

Geschäftsbericht 2016



INHALT

Bericht des Aufsichtsrates	3
Lagebericht zum Jahresabschluss 2016	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
1.1 Wohnungswirtschaftliche Grundlagen	6
1.2 Mitgliederwesen	6
2. Wirtschaftsbericht	8
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens	9
2.3.1 Umsatzentwicklung	9
2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	11
2.3.3 Personal und Organisation	12
2.4 Lage des Unternehmens	13
2.4.1 Ertragslage	13
2.4.2 Finanzlage	15
2.4.3 Vermögenslage	16
2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	18
3. Prognosebericht	20
4. Chancen- und Risikobericht	22
4.1 Risikomanagement	22
4.2 Chancen und Risiken	22
Jahresabschluss 2016	24
Bilanz zum 31.12.2016	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Sozialbilanz	27
Anhang zum Jahresabschluss 2016	28
Allgemeine Angaben	28
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung	28
Gewinn- und Verlustrechnung	31
Sonstige Angaben	32
1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	32
2. Beteiligungen	32
3. Finanzinstrumente	32
4. Arbeitnehmer	32
5. Mitgliederbewegung	32
6. Nachtragsbericht	33
7. Ergebnisverwendung	33
8. Organe	33
9. Zuständiger Prüfungsverband	33
Entwicklung des Anlagevermögens	34
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	36

Gut, zu wissen!

Das Buch zum Geschäftsbericht
erscheint im 4. Quartal 2017.



Auf einen Blick

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Zahl der Mitglieder	3.139	3.127	3.098	3.053	3.025
Zahl der Wohnungen	2.659	2.659	2.659	2.636	2.637
Bilanzsumme in T€	104.221,1	104.387,0	104.847,6	105.461,0	106.457,0
Nutzungsgebühren in T€	10.786,7	10.652,8	10.321,7	10.030,5	9.758,8
Ausgaben für Instandhaltung in T€	3.369,1	3.140,2	3.117,8	3.548,3	4.044,7
Ausgaben für Neubau und andere umfassende Maßnahmen in T€	2.686,8	3.463,0	3.899,3	3.040,0	2.977,4
Verbleibendes Geschäftsguthaben in T€	4.747,8	4.750,6	4.739,4	4.693,7	4.660,4

Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2016 war wieder ein gutes Geschäftsjahr für unsere Genossenschaft, die mit ihren ca. 2700 einwohnenden Mitgliedern und Wohneinheiten sowie ca. 160 000 qm Wohnfläche in 76 Häusern zu den drei größten Wohnungsgenossenschaften in Potsdam gehört.

In Umsetzung seines gesetzlichen Auftrages hat der Aufsichtsrat zehn Sitzungen mit und ohne Vorstand durchgeführt. Er war somit eng an das Geschäftsgeschehen der pbg angeschlossen und hat die Entwicklung mit unterstützender Kritik und strategischer Beratung begleitet sowie erforderlichenfalls auch „Leitplanken“ eingezogen.

Im Brennpunkt der Kontrolle standen:

- der Leerstand und daraus resultierende Erlösschmälerungen sowie die Mietschulden,
- die Instandhaltung,
- das Investitionsgeschehen,
- die Finanz- und Kreditsituation,
- das Risikomanagement,
- die Ergebnisse der gesetzlichen Pflichtprüfung sowie
- die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung.

Die Leerstandsquote in der pbg beträgt, wie im Durchschnitt auch in der gesamten Stadt Potsdam, nach wie vor weniger als ein Prozent. Konkret liegt der ungewollte Leerstand, der auf Vermietungsprobleme zurückzuführen ist, in 2016 bei ca. 0,1 Prozent. Zum Vergleich ist die Aussage zu treffen, dass erst Leerstände deutlich über zehn Prozent ernsthaft wirtschaftlich gefährdend wären.

Allerdings ist auch die pbg von dem Umstand betroffen, dass bei Leerständen deutlich kleiner als drei Prozent Umzüge innerhalb des Unternehmens sehr erschwert werden. Der o. g. Leerstand in der pbg ist nicht nur auf

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

die Tatsache zurückzuführen, dass Potsdam schon seit Jahren ein ausgesprochener Vermietermarkt ist. Dieser absolut sehr geringe Leerstand, ebenso wie die unterdurchschnittliche Fluktuationsrate von sieben Prozent (langjähriger Mittelwert in den BBU-Unternehmen ca. acht Prozent), verdeutlicht auch Erfolge beim Halten und Gewinnen von Mitgliedern. Grundlage ist die Wettbewerbsfähigkeit unserer Wohnungen. Auch eine Wohnungsgenossenschaft kann langfristig nur erfolgreich sein, wenn vor allem das Produkt gut ist.

Diese Wettbewerbsfähigkeit ist in erster Linie Ergebnis des nach wie vor intensiven Mitteleinsatzes für die Instandhaltung und -setzung sowie Modernisierung. Mit einem Umfang von ca. sechs Millionen Euro in 2016 machen diese Ausgaben ca. 52 Prozent der Gesamtausgaben aus. Damit stehen sie an erster Stelle vor Zins und Tilgung (ca. 28 Prozent) und Personalaufwand (ca. 10 Prozent).

Wie eh und jäh müssen diese Mittel vor allem durch das Vermietungsgeschäft, das etwa 99 Prozent (dabei knapp 97 Prozent Nettokaltmieten Wohnen) der gesamten Umsatzerlöse von ca. 10,8 Millionen Euro ausmacht, erwirtschaftet werden. Der wirtschaftliche Erfolg im Kerngeschäft Vermietung, d. h. eine ordentliche Einnahmesituation, ist somit „Pflicht“ und damit ein Hauptaugenmerk des Aufsichtsrates. Dem Aufsichtsrat ist es dabei aber auch ein Anliegen, dass die erforderliche „ordentliche“ Rentabilität (Gesamtrentabilität in 2016 ca. drei Prozent) bei gutem Preis-Leistungsverhältnis durch eine ausgewogene Umsatzsteigerung bzw. Mietentwicklung erreicht wird, die auf Sicherheit und Berechenbarkeit orientiert. So haben wir im Vermietungsgeschäft (Wohnen, Gewerbe und andere Mieteinnahmen) eine – wie wir meinen – moderate Umsatzsteigerung von ca. 1,3 Prozent zu verzeichnen. Letztendlich resultiert daraus eine durchschnittliche Nettokaltmiete von ca. 5,50 Euro/ qm, wobei sich das Kaltmietenspektrum von ca. 3,30 Euro/ qm bis ca. 9,30/ qm erstreckt.

Diese im großen Rahmen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmte Mietenpolitik schließt natürlich nicht aus, dass es vereinzelt auch Einsprüche von Mitgliedern gegen Mieterhöhungsverlangen gibt. Neben dem Genossenschaftsrecht gilt auch in einer Genossenschaft das Mietrecht uneingeschränkt.

Ein wenn auch kleines Problem sind Mietschuldner in der pbg. Mietschulden, in 2016 ca. 0,1 Prozent des Volumens der Nettokaltmieten, sind kein „Kavaliersdelikt“. Sie gehen zu Lasten aller Mitglieder. Der Aufsichtsrat konnte sich aber davon überzeugen, dass dieses Problem mit Hilfe des Sozialmanagements der pbg durch vielfältige Einzelaktivitäten und unmittelbare persönliche Kontakte effektiv angegangen wird.

Hinsichtlich der Finanz- und Kreditsituation der pbg ließ sich der Aufsichtsrat anhand von turnusmäßigen Berichten immer wieder davon überzeugen, dass kaufmännisch vernünftige Reserven die Stabilität unserer Entwicklung untermauern. Damit war die Liquidität jederzeit gesichert, so dass die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft nie infrage stand. Außerdem decken die o. g. Umsatzerlöse mit Sicherheit die laufenden Kosten, was an der Umsatzrendite von ca. 11 Prozent erkennbar ist. In hohem Maße ist das auch einem insgesamt soliden Risikomanagement geschuldet, das hohe Priorität in der Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates genießt.

Neben den o. g. immer wiederkehrenden Schwerpunkten der Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat mit vielfältigen anderen, seinem Entscheidungs- und Einflussbereich zugeordneten Aufgabenstellungen befasst. An erster Stelle ist diesbezüglich die Personalverantwortung des Aufsichtsrates für die Vorstände und Prokuristen zu nennen. So wurde in Wahrnehmung dieser Verantwortung das Dienstverhältnis mit Herrn Korschow auf der Basis eines neuen Dienstvertrages verlängert. Außerdem bestätigte der Aufsichtsrat die Erteilung von Prokuren für Frau Felger und Herrn Harms-Spentza zur Umsetzung des neuen Struktur- bzw. Organisationskonzeptes.

Des Weiteren befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit einer Fortsetzung des Gedankenaustausches von 2014 und 2015 zum Komplex „Fit für die Zukunft“. Dazu gehört nicht zuletzt auch die Erweiterung des Portfolios der pbg inklusive der Akquisition von Baugrundstücken. Diese Überlegungen und Aktivitäten zielen darauf ab, die pbg auf lange Sicht wettbewerbs- und damit zukunftsfähig zu halten.

Es soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass der Aufsichtsrat maßgeblich Einfluss auf die „Wiederbelebung“ der

Mitgliederzeitung der pbg genommen hat. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auf Eckpunkte einer qualifizierten und wirtschaftlichen Erstellung verständigt und gemeinsam geeignete Akteure ausgewählt. Wie jedes Jahr standen für den Aufsichtsrat die Prüfung und Auswertung des Abschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres auf der Agenda. In diesem Zusammenhang sei an §§ 53 (2) und 38 (1) GenG erinnert. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass der Aufsichtsrat einer Genossenschaft mit einer Bilanzsumme größer eine Million Euro und einem Umsatz größer zwei Millionen Euro sowohl die Buchhaltung als auch den Jahresabschluss und den Lagebericht zu prüfen hat.

In Bezug auf die Buchprüfung beschränkt sich der Aufsichtsrat auf Stichproben und verlässt sich ansonsten in zulässiger Weise auf die Tiefenkontrolle durch den Prüfungsverband. Sowohl Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, als auch Lagebericht prüfen dagegen Aufsichtsrat und Prüfungsverband getrennt voneinander. Dabei stehen bei der Sichtung des Jahresabschlusses rechnerische Plausibilität, Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie Vorgehen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bilanzierung im Vordergrund.

Hinsichtlich des Lageberichtes ist es Anliegen des Aufsichtsrates, dass diese an die Vertreterversammlung gerichtete Rechenschaftslegung vor allem für die Vertreter verständlich und glaubwürdig ist. Alle Aussagen sollen in Schlussfolgerungen münden, anhand derer die Vertreter das qualifizierte, nachhaltige Handeln des Vorstandes abschätzen können. Im Ergebnis seiner Kontrollen und Prüfungen trifft der Aufsichtsrat die zusammenfassende Feststellung, dass der Vorstand den Erfordernissen gemäß agiert hat. Geschäftspolitik, Unternehmensplanung und Entwicklung der Rentabilität liegen im Rahmen der Erwartungen.

Diese Aussagen werden durch das Ergebnis der gesetzlichen Pflichtprüfung untermauert. So zeichnet der Prüfbericht ein durchweg positives Bild der pbg. Er bescheinigt den Organen der Genossenschaft, ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen im erforderlichen Maß nachgekommen zu sein. Zur Erfüllung der Erwartungen gehört auch, dass die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss, konkret in Höhe von 1.608.631,67 Euro, abschließt. Davon werden satzungsgemäß zehn Prozent, d. h. 160.863,17 Euro, in die gesetzlich vorgeschriebene Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.447.768,50 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

In Umsetzung von § 38 (1) GenG hat der Aufsichtsrat diesen Vorschlag geprüft und bewertet. Dabei geht der Aufsichtsrat davon aus, dass die Erwirtschaftung von Überschüssen zum Zweck der Ausschüttung oder Rückvergütung nicht Unternehmenszweck ist. Es geht vielmehr um den Erhalt und die Erweiterung von Wohnraum als Ausdruck der Mitgliederförderung. Das verlangt nach ständiger Akkumulation finanzieller Mittel.

Der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Vorschlag des Vorstandes an und empfiehlt der Vertreterversammlung zu beschließen, den o. g. Bilanzgewinn in die Rücklagen einzustellen.

Die Gesamtheit der Ergebnisse der Geschäftstätigkeit des Vorjahres sowie der internen und externen Prüfung veranlassen den Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat selbst um Entlastung.

Positive Bilanz zu ziehen ist auch Anlass, nach vorn zu blicken. In erster Linie ist weiterhin Kontinuität bei Werterhaltung und Weiterentwicklung unserer Wohnsubstanz erforderlich. Auch eine moderate und bedürfnisgerechte Erweiterung des Portfolios wird langfristig auf der Tagesordnung stehen. Dafür wünscht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der pbg viel Erfolg.

Potsdam, Mai 2017

Dr. Knut Sandler
Aufsichtsratsvorsitzender

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Wohnungswirtschaftliche Grundlagen

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG agiert als ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen. Sie ist die drittgrößte Genossenschaft in der Landeshauptstadt Potsdam.

Der satzungsgemäß festgehaltene Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.659 Wohnungen (Vorjahr 2.659), 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 14), 31 Garagen (Vorjahr 28) und 348 Stellplätze (Vorjahr 340). Darüber hinaus wurden 36 Wohnungen (Vorjahr 36) fremd verwaltet.

Der Bestand der Genossenschaft konzentriert sich mit einem Anteil von ca. 27 % im Stadtteil Waldstadt I, 23 % Am Schlaatz, 17 % Am Stern und 11 % im Stadtteil Waldstadt II im Wesentlichen im Südosten der Stadt. Weitere, teilweise einzelne Objekte befinden sich zudem in den Stadtgebieten Teltower Vorstadt, Drewitz, Potsdam West und der Innenstadt. Mit knapp über 80 % verfügt die Genossenschaft überwiegend über 2 bis 3-Raum-Wohnungen. Mit rund 88 % des Wohnungsbestandes überwiegt im Bestand der Genossenschaft die Platten- und Großblockbauweise. Durch Neubauten in den letzten 16 Jahren konnten rund 100 Wohnungen geschaffen werden.

Platziert an der Grenze zwischen den Stadtteilen Am Schlaatz und Waldstadt I ist die Genossenschaft mit ihrer Geschäftsstelle in unmittelbarer Nähe ihres zahlenmäßig umfangreichsten Bestandes vertreten. Der barrierefreie Zugang ist für alle Mitglieder, Gäste und Mitarbeiter der Genossenschaft gewährleistet.

Die pbG ist mit 209 Wohnungen (Mehrheits-)Miteigentümer an drei Wohnungseigentümergeinschaften in Potsdam und verfügt über keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

1.2 Mitgliederwesen

Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2016 wuchs die Anzahl der Mitglieder saldiert auf 3.139, davon waren 2.726 Mitglieder bei der pbG einwohnend.

In ihrer Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder stellt sich die pbG ausgewogen dar. Die größte Gruppe mit 474 Mitgliedern formiert sich unter den 30- bis 39-Jährigen, gefolgt von den 50- bis 59-Jährigen (463) und den 70- bis 79-Jährigen (449). Laut der letzten in 2014 von der pbG durchgeführten Vollbefragung der Mitglieder sind die Single- und 2-Personen-Haushalte mit insgesamt 88,3 % die größten Haushaltsgruppen.



Dabei verfügen 27,6 % über ein Haushaltsnettoeinkommen von 800 bis 1.400 € monatlich, 25,8 % über 1.400 bis 2.000 €, 19,2 % über 2.000 bis 2.500 € und 22,4 % über ein Einkommen von 2.500 € und mehr.

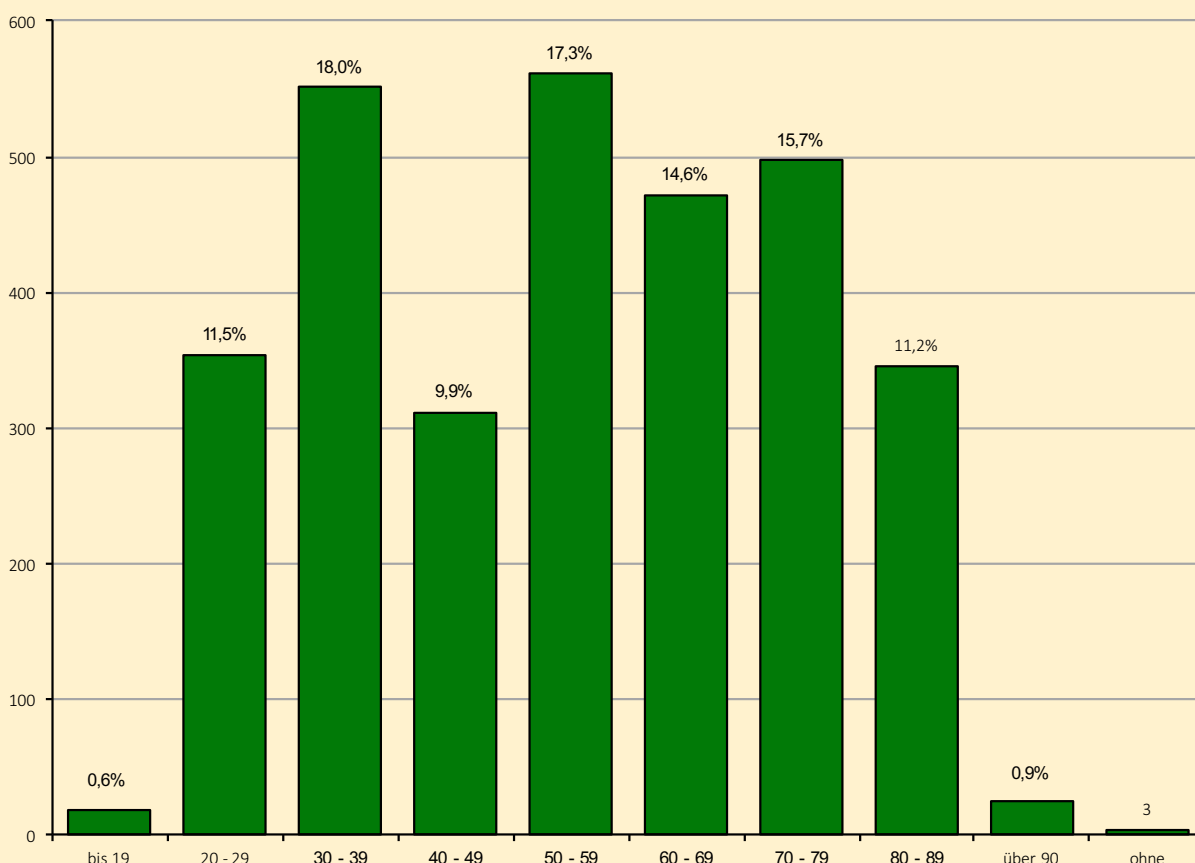
Die pbg verfügt über ein Sozialmanagement, welches den Mitgliedern bei Nachbarschaftskonflikten und der Bewältigung von Zahlungsschwierigkeiten Unterstützung bietet. Weiterhin agiert das Sozialmanagement als Ansprechpartner für Externe in Bezug auf unternehmensübergreifende, soziale Quartiersthemen.

Die Genossenschaft verfügt fußläufig von ihrer Geschäftsstelle entfernt über ein modern ausgestattetes Mehrzweckgebäude mit Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen, welches zur Förderung von Mitgliederaktivitäten genutzt wird. Der Servicepunkt „K2“ beinhaltet auch eine Kindertagesstätte sowie den Stützpunkt des Sozialmanagements der Genossenschaft.

Im Servicepunkt „K2“ gibt es ein attraktives Angebot an Aktivitäten, überwiegend durch den Einsatz von ehrenamtlichen Organisatoren mit Unterstützung vom Sozialmanagement. Das Angebot erstreckt sich über die Bereiche Kunst, Kultur, Sport und diversen Hobbyaktivitäten aus Handwerk und Technik. Die Aktivitäten und Angebote stützen die Gemeinschaft und geben allen Mitgliedern die Möglichkeit zur Teilnahme am genossenschaftlichen und nachbarschaftlichen Miteinander und Austausch. Für das Engagement und für die Bereitstellung des pbg-eigenen Gebäudes wurden das Unternehmen und die Ehrenamtlichen des Servicepunkts „K2“ im Rahmen des Potsdamer Ehrenamtspreises 2016 mit einer Anerkennung von der Landeshauptstadt Potsdam ausgezeichnet.

Am 13. Juni 2016 fand die ordentliche Vertreterversammlung im Servicepunkt „K2“ der pbg statt. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2015 fest und stimmte der Ergebnisverwendung zu. Der Bilanzgewinn 2015 in Höhe von Tsd. € 1.023,0 wurde in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Die Vertreter wurden über Ziele und Vorhaben der pbg umfassend informiert. Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2015 entlastet.

Altersstruktur der Mitglieder per 31.12.2016



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte das Jahr 2016 mit einem moderaten Aufschwung fortsetzen, so dass das reale Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % auf 1,9 % gesteigert werden konnte.

Mit einem Überschuss von 19,2 Milliarden Euro aus Bund, Ländern und Gemeinden bestätigt die deutsche Wirtschaft ihre solide Verfassung. Im ersten Halbjahr 2016 konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Brandenburg im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 2,9 % gesteigert werden. Damit liegt die Brandenburger Wirtschaft im bundesweiten Vergleich an dritter Stelle. Stark beeinflusst wurde diese Entwicklung vor allem durch das produzierende Gewerbe.

Die derzeit stete Beschäftigungsentwicklung und das daraus resultierende Konsumverhalten war für die Wirtschaft die wichtigste Konjunkturstütze. Als weitere Stütze nennt das statistische Bundesamt auch die Bauwirtschaft, insbesondere die hohen Investitionen in den Wohnungsbau. Dämpfend auf das BIP wirkten die stärkeren Importe. Diese nahmen in 2016 um 3,4 % zu, wobei die Exporte mit einer Steigerung von 2,5 % sich etwas schwächer darstellen.

Durch die vor allem in der ersten Jahreshälfte weiter gestiegene Nachfrage der Betriebe nach neuen Mitarbeitern, hat sich der Arbeitsmarkt in 2016 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland 2.691.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Ebenso die Zahl der Unterbeschäftigten konnte um 50.000 gesenkt werden. Im Jahr 2016 ist die Zahl der Erwerbstätigen um 429.000 auf 43,49 Mio. weiter gestiegen. Die Arbeitslosenquote konnte in Brandenburg im Vergleich zum Vorjahr weiter gesenkt werden und endete zum Berichtsmonat Dezember mit 7,5 %. Dies wirkte sich ebenfalls auf die Arbeitslosenquote in Potsdam aus, welche das Jahr 2016 mit einem Wert von 6,3 % beendete. Damit konnte sich die Landeshauptstadt zum Vorjahresvergleich um 0,6 % verbessern. Die insgesamt gute Lage am Arbeitsmarkt wirkt sich auch in der personellen Besetzung in der pbg aus. So konnte beispielsweise im Berichtsjahr eine freigewordene Stelle nicht im ersten Anlauf qualifiziert besetzt werden.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2016 hat sich der Aufwärtstrend bei Baugenehmigungen, insbesondere beim Mehrfamilienwohnungsbau, stark fortgesetzt. Von Januar bis November 2016 wurden in Deutschland 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Diese Entwicklung stellt sich auch im Brandenburger Raum dar. Im Zeitraum von Januar bis September 2016 wurden im Land Brandenburg 8.301 Neubauwohnungen genehmigt. Das ist eine Steigerung um 12,7 %. Mit einer Zunahme von 3.246 genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in diesem Segment sogar eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum um 16,5 % zu verzeichnen.

Die veranschlagten Kosten aller im Zeitraum Januar bis September genehmigten Bauvorhaben in Brandenburg im Wohnbau und Nichtwohnbau verzeichneten eine Steigerung von 10,3 % gegenüber dem Vorjahreswert. Im Baugewerbe stieg in den ersten zehn Monaten 2016 der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe um 14,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Ausbaugewerbe stieg der Umsatz in den ersten drei Quartalen um 4,3 % gegenüber den ersten drei Quartalen in 2015.

Die derzeit gute Lage in der Bauwirtschaft hat auch Auswirkungen auf die Durchführung von Baumaßnahmen am Bestand der pbg. Die Situation wirkt sich erschwerend auf den Erfolg von Angeboten von Bauunternehmen sowie deren Preisverhandlungen aus. Dem entgegenwirkend bewährt sich die Strategie der pbg, eine frühzeitige Planung und Ausschreibung von Baumaßnahmen, durchzuführen.

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Garagen unter Einbeziehung der Erlösschmälerungen und Umlagen erhöhten sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 262,6 auf Tsd. € 14.743,8. Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Mieten, Pachten und die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Anhebungen der Nutzungsgebühren nach §§ 558, 559 BGB und Neuvermietungen.

Die Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquote sowie der Erlösschmälerungen ist nachstehend dargestellt.

		2016	2015	2014	2013	2012
Leerstand pbg (31.12.)	%	0,4	0,2	0,3	0,5	0,9
Fluktuation pbg	%	7,2	6,9	7,3	6,7	7,0
Erlösschmälerungen	T€	75,0	73,1	110,9	110,7	124,8

Der Leerstand ist zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gestiegen. Er bezieht sich auf 8 Wohnungen, die sich in der Herrichtung befinden und noch nicht zur Vermietung freigegebene Wohnungen mit Mietvertragsbeginn in 2017 sowie auf 2 zur Vermietung hergerichtete Wohnungen (0,1%), welche nicht vor dem 31.12.2016 vermietet wurden.

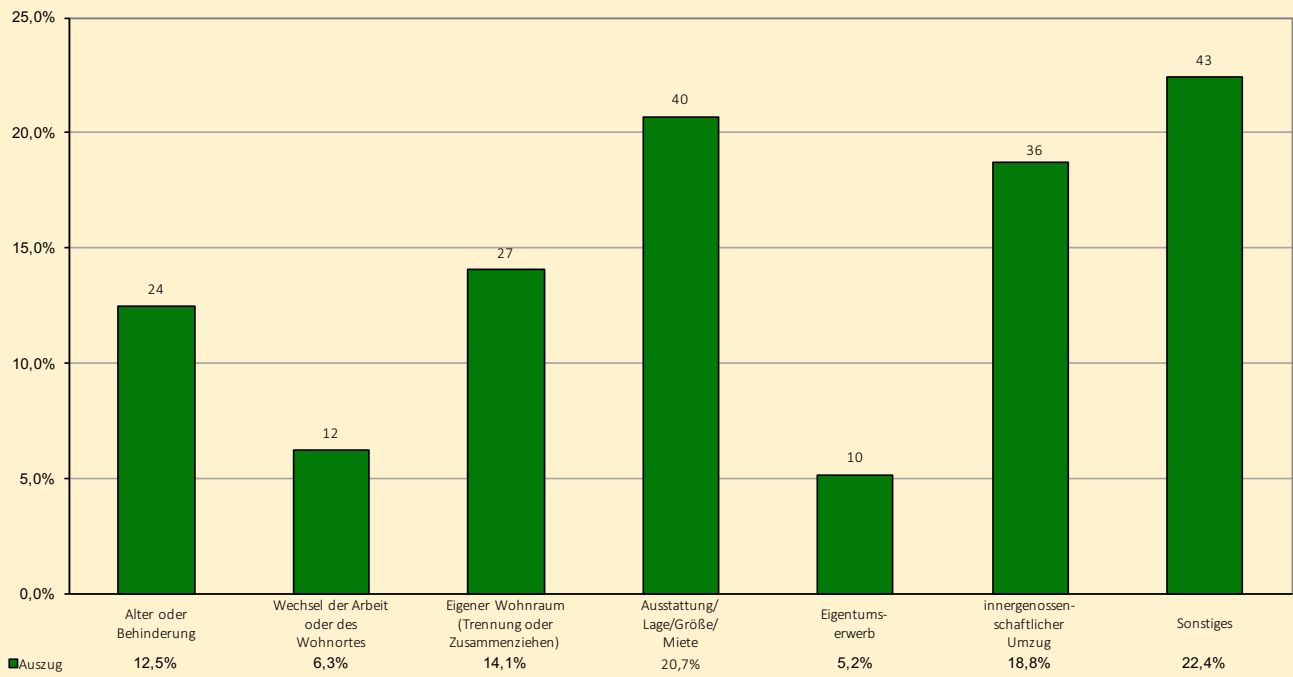
Die Fluktuation in der pbg liegt im Geschäftsjahr bei 7,2 % und betrifft 192 Auszüge aus Wohnungen. Sie liegt damit unterhalb des langjährigen Mittels (2006-2015) von 7,6 %. Die Fluktuation wird u.a. beeinflusst durch die intensiven Modernisierungsmaßnahmen, von der Altersstruktur der pbg sowie von innergenossenschaftlichen Umzügen.

Die Erlösschmälerungen verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen geringfügigen Anstieg um Tsd. € 1,9, sie betragen Tsd. € 75,0 (Vorjahr Tsd. € 73,1), dies entspricht 0,7 % der Jahressollmiete. Die Erlösschmälerungen stehen im direkten Zusammenhang mit den herzurichtenden Wohnungen und der damit verbundenen Leerstandsdauer.

Die Höhe der Mietforderungen ist per 31.12.2016 gegenüber dem Vorjahr (Tsd. € 71,9) auf Tsd. € 33,3 gesunken, dies entspricht 0,31 % der Jahressollmiete und liegt damit weit unter dem Durchschnitt für Wohnungsbau-genossenschaften (1,1 % in 2015 laut GdW – Jahresstatistik). Diese Forderungen verteilen sich auf Mietschulden, strittige Mietforderungen und verbliebene Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2015.

Insgesamt zeigt sich eine positive Umsatzentwicklung, die damit verbundenen Kennzahlen werden als unkritisch angesehen.

Auszugsgründe 2016



2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Durch das seit knapp 10 Jahren intensiv laufende Sanierungsprogramm sowie durch die Investitionen in die durch Fluktuation frei gewordenen Wohnungen der pbg, hat das Unternehmen bereits einen hohen Sanierungsgrad seines Gesamtbestandes erreicht. Seit 2007 sind rund 52 % der Wohnungen durch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hergerichtet worden. Bis zum Ende des Jahres 2018 ist geplant, die grundlegenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in allen Objekten der pbg abgeschlossen zu haben.

Die umfangreichen Investitionen in den Bestand stützen dabei die Konkurrenz- und Marktfähigkeit der Genossenschaft, die durchweg energetischen Sanierungen berücksichtigen die ökologischen Anforderungen an das Unternehmen.

In den Bestand der pbg wurde im Jahr 2016 weiterhin mit baulichen Maßnahmen zur Sanierung und zur Qualitätsverbesserung der Objekte investiert. Dafür wurden insgesamt Tsd. € 6.056,1 aufgewendet. Mit den Maßnahmen in der „Saarmunder Str. 7-13“, im „Otterkiez 2-6“ sowie einigen Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Tsd. € 2.679,2 aktiviert. In Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden Tsd. € 3.369,1 investiert. In die Bauvorbereitung investierte die Genossenschaft Tsd. € 7,8.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme im „Otterkiez 2-6“ mit insgesamt 60 Wohnungen wurden die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Verteilungs- und Steigestränge der haustechnischen Anlagen sowie zahlreiche Bäder erneuert. Mit den Arbeiten in den Wohnungen gingen auch diverse Wohnungsrenovierungen einher. In den Kellerräumen wurden die Holzverschläge gegen Metallverschläge ausgetauscht, um damit einen höheren Brandschutz zu gewährleisten. Abgerundet wurde die Maßnahme mit der Renovierung aller im Objekt befindlichen Treppenaufgänge sowie einer Erneuerung der Außenanlagen. Für 2017 ist noch die künstlerische Gestaltung der südlichen leeren Giebelseite geplant.

Die Arbeiten in der „Saarmunder Str. 7-13“ umfassten in erster Linie die Erneuerung der Balkonanlage sowie die Dämmung der Fassade. Mit der Vergrößerung der Balkone konnte für die Bewohner eine Qualitätsverbesserung herbeigeführt werden. Mit der gedämmten Fassade sind Verbesserungen beim Heizaufwand und somit Einsparungen von Heizkosten zu erwarten. Die Fassade hat an der bis dahin leeren Giebelseite ein künstlerisch gestaltetes Fassadenbild erhalten, wodurch das Objekt weiter aufgewertet wird. In den Kellerräumen wurden die Holzverschläge gegen Metallverschläge ausgetauscht, um damit einen höheren Brandschutz zu gewährleisten. Abgeschlossen wurde die Maßnahme mit der Erneuerung der Außenanlagen.

Für eine energetische Sanierung am Objekt „Wieselkiez 4“ wurde in 2016 ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Hier soll in 2017 ebenfalls eine künstlerische Gestaltung der leeren Giebelseite erfolgen.

Dem aufgestellten Bauplan für 2016 folgend erhielten die Fassade und die Balkone in der „Galileistr. 33-35“ einen Renovierungsanstrich. Auch im Quartier „Käthe-Kollwitz-Str.“ wurde das Farbkonzept für die Fassaden fortgesetzt und zwei weitere Gebäude malermäßig überarbeitet.

Die Sanierungsmaßnahmen der pbg tragen dazu bei, dass die abgenommenen Mengen an Fernwärme um durchschnittlich 30% reduziert werden konnten. Hier wirken sich die Maßnahmen und die milden Winter positiv auf den Energieverbrauch aus. Der Einbau von Kaltwasserzählern in fast allen Objekten der pbg hat ebenfalls dazu beigetragen den Verbrauch in den Objekten um rund 20% zu reduzieren. Damit leistet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern einen Beitrag zur Energieeinsparung.

2.3.3 Personal und Organisation

Die Gehälter der tariflichen Angestellten erhöhten sich ab dem 01.07.2016 um 2,2 %, basierend auf dem im Juni 2015 für mindestens 1,5 Jahre neu verhandelten Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft; eine weitere Tarifierfassung wird in 2017 mit Ablauf des Vergütungstarifvertrages erwartet.

Die Erkenntnisse aus der extern betreuten, in 2015 begonnenen Personal- und Strukturanalyse wurden in 2016 abschließend in ein verändertes Organigramm umgesetzt. Der bisherige kaufmännische Bereich „Vermietung“ wurde der bisherigen technischen Verwaltung, jetzt „Bestandsverwaltung“ zugeordnet. Damit sieht sich die pbg den aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen sowie Anforderungen einer modernen Wohnungsbau-genossenschaftsverwaltung gewachsen.

Danach setzt sich der Personalbestand wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vorstandsmitglieder	2	2
Prokuristen	2	1
Assistenz - Organisation - Digitalisierung	2	1
kaufmännische Verwaltung	6	9
Bestandsverwaltung	6	6
Hausmeister	1	1
	<u>19</u>	<u>20</u>

Notwendige Qualifizierungsmaßnahmen der Mitarbeiter werden in der pbg regelmäßig identifiziert und durchgeführt. Dafür haben wir im Geschäftsjahr 2016 0,2 % (Tsd. € 26,6) von den Umsatzerlösen investiert. Insbesondere waren Schulungsmaßnahmen im Rahmen der Zusammenlegung zur Bestandsverwaltung notwendig, um die Mitarbeiter für die jeweiligen neuen Aufgaben zu qualifizieren. Die Maßnahmen fanden im Rahmen von intern organisierten Workshops statt, die einerseits mit eigenen Kräften und auch extern begleitet durchgeführt wurden.



2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2016		2015		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.743,8	98,1	14.481,2	96,5	262,6	1,8
Andere Umsätze und Erträge	205,2	1,4	427,2	2,9	-222,0	-52,0
Bestandsveränderungen	82,3	0,5	93,9	0,6	-11,6	-12,4
	<u>15.031,3</u>	<u>100,0</u>	<u>15.002,3</u>	<u>100,0</u>	29,0	0,2
Betriebskosten und Grundsteuern	4.183,7	27,8	4.132,4	27,6	51,3	1,2
Instandhaltungsaufwand	3.369,1	22,4	3.140,2	20,9	228,9	7,3
Personalaufwendungen	1.171,6	7,8	1.159,7	7,7	11,9	1,0
Abschreibungen	2.472,6	16,5	3.000,3	20,0	-527,7	-17,6
Zinsaufwendungen	1.385,5	9,2	1.629,4	10,9	-243,9	-15,0
Übrige Aufwendungen	794,2	5,3	831,7	5,5	-37,5	-4,5
	<u>-13.376,7</u>	<u>89,0</u>	<u>-13.893,7</u>	<u>92,6</u>	517,0	-3,7
Geschäftsergebnis	1.654,6	<u>11,0</u>	1.108,6	<u>7,4</u>	546,0	49,3
Zinsergebnis	1,2		33,5		-32,3	-96,4
Ergebnis vor Steuern	1.655,8		1.142,1		513,7	45,0
Ertragsteuern	-47,2		-5,4		-41,8	774,1
Jahresergebnis	<u>1.608,6</u>		<u>1.136,7</u>		471,9	41,5

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben um Tsd. € 262,6 zugenommen, hauptursächlich hierfür sind die Grundmietenerhöhungen durch Neuvermietung und Modernisierungsumlagen. Die anderen Umsätze und Erträge in 2016 sanken gegenüber dem Vorjahr (Tsd. € 427,2) um Tsd. € 222,0 auf Tsd. € 205,2 und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (Tsd. € 38,3), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 30,6 sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten der Investitionsrücklage in Höhe von Tsd. € 50,0.

Ausschlaggebend für einen Anstieg der Betriebs- und Heizkosten ggü. dem Vorjahr um insgesamt Tsd. € 51,3 war vorrangig die Steigerung der Müllgebühren aufgrund der kostenpflichtigen Einführung der Biotonne im Stadtgebiet. Zudem wurden erstmalig Kosten für den s.g. Behälterservice durch die Stadtentsorgung Potsdam fällig. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 228,9 erhöht. Hauptursächlich hierfür steht die energetische Sanierung des „Wieselkiez 4“.

Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 11,9 erhöht. Die Hauptursache liegt hier in den Tarifierungen der Arbeitnehmergehälter.

LAGEBERICHT

Die Abschreibungen haben sich um Tsd. € 527,7 verringert, da im Gegensatz zum Vorjahr nur planmäßige Abschreibungen vorzunehmen waren.

Die Zinsaufwendungen für Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr absolut um Tsd. € 243,9 verringert. Die Prolongationen von insgesamt 19 Darlehen in 2015 und 2016 wirken sich hier deutlich zinsmindernd aus.

Das verminderte Zinsergebnis (Tsd. € 1,2) resultiert überwiegend aus Zinserträgen von rückgängigen Festgeldanlagen verbunden mit dem weiter gesunkenen Zinsniveau am Markt.

Die Ertragsteuern (Tsd. € 47,2) betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für das Geschäftsjahr 2016.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von Tsd. € 1.608,6 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 471,9 erhöht.



2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2016 ist ausgeglichen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Der Bestand an liquiden Mitteln (Mio. € 2,0) ist gegenüber dem Vorjahr (Mio. € 2,5) gesunken, er liegt innerhalb der von der pbg festgelegten Liquiditätsreserve (Mio. € 2,0).

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Mittel transparent:

	<u>2 0 1 6</u>	<u>2 0 1 5</u>
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	1.608,6	1.136,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.472,6	3.000,3
Forderungen	3,5	1,6
Zuschreibungen zu Sachanlagen	0,0	- 162,6
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszulage	- 50,0	- 49,9
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,2
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	1.382,6	1.592,8
Veränderung im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung der kurzfristigen Rückstellungen der kurzfristigen Passiva	- 29,0 - 27,3 166,6	- 3,2 - 58,8 19,3
Steueraufwand	47,2	5,4
Steuerzahlungen	0,3	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.575,1</u>	<u>5.483,8</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 1.990,4	- 1.618,5
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	- 2,8	11,2
Gezahlte Zinsen	- 1.384,3	- 1.626,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 3.377,5</u>	<u>- 3.234,2</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Investitionen in das Anlagevermögen	- 2.714,2	- 3.470,3
Erhaltene Zinsen	1,7	34,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>- 2.712,5</u>	<u>- 3.436,1</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>- 514,9</u>	<u>- 1.186,5</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>2.027,1</u>	<u>2.542,0</u>

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes spiegelt hauptsächlich die Investitionen in das Anlagevermögen sowie in die Instandsetzung des Wohnungsbestandes wider. Die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2016 geplante Aufnahme von Kreditmitteln (Mio. € 1,5) war auf Grund der Entwicklung der Ausgaben nicht notwendig.

LAGEBERICHT

2.4.3 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
AKTIVA						
<u>Langfristiges Vermögen</u>						
Immat. Vermögensgegenstände	2,4	0,0	5,4	0,0	-3,0	-55,6
Sachanlagen	97.268,7	97,0	97.024,1	96,5	244,6	0,3
	<u>97.271,1</u>	<u>97,0</u>	<u>97.029,5</u>	<u>96,5</u>	241,6	0,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.021,4	1,0	994,8	1,0	26,6	2,7
Liquide Mittel	2.027,1	2,0	2.542,0	2,5	-514,9	-20,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	1,5	0,0	-1,5	-100,0
	<u>3.048,5</u>	<u>3,0</u>	<u>3.538,3</u>	<u>3,5</u>	-489,8	-13,8
Bilanzvolumen	<u>100.319,6</u>	<u>100,0</u>	<u>100.567,8</u>	<u>100,0</u>	-248,2	-0,2
PASSIVA						
<u>Langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital	60.870,4	60,7	59.264,6	58,9	1.605,8	2,7
Sonderposten für Investitionszulage	1.368,5	1,3	1.418,5	1,4	-50,0	-3,5
Fremdkapital	36.283,2	36,2	38.273,6	38,1	-1.990,4	-5,2
	<u>98.522,1</u>	<u>98,2</u>	<u>98.956,7</u>	<u>98,4</u>	-434,6	-0,4
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	194,3	0,2	174,5	0,2	19,8	11,3
Verbindlichkeiten	1.602,3	1,6	1.436,2	1,4	166,1	11,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0	0,4	0,0	0,5	125,0
	<u>1.797,5</u>	<u>1,8</u>	<u>1.611,1</u>	<u>1,6</u>	186,4	11,6
Bilanzvolumen	<u>100.319,6</u>	<u>100,0</u>	<u>100.567,8</u>	<u>100,0</u>	-248,2	-0,2

Die Sachanlagen erhöhten sich hauptsächlich durch die Herstellungskosten für die Modernisierung der Objekte „Saarmunder Str. 7-13“ (Tsd. € 745,7) und „Otterkiez 2-6“ (Tsd. € 1.769,0), denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 2.469,6 gegenüberstehen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Ansprüche aus der Hausgeldzahlung und Instandhaltungsrücklage für genossenschaftseigene Eigentumswohnungen. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 60,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr mit 58,9 % um

1,8 Prozentpunkte gestiegen. Die Eigenkapitalquote zeigt eine stetige positive Entwicklung und liegt weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.Dezember		Veränderungen
	2016	2015	
	Tsd. €	Tsd. €	%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.747,8	4.750,6	-0,1
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606,7	42.606,7	0
Gesetzliche Rücklage	1.404,6	1.243,8	12,9
Andere Ergebnismrücklagen	10.663,5	9.640,5	10,6
Jahresüberschuss	1.608,6	1.136,7	41,5
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-160,8	-113,7	41,4
	<u>60.870,4</u>	<u>59.264,6</u>	2,7

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 36,3 betreffen Darlehen zur Finanzierung des Objektbestandes. Die Verminderung um 5,2 % ist auf planmäßige Tilgungen zurückzuführen.

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (Tsd. € 3.901,5) mit den erhaltenen Anzahlungen (Tsd. € 4.280,5) verrechnet und mit Tsd. € 379,0 in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Sofern mit Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Das Bilanzvolumen hat sich hauptsächlich durch Finanzierung der Investitionen aus Eigenmitteln um Tsd. € 248,2 (0,2 %) auf Tsd. € 100.319,6 vermindert. Ein kritischer Vermögensverzehr lässt sich hieraus nicht ableiten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (Mio. € 97,3 = 97,0 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung des Jahresergebnisses, der jeweils p.a. ermittelten Zinsaufwandsquote, der Kapitaldienstquote sowie weiterer wichtiger Kennzahlen und Daten stellen wir im 5-Jahresvergleich zur Verdeutlichung dar:

	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresergebnisse (Tsd. €)	1.608,6	1.136,7	1.133,7	286,6	1.140,7
Zinsaufwandsquote (%) *	13,0	15,5	16,8	18,1	19,1
Kapitaldienstquote (%)**	31,7	30,9	31,7	32,5	32,9
langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)	36.283,2	38.273,6	39.892,1	41.395,2	42.798,6
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	60.870,4	59.264,6	58.116,6	56.937,2	56.617,4
Eigenkapitalquote (%)	60,7	58,9	57,5	55,9	55,0
Verschuldungsgrad (%)	59,4	64,6	68,6	72,7	75,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,6	1,9	2,0	0,5	2,1
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,0	2,8	2,8	2,0	2,9
langfristiges Vermögen (Tsd. €)	97.271,1	97.029,5	96.399,2	94.901,7	94.246,8
langfristiges Kapital (Tsd. €)	98.522,1	98.956,7	99.477,1	99.850,8	100.984,3
<u>Buchwerte (€/m²)</u>					
Sachanlagen (Gebäude)	433,89	432,48	428,44	423,25	419,43
Restschulden	224,19	236,58	246,66	258,58	267,34

* ohne Vorfälligkeitsentschädigungen

** ohne Sondertilgung

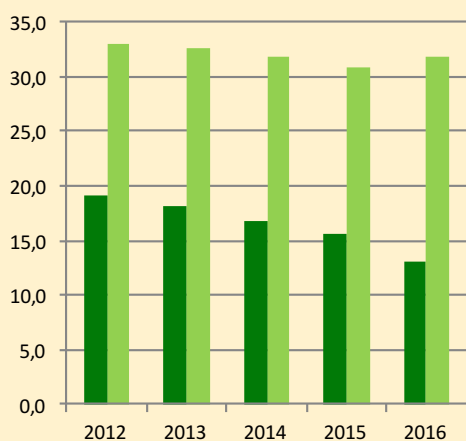
Die Jahresergebnisse zeigen eine stetige positive Entwicklung.

Die Zinsdeckung (Zinsaufwandsquote) zeigt eine weitere positive Entwicklung und beträgt im Berichtsjahr 13,0 % gegenüber 15,5 % im Vorjahr, als kritische Größe kann hier ein Wert von 30 % genannt werden. Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienstquote) beträgt im Berichtsjahr 31,7 % gegenüber 30,9 % im Vorjahr. Die bisher vorgenommenen Prolongationen von Darlehen mit verbesserten Zinskonditionen unterstützen die positive Entwicklung. Gleichzeitig wurden die Tilgungsraten angepasst und kleine Restdarlehen mit dem Ende der Zinsbindung aus Eigenmitteln abgelöst, daher ist in der Kapitaldienstquote ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Werte unter 40 % sind als geringes Risiko einzustufen, der Branchenmedian lag 2014 bei 37 % (laut GdW-Jahresstatistik).

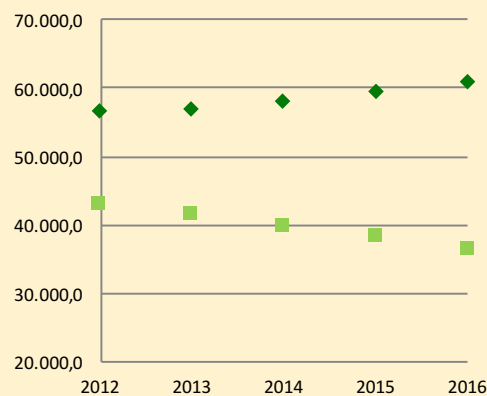
Dem durch Tilgung ohne Neuaufnahme von Darlehen stetig sinkenden langfristigen Fremdkapital steht ein durch anhaltenden Mitgliederzuwachs steigendes Eigenkapital gegenüber. Daraus ergibt sich zum einen die positive Entwicklung der Eigenkapitalquote (der Schwellenwert liegt hier bei 20 %), als auch ein sich positiv entwickelnder, nämlich sinkender Verschuldungsgrad (der Schwellenwert liegt hier bei 150 %).

Die Eigenkapitalrentabilität zeigt analog dem Jahresergebnis und dem nominalen Eigenkapital eine positive Entwicklung. Als positiv ist hier auch zu sehen, dass sie in den vergangenen Perioden stetig über den Kapitalmarktzinsen für langfristige Anlagen liegt. Die Entwicklung der Gesamtkapitalrentabilität ist zufriedenstellend. Sie liegt mit 3,0 % zwar im Branchenmittel, ist jedoch im Vergleich zu den aufgewendeten Fremdkapitalzinsen (durchschnittlich 3,6 %) noch zu steigern. Die Umsatzrentabilität zeigt die Ertragskraft der pbg und wird durch steigende Umsätze und gleichzeitig steigenden Jahresergebnissen positiv beeinflusst.

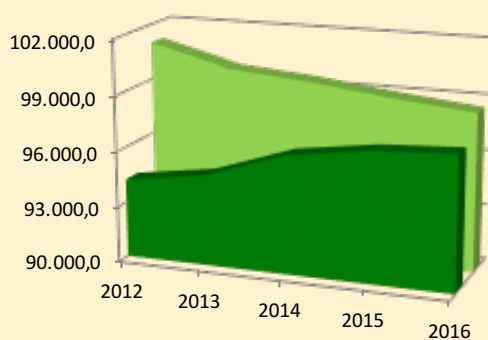
Durch weitere Modernisierungen von Wohnblöcken, also Investitionen in das Sachanlagevermögen, steigen die Buchwerte pro m² an und liegen lagebedingt weit über dem Durchschnitt Brandenburger Wohnungsunternehmen. Die Investitionen der vergangenen 5 Jahre wurden aus Eigenmitteln finanziert, gleichzeitig wird vorhandenes Fremdkapital durch planmäßige Tilgung abgebaut. Dies schlägt sich in der positiven Entwicklung der Verschuldung pro m² (Restschuld) nieder, hier liegen die Werte weit unter dem Durchschnitt Brandenburger Wohnungsunternehmen. In der Risikobetrachtung werden nach Angaben des Verbandes Werte unter 250,00 € pro m² als geringes Risiko angesehen, ein hohes Verschuldungsrisiko besteht bei Werten von mehr als 295,00 € pro m².



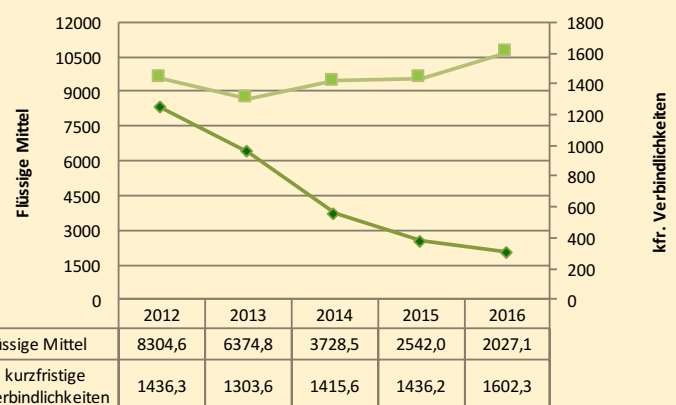
■ Zinsaufwandsquote (%)
■ Kapitaldienstquote (%)



◆ Eigenkapital nominal (Tsd. €)
■ langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)



■ langfristiges Vermögen (Tsd. €)
■ langfristiges Kapital (Tsd. €)



3. Prognosebericht

Die Unternehmensplanung mit Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung zeigt, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder die strategische Ausrichtung gefährden könnten. Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2017 mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Im Jahr 2017 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt Tsd. € 5.658,8. Davon entfallen Tsd. € 547,0 auf aktivierungspflichtige Maßnahmen und Tsd. € 5.111,8 auf Instandhaltungsmaßnahmen. Die geplanten hohen erfolgswirksamen Maßnahmen (Instandhaltungsmaßnahmen) haben eine unmittelbare Auswirkung auf das Jahresergebnis, welches voraussichtlich zu einem bilanziell negativen Jahresergebnis (Jahresfehlbetrag) führen wird. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Gesamtsituation der pbg. Nach aktuellem Bauplan werden bis zum Jahr 2018 alle Objekte der Genossenschaft einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung unterworfen worden sein. Die Instandhaltungsstrategie der kommenden Jahre soll eine Wellenwirkung in den Maßnahmen abflachen, um finanziellen Spitzenlasten entgegen zu wirken, ohne dabei den Standard oder die Qualität der Objekte zu beeinträchtigen.

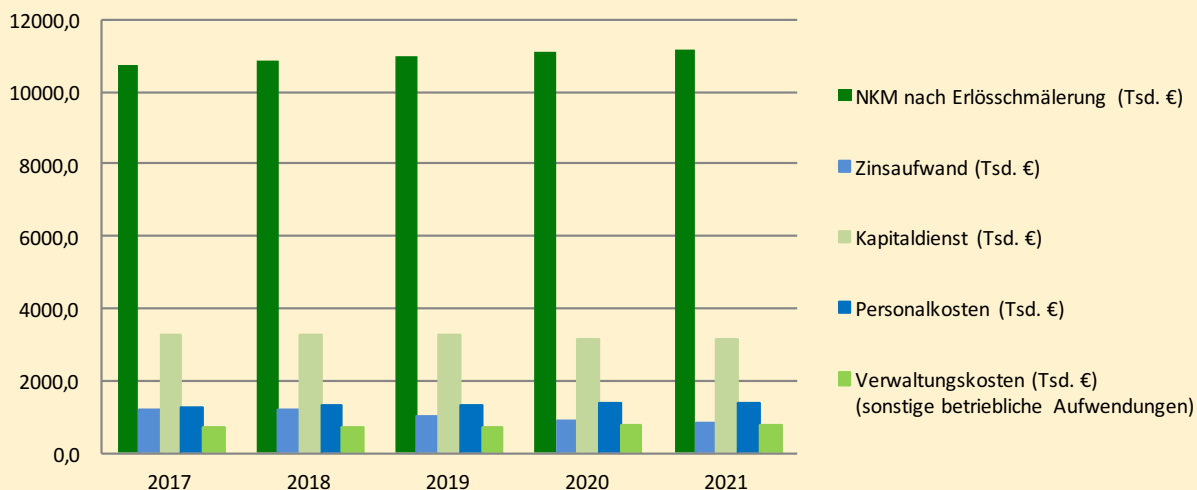
Bauplanung 2017 - 2021 (Stand Nov. 2016)



In den nächsten fünf Jahren sollen für aktivierungspflichtige Baumaßnahmen insgesamt Tsd. € 3.020,0 investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere Tsd. € 18.960,7 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet werden. Die Finanzierung des Bauplanes 2017 bis 2021 wird zu ca. 95 % aus Eigenmitteln bestritten.

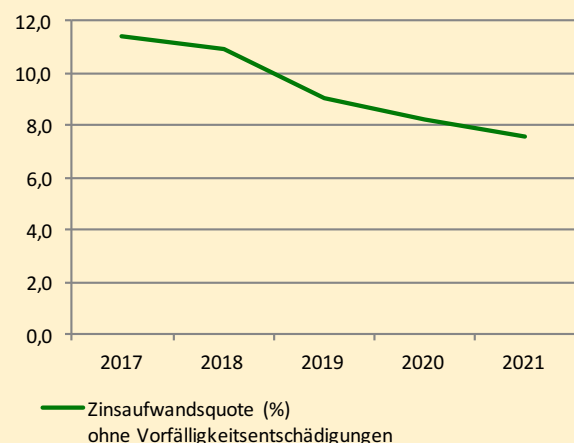
Durch die geplante ganzjährige Besetzung der in 2016 nicht durchgängig besetzten Stelle des Portfolio- und Projektmanagements sowie die im Rahmen der Digitalisierung von Unternehmensakten eingestellte Mitarbeiterin erwarten wir, neben den tariflichen Steigerungen von geschätzt 3,0 %, einen Anstieg der Personalkosten um ca. Tsd. € 120,0 auf insgesamt Tsd. € 1.291,6 in 2017.

Nettokalnmieten vs. Ausgaben *

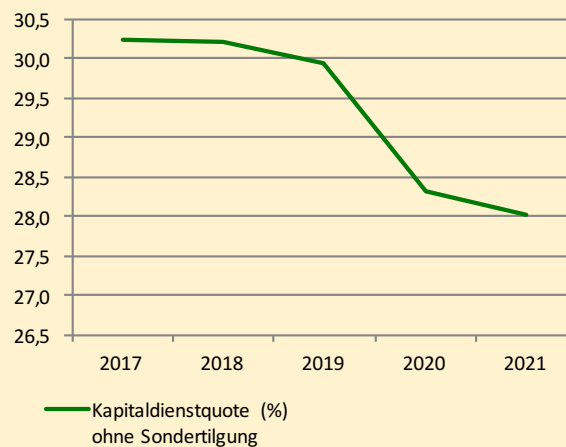


Die günstige Zinslage am Kapitalmarkt ermöglicht der pbg auch in 2017 die Zinslast zu verringern und somit Kapital für die Liquidität oder für eine höhere Tilgung einzusetzen. Wir rechnen in 2017 mit Aufwendungen für Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von Tsd. € 1.223,5, dies entspricht einer Verringerung um 11,6 % gegenüber 2016.

Zinsaufwandsquote *



Kapitaldienstquote *



Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt. Es werden im o.g. Planungszeitraum fast ausschließlich positive Jahresergebnisse erwartet.

Die pbg verfolgt auch in den kommenden Jahren ihre Digitalisierungsstrategie weiter, um zukünftig auch in diesem Bereich konkurrenzfähig zu agieren und die Prozessabläufe mittels der EDV-Technik besser stützen zu können.

Das Land Brandenburg hat in Potsdam zum 01.01.2016 die Mietpreisbremse eingeführt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung der Genossenschaft sind nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung der Vermietungssituation ist derzeit nicht absehbar und lässt keinen erhöhten Leerstand erwarten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements verfügt die pbg über wesentliche EDV-gestützte Elemente, welche für eine Früherkennung konsequent angewendet, verbessert und fortgeschrieben werden. Dabei sind die wesentlichen Instrumente stets Bestandteil der Bewertung:

- Auf der Basis eines zehnjährigen Bauplanes, welcher jährlich sowie auch nach Veränderungen von Rahmenbedingungen aktualisiert wird, erfolgt ein Finanz- und Erfolgsplan.
- Zur Abweichungskontrolle stehen Werkzeuge für einen Soll-Ist-Vergleich zur Verfügung. Diese sind Grundlage für Hochrechnungen, welche vor allem bei den umsatzintensivsten und risikoreichsten Kosten der Baumaßnahmen monatlich erfolgt.
- Es erfolgen Monats-, Quartals- und Jahresberichte sowie eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.
- Jährlich werden fünf Aufsichtsratssitzungen terminiert und je nach Erfordernis zu einzelnen Themen durch weitere Zusammentreffen ergänzt.
- Das Kreditportfolio der pbg wird durch ein kontinuierliches Darlehens- und Beleihungsmanagement überwacht. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen und Umschuldungen begegnet. Soweit möglich und sinnvoll werden Sondertilgungen vorgenommen. Eine Risikostreuung erfolgt im Darlehensbereich durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Darlehensgebern. Die schon seit längeren anhaltende günstige Zinssituation hat auch bei der pbg durch Umschuldung und Prolongation zu günstigeren Finanzkennzahlen geführt.
- Es erfolgen Risikobewertungen nach differenzierten Kriterien mit Einbeziehung der Risikoeinschätzungen durch Vorstand und Mitarbeiter.

Mit den in den Instrumenten platzierten Kennzahlen lässt sich eine umfassende wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft darstellen. Das eingesetzte, EDV-gestützte Berichtswesen ist in die tägliche Arbeit voll integriert und schafft jederzeit eine erhöhte Transparenz.

4.2 Chancen und Risiken

Im derzeitigen Marktumfeld der pbg überwiegen nach Einschätzung des Vorstandes die Chancen. In einem angespannten Umfeld einer über den Prognosewerten wachsenden Stadt Potsdam nutzt die pbg die Möglichkeiten, die Vorteile ihrer Rechtsform weiterhin zur Geltung zu bringen. Mit funktionierenden und sozial gut durchmischten Nachbarschaften kommt die Genossenschaft ihrem Förderzweck nach.

Die vorhandene wirtschaftliche Stabilität ist Voraussetzung und Chance, künftige Anforderungen zur Versorgung von Genossenschaftsmitgliedern mit Wohnraum gerecht zu werden.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Seitens der Bundesbank wurde der pbg wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt. Dies wirkt sich bei Verhandlungen mit den Darlehensgebern positiv im Hinblick auf die angebotenen Finanzierungsbedingungen aus.

Die in 2015 begonnene, zusätzliche Prüfung des Policenspiegels unserer Versicherungen durch einen externen unabhängigen Gutachter, hat bis heute kein erhöhtes Risiko für die pbg erkennen lassen.

Die gesetzlichen Anforderungen, z.B. auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten, der sicherheitstechnischen Überprüfung von Aufzugsanlagen sowie die Vorschriften für Arbeitsschutz wurden von der Genossenschaft beachtet.

Die laufende Unterhaltung und Instandsetzung in den Objekten wird über den erforderlichen Umfang hinaus durchgeführt. Die Qualität der durchgeführten Maßnahmen spiegelt sich sowohl in der hohen Wertigkeit der verwendeten Materialien als auch in der Planungsqualität wider. Die Genossenschaft plant weiterhin Investitionen in den Bestand und in den Neubau, um auch zukünftig nachhaltig attraktive Wohnungen für die Mitglieder anbieten zu können. Dabei ist zu beachten, dass es auf Grund der gesamten positiven wirtschaftlichen Lage sowie der Steigerungen der Tätigkeiten in der Bauwirtschaft im zweistelligen Prozentbereich, zu Preissteigerungen für zu beziehende Leistungen bei künftigen Baumaßnahmen kommen kann. Hier zeichnet sich positiv in der Genossenschaft aus, dass in den letzten knapp 10 Jahren intensiv in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert wurde.

Das von der pbg durchgeführte Mietenmanagement auf Basis eines vorhandenen Mietenkonzeptes sorgt für stabile Einnahmen. Unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen bestimmten Förderungen der Mitglieder, entwickelt sich die Ertragslage weiter. Durch die konsequente Bearbeitung im Mahn- und Klagewesen sowie die gleichzeitige Beratung und Unterstützung der Mitglieder, auch durch das Sozialmanagement, werden erhöhte Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem niedrigen Niveau von maximal 3 % der Jahressollmiete gehalten.

Die Stadt Potsdam entwickelt sich weiterhin positiv. Zum Stichtag 31.12.2016 verzeichnete Potsdam mehr als 170.000 Einwohner und bricht damit zum wiederholten Male die Prognosewerte. Damit einher geht eine weiter steigende Anforderung an notwendigen Wohnraum für die sich bildenden Haushalte. Die Genossenschaft profitiert von dieser Situation, was sich in einem äußerst niedrigen Leerstand niederschlägt. Ein erhöhtes Vermietungsrisiko besteht für die pbg nicht. Die niedrige Leerstandsquote hat jedoch für Mitglieder mit dem Wunsch zum innergenossenschaftlichen Umzug auch längere Wartezeiten zur Folge.

Der durchschnittliche Kaltmietpreis pro Quadratmeter beträgt in der Gesamtstadt laut Auskunft der Bürgerumfrage 2015 durch die Landeshauptstadt befragten Potsdamer Mieter 7,18 Euro/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete der pbg lag zum Bilanzstichtag bei 5,49 Euro/m².

Aus der vorgesehenen weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit und den die Genossenschaft umgebenden Rahmenbedingungen zeichnen sich keine Risiken für den Fortbestand der Genossenschaft ab.

Potsdam, den 24. Februar 2017

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

gez. Korschow
Vorstand

gez. Krause
Vorstand



BILANZ ZUM 31.12.2016

Aktivseite		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.446,72	5.464,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		95.051.853,96	94.669.643,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		2.018.042,26	2.115.941,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		153.316,39	164.673,88
4. Anlagen im Bau		0,00	1.399,44
5. Bauvorbereitungskosten		45.495,76	72.412,18
Anlagevermögen insgesamt		97.271.155,09	97.029.534,89
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.901.507,17	3.819.168,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.254,87		71.874,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	988.090,18	1.021.345,05	922.928,22
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.027.129,28	2.542.047,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		1.052,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	406,09
Bilanzsumme		104.221.136,59	104.387.012,58

BILANZ ZUM 31.12.2016

Passivseite		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.205,00		206.925,00
der verbleibenden Mitglieder	4.747.805,00		4.750.620,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>13.640,00</u>	4.964.650,00	11.470,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00			(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606.676,42		42.606.676,42
2. Gesetzliche Rücklage	1.404.632,80		1.243.769,63
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>10.663.540,33</u>	54.674.849,55	9.640.488,12
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.608.631,67		1.136.724,68
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>-160.863,17</u>	<u>1.447.768,50</u>	<u>-113.672,47</u>
Eigenkapital insgesamt		61.087.268,05	59.483.001,38
B. Sonderposten für Investitionszulage		1.368.523,50	1.418.471,20
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	47.077,88		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>147.220,98</u>	194.298,86	174.531,01
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.003.402,01		32.672.125,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.279.816,59		5.601.524,01
3. Erhaltene Anzahlungen	4.280.488,66		4.175.089,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.658,18		66.193,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	939.858,64		779.897,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.994,58</u>	41.570.218,66	15.752,13
davon aus Steuern: € 17.403,51			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 971,13			(0,00)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		827,52	426,84
Bilanzsumme		<u>104.221.136,59</u>	<u>104.387.012,58</u>

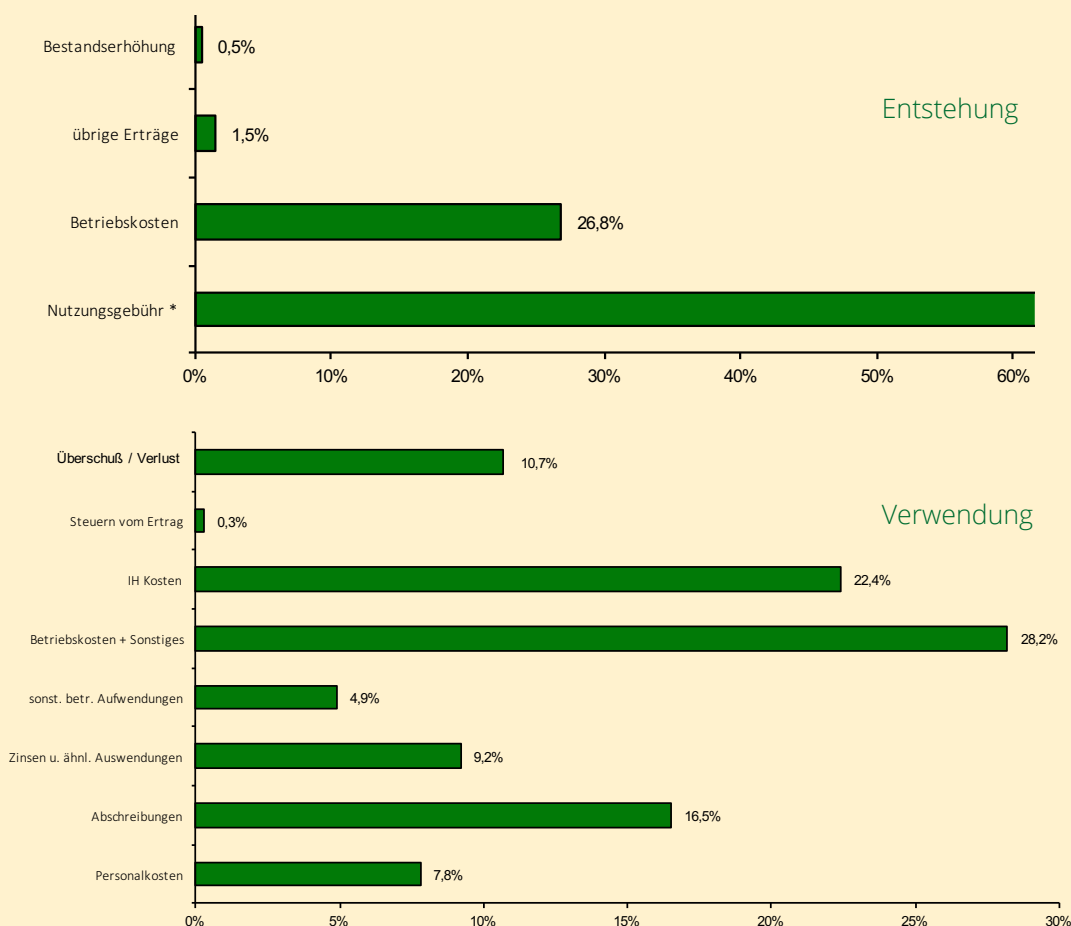
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

		2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.743.756,13		14.481.171,40
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>20.900,00</u>	14.764.656,13	20.900,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		82.338,72	93.879,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		184.258,63	406.267,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>7.313.610,12</u>	<u>7.086.418,21</u>
5. Rohergebnis		7.717.643,36	7.915.799,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	978.995,46		966.321,46
b) Soziale Abgaben	<u>192.566,45</u>	1.171.561,91	193.384,84
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.472.573,99	3.000.342,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		743.992,07	729.056,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.743,01	34.164,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.386.067,51	1.630.048,91
davon aus Abzinsung: € 583,99			(630,43)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>47.172,96</u>	<u>5.369,71</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.898.017,93	1.425.440,19
13. Sonstige Steuern		<u>289.386,26</u>	<u>288.715,51</u>
14. Jahresüberschuss		1.608.631,67	1.136.724,68
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		<u>160.863,17</u>	<u>113.672,47</u>
16. Bilanzgewinn		<u>1.447.768,50</u>	<u>1.023.052,21</u>

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
Nutzungsgebühr *	10.695,3	71,2%	10.560,3	70,2%
Betriebskosten	4.032,1	26,8%	3.901,5	26,0%
übrige Erträge	223,3	1,5%	480,7	3,2%
Bestandserhöhung	82,3	0,5%	93,9	0,6%
	<u>15.033,0</u>	<u>100,0%</u>	<u>15.036,4</u>	<u>100,0%</u>
Verwendung				
Personalkosten	1.171,5	7,8%	1.159,7	7,7%
Abschreibungen	2.472,6	16,5%	3.000,3	20,0%
Zinsen u. ähnl. Auswendungen	1.386,1	9,2%	1.630,0	10,8%
sonst. betr. Aufwendungen	744,0	4,9%	729,1	4,8%
Betriebskosten + Sonstiges	4.233,9	28,2%	4.234,9	28,2%
IH Kosten	3.369,1	22,4%	3.140,2	20,9%
Steuern vom Ertrag	47,2	0,3%	5,4	0,0%
Überschuss/Verlust	1.608,6	10,7%	1.136,7	7,6%
	<u>15.033,0</u>	<u>100,0%</u>	<u>15.036,4</u>	<u>100,0%</u>

* bereinigt um Erlösschmälerung



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Allgemeine Angaben

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine im Jahr 1954 gegründete und im Genossenschaftsregister unter Nr. 37 P beim Amtsgericht Potsdam eingetragene Genossenschaft. Sitz der Genossenschaft ist An der Alten Zauche 2 in 14478 Potsdam.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen beachtet worden.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 entwickelt worden.

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

Die Vermerke, welche nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, werden im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden linear, zeitanteilig, über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Nutzungsdauer beläuft sich zwischen drei und fünfzig Jahren. Zugänge des Geschäftsjahres 2016 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden im Geschäftsjahr 2016 als Zugang im Wesentlichen die Herstellungskosten für die Modernisierung „Saarmunder Str. 7-13“ (Tsd. € 745,7) und „Otterkiez 2-6“ (Tsd. € 1.769,0) ausgewiesen.

Die Abschreibungen der Wohngebäude betragen 2,0 % p.a. bis 2,6 % p.a. entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer. Außenanlagen und zwei in 2009 und 2011 errichtete Solaranlagen wurden mit 6,7 % bzw. 10,0 % p.a. abgeschrieben. Die Abschreibungen des Geschäftsgebäudes „An der Alten Zauche 2“ betragen für die Verwaltungsräume 4,0 % p.a. und für die Wohnung 2,0 % p.a. Die Abschreibungen für den Servicepunkt „K2“- Kuckucksruf 9-12 betragen 3,0 % p.a. und für die Außenanlagen 6,67 % p.a.

Die Abschreibungszeiträume bei beweglichen, abnutzbaren Vermögensgegenständen liegen zwischen drei und dreizehn Jahren.

Die im Geschäftsjahr zugegangenen „Geringwertigen Wirtschaftsgüter“ werden ab dem Geschäftsjahr 2010 einzeln geführt und im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Aus der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ wurden die Herstellungskosten für die Modernisierung „Saarmunder Str. 7-13“ (Tsd. € 11,8) und „Otterkiez 2-6“ (Tsd. € 22,9) umgebucht. Es verbleiben zum 31.12.2016 im Wesentlichen die Planungskosten für die Objekte „Otto-Haseloff-Str. 14“ und Projektkosten „Bebauung Potsdamer Mitte“.

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und die Entwicklung der einzelnen Anlagepositionen im Geschäftsjahr sind der Anlage zu diesem Anhang zu entnehmen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen waren im Geschäftsjahr 2016 Tsd. € 3,5 abzuschreiben, ursächlich sind u.a. Ausbuchungen von strittigen Mietforderungen im Rahmen von Vergleichsverhandlungen.

In den „Forderungen aus Vermietung“ sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ verteilen sich auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von Tsd. € 471,8 (Vorjahr Tsd. € 477,5), hier im Wesentlichen enthalten sind die Hausgelder der Wohnungseigentümergeinschaften sowie auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von Tsd. € 516,3 (Vorjahr Tsd. € 445,4), diese beinhalten im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Geldbeschaffungskosten werden über die vereinbarte Darlehenslaufzeit abgeschrieben (Tsd. € 1,0).

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt.

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	42.606.676,42	0,00	0,00	42.606.676,42
Gesetzliche Rücklage	1.243.769,63	0,00	160.863,17	1.404.632,80
Andere Ergebnissrücklagen	9.640.488,12	1.023.052,21	0,00	10.663.540,33
Summe	53.490.934,17	1.023.052,21	160.863,17	54.674.849,55



Für auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen entfallende Investitionszulagen besteht ein Passivposten, der jährlich in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen aufgelöst wird.

Der „Sonderposten für Investitionszulage“ wurde im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von Tsd. € 50,0 erfolgswirksam aufgelöst.

Die gebildeten 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 durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Bilanzposition „Steuerrückstellungen“ beinhaltet die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2016, hier war eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 47,1 zu bilden.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von Tsd. € 147,2 (Vorjahr Tsd. € 174,5) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von Tsd. € 41,7 (Vorjahr Tsd. € 40,2), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von Tsd. € 38,2 (Vorjahr Tsd. € 36,8) sowie für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von Tsd. € 23,0 (Vorjahr Tsd. € 73,7), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Die Zusammensetzung und Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in €	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Grundpfand- rechtlich gesichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.003.402,01 *(32.672.125,63)	1.706.573,91 *(1.486.718,32)	7.042.861,09 *(6.456.457,39)	22.253.967,01 *(24.728.949,92)	31.003.402,01 *(32.672.125,63)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.279.816,59 *(5.601.524,01)	336.525,88 *(321.707,42)	1.508.471,99 *(1.442.023,77)	3.434.818,72 *(3.837.792,82)	5.279.816,59 *(5.601.524,01)
erhaltene Anzahlungen	4.280.488,66 *(4.175.089,53)	4.280.488,66 *(4.175.089,53)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.658,18 *(66.193,68)	37.658,18 *(66.193,68)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	939.858,64 *(779.897,17)	783.216,30 *(613.250,62)	156.642,34 *(166.646,55)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	28.994,58 *(15.752,13)	28.994,58 *(15.752,13)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Summe	41.570.218,66 *(43.310.582,15)	7.173.457,51 *(6.678.711,70)	8.707.975,42 *(8.065.127,71)	25.688.785,73 *(28.566.742,74)	36.283.218,60 *(38.273.649,64)

* Zahlen zum Vorjahr in Klammern

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten werden in der Position „Erhaltene Anzahlungen“ in Höhe von Tsd. € 4.280,5 (Vorjahr Tsd. € 4.175,1) ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (Tsd. € 30,6) als wesentliche periodenfremde Erträge enthalten.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus früheren Jahren (Tsd. € 12,0) als wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ (Tsd. € 47,2) betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer für das Geschäftsjahr 2016.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

2. Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

3. Finanzinstrumente

Im Rahmen der Prolongation von bestehenden Darlehen wurden im Geschäftsjahr unter Nutzung der Niedrigzinsphase Forward-Darlehen abgeschlossen.

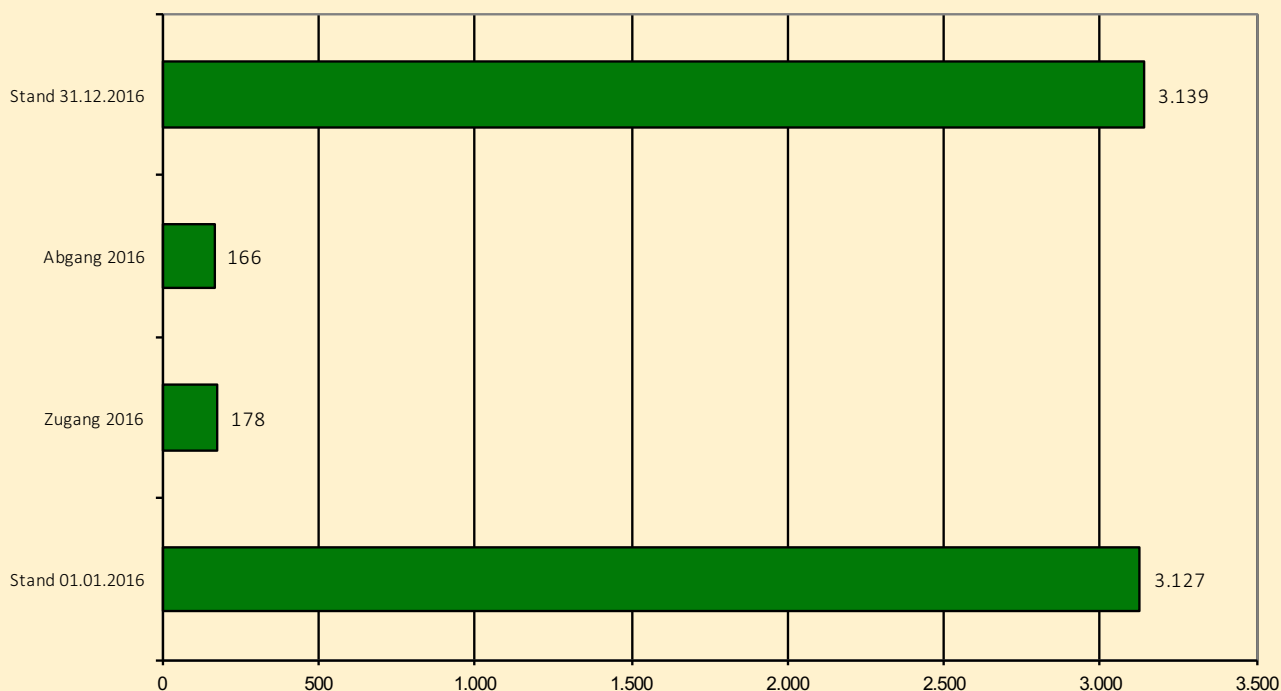
4. Arbeitnehmer

Im Durchschnitt waren im Geschäftsjahr neben dem Vorstand 15,6 Angestellte und 1,0 gewerblicher Arbeitnehmer beschäftigt. Daneben waren 0,3 Teilzeitbeschäftigte für die pbg tätig.

5. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2016	3.127	(Vorjahr 3.098)
Zugang 2016	178	(Vorjahr 191)
Abgang 2016	166	(Vorjahr 162)
Stand 31.12.2016	3.139	(Vorjahr 3.127)



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2,8 verringert; sie betragen am 31. Dezember 2016 Tsd. € 4.747,8 (Vorjahr Tsd. € 4.750,6). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 30.631 gezeichnete Anteile (Vorjahr 30.657) verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe € 1.608.631,67 ab. Gemäß § 39 Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 160.863,17 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 1.447.768,50. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

8. Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Herr Marcus Korschow
Frau Franziska Krause

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Dr. Knut Sandler, Vorsitzender
Herr Günther Brennförder, stellv. Vorsitzender und Schriftführer
Herr Jürgen Heyens
Herr Hans-Joachim Welter
Herr Frank Drewnick (bis 15. Juni 2016)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

9. Zuständiger Prüfungsverband

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

Potsdam, den 24. Februar 2017

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

gez. Korschow
Vorstand

gez. Krause
Vorstand

Verbleibende Mitglieder
zum 31.12. des Jahres

Jahr	Mitglieder
------	------------

2016	3.139
------	-------

2015	3.127
------	-------

2014	3.098
------	-------

2013	3.053
------	-------

2012	3.025
------	-------

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Anlage

Bilanz per 31.12.2016

Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen Zugänge	Umbu- chungen Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.01.2016 €	€	€	€	€	31.12.2016 €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	112.879,24	0,00	37.348,06	0,00	0,00	75.531,18
Sachanlagen						
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.634.989,38	2.679.214,79	0,00	36.097,77	0,00	150.350.301,94
Grundstücke u. grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.554.309,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.554.309,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	489.077,65	27.234,49	58.979,42	0,00	0,00	457.332,72
Anlagen im Bau	1.399,44	0,00	0,00	0,00	1.399,44	0,00
Bauvorbereitungskosten	72.412,18	7.781,91	0,00	0,00	34.698,33	45.495,76
Summe Sachanlagen	151.752.188,50	2.714.231,19	58.979,42	36.097,77	36.097,77	154.407.440,27
Anlagevermögen insgesamt	151.865.067,74	2.714.231,19	96.327,48	36.097,77	36.097,77	154.482.971,45

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2016			31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€
	107.414,45	3.002,07	37.332,06	73.084,46	2.446,72	5.464,79
	52.965.346,34	2.333.101,64	0,00	55.298.447,98	95.051.853,96	94.669.643,04
	1.438.368,29	97.899,30	0,00	1.536.267,59	2.018.042,26	2.115.941,56
	324.403,77	38.570,98	58.958,42	304.016,33	153.316,39	164.673,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.399,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	45.495,76	72.412,18
	54.728.118,40	2.469.571,92	58.958,42	57.138.731,90	97.268.708,37	97.024.070,10
	54.835.532,85	2.472.573,99	96.290,48	57.211.816,36	97.271.155,09	97.029.534,89

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

- Prüfungsverband -

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

(Auszug aus dem Bericht über die Prüfung der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Potsdam, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016)

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Betreuung von Wohneigentumsgemeinschaften. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

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

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gewährleistet. Auch nach der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ist ein ausreichender Bestand an liquiden Mitteln zu erwarten.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.608,6 (Vorjahr: T€ 1.136,7). Im Geschäftsjahr 2017 wird ein negatives Jahresergebnis erwartet.

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

- Prüfungsverband -

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2016 ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 16. Februar 2017

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

gez. Zimdars
Wirtschaftsprüfer



Ihre Notizen





Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
An der Alten Zauche 2, 14478 Potsdam
Telefon: 0331-888 32 0 • Telefax: 0331-888 32 17
E-Mail: info@pbg-potsdam.de

