sup> und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 % November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt. In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt Potsdam nimmt kontinuierlich zu. Von derzeit 186.262 Einwohnern (31.12.2022) wird auch für die kommenden Jahre ein weiteres Bevölkerungswachstum erwartet. Laut Statistik der Landeshauptstadt sind vor allem geflüchtete Ukrainer neu in Potsdam gemeldet. Der Arbeitsmarkt in Potsdam zeigte sich 2022 unverändert stabil.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### 2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit insgesamt 26.827,4 T€ lagen 1.339,6 T€ höher als im Vorjahr. Maßgeblich hierfür war eine Steigerung des Umsatzes durch Nutzungsgebühren aus Wohnungen, die in den Jahren 2021 sowie 2022 gekauft wurden und wo der Nutzen- und Lastenwechsel innerhalb des Jahres 2022 war. Ferner relevant höhere Nutzungsgebühren infolge notwendiger Investitionen vor der Neuvermietung sowie höhere Erlöse aus abgerechneten kalten Betriebskosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2022 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	WE gesamt 31.12. 2022	Leer- stand 31.12. 2022	Leer- stand 31.12. 2022	Leer- stand 31.12. 2021	Leer- stand 31.12. 2021
WE/ Leer- stand	4.237	41 WE	0,97 %	30 WE	0,72 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellten sich im Vergleich zu 2021 wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	258,3	281,5
Bau-/Modernisierungsmaßnahmen	15,3	47,8
Mietnachlass und sonstige Gründe	1,1	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>274,7</b>	<b>330,4</b>

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit im Geschäftsjahr 2022 betragen 28,9 T€.

### 2.2.2 Forderungsmanagement

Stichtagsbezogen lagen die Forderungen aus der Vermietung bei 54,7 T€, damit 14,0 T€ unter dem Vorjahreswert. Gemäß § 253 HGB wurden 2022 Forderungen in Höhe von 30,5 T€ gegenüber 9,0 T€ im Jahr 2021 abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Trotz umfangreicher Hilfsangebote wurden neun Mitglieder, gegenüber drei im Geschäftsjahr 2021, wegen Mietforderungen bzw. nicht vertragsgemäßem Verhalten ausgeschlossen. Auf der Grundlage von Urteilen auf Räumung der Wohnung wurden 2022 von den Gerichtsvollziehern sieben Zwangsräumungen gegenüber zwei im Vorjahr vollzogen. 35 laufende, darunter vier neue, Insolvenzverfahren hatten nur untergeordneten Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2022.

### 2.2.3 Investitionen in den Bestand, Neubau

Grundlage der Bauplanung 2022 waren zum Zeitpunkt der Planung neben technischen Notwendigkeiten die aktuelle kurz-, mittel- sowie langfristige Planung. Darüber hinaus relevant die veränderten Gegebenheiten. Hierzu zählten auch die angestrebte Klimaneutralität des Bundes in einer möglichst emissionslosen Welt. Damit sind nunmehr nachhaltige Bau- und Energiekonzepte bedeutsam, die sich über die Grenzen des Unternehmens bis in die Quartiere sowie die Stadt hinein erstrecken, zumal davon auszugehen ist, dass mittelfristig die Politik dahingehende Vorgaben zum Gebäudebestand verabschieden wird, sachliche Zwänge der Wohnungswirtschaft dabei sekundär. Insofern rücken neben üblichen bauphysikalischen Aspekten der Gebäudesubstanz, Betriebsführung, Nutzerverhalten, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit die Energieerzeugung und -versorgung in den Vordergrund, wohnungs- und hausweise, zunehmend aber auch auf das Quartier bezogen. Dementsprechend auch Kernelemente wie Effizienzoptimum, Machbarkeit sowie Folge- und Wechselwirkungen und schlussendlich die Akzeptanz der Bewohner.

Wenn auch Bewirtschaftung, Erhalt und komplexe Sanierungsprojekte bisher auf einem hohen Niveau umgesetzt wurden, dabei schon Effizienz entscheidend war, sind künftig bei Projektentwicklungen Bau- und Energiekonzepten noch mehr Bedeutung beizumessen, ein höheres Niveau umzusetzen. Im Hinblick darauf wurden finanzielle Mittel für konzeptionelle Ansätze und Wettbewerbe eingeplant, so für Quartiersentwicklungen im Wohngebiet Am Schlaatz, Bau- und Energiekonzepte für die modernisierende Instandhaltung des Hauses Auf dem Kiewitt 30a-33 sowie Bestandserhalt und -erweiterung überhaupt, stellvertretend benannt Häuser An der Alten Zauche / Ecke Falkenhorst mit Ergänzungsbau, Aufstockung einschließlich komplexer Sanierung der Wohnungen.

Insgesamt prägten Ökologie, Ökonomie und Soziales die Bauplanung. Daneben fanden bekannte gesellschaftliche Entwicklungen, wie stetig wachsende Ansprüche an das Wohnen oder die Demographie in der Bauplanung 2022 ff. ebenso ihren Niederschlag, wie die Veränderungen des regionalen Wohnungsmarktes, mit in Arbeit und Angebot immer besser agierenden ortsansässigen Wohnungsunternehmen. Demgemäß waren selbst bewährte Leistungsumfänge neu zu denken, so Qualitäten und Quantitäten am Markt auszurichten. Diese Aspekte bezogen sich auch auf Wohnungswechsel, Herstellung der Vermietbarkeit sowie laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzungen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes.

**Insgesamt wurde nachstehender**

**Leistungsumfang realisiert:**

<b>Erhaltungsaufwand:</b>	<b>5.710.577 €</b>
<b>Grundstückskäufe</b>	
<b>einschließlich Anzahlungen:</b>	<b>19.755.843 €</b>
<b>Neubau:</b>	<b>16.110.337 €</b>
<b>nachträgliche Herstellungskosten:</b>	<b>2.382.012 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>43.958.769 €</b>

Knapp 8.092.589 Euro, mithin ein wesentlicher Teil der Einnahmen, wurden in die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen investiert.

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 201 Wohnungen mit einem Aufwand von 1.053.821 Euro bzw. 5.243 Euro pro Wohnung im Durchschnitt hergerichtet, ferner 15 weitere Wohnungen vor Neuvermietung umfassend instandgesetzt, verbucht als nachträgliche Herstellungskosten.

Klassische Projektentwicklungen, hier komplexe Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsobjekten, waren im vergangenen Jahr nicht mehr dominierend. Mit dem großen Projekt der Modernisierung/ Instandhaltung der Conrad-Veidt-Straße 2-6 im Jahr 2021, wo 40 Wohnungen modernisiert und instandgesetzt wurden, fand das Sanierungskonzept, erarbeitet im Jahr 1993 im Zusammenhang mit dem Altschuldenhilfegesetz, seinen Abschluss.

Zwischenzeitlich war zwar in einigen Objekten der Genossenschaft der Austausch von Teilen der Haustechnik ein weiteres Mal notwendig, aber überwiegend waren die Projekte von ihrem Leistungsumfang technisch und visuell ausgewogen, erfüllen, geprägt von Nachhaltigkeit und Effizienz, noch heute ihre Funktion und darüber hinaus Ansprüche der Bewohner an ein zeitgemäßes Wohnen. Nun haben sich die Zeiten geändert, wie eingangs erwähnt, sind Klimaneutralität und Klimapfad relevant, mithin die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und Energieeffizienz erheblich gestiegen. Insofern sind die Bestandsbewirtschaftung sowie künftige Entwicklungen des Wohnungsbestandes danach auszurichten. In diesem Sinne erfolgte auch der Wettbewerb zum Bau- und Energiekonzept für die modernisierende Instandhaltung des Hauses Auf dem Kiewitt 30a-33. Bekanntermaßen ist in naher Zukunft das im Jahr 1994 sanierte Haus erneut instand zu setzen, zumindest in Teilbereichen.

Daher wurde im Jahr 2022 im Rahmen des Wettbewerbs untersucht, was nach aktuellem Stand der

Technik entwickelt werden könnte, als ganzheitliches Konzept. In diesem beschränkten Realisierungswettbewerb war sodann neben Innovationscharakter, Nachhaltigkeit, Energieeinsparung sowie regenerative Energieerzeugung auch technische Realisierbarkeit oder der Bezug zum Standort des Gebäudes darzustellen. Dabei nicht außer Acht zulassen waren Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten auf fünfzig Jahre gerechnet. Alle Beiträge zeichneten sich durch eine hohe Qualität aus, die Beiträge waren kreativ und innovativ, der Wettbewerb somit erfolgreich.

Nunmehr setzen sich Techniker und Wohnungswirtschaftler damit auseinander, ob und inwieweit Wettbewerbsergebnisse unter Beachtung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkte umgesetzt werden können. Diese Bewertung ist bisher noch nicht abgeschlossen, von reiner Strangsanierung über Komplettanierung oder Umsetzung z.B. des Wettbewerbssiegers werden in den nächsten Monaten alle Varianten betrachtet. Diese in sich geschlossene Verfahrensweise oder Betrachtungsweise tangieren Maßnahmen zu Analyse von Energieverbrauch und Kohlendioxidemission des Bestandes der 1956, ergänzt um die strategische Ausrichtung des Unternehmens, rein aus technischer Sicht, hier primär Verbrauch und Emission heutzutage sowie zu den klimapolitischen Zielvorgaben des Bundes.

Folgerichtig ist eine CO<sub>2</sub>-Bilanz, erstmalig erarbeitet von der DOMUS AG im Jahr 2022, die nunmehr nicht nur als Monitoring der Verbräuche dient, sondern vielmehr Grundlage sein wird, um nun sukzessive einen Klimapfad zu erarbeiten, der dann Grundlage für die Bauplanung der nächsten mehr als 20 Jahre sein wird. Die Zielsetzung der Wohnungswirtschaft, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben, ist dabei die Leitvorgabe.

Darüber hinaus waren auch kleinere Projekte von Bedeutung, sind sie doch unabdingbar für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Bewohner, hier zuvorderst die Instandhaltungen zum

Schutz der Gebäude bzw. Gebäudeteile vor Witterungseinflüssen auf Grund von Abnutzung, sowie zur Beseitigung von Schädstellen oder optische Aufwertungen. Eine detaillierte Aufstellung würde an dieser Stelle zu weit führen, so seien stellvertretend genannt Gebäudeabdichtungen in der Siedlung Am Schragen, die Überarbeitung von Fassaden und Fenstern in der Fintelman- und Theodor-Echtermeyer-Straße, die Fassaden- und Dachinstandsetzung der Grotrianstraße 15 sowie der II. Bauabschnitt der Fassadeninstandsetzung von der Zeppelinstraße 164-172.

Neben diesen Leistungen wurden begonnene Projektentwicklungen fortgesetzt, so in der Potsdamer Mitte mit den Gebäuden in der Anna-Zielenziger-Straße. Der Rohbau der Lose 7 und 9 ist mittlerweile abgeschlossen, der Ausbau begonnen. Trotz der zwischenzeitlichen widrigen Bedingungen im Baugewerbe, hier Material- und Fachkräftemangel oder stetig steigende Baukosten, blicken wir optimistisch in die Zukunft, gehen von nahezu termingerechter Fertigstellung Ende 2023 aus, bei einer noch beherrschbaren Baukostendynamik, die momentan bei 112 % liegt. Ein weiteres umfangreiches Projekt war der Neubau von 48 Wohnungen in Rehbrücke, zum Ende des Berichtsjahres bis auf Restleistungen de facto fertiggestellt und zum 01.01.2023 in Benutzung genommen. Wie bereits berichtet, begann nach kurzer Vorbereitung mit Abstimmungen und Genehmigungsverfahren die Projektrealisierung Anfang Oktober 2021, das Richtfest, mithin die Fertigstellung des Rohbaus, war Ende März 2022, die Projektfertigstellung in Gänze Ende November 2022. Fazit hier, ein insgesamt positiver Projektverlauf mit eingehaltenem Bauzeitenplan und Budget.

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

### **Projektentwicklungen**

Parallel zu Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und Neubau waren weitere Wohnungsprojekte

in Potsdam fortzusetzen. Dabei zuvorderst die Änderung des B-Planes Nr. 78 in der Französischen Straße, wo nach Beschlussfassung durch die Stadtverordneten Baurecht für 35 Wohnungen, ergänzt um Gewerbeflächen sowie Platz für Künstler, entstehen soll. Wie schon im letzten Jahr berichtet, haben das aufwändige Verfahren sowie die komplizierten Gegebenheiten der letzten zwei Jahre Verzögerungen nach sich gezogen. Zu den bekannten Problemen ergaben sich weitere, hier notwendige Konkretisierungen zu Dachformen sowie Einsprüche aus der Nachbarschaft zur notwendigen Baumfällung des Straßenbaumes vor dem Grundstück der 1956. Damit einher geht nun eine weitere öffentliche Auslegung zu den monierten und korrigierten Sachverhalten, so dass die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wohl erst im Oktober 2023 erfolgen wird. Das Projekt an sich ist nicht strittig, nur die Fertigstellung der Änderung des B-Plans durch die Beachtung öffentlich-rechtlicher Belange mehr als schwierig. Eine positive Entwicklung bei allen Querelen der Ankauf von knapp neunzig Quadratmeter öffentlicher Fläche vor unserem Grundstück, notwendig für die Projektrealisierung.

Ferner wurde eine faktisch immerwährende Aufgabe im Sinne der Entwicklung der 1956 fortgesetzt und 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. Dazu gehört auch die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes als wichtiger Bestandteil des Potsdamer Wohnungsmarktes als erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtpolitik, in der Potsdamer Mitte bereits umgesetzt und im Koalitionsvertrag der Stadt festgeschrieben. Wie schon öfters erwähnt sowie einer für derartige Prozesse notwendigen Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung mit der Landeshauptstadt seit Sommer 2018, fehlt es immer noch an der notwendigen Dynamik, wird

oftmals wieder von vorne angefangen, so auch im letzten Jahr. Positiv zu werten dabei, grundlegende Gespräche und Aktivitäten gibt es zuhauf, ob nun zum vorgesehenen Engagement von Genossenschaften im Bergviertel in Kramnitz oder im Hinblick auf den zwischenzeitlich fertiggestellten und durch die Stadtverordneten beschlossenen Masterplan des Wohngebietes Am Schlaatz, womit nun eine Basis entstanden ist für gemeinsame Entwicklungen bei Erhalt von städtebaulicher Struktur und Wohnungen. Mit dem Masterplan ist es möglich, Baurecht zu schaffen für neue Wohnungen, ergänzendes Gewerbe oder Erweiterung der sozialen Infrastruktur, ganz im Sinne von kurzen Wegen und weniger Quartiersmobilität. Es ist ein gemeinsames Projekt, weil die soziale Wohnungswirtschaft mit ihren Bewohnern, soziale Träger, Gewerbetreibende zusammen mit der Stadt an der Umsetzung des Projektes Schlaatz 2030 arbeitet, Hand in Hand im partizipativen Prozess.

Zusammenfassend ist festzustellen, ungeachtet der widrigen Bedingungen 2022, mit Ukraine-Krieg, Energiekrise, Finanzmarktkapriolen, Lieferengpässen, massiv steigender Preise beispielsweise für Energie und Nahrungsmittel, Fachkräftemangel und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie, wurden die geplanten Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf weitestgehend realisiert. 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 Saarmund. 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.

#### **2.2.4 Finanzierungsmaßnahmen**

Neu aufgenommene Darlehen/ Kredite von 43.152 T€, vorzugsweise für Kauf und/ oder Neubau, wurden

bei Partnerbanken aufgenommen. Die Konditionen lagen zwischen 0,59 % und 3,58 % p.a., eine Bandbreite, die den sprunghaften Anstieg der Finanzierungskonditionen widerspiegeln.

Bei Neubauvorhaben wurden zwei Tilgungsfreijahre vereinbart.

Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft zwei Forward-Darlehen mit einem Gesamtvolumen von ca. 7.000 T€ abgeschlossen, die Anfang bzw. Ende 2024 zur Auszahlung kommen. Hierbei wurden günstige Konditionen und Rahmenbedingungen gesichert. Durch die Umschuldung wird langfristige Planungssicherheit hergestellt. Alle Darlehen/ Kredite sind dinglich gesichert.

Kurzfristige Kredite wurden in Höhe von 460 T€ zur Zwischenfinanzierung unseres Neubauvorhabens in Saarmund aufgenommen.

Daneben wurden der Genossenschaft als Liquiditätsreserve Kreditlinien von insgesamt 11.500 T€ eingeräumt.

Zusätzlich wurde in 2022 ein Darlehen in Höhe von 3.200 T€ sowie ein Euribor-Kredit von 3.000 T€ zur Finanzierung eines Zukaufes in der Anna-Zielenziger-Straße aufgenommen, die Auszahlung für 2023 nach Baufortschritt eingeplant.

### 2.2.5 Spareinrichtung

Der Bestand an Spareinlagen betrug per 31.12.2022 insgesamt 73.068 T€. Dies entspricht einem Zuwachs um 1.847 T€ gegenüber dem Vorjahr.

2.447 (Vorjahr 2.486) Sparer, davon 1.544 (Vorjahr 1.563) Mitglieder und 903 (Vorjahr 923) Angehörige, haben uns Ihr Ersparnis auf 4.103 (Vorjahr 4.228) Sparkonten anvertraut. Der Zinsaufwand zu Gunsten der Sparer betrug im Kalenderjahr 344 (Vorjahr 385) T€. Die Spareinlagen werden ausschließlich in unseren Bestand investiert (Modernisierung, Neubau, Immobilienkauf, Kreditablösung). Die Spareinlagen sind durch unsere hohen Grundstücks- und Immo-

bilienwerte 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.

### 2.2.6 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2022	2021	2020
Vorstand	2	2	3
Kaufmännische Angestellte*	19	18	17
Technische Angestellte*	13	13	12
Gewerbliche Arbeitnehmer	8	11	12
Auszubildende	6	6	6
Gesamt	48	50	50

\* Berücksichtigt sind zwei Teilzeit- sowie eine geringfügig Beschäftigte.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten erhöhten sich im Berichtsjahr aufgrund tarifvertraglicher Regelungen bereits ab dem 01.11.2021 um 2,9 %.

Im Jahr 2022 wurden je eine Arbeitskraft im Bereich Rechnungswesen/ Finanzbuchhaltung sowie Technik für 2022 ausgeschiedene Arbeitskräfte unbefristet eingestellt, ferner die zwei Auszubildenden des Jahrgangs als Mitarbeiter Betriebswirtschaft/ Immobilienbetreuung/ Technik befristet für ein Jahr. Im Berichtsjahr haben wir weiter die Ausbildung von Kaufleuten der Immobilienwirtschaft mit zwei neuen Auszubildenden fortgesetzt.

Weiterbildungen aller Mitarbeiter sind zunehmend ein Erfordernis, hier nutzen wir unter anderem Angebote des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, der BBT-Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunterneh-

men 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, zu-

mal auf dem Arbeitsmarkt kompetente Angebote dünn sind. Durch rechtzeitiges Handeln besetzen wir vakante Stellen, sichern so den weiteren Erfolg des Unternehmens. Zur betrieblichen Altersversorgung besteht eine Versorgungsordnung seit dem 04.12.2019.

## 2.3 Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	1.961,3	678,9	1.282,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>-39,6</u>	<u>-27,7</u>	-11,9
Ergebnis vor Steuern	1.921,7	651,2	1.270,5
Steuern	<u>-870,1</u>	<u>-53,8</u>	-816,3
Jahresergebnis	<u>1.051,6</u>	<u>597,4</u>	454,2

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.051,6 T€ (Vorjahr: 597,4 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 1.101,7 T€. Der höhere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbe-

wirtschaftung und aus gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen, denen gestiegene Abschreibungen und Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

### 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2022 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:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Flüssige Mittel	11.858,8	4.886,5	4.551,1

Der Genossenschaft sind zum Bilanzstichtag kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 11.500 T€ eingeräumt. Den Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets nachgekommen. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird konsequent vom Risikomanagement erfasst und unterliegt der laufenden Beobachtung.

Nachfolgend die stark verkürzte Kapitalflussrechnung:

	2022 T€	2021 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.019,1	4.655,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.229,8	7.572,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39.191,4	-27.829,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	37.090,6	20.620,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.129,0	363,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.148,1	5.019,1

### 2.3.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
<b>Aktiva</b>			
Langfristiges Vermögen	269.731,8	236.416,9	33.314,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	13.125,3	5.758,6	7.366,7
Bilanzvolumen	282.857,1	242.175,5	40.681,6
<b>Passiva</b>			
Langfristiges Kapital	209.903,1	172.917,7	36.985,4
Mittel- und kurzfristige Kapital	72.954,0	69.257,8	3.696,2
Bilanzvolumen	282.857,1	242.175,5	40.681,6

Zunächst ist hier zu konstatieren, dass sich das Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um 1.141,0 T€ auf 90.170,0 T€ erhöht hat, (Vorjahr 89.029,0 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 31,9 % zum 31.12.2022.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank im Vergleich zum 31.12.2021 um 2,2 Prozentpunkte. Der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg im Berichtszeitraum auf 74,3 % gegenüber 71,5 % per 31.12.2021. Maßgeblich verantwortlich ist die Zunahme des langfristigen

Fremdkapitals von 75.007 T€ auf 111.615 T€.

Die langfristigen Vermögenswerte von 269.732 T€ werden von den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 209.903 T€ finanziert. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus über 72.954 T€ mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 66.897 T€ kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welches in Höhe von 59.829 T€ das langfristige Vermögen finanzieren. Die Vermögenslage ist somit unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ausgeglichen.

### 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten im Dreijahresvergleich:

	2022	2021	2020
Jahresüberschuss (T€)	1.051,6	597,4	1.707,2
Bilanzsumme (T€)	290.436,0	250.287,9	226.774,4
Mitglieder	6.630	6.320	6.035
Wohneinheiten	4.237	4.188	4.163
Solvabilitätskennzahl (%)	32,5	36,9	39,8
Restschulden je m <sup>2</sup> (€)	683,36	546,25	448,99
Leerstand Wohnungen (%)	0,97	0,72	0,91
Zinsquote (%)	7,6	6,8	8,2
Kapitaldienstquote (%)	35,7	36,1	38,0
Sollmiete WE monatlich je m <sup>2</sup> (€)	5,78	5,64	5,60
Betriebskosten monatlich (kalt) je m <sup>2</sup> (€)	1,58	1,51	1,48
Betriebskosten monatlich (warm) je m <sup>2</sup> (€)	0,88	0,79	0,79

### 2.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft ist auf eine starke Mitgliederorientierung ausgerichtet, stärkt Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und ehrenamtliche Aktivitäten, in heutigen Zeiten von zunehmender Bedeutung.

So wurde auch 2022 das ausgeprägte Miteinander und Engagement für die Gemeinschaft gefördert, ob nun im FQ7, unmittelbar neben dem Standort der ProCurand Care GmbH gelegen in der Wohnanlage Im Französischen Quartier, betrieben vom Fit fürs Alter e.V. oder anderen Standorten, so Auf dem Kiewitt 14. Dieses Miteinander wird ab Mitte 2023 intensiviert, für eine langjährige effiziente Zusammenarbeit im Sinne des Unternehmenszwecks. 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.

### 2.3.6 Gesamtaussage

Auch für das Geschäftsjahr 2022 ist insgesamt, trotz Ukraine-Krieg, Zinsschock, Energiekrise, Lieferengpässen, massiv steigender Preise beispielsweise für Energie und Nahrungsmittel, Fachkräftemangel und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie, eine positive Bilanz zu ziehen. So bilden positives Jahresergebnis, weitere Grundstückskäufe 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 2022 insgesamt erworbenen 49 Wohnungen teilen sich wie folgt auf: 28 Wohnungen und eine

Gewerbeinheit in der Zeppelinstraße 162, sieben Wohnungen und zwei Gewerbeinheiten in Alt Nowawes 74, sechs Wohnungen in der Einsteinstraße 14 in Caputh sowie acht Wohnungen in der Carl-von-Ossietsky-Straße 8. Die neuen Objekte 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

Die unruhigen, hoch volatilen Rahmenbedingungen des Jahres 2022 setzen sich unverändert 2023 fort. Aktuell erfordert die steigende hohe Inflation unsere volle Aufmerksamkeit.

Die Energiekrise hat zu explosionsartig steigenden warmen Betriebskosten und mit Verzug auch kalten Betriebskosten geführt. Die Inflation wirkt als weiterer Treiber. Mit einer ersten Entlastung bei der Inflation und damit bei dem Kostendruck dürfte frühestens Mitte 2024 zu rechnen sein. Daneben bleiben Klimakrise, Ukrainekrieg, weiter steigende Kosten und neue Anforderungen vor allem aus den Bereichen Digitalisierung und IT drängend.

Die verschiedenen Krisen 2022 haben als eine Art Stresstest LIVE gewirkt. Durch verschiedene Maßnahmen ist es gelungen, die Genossenschaft erfolgreich darauf einzustellen. Für 2023 erwarten wir weiter hohe Herausforderungen in allen Bereichen, zuvorderst auf dem Energiesektor und damit für die Belastungen aus der 2. Miete. Die steigenden Kosten werden uns belasten, allerdings bestehen bei den niedrigen Nutzungsentgelten Potentiale, dem entgegenzuwirken.

Bezogen auf die Zinsentwicklung schätzen wir den Markt so ein, dass er sich zwischen Baufinanzierungszinsen von 4,5 % bis 5,0 % stabilisiert. Zeitverzögert steigen auch die Zinsen für Geldanlagen, mithin für Produkte unserer Spareinrichtung. Damit wird bei moderaten Zinsen eine alternative Finanzierungsquelle gestärkt.

Krieg, Zustrom an Flüchtlingen und Zuzug setzen den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen unter Druck, aufgrund der wirtschaftlichen Verwerfungen überproportional in dem niedrigpreisigen Segment. Hier liegt eine besondere Stärke der Genossenschaft. Dem folgend werden wir uns gezielt an Bauvorhaben im kostengünstigen Wohnungsbau, z.B. serielles Bauen, beteiligen.

Herausragend ist hier aktuell eine Ausschreibung für das Bergviertel in Krampnitz zu nennen.

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 leben werden. 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 Konzeptvergaben, schon der richtige Weg und relevant für die Genossenschaft im Speziellen sowie die soziale Wohnungswirtschaft im Allgemeinen. Erfüllt sich dieser politische Grundgedanke weiter mit Leben, wird also umgesetzt, wie jetzt vorgesehen in Krampnitz, darüber hinaus 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 und dem mittlerweile beschlossenen Masterplan wird, zwar immer noch etwas zögerlich, aber dennoch mit mehr Dynamik, mittel- und langfristig mit Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im Voraus gedacht, für einen zukunftsorientierten und modernen Stadtteil mit einer Vielfalt an Lebensperspektiven. Im Hinblick darauf gehen wir davon aus, dass sich die Stadt Potsdam nicht nur politisch positiv zur sozialen Wohnungswirtschaft und damit der Genossenschaft positioniert, sondern aktiver als bisher ihre politisch artikulierten Ziele umsetzt. Aus dieser Akzeptanz heraus resultieren Möglichkeiten für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt, in dem die Genossenschaft ganz im Sinne der Satzung nachhaltig agieren und sich sowie ihren Wohnungsbestand kontinuierlich entwickeln kann, allein, an separaten Standorten oder in Kooperation mit anderen Genossenschaften, auf benachbarten Standorten. In diesem Zusammenhang ist positiv zu werten, dass sich das konstruktive Miteinander im Sinne von Bündnis Wohnen bzw. Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung fortsetzt. Zu dieser bejahenden Grundstimmung gehört auch, dass sich die Stadtpolitik ihre kritische Haltung gegenüber den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Berlin 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 Fol-

gen, 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, wird dem Engagement für Klimaschutz und Umweltschutz immer breiterer Raum eingeräumt.

Demzufolge widmen wir uns nicht nur klimatischen sowie ökologischen Projekten zu, für bunteren Freiraum mit einem Mehr an Biodiversität, arbeiten auf Basis der CO<sub>2</sub>-Bilanz 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, die im Berichtsjahr umgesetzten Maßnahmen, primär im Bereich Finanzbuchhaltung, mit digitalen Rechnungen und automatischen Rechnungsservice, wirken sich positiv aus.

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, so zur Art und Weise von Baulichkeiten, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, ergänzt um Leistungen für Energiekonzepten in eigenen Quartieren sowie für Effizienz und ordnungsgemäße Funktion der Haustechnik

oder Neubauprojekten wird in den Folgejahren Bedarf an Fremdfinanzierungen resultieren. Beabsichtigt ist, neben einer weiteren Akquisition von Spareinlagen möglichst zinsgünstige KfW Darlehen, Landesförderungen sowie alternativ zinsgünstige Bankdarlehen in Anspruch zu nehmen, auch im Hinblick die Diversifikation der Kapitalgeber fortzusetzen. Dies geschieht insbesondere durch die Erhöhung des Anteils der Spareinlagen am Gesamtfinanzierungsbedarf der Genossenschaft, aber auch durch neue Bankpartner. Hierbei wirken die Spareinlagen auch bei steigenden Zinsen kostensenkend und stabilisierend.

In Anbetracht der aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt, 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 sowie die stringente Herangehensweise der Banken betreffend der Beleihungswerte unserer Objekte.

Insgesamt rechnen wir, trotz diffiziler politischer Lage und nicht beurteilbarer Auswirkungen aktueller Entwicklungen und Gegebenheiten, mit einer stabilen Geschäftsentwicklung, einem Umsatzwachstum von ca. 6 %, ohne Berücksichtigung von Umlagen für abgerechnete Betriebskosten, resultierend aus Veränderungen der Grundnutzungsgebühren, 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 für 2023 ein jährlicher Cash-Zuwachs von 2.000 T€, ab 2024 von 3.000 T€ geplant, die Zinsen werden im Sparbereich zwar weiter steigen, aber im Vergleich zu Bankfinanzierungen günstiger sein und stabilisierend wirken. 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 2023 wird das Jahresergebnis mit 341 T€ prognostiziert, damit läge es im Rahmen der langfristigen Planung.

Dabei zu Grunde gelegt nachfolgende Planungsansätze:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (27.339 T€),
- Instandhaltungsaufwand (5.520 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (6.347 T€),
- Personalaufwand (3.701 T€),
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (2.200 T€),
- Bestand an Liquidität (9.176 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. Im Mittelpunkt steht dabei immer, die Stabilität im sozialen Umfeld unserer Mitglieder zu stärken.

# 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.

Unterstützend wurde die DOMUS Consult AG für den Bereich Informationssicherheit verpflichtet. Aufgrund der zunehmenden Nähe zum Datenschutz und weil der bisherige Datenschutzbeauftragte im Jahr 2023 in den Ruhestand wechselt, haben wir die DOMUS Consult AG auch für den Datenschutz als Unterstützung gebunden.

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,
- Tätigkeit des Datenschutzbeauftragten,
- Outsourcing Management.

Im Zusammenhang mit dem Ukraine Krieg werden verstärkt Cyberangriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen erwartet und festgestellt. Zuletzt gegen die Landeshauptstadt Potsdam. Wir nehmen diese zusätzliche Bedrohung sehr ernst und haben die Sicherheitsmaßnahmen in die Planung aufgenommen (Penetrationstest). Die Mitarbeiter werden ständig in Bezug auf die Bedrohung sensibilisiert, die Passwörter aktualisiert. Die EDV wurde in den letzten Jahren verstärkt bzw. aufgestockt.

## 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 Risiken bestehen durch die Bedingungen am Kapitalmarkt, auch und gerade bei inzwischen stark gestiegenen Zinsen. Die Bewegungen am Kapitalmarkt haben wir genutzt, unser Kreditportfolio zu stabilisieren, gleichzeitig bieten die zumeist zeitverzögert steigenden Zinsen der Spareinlagen die Möglichkeit, diese vergleichsweise kostengünstig im Vergleich zu Bankfinanzierungen zu steigern und so den Spielraum für die Bestandsbewirtschaftung zu erhöhen.

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 CO<sub>2</sub>-Einsparung, auch resultierend aus der EU-Taxonomie mit ihrer Umsetzung auf Bundesebene und schlussendlich in der Genos-

senschaft 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, mit hin 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 2024 sind alle notwendigen Darlehen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Bis in die Jahre 2030 ff. sind die Zinsen stabil gesichert. Die davor auslaufenden „Altverbindlichkeiten“ wurden mit hohen Tilgungen versehen und laufen überwiegend bis dahin vollständig aus.

Bei Neubauvorhaben konnten wir mindestens teilweise auskömmliche Tilgungsfreijahre vereinbaren. 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 und zur Absicherung unserer Spareinlagen 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.

## 4.4 Risikoberichterstattung in Bezug auf veränderte Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dies hat auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Beeinträchtigungen sind insbesondere bei den Finanzierungsbedingungen sowie verringerten Investitionen und Kaufzurückhaltung zu beobachten. Zusätzlich kommt es in Folge der Ereignisse zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland. Eine der vordergründigen Aufgaben ist die Versorgung dieser Menschen mit Wohnraum.

Drastisch steigende Energiepreise erhöhen unmittelbar die Bruttowarmmiete und gefährden 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.

Daneben führt die aktuelle Inflation zu weiteren Belastungen. Einerseits steigen die Kosten insgesamt aber eben auch und insbesondere im Bereich der Betriebskosten (warm und kalt). Hierbei haben wir unverzüglich durch eine Anpassung der Vorauszahlungen reagiert. Bedingt durch staatliche Maßnahmen (Übernahme Dezember Rate, Gaspreisdeckel, Strombremse, u.a.) ist jetzt allerdings mit Erstattungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu rechnen. Diese Erstattung bietet den Spielraum für ggfs. notwendige warmmietenneutrale Anpassungen der Nutzungsgebühren. Auffällige Steigerungen der Ausfälle bei den Zahlungen unserer Mitglieder haben wir nicht registriert.

Die erhöhten Finanzierungsbedingungen 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 die notwendigen Maßnahmen zur Risikobegrenzung umgehend umsetzen, um die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft zu gewährleisten.

Potsdam, 10. März 2023

Matthias Pludra

Mitglied des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold

Mitglied des Vorstandes

---

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022



## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Stand 31. 12. 2022 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2021 Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.817,58	37.992,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.263.428,05		206.744.814,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.724.084,93		3.830.963,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	91.049,38		3.992.814,31
4. Technische Anlagen und Maschinen	422.273,46		482.892,95
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.146,46		385.782,73
6. Anlagen im Bau	37.847.920,27		17.636.450,29
7. Bauvorbereitungskosten	749.477,84		537.047,11
8. Geleistete Anzahlungen	<u>12.072.505,69</u>	<u>269.689.886,08</u>	2.750.019,63
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>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>269.731.803,66</b>	<b>236.416.878,15</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.361.605,29	7.738.676,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.714,22		68.688,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		21,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.394.263,04</u>	1.448.977,26	1.145.849,47
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>11.858.837,34</u>	<u>4.886.462,44</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>20.669.419,89</b>	<b>13.839.698,29</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>34.731,68</u>	<u>31.299,70</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>290.435.955,23</u></b>	<b><u>250.287.876,14</u></b>

PASSIVA	Stand 31. 12. 2022 Euro	Euro	Stand 31. 12. 2021 Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	259.000,00		241.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	9.781.669,32		9.716.505,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>21.800,00</u>	10.062.469,32	40.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.230,68 € (31.12.2021: 8.594,63 €)			
II. Kapitalrücklage		421.376,72	397.176,72
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	29.375.143,77		29.375.143,77
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 105.160,00 € (31.12.2021: 59.740,00 €)	2.126.850,00		2.021.690,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 537.614,81 € (31.12.2021: 1.536.446,27 €)	<u>47.518.522,78</u>	79.020.516,55	46.980.907,97
IV. Bilanzgewinn		<u>946.419,52</u>	<u>537.614,81</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>90.450.782,11</b>	<b>89.311.038,64</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	750.032,00		753.662,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		62.789,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>397.059,87</u>	1.147.091,87	320.415,33
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.199.526,79		73.027.743,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.111.905,21		2.243.776,71
3. Spareinlagen	73.067.725,11		71.221.135,99
4. Erhaltene Anzahlungen	8.691.226,34		7.739.603,33
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.731,35		256.548,81
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		209.533,55
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.370.427,33		3.379.027,32
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>401.078,41</u>	197.172.620,54	349.180,89
davon aus Steuern: 55.709,16 € (31.12.2021: 26.760,53 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.405,20 € (31.12.2021: 0,00 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		467.725,00	517.566,76
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		<u>1.197.735,71</u>	<u>895.854,46</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>290.435.955,23</b>	<b>250.287.876,14</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022

	2022 Euro	Euro	2021 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.827.401,81		25.487.844,99
b) aus Betreuungstätigkeit	28.918,63		17.634,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>9.511,96</u>	26.865.832,40	19.341,53
2. Verminderung bzw. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		377.071,37	569.941,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		240.698,33	133.716,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		208.838,47	187.440,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.807.887,28	14.163.661,04
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>14.130.410,55</b>	<b>12.252.257,44</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.424.653,47		2.358.167,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 69.936,55 € (2021: 94.779,31 €)	<u>540.242,63</u>	2.964.896,10	555.528,65
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.885.106,93	5.570.740,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.385.437,28	1.352.024,83
10. Erträge aus Beteiligungen		12.644,05	11.833,91
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		104,00	91,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 646,00 € (2021: 2.586,00 €)		1.448,20	4.548,81
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.472.395,59	1.274.276,49
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Anpassung passive latente Steuern: 301.881,25 € (2021: -227.097,72 €)		<u>870.124,98</u>	<u>53.846,67</u>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.566.645,92</b>	<b>1.104.146,68</b>
16. Sonstige Steuern		<u>515.066,40</u>	<u>506.791,87</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>1.051.579,52</b>	<b>597.354,81</b>
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		105.160,00	59.740,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b><u>946.419,52</u></b>	<b><u>537.614,81</u></b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

## 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 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 1,79 %. 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 31.12.2022 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 7.361,6 T€ (Vorjahr 7.738,7 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche Forderungen, deren Fälligkeit nach dem 31.12.2023 liegt. Unter der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden insgesamt Kautionsguthaben in Höhe von 217,3 T€ ausgewiesen. Die Treuhandguthaben (31.12.2022 301,1 T€, Vorjahr 209,5 T€) sowie die gleichlautenden Verbindlichkeiten aus Betreuung werden ab dem Jahresabschluss 2022 nicht mehr in der Bilanz ausgewiesen.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 31.12.2021 T€	Zugänge 2022 T€	Stand 31.12.2022 T€
Kapitalrücklage	397,2	24,2	421,4
Sonderrücklage			
gem. § 27 DMBilG	29.375,1	0,0	29.375,1
Gesetzliche			
Rücklage	2.021,7	105,2	2.126,9
Andere Ergebnis-			
rücklagen	46.980,9	537,6	47.518,5
	<u>78.774,9</u>	<u>667,0</u>	<u>79.441,9</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 27,6 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 1.200,6 T€ und der passive Steuersaldo 2.398,3 T€. Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte eine Verringerung des aktiven Steuersaldos um 377,6 T€ und ebenfalls eine Verringerung des passiven latenten Steuersaldos um 75,7 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 7.739,8 T€ (Vorjahr: 7.221,5 T€) abgerechnete Nebenkosten.

#### D. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt. Die Mitgliederbewegung stellt sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

Anzahl der Mitglieder zum 31.12.2021	6.320
Zugänge durch Neuaufnahmen	547
Abgänge durch Tod inkl. Vorjahr	88
Kündigung	106
Ausschluss	9
Übertragungen	34
Abgänge gesamt	237
zum 31.12.2022	6.630

Ein Geschäftsanteil beträgt 200,00 €.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2022 in Summe 12.230,68 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um 65,2 T€ auf 9.781,7 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

Neben zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren im Jahresdurchschnitt gerundet auf ganze Mitarbeiter beschäftigt:

	2022	2021
kaufmännische Angestellte	16	17
technische Angestellte/ Verwalter	16	14
Regiehandwerker/ Hausmeister	8	11
	40	42

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

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 26.590,44 €, 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 Garantiebetrags bis einschließlich 2022 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2022 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 2022 betragen die Investitionskosten 22.872,5 T€ nach 14.432,6 T€ zum 31.12.2021. 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

#### 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. Abteilungsleiter Bankwesen

Frau Kathrin Busse-Suppé  
Mitglied Bauausschuss  
Assessor jur.

Anlagen:  
Anlagenspiegel  
Verbindlichkeitspiegel

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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.051.579,52 €. Gemäß der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 105.160,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 946.419,52 € 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, 10. März 2023

Der Vorstand

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold



# Anlage 1: Anlagenspiegel/Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 31.12.2022
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	412.827,32	10.068,59	0,00	0,00	422.895,91
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.702.434,00	10.358.762,18	0,00	2.710.158,08	326.771.354,26
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	91.049,38	0,00	-3.992.814,31	91.049,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	654.345,15	1.768,32	0,00	0,00	656.113,47
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.072.872,98	261.114,38	78.063,83	36.005,95	1.291.929,98
6. Anlagen im Bau	17.688.703,56	16.218.655,67	0,00	3.992.814,31	37.900.173,54
7. Bauvorbereitungskosten	577.269,11	212.430,73	0,00	0,00	789.699,84
8. Geleistete Anzahlungen	2.750.019,63	12.072.505,69	0,00	-2.746.164,03	12.076.361,29
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>350.056.986,09</b>	<b>39.216.286,35</b>	<b>78.063,83</b>	<b>0,00</b>	<b>389.195.208,61</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
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
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>18.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.100,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>350.487.913,41</b>	<b>39.226.354,94</b>	<b>78.063,83</b>	<b>0,00</b>	<b>389.636.204,52</b>

Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
374.834,35	24.243,98	0,00	399.078,33	23.817,58	37.992,97
106.957.619,37	5.550.306,84	0,00	112.507.926,21	214.263.428,05	206.744.814,63
5.787.563,82	106.878,60	0,00	5.894.442,42	3.724.084,93	3.830.963,53
0,00	0,00	0,00	0,00	91.049,38	3.992.814,31
171.452,20	62.387,81	0,00	233.840,01	422.273,46	482.892,95
687.090,25	137.434,10	51.741,33	772.783,02	519.146,46	385.782,73
52.253,27	0,00	0,00	52.253,27	37.847.920,27	17.636.450,29
40.222,00	0,00	0,00	40.222,00	749.477,84	537.047,11
0,00	3.855,60	0,00	3.855,60	12.072.505,69	2.750.019,63
<b>113.696.200,91</b>	<b>5.860.862,95</b>	<b>51.741,33</b>	<b>119.505.322,53</b>	<b>269.689.886,08</b>	<b>236.360.785,18</b>
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
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.100,00</b>	<b>18.100,00</b>
<b>114.071.035,26</b>	<b>5.885.106,93</b>	<b>51.741,33</b>	<b>119.904.400,86</b>	<b>269.731.803,66</b>	<b>236.416.878,15</b>

## Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>110.199.526,79 €</b> (73.027.743,35 €)	7.354.379,86 € (5.472.180,51 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2.111.905,21 €</b> (2.243.776,71 €)	151.721,81 € (147.954,56 €)
Spareinlagen *1	<b>73.067.725,11 €</b> (71.221.135,99 €)	49.086.884,92 € (45.867.239,12 €)
Erhaltene Anzahlungen	<b>8.691.226,34 €</b> (7.739.603,33 €)	8.691.226,34 € (7.739.603,33 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>330.731,35 €</b> (256.548,81 €)	330.731,35 € (256.548,81 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>0,00 €</b> (209.533,55 €)	0,00 € (209.533,55 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.370.427,33 €</b> (3.379.027,32 €)	1.086.481,27 € (2.893.259,84 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>401.078,41 €</b> (349.180,89 €)	401.078,41 € (349.180,89 €)
<b>Gesamtsumme</b>	<b>197.172.620,54 €</b> (158.426.549,95 €)	<b>67.832.441,82 €</b> (62.935.500,61 €)

\*1 Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	39.628.384,92 €	(34.459.612,13 €)
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	33.439.340,19 €	(36.761.523,86 €)
	<b>73.067.725,11 €</b>	<b>(71.221.135,99 €)</b>

Legende: GS – Grundschulden, () – Angaben für 2021

\*2 davon zusätzlich durch Mietabtretung gesichert: **17.500.584,59 €** (Vorjahr: 21.949.845,38 €)

Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
21.160.707,83 € (17.588.578,22 €)	81.684.439,10 € (49.966.984,62 €)	GS: 110.199.526,79 € <sup>2</sup> (GS: 73.027.743,35 €)
1.960.183,40 € (566.249,97 €)	0,00 € (1.529.572,18 €)	GS: 2.111.905,21 € (GS: 2.243.776,71 €)
17.810.444,00 € (18.121.744,00 €)	6.170.396,19 € (7.232.152,87 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
1.283.946,06 € (485.767,48 €)	0,00 € (0,00 €)	
0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
<b>41.485.343,43 €</b> (36.762.339,67 €)	<b>87.854.835,29 €</b> (58.728.709,67 €)	

# Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 29. Juni 2023

Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2022

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2022. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2022 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2022 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 Kraab, Johannes Rütenik, Rüdiger Jessen, Kathrin Busse-Suppé, René Weber, Steffen Linke



Der Aufsichtsrat der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat im Geschäftsjahr 2022 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 informieren.

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

Im Rahmen von sieben separaten Aufsichtsratsitzungen und gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand überzeugte sich der Aufsichtsrat durch die Berichterstattung sowie die zur Verfü-

gung gestellten Unterlagen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates haben auch im Geschäftsjahr 2022 der Finanz- und Bauausschuss seine Tätigkeiten fortgesetzt. Hierzu fanden mehrere Sitzungen des Finanz- und Bauausschusses statt.

In Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und denen des Aufsichtsrates wurden die Quartalsauswertungen, der langfristige Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spar-einrichtung, der Jahresabschluss 2021 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat hierbei den Vorstand bei der Lösungsfindung und Umorganisation von Arbeitsabläufen und bislang eingespielten Verfahrensabläufen weiterhin unterstützt.

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

- In enger Zusammenarbeit zwischen den Ausschüssen wurden der Bauplan 2022 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 2022/ 2023 und deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2022.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2022 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 2022 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.

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 23.06.2022 wurden Herr Rüdiger Jessen und Herr René Weber 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 2022 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 2022 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 946.419,52 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 1.051.579,52 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 105.160,00 €, in die Position Andere Ergebnismrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus Dieter Boshold, und Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2023

Für den Aufsichtsrat

Arne Huhn

*Aufsichtsratsvorsitzender*

# Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2022

## 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 Wohnungsver-sorgung. 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 4.237 Mietwohnungen und 37 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 2022 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 2022 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 31,9 % (Vorjahr: 36,8 %).

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 1.961,3 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.051,6 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€ 26,6, 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 Garantiebetrags bis einschließlich 2022 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 2022 betragen die Investitionskosten T€ 22.872,5. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell von der Genossenschaft mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 0 % eingeschätzt wird.

#### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und

satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

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 10. März 2023

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme  
Wirtschaftsprüfer

Schult  
Wirtschaftsprüfer

# Impressionen 2022-2023



Richtfest in der Potsdamer Mitte (Foto: Benjamin Maltry)



Einweihung in Bergholz-Rehrücke (Foto: Stefan Gloede)



Fassadensanierung Zeppelinstraße 164-172



Fassadensanierung Johannes-R.-Becher-Straße 34-38



Wir feierten 100 Jahre „Vaterland“ (Foto: Benjamin Maltry)



Nachbarschaftsfest im Französischen Quartier



Moderne Gästewohnung im Französischen Quartier



Bei der Buchlesung mit der Schriftstellerin Christa Kozik

