pbg seit 1954
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht der **pbg** 2018

www.pbg-potsdam.de

Geschäftsbericht der **pbg** 2018

INHALT

AUF DEN ERSTEN BLICK 3

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 4

LAGEBERICHT 6
1. Grundlagen des Unternehmens 6
1.1 Geschäftsmodell
1.2 Genossenschaftliche Gemeinschaft
2. Wirtschaftsbericht 7
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 7
2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 8
2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens 9
2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang 9
2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 10
2.3.3 Personal und Organisation 10
2.4 Lage des Unternehmens 11
2.4.1 Ertragslage 11
2.4.2 Finanzlage 13
2.4.3 Vermögenslage 14
2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren 16
3. Prognosebericht 17
4. Risiko- und Chancenbericht 18
4.1 Risikobericht 18
4.2 Chancenbericht 19

JAHRESABSCHLUSS 2018 20
- **Bilanz zum 31.12.2018** 20
- **Gewinn- und Verlustrechnung** 22
- **Sozialbilanz** 23

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018 24
- **Allgemeine Angaben** 24
- **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung** 24
- **Sonstige Angaben** 27
  Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  Beteiligungen
  Arbeitnehmer
  Mitgliederbewegung
  Nachtragsbericht
  Ergebnisverwendung
  Organe
  Zuständiger Prüfverband
- **Entwicklung des Anlagevermögens** 28

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFERGEBNIS 30

Impressum 32

AUF DEN ERSTEN BLICK

Gebot der Zeit

Unsere Genossenschaft legt ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2018 vor und der belegt: Uns geht es gut, wir sind ein solides Unternehmen, unsere Finanzen und die Art und Weise, wie wir damit umgehen, sind in Ordnung.

Das sind gute Nachrichten, gerade in diesen Zeiten: Während die Mieten in der Stadt atemberaubend schnell steigen, das Wort vom „Mietenwahnsinn" die Runde macht und die Politik hektisch nach Lösungen sucht, bleibt unsere Genossenschaft eine sichere Bank für ihre Mitglieder und Nutzer. Unser Selbstverständnis und das gesetzlich wie satzungsmäßig verankerte Selbstkostenprinzip garantieren, dass unsere Wohnungen nicht und niemals zu Spekulationsobjekten und zur Quelle von Extraprofiten werden können.

Wir und die anderen Potsdamer Genossenschaften bewirtschaften jede fünfte Mietwohnung in Potsdam. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass mehr als 30.000 Potsdamerinnen und Potsdamer in sicheren und bezahlbaren Wohnungen leben können und keine Angst vor Mietexplosionen und Wucher haben müssen.

Unsere Ergebnisse aus der Bewirtschaftung unseres Bestandes zeigen, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden. Durch die kontinuierlichen Investitionen für die Pflege des Bestandes stabilisieren wir unsere geringe Fluktuation und stecken unser Potential in die Weiterentwicklung unseres Bestandes.

Gleichwohl gibt es viele Menschen in der Stadt, die vergebens eine passende und bezahlbare Wohnung suchen. Daher scheint es geboten, dass wir unseren Beitrag zur Milderung der Wohnungsnot leisten.

Für die pbg ist das Thema Neubau nicht neu. Sie hat in all den Jahrzehnten ihrer Geschichte Wohnungen gebaut. Unsere wirtschaftliche Bilanz zeigt, dass sich das gelohnt hat und wir das auch in Zukunft leisten können.

	2018	2017	2016	2015	2014
Mitglieder	3.137	3.134	3.139	3.127	3.098
Wohnungen	2.659	2.659	2.659	2.659	2.659
Bilanzsumme in Tsd. €	103.548,6	104.205,2	104.221,1	104.387,0	104.847,6
Nutzungsgebühren in Tsd. €	11.026,3	10.912,4	10.786,7	10.652,8	10.321,7
Ausgaben für Instandhaltung in Tsd. €	3.281,7	3.283,0	3.369,1	3.140,2	3.117,8
Andere umfassende Maßnahmen in Tsd. €	1.879,4	374,8	2.686,8	3.463,0	3.899,3
Geschäftsguthaben in Tsd. €	4.715,7	4.735,4	4.747,8	4.750,6	4.739,4

VORSTAND

Seit dem 01. Januar 2018 bilden Christof Harms-Spentza und Marcus Korschow den Vorstand der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Gemeinsam sind sie für die Leitung der Genossenschaft verantwortlich.

Christof Harms-Spentza ist diplomierter Immobilien-Kaufmann (FH) und bereits seit 2008 in der pbg aktiv. Vor seiner Bestellung zum Kaufmännischen Vorstand war Herr Harms-Spentza als kaufmännischer Leiter und Prokurist in der Genossenschaft tätig.

Marcus Korschow bekleidet seit 01.06. 2013 das Amt des Vorstandes. Seine Erfahrungen und Fähigkeiten als Diplom-Ingenieur (FH) für Hochbau und Architektur waren für den Aufsichtsrat entscheidend, ihn zum Technischen Vorstand der Genossenschaft zu bestellen.

links: Christof Harms-Spentza
rechts: Marcus Korschow

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Zum Beginn des Geschäftsjahres 2018 hat der Aufsichtsrat in Wahrnehmung seiner diesbezüglichen Personalhoheit für zunächst 18 Monate ein neues Vorstandsmitglied bestellt und bei der Einarbeitung angemessen begleitet. Dieser gut überschaubare Berufungszeitraum gibt beiden Seiten die Möglichkeit festzustellen, ob „die Chemie stimmt".

Im Vorstand der pbg vertreten nun Herr Christof Harms-Spentza das Ressort Verwaltung und Kaufmännisches sowie Herr Marcus Korschow das Ressort Technik.

Unabhängig von dieser internen Arbeitsteilung trägt der Gesamtvorstand als Organ jedoch die unteilbare Verantwortung für die Regeltreue (Compliance) im Unternehmen. Dabei geht es nicht nur um die Einhaltung von Rechtsnormen, sondern auch interner Verhaltensmaßregeln sowie ethischer und moralischer Grundsätze als Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Es war und ist Anliegen des Aufsichtsrates, den Stellenwert von Regeltreue durch geeignete Kontrollmaßnahmen immer wieder deutlich zu machen und Compliance einzufordern.

Sowohl die Satzung der pbg als auch die zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmten Dokumente „Informations- und Dokumentationsordnung" sowie „Unterschriftenregelungen" sind dabei hilfreiche Instrumente. An dieser Stelle sei festgestellt, dass es im vergangenen Geschäftsjahr keinen Anlass zu Beanstandungen der Geschäftsführungstätigkeit hinsichtlich Compliance gab.

Aufsichtsrat und Vorstand haben ihre Zusammenarbeit im Jahr 2018 bei Wahrung professioneller Distanz weiter vertieft.

Der Aufsichtsrat hat sich in sechs Sitzungen mit Vorstand, davon eine außerordentliche Zusammenkunft, durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über das Geschäftsgeschehen informieren lassen. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden vom Vorstand detailliert erläutert und begründet.

Vier zusätzliche Beratungen des Aufsichtsrates ohne Vorstand gaben Gelegenheit, sich vor allem zu personellen Angelegenheiten im engeren Kreis auszutauschen.

Die Berichterstattungen waren konkret, detailliert, qualitativ ansprechend und in der Regel auch schlussfolgernd, wobei der Aufsichtsrat insbesondere den letztgenannten Aspekt auch ausdrücklich und beharrlich eingefordert hat.

Berichtet wurde schwerpunktmäßig über das Vermietungsgeschehen und die Mietenpolitik, die Einnahmen- und Ausgabensituation, das Bau- und Instandhaltungs- sowie Investitions- und Kreditgeschehen, die Portfolioentwicklung, das Sozialmanagement, die Planung und die Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung.

Darüber hinaus gaben und geben sich die Vorstandsmitglieder in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auch abrechenbare Aufgaben der persönlichen fachlichen Arbeit vor, deren Fortgänge dem Aufsichtsrat kontinuierlich präsentiert werden.

Die Mietensituation ist ein „Dauerbrenner" in der pbg und wird es sicher auch bleiben.

Die Mitglieder sind in hohem Maße über die Mieten mit der Genossenschaft verbunden, da die Nettokaltmieten das Hauptfeld für die Verdeutlichung des (haus)wirtschaftlichen Vorteils in einer Wohnungsgenossenschaft sind. Der Aufsichtsrat unterstützt die Bemühungen des Vorstands, sich vom Trend in Potsdam abzusetzen und sich um Ausgewogenheit zwischen finanziellen Erfordernissen und genossenschaftlichem Fördergedanken zu bemühen.

Neben den Mieten stehen auch immer Bau und Instandhaltung auf der Agenda.

In den vergangenen zehn Jahren hat die pbg etwa 75 Mio. Euro in Instandhaltung und Sanierung der Bausubstanz investiert und dafür etwa 75 % der Einnahmen der Genossenschaft eingesetzt. Die derzeitigen etwa 3000 Wohnungen werden auch in Zukunft die pbg ausmachen.

An diesen Bauten führt kein Weg vorbei. Man muss die „Platte" nicht mögen, aber mögen, etwas daraus zu machen!

Der Aufsichtsrat hat daher einen abrechenbaren Plan „Block für Block" für kurz- und mittelfristige Vorhaben angeregt, der sich an Sinnvollem und Machbarem orientieren soll.

Seniorengerechte Gestaltung ist dabei im Rahmen der Liegenschaftsentwicklung sicher nicht nachrangig, da die soziale Realität in der Stadt die pbg nicht ausspart. Auch altersbedingt beeinträchtigte Mitglieder sollen so lange wie möglich in der Genossenschaft wohnen können.

Aus dieser Erkenntnis heraus ist die nachträgliche Ausstattung von Wohnblocks mit Aufzügen wieder verstärkt in den Fokus geraten. Ohne Aufzüge ist seniorengerechtes Wohnen auch außerhalb von Erdgeschossen längerfristig nicht mehr darstellbar. Der Aufsichtsrat legt diesbezüglich aber Wert darauf, dass die verschiedenen Aspekte der Problemstellung insbesondere auch mit der Zielstellung einer für die Mieter verträglichen Umsetzung „abgeklopft" werden. Die pbg verspricht sich von Aufzügen einen ordentlichen „Schub" für die Entwicklung der Wohnqualität in der Genossenschaft.

Durch die detaillierten Berichterstattungen des Vorstandes ist der Aufsichtsrat nicht zuletzt auch über Probleme im Tagesgeschäft, von der Mitgliederzeitung bis zu Beschwerden von Mitgliedern, informiert. Schon das Gesetz untersagt es, dass dem Aufsichtsrat bei Mitgliederbeschwerden eine Rolle als Problemlöser oder Schiedsrichter zukommt. Der Aufsichtsrat fordert aber vom Vorstand eine gründliche Analyse jedes einzelnen Problems, direkten Kontakt mit den betroffenen Mitgliedern sowie eine Berichterstattung über Lösungen beziehungsweise Lösungsansätze ein.

Wie jedes Jahr nahm auch in 2018 die Vorbereitung der Vertreterversammlung (VV) incl. der Erarbeitung von Beschlussvorschlägen an die hohe Versammlung den ihr gebührenden Raum im Arbeitsvolumen des Aufsichtsrates ein. Über die VV 2018, die über die Ergebnisse in 2017 zu beraten und zu beschließen hatte, wurde in der Mitgliederzeitung bereits berichtet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2018 erfolgten sowohl durch den Aufsichtsrat als auch durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), letzterer als zuständiger Prüfverband für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Pflichtprüfung in der pbg. Diese voneinander unabhängigen Prüfungen und Bewertungen der Geschäftsvorgänge und -ergebnisse auf Korrektheit, Plausibilität und Vollständigkeit haben zum Ergebnis, dass Geschäftspolitik,

Unternehmensplanung und Rentabilität der pbg den Erfordernissen entsprechen.

Sowohl Aufsichtsrat als auch Prüfverband treffen die Aussage, dass die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und die Finanzlage stabil sind. Diese Stabilität resultiert nicht zuletzt aus der gesicherten Einnahmesituation, gekennzeichnet vor allem durch eine Leerstandsquote deutlich unter einem Prozent und diese wiederum mit bewirkt durch umsichtiges Vorstandshandeln.

An dieser Stelle sei in Erinnerung gebracht, dass die Finanzverantwortung in einer Wohnungsgenossenschaft per Gesetz nicht nur dem „Kaufmann", sondern dem Gesamtvorstand als Organ zugewiesen ist.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt, wie schon das Vorjahr, wieder mit einem Jahresüberschuss. Aus diesem Überschuss resultiert ein Bilanzgewinn von 1.514.250,94 Euro. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung in Übereinstimmung mit dem Vorstand vor zu beschließen, diesen Gewinn in die Anderen Rücklagen einzustellen.

Auf der Grundlage seiner eigenen Bewertungen und der Aussagen des Prüfverbandes, letztere dokumentiert unter anderem im Abschnitt„Zusammengefasstes Prüfergebnis" des Prüfberichtes, empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand das Vertrauen auszusprechen und diesen per Beschluss zu entlasten.

Wie im Prüfbericht verdeutlicht, attestiert der Prüfverband auch dem Aufsichtsrat, seine Verpflichtungen im vergangenen Geschäftsjahr erfüllt zu haben. Der Aufsichtsrat bittet daher auch um Entlastung für seine Mitglieder.

Das vergangene Geschäftsjahr war gleichermaßen durch Kontinuität, Fortschritt und positives Gesamtergebnis zum Wohl unserer Mitglieder geprägt. Dafür spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen angestellten Mitarbeitern seine Anerkennung aus.

Ein herzliches Dankeschön geht an alle Mitglieder unserer pbg, die auf verschiedene Weise das Wirken unserer Genossenschaft nach innen und außen unterstützt haben.

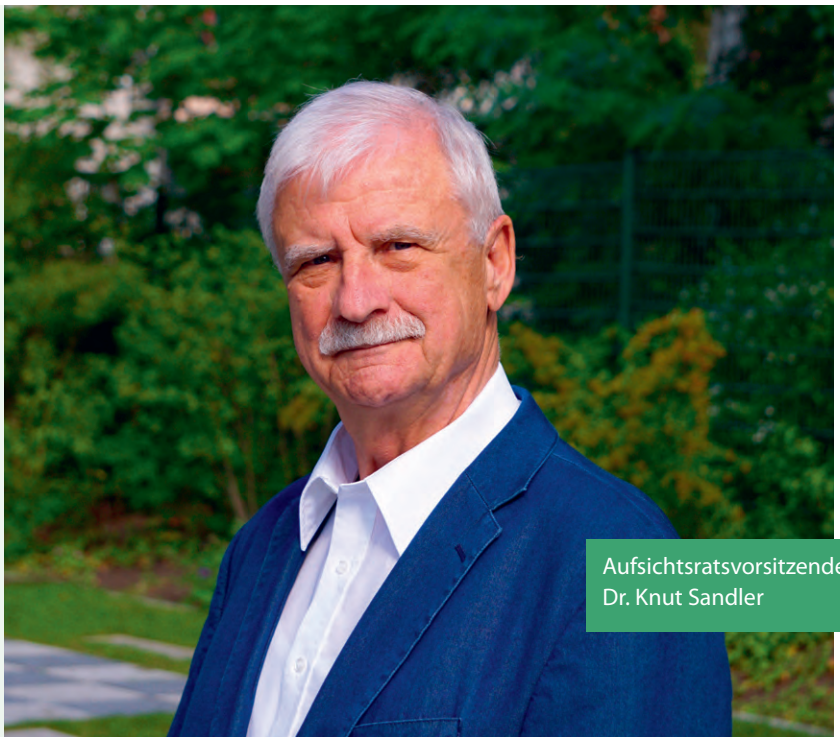
Potsdam, Mai 2019

Dr. Knut Sandler
Aufsichtsratsvorsitzender

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat im Interesse der Mitglieder den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu fördern. Er hat zudem den Jahresabschluss und den Lagebericht zu prüfen und der Vertreterversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses darüber zu berichten. Gemäß § 24 der Satzung besteht der Aufsichtsrat der Genossenschaft aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für die Wahlperiode von fünf Jahren gewählt. Letztmalig, am 19. Juni 2014, wurden nachfolgende Genossenschaftsmitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

- **Dr. Knut Sandler**
- **Günther Brennförder**
- **Jürgen Heyens**
- **Hans-Joachim Welter**



Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Knut Sandler

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG ist ein Wohnungsunternehmen mit Sitz in Potsdam, dessen Schwerpunkt auf der Erhaltung ihres Wohnungsbestandes liegt. Sie ist die drittgrößte Wohnungsgenossenschaft in der Landeshauptstadt Potsdam mit einem Bestand von 2.659 Wohnungen.

Der gesetzlich vorgeschriebene und satzungsgemäß festgehaltene Zweck und die Zielsetzung der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder. Dies erfolgt vorrangig durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum. Das Kernprodukt der Genossenschaft sind ihre Liegenschaften, bestehend aus den Grundstücken und sich darauf befindlichen Immobilien und Außenanlagen. Die Kerngeschäftsfelder sind die Vermietung und die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Mit dazu gehört auch die Betreuung der Mitglieder.

Die Geschäftspolitik der pbg ist darauf ausgerichtet, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und zukunftsfähig auszurichten, um ihren Versorgungsauftrag auch nachhaltig erfüllen zu können. Künftige Neubauten sollen das Angebot für die Mitglieder erweitern.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 2.659 Wohnungen seit vier Jahren konstant (Stichtag 31. Dezember 2018). Dazu gehören 36 durch die pbg fremdverwaltete Wohnungen und 209 Wohnungen, bei denen die Genossenschaft (Mehrheits-) Eigentümerin ist. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über keine weiteren Beteiligungen an anderen Unternehmen.

Der Bestand der Genossenschaft verteilt sich ausschließlich auf Stadtteile im Potsdamer Raum. Der überwiegende Teil befindet sich dabei in den Plattenbaugebieten im Südosten der Stadt. Weitere, teilweise einzelne Objekte befinden sich in den Stadtgebieten Teltower Vorstadt, Drewitz, Potsdam-West und der Innenstadt.

Mit einem Anteil von ca. 27 % im Stadtteil Waldstadt I und 23 % im Stadtteil Am Schlaatz sind das die beiden Gebiete mit dem umfangreichsten Bestand der pbg. Gefolgt von Am Stern mit 17 % und Waldstadt II mit 11 %.

Mit knapp über 76 % verfügt die Genossenschaft überwiegend über 2- und 3-Raum-Wohnungen und es dominiert mit rund 88 % die Platten- und Großblockbauweise. Durch Neubauten in den letzten 16 Jahren konnten rund 100 Wohnungen geschaffen werden.

Über die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes hinaus verwaltet die pbg 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 14), 32 Garagen (Vorjahr: 31) und 349 Stellplätze (Vorjahr: 349).

Platziert an der Grenze zwischen den Stadtteilen Am Schlaatz und Waldstadt I ist die Genossenschaft mit ihrer Geschäftsstelle seit mehr als zehn Jahren in unmittelbarer Nähe ihres zahlenmäßig umfangreichsten Bestandes gelegen. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist für Mitglieder, Gäste und Mitarbeiter der Genossenschaft gewährleistet.

1.2 Genossenschaftliche Gemeinschaft

Mitgliederbestand/ Geschäftsanteile

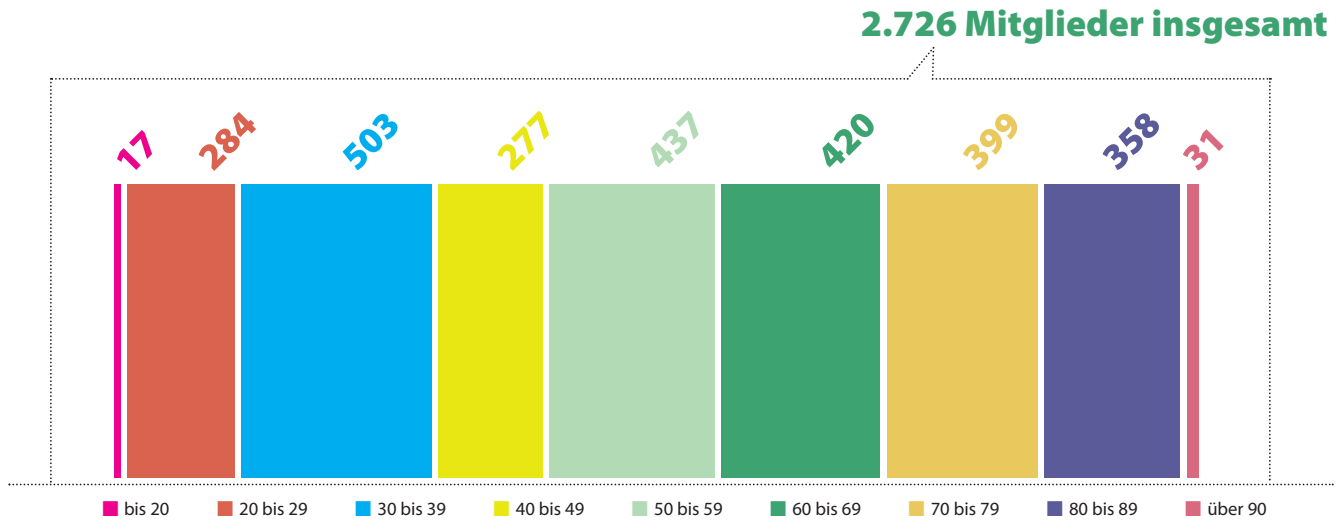
Am 31. Dezember 2018 zählte die Genossenschaft 3.137 Mitglieder (Vorjahr: 3.134). Davon wohnten 2.726 Mitglieder in Objekten der pbg, welches einen prozentualen Anteil in Höhe von ca. 87 % ausmachte.

In ihrer Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder stellt sich die pbg ausgewogen dar. Der Altersdurchschnitt betrug zum 31.12.2018 55,2 Jahre und blieb damit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die altersmäßig größte Gruppe mit 503 Mitgliedern sind die 30- bis 39-Jährigen, gefolgt von den 50- bis 59-Jährigen (437) und den 60- bis 69-Jährigen (420).

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Tsd. € 4.715,7 und verringerte sich zum Vorjahr geringfügig um Tsd. € 19,7.

Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder per 31.12.2018



Vertreterversammlung/Aufsichtsrat

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 13. Juni 2018 im Servicepunkt „K2" der pbg statt. Der Aufsichtsrat berichtete über die Prüfungsergebnisse des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) für das Geschäftsjahr 2017. Der Vorstand führte zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 und zu aktuellen Aufgaben der Genossenschaft aus. Die Vertreterversammlung fasste Beschlüsse zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2017, zur Verwendung des Bilanzgewinns, zur Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie zu Grundsätzen der Kreditvergabe an Schuldner.

Im Jahr 2018 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Die Organe tagten unter anderem zu den Themen Jahresabschluss, Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen.

Mitgliederbetreuung

Die pbg verfügt über ein Sozialmanagement, welches den Mitgliedern bei Nachbarschaftskonflikten und der Bewältigung von Zahlungsschwierigkeiten Unterstützung bietet. Weiterhin agiert es als Ansprechpartner für externe – in Bezug auf unternehmensübergreifende – soziale Quartiersthemen. Für die Genossenschaft geht es beim Thema Wohnen nicht nur um die Wohnung, sondern stets auch um das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen. Hierzu zählen vielfältige soziale Zusatzangebote für die Mitglieder, die über das Sozialmanagement, als auch über eine Vielzahl von Ehrenamtlichen erbracht werden. Die multifunktionalen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume im Servicepunkt „K2" dienen dazu als Anlaufpunkt. Hier finden Veranstaltungen und Treffen für nachbarschaftliches Engagement statt. Dabei richten sich die Angebote an alle Altersklassen und Bewohnergruppen.

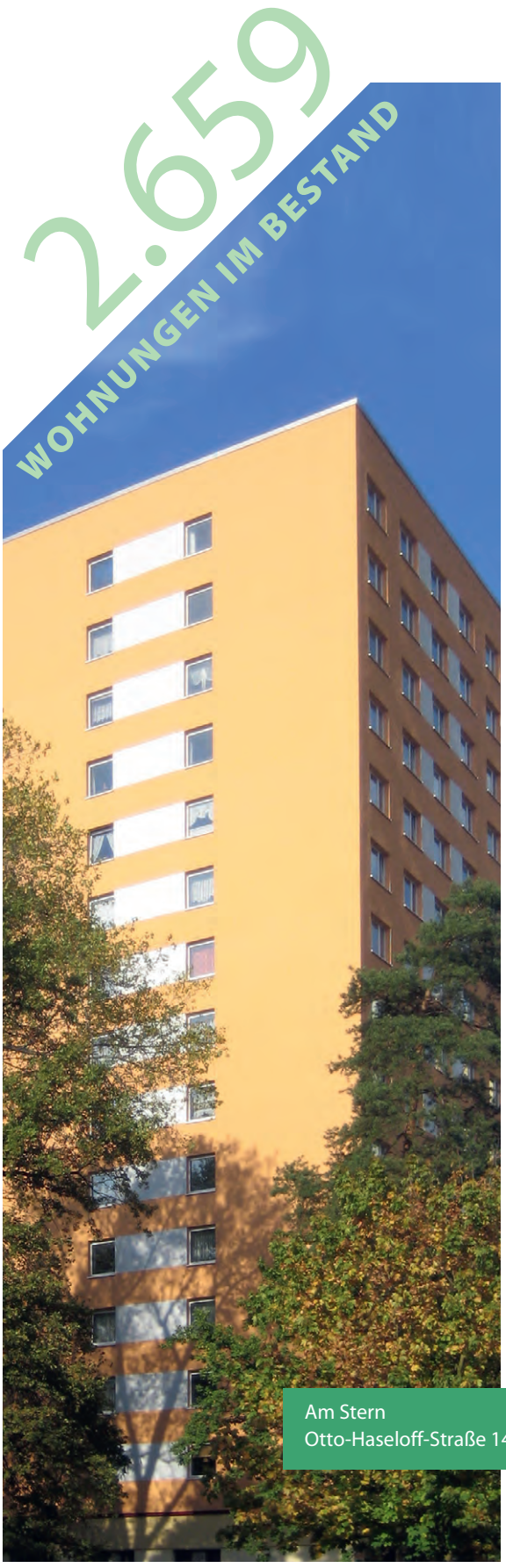
Im Jahr 2018 wurden zudem die genossenschaftlichen Gästewohnungen renoviert, die den Mitgliedern zur Verfügung stehen, um ihren Besuch zu günstigen Konditionen und oft auch ganz in der Nähe unterzubringen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft zeigte sich 2018 im internationalen Vergleich weiterhin stabil und verzeichnete ein erneutes Wachstum. So konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % gesteigert werden. Die Steigerung fiel jedoch geringer aus als im Jahr zuvor (2017: 2,2 %) und auch entgegen der ursprünglichen Prognosen. Begründet wird das geringere Wachstum unter anderem mit einer allgemein abgeschwächten globalen Konjunktur, Niedrigwasser der Flüsse durch die anhaltende Dürreperiode und auch mit den Absatzproblemen der Automobilindustrie aufgrund der Dieselproblematik.

Die positiven Wachstumsimpulse kamen dem Bundeswirtschaftsministerium zufolge primär aus dem Inland. Die Ausfuhren nahmen angesichts der geringeren Dynamik der Weltwirtschaft langsamer zu als im Vorjahr und auch weniger als die von



Am Stern
Otto-Haseloff-Straße 14

der starken Binnenwirtschaft nachgefragten Einfuhren. Stärker als im Vorjahr entwickelten sich die Bruttoinvestitionen, wozu neben Investitionen in Ausrüstungen (+ 4,5 %) und Bauten (+ 3 %) auch ein Vorratsaufbau (+ 0,4 %), aufgrund des Staus bei den Pkw-Typenzulassungen, beitrug.

Der Staat erzielte im Jahr 2018 einen Überschuss in Höhe von 12,8 Milliarden Euro. Damit stehen der Regierung im laufenden Jahr erneut Gelder für neue Projekte zur Verfügung.

Der Arbeitsmarkt ist weiter robust. Die Erwerbstätigkeit erreichte mit 45,2 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Höchststand (Steigerung um 509.000 Personen) und die Arbeitslosigkeit sank gegenüber dem Vorjahr von 2,4 auf unter 2,2 Millionen Personen. Die Nachfrage nach Arbeitskräften bleibt auf einem anhaltend hohen Niveau. So waren im Dezember 2018 bei der Bundesagentur für Arbeit 781.000 Arbeitsstellen gemeldet, 20.000 mehr als vor einem Jahr.

Mit Blick auf das Land Brandenburg zeigt sich folgendes Bild: Im ersten Halbjahr 2018 konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Brandenburg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,3 % gesteigert werden. Damit lag Brandenburg an der Spitze der neuen Länder und über der Wachstumsrate für Deutschland im angegebenen Zeitraum (1,9 %). Wachstumstreiber waren laut dem Land Brandenburg insbesondere das Produzierende Gewerbe, aber auch der Dienstleistungsbereich. Im Ländervergleich landete Brandenburg gemeinsam mit Berlin auf dem dritten Platz.

Im Dezember waren in Brandenburg 78.965 Personen arbeitssuchend gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,9 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % gesenkt werden.

Die anhaltend gute Konjunktur im gesamten Bundesgebiet sowie in Brandenburg wirken sich auch auf die Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam positiv aus. Auch hier konnte die Arbeitslosenquote gesenkt und die Erwerbstätigkeit erhöht werden. Die Arbeitslosenquote lag mit 5,6 % auf einem ähnlichen guten Niveau wie im Land Brandenburg insgesamt und konnte gegenüber dem Vorjahr verringert werden (2017: 5,7 %).

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Deutschland lebten Ende 2018 fast 83 Millionen Menschen – Tendenz steigend. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang einer der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Anknüpfend an die gute gesamtdeutsche Konjunktur verzeichnete die Branche 2018 ebenfalls eine positive Entwicklung, gleichwohl stehen die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, insbesondere in den Ballungsgebieten unter Druck, dem Bevölkerungswachstum durch ausreichend bezahlbaren Wohnraum Herr zu werden.

Augenscheinliche Kennzeichen dafür sind ein sinkender Wohnungsleerstand sowie steigende Preise in verschiedenen Preissegmenten von Miete und Wohneigentum. Angebot und Nachfrage decken sich dabei immer weniger. Verknappung von Bauland, strengere Regularien und Auflagen beim Bau von Wohnungen, hohe Investitionskosten sowie volle Auftragsbücher der bauausführenden Firmen sind nur einige der Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft und Kommunen stehen.

So wurde in den ersten elf Monaten des vergangenen Jahres der Bau von insgesamt 315.222 Wohnungen in Deutschland genehmigt. Das entspricht einem Zuwachs von 0,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und blieb damit hinter den Erwartungen. Zuwachs gab es insbesondere beim geplanten Bau von Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %), während die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 0,5 % und für Zweifamilienhäuser um 5,2 % zurückgegangen ist.

Ein Blick auf die Baufertigstellungen und damit für den Markt zugänglichen Wohnungen sind jedoch gesondert zu betrachten. So hat das Pestel-Institut in 2015 in einer Studie einen Bedarf von jährlich 400.000 neu gebauten Wohnungen bis 2020 ermittelt. 2017 wurden lediglich 284.000 neue Wohnungen gebaut. Fast ein Drittel weniger als benötigt. Auch in 2018 ist man mit 300.000 prognostiziert fertiggestellten Wohnungen hinter den Erwartungen geblieben.

Während auf Bundesebene ein leichter Zuwachs an für den Bau genehmigter Wohnungen erreicht wurde, gingen die Zahlen im Land Brandenburg und auch in Potsdam zurück.

So wurden 2018 in Brandenburg von Januar bis November 10.492 Wohnungen genehmigt – 1.646 weniger als im Jahr davor. Das entspricht einem Rückgang von 15 %.

In der Landeshauptstadt Potsdam zeigt sich ein ähnliches Bild. Während im Jahr 2017 der Bau von 2.504 Wohnungen genehmigt worden ist, lagen in der Summe von Januar bis September im vergangenen Jahr lediglich 602 Baugenehmigungen vor.

Angaben zu den fertig gestellten Wohnungen für 2018 lagen beim Amt für Statistik des Landes Brandenburg und auch in Potsdam bei der Analyse noch nicht vor.

Doch Potsdam wächst – und wird absehbar weiter wachsen. So lebten am Stichtag 31.12.2018 in Potsdam 178.347 Menschen – ein Zuwachs von 2.645 Menschen gegenüber dem Vorjahr (+ 1,5 %).

Die seit Jahren anhaltenden Bevölkerungsgewinne wirken sich schon heute spürbar am Wohnungsmarkt aus. Der Wohnungsmarkt in Potsdam gilt als angespannt. Der Wohnungsleerstand ist nach wie vor gering und lag auch in 2018 deutlich unter zwei Prozent.

In Bezug auf das Mietniveau gehört Potsdam nach Berlin zu den ostdeutschen Städten mit dem höchsten Mietniveau, so das Ergebnis des aktuellen „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2018" der TAG Immobilien AG. Aus dem Bericht geht hervor, dass ein Quadratmeter Wohnraum in Potsdam im Bereich der Angebotsmiete 2018 zwischen 8,00 und 12,88 Euro Nettokaltmiete kostet. Somit erreichte Brandenburgs Landeshauptstadt als einzige ostdeutsche Stadt Werte im zweistelligen Bereich.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 2018 einen neuen Mietspiegel herausgebracht. In dem Tabellenspiegel wird differenziert nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse sowie verschiedenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen, für die jeweils eigene Mittelwerte und Mietspannen der Nettokaltmiete (ohne „kalte" Betriebskosten und Heizkosten) ermittelt werden. Die Mietspiegelmittelwerte der einzelnen Tabellenfelder schwanken zwischen 3,38 Euro pro Quadratmeter (€/m²) und 10,79 €/m² und dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung sehr stark differenzierten Wohnungsmarkt. Mit Werten unter 4 €/m² zahlen Mieterinnen und Mieter in den rund 3.500 teilausgestatteten Altbauwohnungen Potsdams durchschnittlich am Wenigsten. Günstige Vergleichsmieten gelten auch für die rund 23.900 überwiegend vollausge-

Am Schlaatz
Wieselkiez 4

statteten und vollsanierten „Plattenbauwohnungen". Demgegenüber wurden die höchsten Mieten im Neubausegment gezahlt. Für die rund 4.300 seit dem Jahr 2009 errichteten Wohnungen wurden Durchschnittswerte um die 10 €/m² ermittelt. Ebenfalls hohe Werte gelten für die rund 18.000 vollausgestatteten und vollsanierten Altbauwohnungen Potsdams.

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die **Umsatzerlöse** aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und Garagen haben sich um Tsd. € 201,0 erhöht und bleiben weiterhin die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft. Per 31.12.2018 belief sich die Summe auf Tsd. € 15.197,7. Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Mieten, Pachten und die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr. Die Anhebung der Mieterlöse resultiert im Wesentlichen aus den Anpassungen nach §§ 558, 559 BGB und aus veränderten Nutzungsgebühren im Zuge der Neuvermietung von Wohnungen.

Die **Erlösschmälerungen** verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg und betrugen Tsd. € 121,8 (Vorjahr Tsd. € 76,5). Hierzu zählen unter anderem die gewährten Mietminderungen im Rahmen von zentralen Baumaßnahmen im Bestand der Genossenschaft. Die Erlösschmälerungen stehen zudem im direkten Zusammenhang mit den herzurichtenden Wohnungen und der damit verbundenen Leerstandsdauer. Viele der für die umfangreiche Herrichtung beauftragten Handwerksfirmen waren auf Grund von Kapazitätsengpässen teilweise nicht in der Lage, zeitnah mit den Arbeiten zu beginnen beziehungsweise diese fristgerecht zu beenden. Zudem mussten drei Wohnungen zu Beweissicherungszwecken für mögliche Gewährleistungsansprüche längerfristig leer stehen bleiben.

Der Umstand der gut gefüllten Auftragsbücher der Firmen hat aber auch Auswirkungen auf die Kennzahl des **Leerstands** zum Jahreswechsel (0,6 %/ Vorjahr: 0,4 %). Zum Stichtag 31.12.2018 standen von den 186 gekündigten Wohnungen 17 Wohnungen (Vorjahr: 11 Wohnungen) leer, da diese sich zu jenem Zeitpunkt noch in der Herrichtung befanden. Für 10 dieser Wohnungen lagen bereits Anschlussverträge vor, deren jeweiliger Mietbeginn nach Ende der Arbeiten angesetzt war. Dennoch lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft unter den Vergleichswerten verschiedener Quellen, die von einem Leerstand von 1 % bis 1,5 % für Potsdam ausgehen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 186 Wohnungsverträge gekündigt. Die Anzahl liegt über dem Vorjahreswert (167 Wohnungsverträge) und bedeutet im Verhältnis zu den 2.659 Wohnungen im Genossenschaftsbestand eine **Fluktuationsquote** in Höhe von 7,0 % (Vorjahr: 6,3 %). Den größten Mieterwechsel erlebten die Objekte in den Wohngebieten Zentrum Ost (12 Kündigungen; 13,0 % Fluktuation) und Am Schlaatz (65 Kündigungen; 10,5 % Fluktuation). In beiden Stadtteilen waren es vor allem die Einraumwohnungen, die prozentual am häufigsten gekündigt und wieder neu vermietet wurden. Hier ziehen oft junge Leute, wie Studenten oder Auszubildende ein, die sich nach ihrem Abschluss für einen Umzug entscheiden.

Die Höhe der offenen **Mietforderungen** in der pbg ist weiter rückläufig. Per 31.12.2018 sind die sogenannten Mietschulden gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 6,2 auf Tsd. € 19,3 gesunken. Dies entspricht 0,2 % der Jahressollmiete und bedeutet ein unverändert sehr niedriges Niveau. Dieses Ergebnis ist auf eine sehr gute Zahlungsbereitschaft unserer Mitglieder und Mieter, die hilfreiche und begleitende Tätigkeit unseres Sozialmanagements, die konsequente Arbeit unseres Forderungsmanagements und die sorgfältige Prüfung bei der Neuvermietung zurückzuführen.

		2018	2017	2016	2015	2014
Leerstand pbg (31.12.)	%	0,6	0,4	0,4	0,2	0,3
Fluktuation pbg	%	7,0	6,3	7,2	6,9	7,3
Erlösschmälerungen	T€	121,8	76,5	75,0	73,1	110,9

LAGEBERICHT

2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Der gute und sehr gute technische Zustand der Gebäude und Wohnungen, der Haustechnik sowie des Wohnumfeldes ist Ergebnis von hohen Investitionen in den vergangenen 30 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt Tsd. € 5.161,1 zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz beziehungsweise des Wohnumfeldes investiert. Die Maßnahmen dienen der langfristigen Sicherung der Gebäudesubstanz, der haustechnischen Anlagen, der Einsparung von Heiz- und Elektroanlagen, der Komforterhöhung sowie der allgemeinen Aufwertung der Standorte.

- Komplexmaßnahmen

Schwerpunkte im Bauplan 2018 waren:

- Komplexe Modernisierung Am Nuthetal 18–24 (Tsd. € 1.854,7 inkl. Bauvorbereitungskosten Vorjahr)
  Mit der Sanierung des Objektes Am Nuthetal 18–24 schließt die pbg die Anfang der 1990er Jahre begonnene Sanierung des Wohnungsbestandes im Stadtteil Am Schlaatz zunächst ab. Im 45 Wohnungen umfassenden Gebäude des Typs WBS 70 wurden die Fassade, die Treppenhäuser sowie die Kellerräume instand gesetzt. Im direkten Wohnumfeld wurde zudem ein Fahrradhaus errichtet.

  Unter Anwendung und Berücksichtigung des pbg-internen Mietenkonzeptes wurden die umlagefähigen Modernisierungskosten (das heißt 18 % der Gesamtkosten der Maßnahme) nicht mit den gesetzlich möglichen 11 % auf die Bewohner umgelegt, sondern lediglich mit knapp 3,7 %.

- Erich-Weinert-Str. 26–30 (Tsd. € 60,4)
  Mitte des Jahres 2018 endeten die Arbeiten in der Erich-Weinert-Str. 26–30. In allen fünf Hausaufgängen wurden die alten Türstationen durch neue Anlagen ersetzt. Auch die Kellerräume wurden überarbeitet. Zur Minderung der Brandlast wurden hier die Holzverschläge durch Metalleinbauten ersetzt.

- Johannes-R.-Becher-Str. 62–65 (Tsd. € 59,2)
  Auch in der Johannes-R.-Becher-Str. 62–65 fand das so genannte Kellerprogramm statt. Zugleich wurden die Treppenhäuser in diesem Objekt malermäßig überarbeitet.

- Käthe-Kollwitz-Str. 41–43 (Tsd. € 48,1)
  In der Käthe-Kollwitz-Str. 41–43, ein Objekt mit insgesamt 24 Wohnungen, wurden neben den Kellerräumen auch die Abgänge auf der Hausrückseite instand gesetzt.

- Niels-Bohr-Ring 20–36 (Tsd. € 4,5)
  Im Niels-Bohr-Ring 20–36, ein Objekt mit insgesamt 90 Wohnungen, wurden als eine Art Pilotprojekt erstmalig im pbg-Bestand Teile der Fassade gereinigt. Eine Ausweitung auf das gesamte Objekt und die Durchführung auch bei weiteren Objekten der pbg ist geplant.

- Basisinstandhaltung/Wohnungsherrichtung

Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von Tsd. € 2.687,6 getätigt. Knapp 80 % der Ausgaben flossen in die umfangreiche Herrichtung von der Wohnungen, welche nach wie vor einen hohen Ausstattungs- und Qualitätsstandard beinhaltet.

2.3.3 Personal und Organisation

Der Personalbestand der pbg stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
Vorstandsmitglieder	2	2
Prokuristen	1	2
Projektmanagement	1	1
Assistenz / Digitalisierung	3	1
kaufmännische Verwaltung	5	6
Bestandsverwaltung	7	6
Hausmeister	1	1
	20	**19**

Ein weiterer Mitarbeiter des kaufmännischen Bereiches befindet sich in Elternzeit und steht der Genossenschaft in einem verkürzten Arbeitszeitmodell zur Verfügung.

Mit Beschluss des Vorstandes wurde zur Bewältigung verschiedener Themenschwerpunkte im Kerngeschäft der Genossenschaft, der Bestandsverwaltung, eine zusätzliche Verwalterstelle geschaffen und zum 01.11.2018 personell besetzt. Durch die Aufstockung des Personals in diesem Bereich konnte der zu verwaltende Wohnungsbestand für die einzelnen Mitarbeiter reduziert werden, um die Kapazitäten bei der Mitgliederbetreuung zu erhöhen und um zeitaufwendige Sonderprojekte der kommenden Jahre (zum Beispiel Rahmenvereinbarungen, Rauchwarnmelder) abzuarbeiten beziehungsweise aktiv unterstützen zu können.

Im Zuge von Neueinstellungen und rentenbedingten Nachbesetzungen verringerte sich das Durchschnittsalter im Personalbestand der pbg zum Bilanzstichtag auf 45 Jahre (Vorjahr: 48 Jahre).

Die pbg ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV). Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. So erhöhten sich die Gehälter der tariflich Angestellten der pbg zum 01.07.2018 um 2,2 %.

Um den stetig wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft, vor allem im Hinblick auf Neuerungen in Rechtslage und Technik, gerecht zu werden, wurden zur fachlichen Weiterbildung der Mitarbeiter im Jahr 2018 insgesamt Tsd. € 3,9 (Vorjahr: Tsd. € 8,6) aufgewendet. Dabei konnte vorrangig auf Angebote der BBA, der BBT, des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungswirtschaft und der Aareon Wodis GmbH zurückgegriffen werden.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2018		2017		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.197,7	97,3	14.996,7	97,5	201,0	1,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	273,9	1,7	260,8	1,7	13,1	5,0
Bestandsveränderungen	154,0	1,0	128,3	0,8	25,7	20,0
	15.625,6	**100,0**	**15.385,8**	**100,0**	239,8	1,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.548,9	29,1	-4.390,4	28,6	-158,5	3,6
Instandhaltungsaufwand	-3.281,7	21,0	-3.283,0	21,3	1,3	0,0
Personalaufwendungen	-1.286,1	8,2	-1.237,4	8,0	-48,7	3,9
Abschreibungen	-2.541,0	16,3	-2.445,0	15,9	-96,0	3,9
Zinsaufwand	-1.148,1	7,4	-1.215,4	7,9	67,3	-5,5
Übrige Aufwendungen	-828,9	5,3	-1.177,3	7,7	348,4	-29,6
	-13.634,7	**87,3**	**-13.748,5**	**89,4**	113,8	-0,8
Geschäftsergebnis	**1.990,9**	**12,7**	**1.637,3**	**10,6**	353,6	21,6
Zinsergebnis	0,0		0,7		-0,7	-100,0
Ergebnis vor Steuern	1.990,9		1.638,0		352,9	21,5
Ertragssteuern	-308,4		-309,1		0,7	-0,2
Jahresergebnis	**1.682,5**		**1.328,9**		353,6	26,6

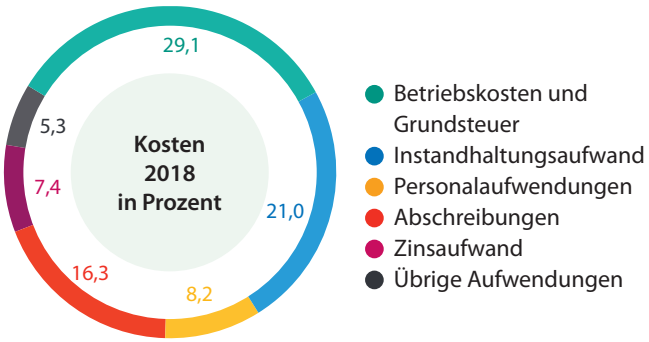
Im Zuge weiterer Grundmietenerhöhungen nach §§ 558, 559 BGB und durch Anpassungen bei der Neuvermietung von Wohnungen sind die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** um Tsd. € 201,0 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen geringfügigen Anstieg um rund 1,3 % und beeinflusst somit das insgesamt positive Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von Tsd. € 1.682,5.

Auch die **anderen Umsätze und Erträge** erfuhren einen Anstieg und betrugen zum 31.12.2018 Tsd. € 273,9 (Vorjahr: Tsd. € 260,8). Hauptursächlich hierfür sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Tsd. € 79,3 / Vorjahr: Tsd. € 5,5) zu nennen. Genauer betrifft es die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen aus dem Jahr 2017, welche im ersten Quartal 2018 nachgeholt werden sollten. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen zudem die Erträge aus früheren Jahren um Tsd. € 0,4 auf Tsd. € 4,2. Hier wurden frühere Kosten für Grundrissänderungen in verschiedenen Wohnungen ertragswirksam dem Anlagevermögen zugeschrieben. Gesunken im Vergleich zum Vorjahr sind die Erträge aus Versicherungsentschädigungen Tsd. € 47,4 (Vorjahr: Tsd. € 79,3). Durch den Rückgang von Schadensfällen im Jahresverlauf sanken die Regulierungen durch die Versicherungen.

Waldstadt I
Kuckucksruf 16–19 C

Mit nunmehr 29,1 % bilden die **Betriebs- und Heizkosten inkl. der Grundsteuern** den prozentual gewichtigsten Teil der Aufwandsseite. Mit insgesamt Tsd. € 4.548,9 sind hier vor allem die Kosten erfasst, die mit der Betriebskostenabrechnung für 2018 bis spätestens 31.12.2019 auf die Mieter umgelegt werden. Auf Grund milder klimatischer Bedingungen sanken sowohl die Verbräuche als auch die Gesamtkosten der Fernwärme. Gestiegen sind im Vergleich zum Vorjahr die umlagefähigen Kosten der Grünpflege. Hier führten umfangreiche Baumschnittarbeiten im Bestand zur Erhöhung.

Die Höhe der **Instandhaltungsaufwendungen** (Tsd. € 3.281,7) lag geringfügig unter dem Vorjahrswert von Tsd. € 3.283,0. Mehr als 65 % (Tsd. € 2.140,7) dieser Position wurden für kostenintensive Maßnahmen im Zuge von ganzheitlichen Wohnungsherrichtungen investiert. In die sog. Basisinstandhaltung flossen noch Tsd. € 546,9 (Vorjahr: Tsd. € 606,1). Dritte große Säule der Instandhaltungsaufwendungen werden unter den „sonstige Maßnahmen" zusammengefasst und beliefen sich auf Tsd. € 526,8 (Vorjahr: Tsd. € 420,8).



Prozentual geringfügige Veränderungen ergaben sich bei den **Abschreibungen** Tsd. € 2.541,0 (Vorjahr: Tsd. € 2.445,0) und den **Personalaufwendungen** Tsd. € 1.286,1 (Vorjahr: Tsd. € 1.237,4). Auf Grund der Neueinstellung einer weiteren Bestandsverwalterin zum 01.11.2018 und der 2,2-prozentigen Lohnsteigerung bei den tarifangestellten Mitarbeitern der pbg zum 01.07.2018 erhöhten sich die Aufwendungen im Vergleich zu 2017 um 3,9 %.

Die **Zinsaufwendungen** für Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr absolut um Tsd. € 67,3 verringert. Das um die Abzinsung der Archivierungskosten gem. BilMoG verminderte **Zinsergebnis** € 48,64 (Vorjahr: € 746,02) resultiert aus Zinserträgen von rückgängigen Festgeldanlagen sowie für andere Forderungen.

Im vergangenen Jahr führte die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus Honoraransprüchen von Architektenleistungen in Höhe von Tsd. € 392,9 zum signifikanten Anstieg der **übrigen Aufwendungen**. So belief sich die Summe der Aufwendungen auf Tsd. € 828,9.

Die **Ertragssteuern** in Höhe von Tsd. € 308,4 (Vorjahr: Tsd. € 309,1) speisen sich hauptsächlich aus der Körperschaftsteuer Tsd. € 291,8 und dem Solidaritätszuschlag Tsd. € 16,0.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2018 ist ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

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

	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.682,5	1.328,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.541,0	2.445,0
Abschreibungen auf Forderungen	7,0	2,0
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen	-50,0	-50,0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,8	0,0
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	1.147,6	1.214,3
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	-20,1	-107,0
Veränderungen der kurzfristigen sonst. Rückstellungen	-26,5	520,4
Veränderungen der kurzfristigen Passiva	-252,6	176,1
Steueraufwand	308,4	309,1
Ertragsteuerzahlungen	-361,8	-299,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.976,3**	**5.539,1**
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.883,5	-385,6
Erhaltene Zinsen	0,5	1,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.883,0**	**-384,4**
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der Tilgung/Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.092,7	-2.112,1
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-19,7	-12,4
Gezahlte Zinsen	-1.148,1	-1.215,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.260,5**	**-3.339,9**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-167,2**	**1.814,8**
Finanzmittel zum 31.Dezember	**3.674,7**	**3.841,9**

LAGEBERICHT

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2018 ist das Bilanzvolumen um Tsd. € 810,7 auf Tsd. € 99.364,7 gesunken. Maßgeblich verantwortlich dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens sowie planmäßige Tilgungsleistungen für langfristige Verbindlichkeiten.

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
A k t i v a						
Langfristiges Vermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	94.553,5	95,2	95.211,7	95,0	-658,2	-0,7
	94.553,5	**95,2**	**95.211,7**	**95,0**	-658,2	-0,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.136,5	1,1	1.121,8	1,2	14,7	1,3
Liquide Mittel	3.674,7	3,7	3.841,9	3,8	-167,2	-4,4
	4.811,2	**4,8**	**4.963,7**	**5,0**	-152,5	-3,1
Bilanzvolumen	**99.364,7**	**100,0**	**100.175,4**	**100,0**	-810,7	-0,8
P a s s i v a						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	63.849,7	64,3	62.186,9	62,1	1.662,8	2,7
Sonderposten für Investitionszulage	1.268,6	1,3	1.318,5	1,3	-49,9	-3,8
Fremdkapital	32.078,4	32,3	34.171,1	34,1	-2.092,7	-6,1
	97.196,7	**97,9**	**97.676,5**	**97,5**	-479,8	-0,5
Mittel- und kurzfristiges Kapital						
Rückstellungen	641,2	0,6	719,5	0,7	-78,3	-10,9
Verbindlichkeiten	1.525,4	1,5	1.778,0	1,8	-252,6	-14,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0
	2.168,0	**2,1**	**2.498,9**	**2,5**	-330,9	-13,2
Bilanzvolumen	**99.364,7**	**100,0**	**100.175,4**	**100,0**	-810,7	-0,8

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (Tsd. € 94.553,5) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (Tsd. € 97.196,7) finanziert.

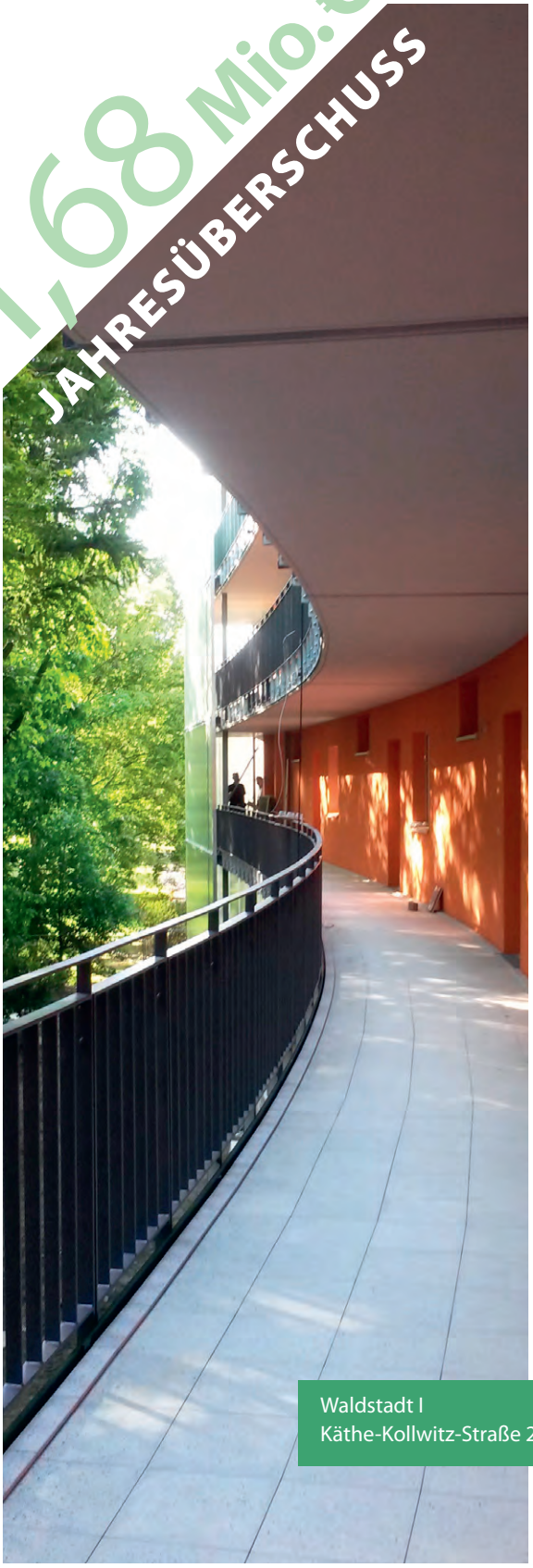
Den planmäßigen Abschreibungen auf **Sachanlagen** in Höhe von Tsd. € 2.541,0 stehen im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen die Aktivierungen im Rahmen der komplexen Modernisierungsmaßnahme „Am Nuthetal 18–24“ in Höhe von Tsd. € 1.609,4 gegenüber. Bei weiteren Zugängen zum Anlagevermögen handelt es sich um Kosten für Balkonverglasungen und Grundrissänderungen.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** handelt es sich im Wesentlichen um Ansprüche aus der Hausgeldzahlung und Instandhaltungsrücklage für genossenschaftseigene Eigentumswohnungen. Ursächlich für die Steigerung um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr sind die anteiligen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in den Eigentumsobjekten auf Tsd. € 645,7 (Vorjahr: Tsd. € 585,6).

Die Zunahme des **Eigenkapitals** resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der daraus erfolgten Einstellung in die Ergebnisrücklagen. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 64,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,7 % gestiegen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um Tsd. € 1.662,8 erhöht, und setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2018	**2017**	
	Tsd. €	Tsd. €	%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.715,7	4.735,4	-0,4
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606,7	42.606,7	0,0
Gesetzliche Rücklage	1.705,8	1.537,5	10,9
Andere Ergebnisrücklagen	13.307,3	12.111,3	9,9
Jahresüberschuss	1.682,5	1.328,9	26,6
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-168,3	-132,9	26,6
	63.849,7	**62.186,9**	2,7



Waldstadt I
Käthe-Kollwitz-Straße 25

LAGEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2018 war ein Rückgang der **Fremdkapitalquote** auf 32,3 % (Vorjahr: 34,1 %) zu verzeichnen. Hier erfolgten planmäßige Tilgungen von Darlehen, welche in der Vergangenheit zur Finanzierung des Objektbestandes aufgenommen wurden, in Höhe von Tsd. € 2.092,7 (Vorjahr: Tsd. € 2.112,1).

Bestandteil der Position **Rückstellungen** sind im Wesentlichen die im Geschäftsjahr 2017 berücksichtigte Honorarforderung aus Architektenleistungen (Tsd. € 392,9) und Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (Tsd. € 140,2), welche wiederum im ersten Quartal 2019 nachgeholt werden.

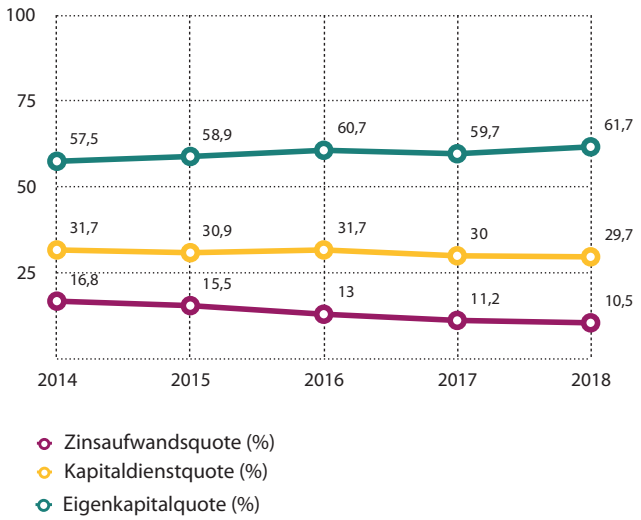
In der Darstellung der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen (Tsd. € 4.183,9) und die erhaltenen Anzahlungen (Tsd. € 4.549,6) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebene Saldo von Tsd. € 365,7 wurde den **Verbindlichkeiten** zugeordnet. Im Rahmen der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung ergeben sich somit mehrheitlich Guthaben für die Mieter.

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung des Jahresergebnisses, der jeweils per anno ermittelten Zinsaufwandsquote, Kapitaldienstquote sowie weiterer wichtiger Kennzahlen und Daten wird im 5-Jahresvergleich zur Verdeutlichung dargestellt:

	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresergebnis (Tsd. €)	1.682,5	1.328,9	1.608,6	1.136,7	1.133,7
Zinsaufwandsquote (%)*	10,5	11,2	13,0	15,5	16,8
Kapitaldienstquote (%)**	29,7	30,0	31,7	30,9	31,7
langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)	32.078,4	34.171,1	36.283,2	38.273,6	39.892,1
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	63.849,7	62.186,9	60.870,4	59.264,6	58.116,6
Eigenkapitalquote (%)***	61,7	59,7	60,7	58,9	57,5
Verschuldungsgrad (%)	50,2	54,9	59,4	64,6	68,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,6	2,1	2,6	1,9	2,0
Gesamtkapitalrentabilität (%)***	2,7	2,4	3,0	2,8	2,8
langfristiges Vermögen (Tsd. €)	94.553,5	95.211,7	97.271,1	97.029,5	96.399,2
langfristiges Kapital (Tsd. €)	97.196,7	97.676,6	98.522,1	98.956,7	99.477,1
Buchwerte (€/m²)					
Sachanlagen (Gebäude)	415,15	416,81	433,89	432,48	428,44
Restschulden	199,64	212,66	224,19	236,58	246,66

* ohne Vorfälligkeitsentschädigungen ** ohne Sondertilgung *** ab 2017 Basis Bilanzsumme



Bei den Kennzahlen der Zinsaufwands- und Kapitaldienstquote spiegelt sich das Verhältnis der gestiegenen Nettokaltmieten zu den gesunkenen Zinsaufwendungen wieder. Dementsprechend zeigt die **Zinsaufwandsquote** eine positive Entwicklung und beträgt im Berichtsjahr 10,5 % gegenüber 11,2 % im Vorjahr. Die **Kapitaldienstquote** in Höhe von 29,7 % berücksichtigt die Zins- und Tilgungslast (ohne Sondertilgungen) in Beziehung zu den Nettokaltmieten und stellt sich zudem im Verhältnis zu vergleichbaren Unternehmen im Verband des BBU (Wert in 2017: 41,2 %) sehr positiv dar.

Auch die **Eigenkapitalquote** konnte nochmals gesteigert werden und beträgt 61,7%. Im Branchenschnitt weisen vergleichbare Unternehmen des Verbandes rund 40 % Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen aus.

Da sowohl die **Eigen-** als auch die **Gesamtkapitalrentabilität** maßgeblich vom jeweiligen Jahresergebnis abhängen, stellt sich ihre Entwicklung im Betrachtungszeitraum positiv dar.

Der Rückgang der **Buchwerte** pro Quadratmeter im Vorjahr wurde vermindert. Hier stehen die Investitionen in das Sachanlagevermögen, das heißt vor allem die Aktivierungen für die komplexe Modernisierung Am Nuthetal 18–24, den planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Entsprechend des Kennzahlenberichts vom BBU liegen die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen in 2017 beispielsweise unter 350 €/m².

In den vergangenen Jahren wurden die Investitionen ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert und gleichzeitig das vorhandene Fremdkapital durch planmäßige Tilgung abgebaut. Dementsprechend hat sich die Verschuldung pro m² (**Restschuld**) um 6,1 % verringert.

3. PROGNOSEBERICHT

Die Einschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung der pbg beruht auf der Jahresplanung 2019 sowie der Langfristplanung bis zum Jahr 2028. Diese wurden im Rahmen der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12. Dezember 2018 beraten und beschlossen.

Demnach werden im Geschäftsjahr 2019 und im Prognosezeitraum bis 2028 durchgängig positive Jahresergebnisse erwartet. Die Fortschreibung der Planzahlen erfolgt auf der Grundlage der ständigen Überwachung der Unternehmensentwicklung und entsprechend der kaufmännischen Vorsicht. Es wird eingeschätzt, dass die pbg auch zukünftig ihren Förderzweck erfüllen kann. Die Planungen sind darauf abgestellt, eine optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnraumversorgung und Bewirtschaftung der Wohnungen der Mitglieder zu gewährleisten.

So werden die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes kontinuierlich auf hohem Niveau fortgesetzt und belaufen sich im Prognosezeitraum auf Tsd. € 39.656. Für das Geschäftsjahr 2019 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt Tsd. € 4.118,7. Davon entfallen Tsd. € 230,0 auf aktivierungspflichtige Maßnahmen und Tsd. € 3.888,7 auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand aus Eigenmitteln erfolgen, wobei jederzeit von einer gesicherten Liquidität und Zahlungsfähigkeit auszugehen ist.

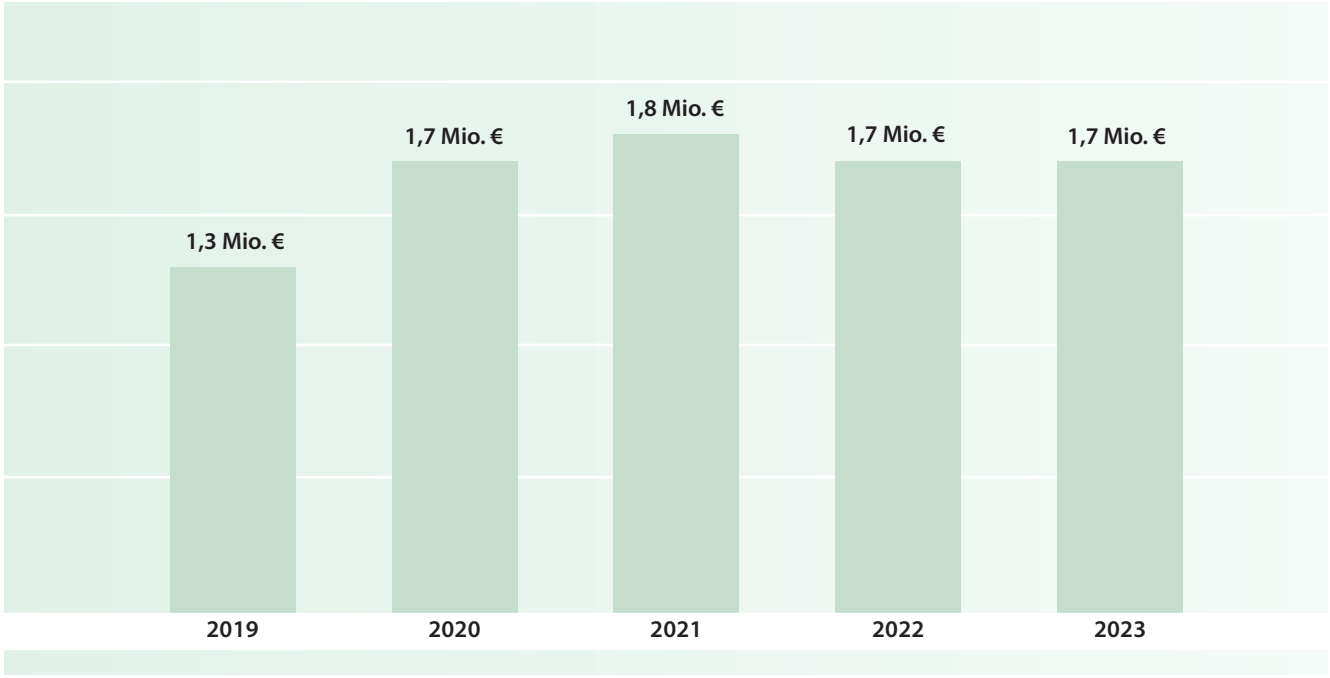
Den geplanten Investitionskosten stehen die prognostizierten Erlöse aus der Vermietung gegenüber. Hier ist für 2019 von einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse um 0,25 % auszugehen. Danach flacht der geplante Anstieg weiter ab. Die Entwicklung der Nutzungsgebühren wird sich von der Entwicklung der Potsdamer Marktmieten weiter abkoppeln und deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten bleiben.

Wesentliche Erlösschmälerungen aus Leerstand, Minderungen beziehungsweise uneinbringlichen Forderungen aus Vermietung werden nicht prognostiziert. Es wird eine moderate Fluktuation von ca. 7,0 % pro Jahr unterstellt.

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist maßgeblich von Entscheidungen der Stadtverordneten Potsdams abhängig. Betriebskostenarten wie Trink- und Abwasser, Müll und Straßenreinigung unterliegen den Gebührensatzungen der Landeshauptstadt.

Am Stern
Laplacering 9–17

Die Jahresergebnisse stellen sich auf Basis der Unternehmensplanung in den Jahren 2019 bis 2023 wie folgt dar:



4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Durch den Einsatz wirksamer Steuerungs- und Kontrollsysteme werden die Risiken und Chancen bewertet und in den Entscheidungsprozess einbezogen.

4.1 Risikobericht

Durch die Wirtschaftsplanung, die Analyse der Planabweichungen und das regelmäßige Berichtswesen können Einzelrisiken schnell erkannt, umfassend analysiert und Maßnahmen der Gegensteuerung ergriffen werden. Ein Großteil der Risiken wird anhand von Kennziffern turnusmäßig bewertet. Für die Bewertung werden sowohl markt- als auch unternehmensbezogene Indikatoren zugrunde gelegt. Für die pbg sind folgende Risikobereiche von großer Bedeutung:

Markt- und Objektrisiken

Die Potsdamer Bevölkerung wächst und der Wohnraum wird in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Insgesamt geht die hohe Nachfrage mit einem Anstieg der Marktmieten einher. Hieraus ergeben sich Auswirkungen auf die Sollmieten und Erlösschmälerungen. Die fortlaufende Kontrolle der Verkehrssicherheit und die langfristige Instandhaltungsstrategie gewährleisten eine gute Vermietbarkeit der Mietobjekte. Strukturelle Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Finanzierungsrisiken

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten und die damit verbundene Zinsentwicklung werden permanent beobachtet. Die Bonität der pbg wurde von allen Hauptgläubigern als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2018 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig" erreicht werden konnte.

Durch die planmäßige Tilgung und die Rückzahlung von Darlehen nach dem Ende der Zinsbindungsfrist verringern sich die Finanzierungsrisiken weiter. Die Liquidität hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und wird zukünftig weiter steigen. Auch langfristig sind derzeit keine Liquiditätsrisiken zu erkennen.

IT-Risiken/Datenschutz

Speziell das Thema Datenschutz rückte im Geschäftsjahr 2018 verstärkt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Ab 25. Mai 2018 wurde die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Deutschland geltendes Recht und setzte hohe Anforderungen zum Schutz von personenbezogenen Daten. In Abstimmung mit einem externen und von der Genossenschaft benannten Datenschutzbeauftragten, wurden alle notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen.

Aber auch hinsichtlich der IT-Infrastruktur kann die pbg auf vertrauensvolle und starke Partner zurückgreifen, denn IT-Risiken können aus der Verfügbarkeit der Software und der gespeicherten Daten entstehen. Das durch die pbg genutzte ERP-System wird im Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH betrieben. Alle weiteren Daten und Programme befinden sich auf den Servern des ISO-zertifizierten IT-Unternehmens MEKO-S in Bremen und unterliegen dort ständig allen sicherheitsrelevanten Updates.

Aufgrund der getroffenen Sicherungsmaßnahmen ist das Risiko des Datenverlustes und das Risiko von Verletzungen des Datenschutzes als gering einzuschätzen.

Gesamteinschätzung

Nach Einschätzung des Vorstandes und Bewertung der Einzelrisiken bestehen für die pbg zum Berichtszeitpunkt keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden können. Wirtschaftliche Indikatoren wie Leerstand, Fluktuation, Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad sind in diesem Zusammenhang außerordentlich positiv zu bewerten.

4.2 Chancenbericht

Die pbg wird sich in den nächsten Jahren im dargestellten Marktumfeld und unter den beschriebenen Risiken erfolgreich entwickeln können. Kernelement bleibt die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Dieser bildet zudem die wirtschaftliche Grundlage des weiteren Handelns, um dem genossenschaftlichen Förderzweck entsprechen zu können. Hier gilt es, sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung anzunehmen und den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft ein zukunftsfähiges Produkt, das heißt modernen und bezahlbaren Wohnraum, zur Verfügung zu stellen.

Erweiterungen des Wohnungsbestandes durch Ergänzungs- oder Neubau sind für die pbg eine Möglichkeit, jetzigen und zukünftigen Mitgliedern neue Angebote zum genossenschaftlichen Wohnen eröffnen zu können. In diesem Zusammenhang ist eine im Juli 2018 unterzeichnete Kooperationsvereinbarung als ausdrückliche Chance zu sehen, die die Rolle der Wohnungsgenossenschaften beim Neubau in Potsdam stärken soll und eine engere Kooperation auf den Feldern Bedarfsanalyse, Flächenmanagement, Grundstücksentwicklung und Quartiersentwicklung verabredet. In der Absichtserklärung einigten sich die Landeshauptstadt Potsdam und Mitglieder des Arbeitskreises StadtSpuren – wozu auch die pbg gehört – darauf, mehr Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen, junge Menschen, Studierende, Familien und Ältere zu bauen.

Zukunftsthemen, wie Gesundheit und Pflege, Digitalisierung und Elektromobilität, aber auch Eigenstromerzeugung, sind ein Ausschnitt von gesellschaftlichen Entwicklungen, aus denen mittel- und langfristig neue Aufgabenfelder beziehungsweise Anforderungen für die pbg wachsen können. Für einige Aspekte sind derzeit die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen jedoch noch nicht gegeben.

In Vorstand und Aufsichtsrat besteht Übereinstimmung, dass die stabile wirtschaftliche Lage der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG die Erfüllung ihres satzungsgemäßen Auftrages langfristig gewährleistet.

Potsdam, den 22. Februar 2019

Harms-Spentza
Vorstand

Korschow
Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Am Schlaatz
Am Nuthetal 18–24

BILANZ ZUM 31.12.2018

Aktivseite *in €*		**31.12.2018**	**31.12.2017**
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8,00	8,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		92.545.563,18	92.846.631,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.835.287,30	1.926.664,78
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		94.768,80	126.567,91
4. Bauvorbereitungskosten		77.879,40	311.865,32
Anlagevermögen insgesamt		**94.553.506,68**	**95.211.737,71**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		**4.183.859,39**	**4.029.834,25**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.269,08		25.530,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.117.226,14	**1.136.495,22**	1.096.200,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.674.743,70**	**3.841.943,35**
Bilanzsumme		**103.548.604,99**	**104.205.246,18**

BILANZ ZUM 31.12.2018

Passivseite *in €*		31.12.2018	31.12.2017
A.	**Eigenkapital**		
I.	***Geschäftsguthaben***		
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.085,00	206.615,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	4.715.720,00	4.735.405,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.105,00 **4.916.910,00**	8.525,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00		(0,00)
II.	***Ergebnisrücklagen***		
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606.676,42	42.606.676,42
2.	Gesetzliche Rücklage	1.705.771,75	1.537.521,64
3.	Andere Ergebnisrücklagen	13.307.308,42 **57.619.756,59**	12.111.308,83
III.	***Bilanzgewinn***		
1.	Jahresüberschuss	1.682.501,05	1.328.888,43
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-168.250,11 **1.514.250,94**	-132.888,84
	Eigenkapital insgesamt	**64.050.917,53**	**62.402.051,48**
B.	**Sonderposten für Investitionszulage**	**1.268.628,10**	**1.318.575,80**
C.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	77,00	51.847,63
2.	Sonstige Rückstellungen	641.182,60 **641.259,60**	667.638,33
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.487.096,91	29.227.803,84
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.591.261,49	4.943.290,71
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.549.615,25	4.440.144,76
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.023,77	37.363,36
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	889.227,12	1.107.735,85
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	27.178,66 **37.586.403,20**	7.416,57
	davon aus Steuern: € 21.178,43		(248,24)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		(688,73)
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	**1.396,56**	**1.377,85**
Bilanzsumme		**103.548.604,99**	**104.205.246,18**

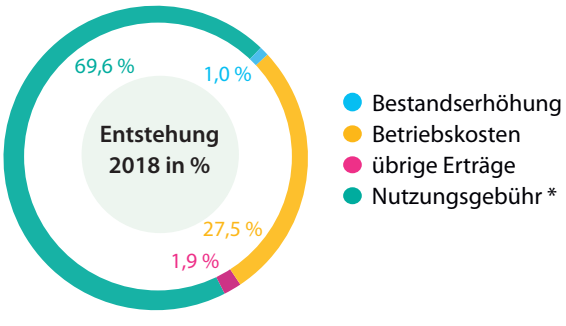
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

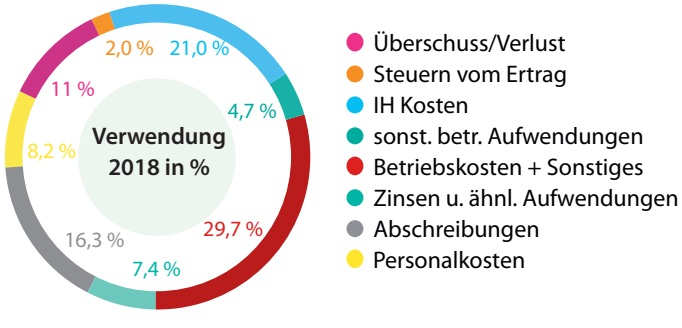
		2018		2017
		€		€
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	15.197.700,20		14.996.702,54
	b) aus Betreuungstätigkeit	20.900,00	**15.218.600,20**	20.900,00
2.	**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		154.025,14	128.327,08
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**		252.973,51	239.940,77
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.624.262,92	7.401.917,96
5.	**Rohergebnis**		8.001.335,93	7.983.952,43
6.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	1.069.671,45		1.028.551,94
	b) Soziale Abgaben	216.493,80	**1.286.165,25**	208.825,46
7.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		2.540.995,63	2.445.021,32
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		729.940,72	1.143.815,20
9.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		531,83	1.155,94
10.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		1.148.628,36	1.215.846,06
	davon aus Abzinsung: € 483,19			(409,92)
11.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		308.378,05	309.142,84
12.	**Ergebnis nach Steuern**		**1.987.759,75**	1.633.905,55
13.	**Sonstige Steuern**		305.258,70	305.017,12
14.	**Jahresüberschuss**		**1.682.501,05**	1.328.888,43
15.	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage**		168.250,11	132.888,84
16.	**Bilanzgewinn**		**1.514.250,94**	**1.195.999,59**

SOZIALBILANZ

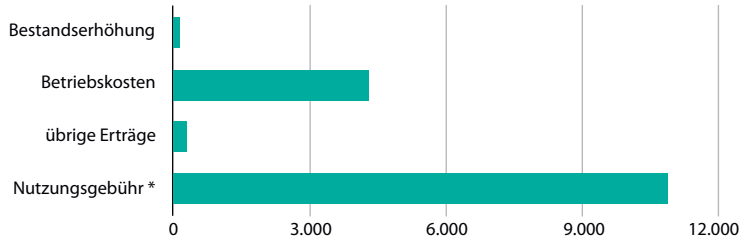
	2018		2017	
	T€	%**	T€	%**
Entstehung				
Nutzungsgebühr *	10.882,5	69,6%	10.814,2	70,3%
Betriebskosten	4.293,2	27,5%	4.160,8	27,0%
übrige Erträge	296,5	1,9%	283,7	1,8%
Bestandserhöhung	154,0	1,0%	128,3	0,8%
	15.626,1	**100,0%**	**15.387,0**	**100,0%**
Verwendung				
Personalkosten	1.286,2	8,2%	1.237,4	8,0%
Abschreibungen	2.541,0	16,3%	2.445,0	15,9%
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	1.148,6	7,4%	1.215,8	7,9%
sonst. betr. Aufwendungen	729,9	4,7%	1.143,8	7,4%
Betriebskosten + Sonstiges	4.647,8	29,7%	4.423,9	28,8%
IH Kosten	3.281,7	21,0%	3.283,0	21,3%
Steuern vom Ertrag	308,4	2,0%	309,1	2,0%
Überschuss/Verlust	1.682,5	10,8%	1.328,9	8,6%
	15.626,1	**100,0%**	**15.387,0**	**100,0%**

* bereinigt um Erlösschmälerung ** Rundungsdifferenzen

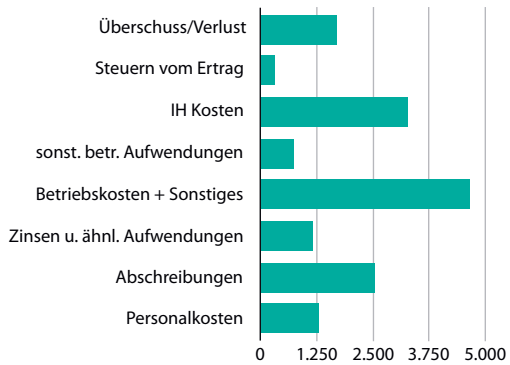




Entstehung 2018 in T€



Verwendung 2018 in T€



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine im Jahr 1954 gegründete und im Genossenschaftsregister 37 beim Amtsgericht Potsdam eingetragene Genossenschaft. Sitz der Genossenschaft ist An der Alten Zauche 2 in 14478 Potsdam. Sie befindet sich weder in der Liquidation noch in der Abwicklung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 beachtet worden.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31. Dezember 2017 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 entwickelt worden.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang, einschließlich dem Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitenspiegel. 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 beziehungsweise Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, werden im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit insgesamt im Anhang aufgeführt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN / ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Nutzungsdauer liegt zwischen drei und fünfzig Jahren. Zugänge des Geschäftsjahres 2018 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

Zugänge für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ resultieren im Wesentlichen aus Herstellungskosten für die Modernisierung „Am Nuthetal 18–24“ (Tsd. € 1.609,4). Weiterhin fielen im Zuge von Grundrissänderungen in neun Wohnungen zudem Tsd. € 189,1 an. Die übrigen Zugänge beschränken sich auf kleinere Maßnahmen, wie zum Beispiel die nachträgliche Anbringung von Balkonverglasungen.

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

Art der Sachanlagen	Abschreibung p.a. in Prozent der Anschaffungs-/ Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0 bis 2,6
Geschäftsräume	
„An der Alten Zauche 2“	4,0
„Servicepunkt K2“	
im Kuckucksruf 9-12	3,0
Außenanlagen	6,7 bzw. 10,0
Solaranlagen	10,0

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

Die Zugänge in der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ betreffen unter anderem Kosten im Rahmen von Grundstücksvergabeverfahren und des Ausschreibungsverfahrens „Potsdamer Mitte“ (Tsd. € 13,2). Mit Beendigung des Ausschreibungsverfahrens „Potsdamer Mitte“ wurden die Gesamtkosten in Höhe von Tsd. € 79,8 aufwandswirksam verbucht.

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

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2018 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen waren im Geschäftsjahr 2018 Tsd. € 7,0 abzuschreiben. Inhaltlich betraf dies Forderungen aus Ausgangsrechnungen und nicht regulierten Forderungen aus Versicherungsschäden.

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 entstanden sind.

Den Hauptteil in der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ bilden mit Tsd. € 645,7 Instandhaltungsrücklagen sowie Tsd. € 404,3 im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und Tsd. € 51,5 Forderungen aus den Jahresabrechnungen der Stadtwerke für Wasser, Fernwärme und Strom.

Aufgrund von Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bestehen gegenüber dem Finanzamt Forderungen in Höhe von Tsd. € 1,7.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	19.269,08	19.269,08	0,00
	*(25.530,49)	*(25.530,49)	*(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.117.226,14	471.491,75	645.734,39
	*(1.096.200,38)	*(510.557,68)	*(585.642,70)
Summe	**1.136.495,22**	**490.760,83**	**645.734,39**
	*(1.121.730,87)	*(536.088,17)	*(585.642,70)

* Zahlen zum 31.12.2017 in Klammern

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr handelt es sich im Wesentlichen um die im Folgejahr abzurechnenden Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beinhalten im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaften.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

Rücklagenspiegel	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	1.537.521,64	0,00	168.250,11	1.705.771,75
Andere Ergebnisrücklagen	12.111.308,83	1.195.999,59	0,00	13.307.308,42
Summe	**56.255.506,89**	**1.195.999,59**	**168.250,11**	**57.619.756,59**

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 2018 in Höhe von Tsd. € 50,0 erfolgswirksam aufgelöst.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen berücksichtigen erkennbare Risiken sowie auch ungewisse 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 „Sonstigen Rückstellungen" in Höhe von Tsd. € 641,2 (Vorjahr: Tsd. € 667,6) betreffen im Wesentlichen eine Drohverlustrückstellung strittiger Honorarforderungen in Höhe von Tsd. € 392,9, die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von Tsd. € 48,7 (Vorjahr: Tsd. € 47,5), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von Tsd. € 33,8 (Vorjahr: Tsd. € 30,6) sowie für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von Tsd. € 140,2 (Vorjahr: Tsd. € 172,5), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 nachgeholt werden.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet und stellen sich hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Fristigkeit wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Stand 31.12.2018	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zwischen 1-5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfand-rechtlich gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**27.487.096,91**	1.913.515,31	7.552.333,41	18.021.248,19	27.487.096,91
	*(29.227.803,84)	*(1.740.706,94)	*(7.048.626,31)	*(20.438.470,59)	*(29.227.803,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**4.591.261,49**	368.249,33	1.650.728,32	2.572.283,84	4.591.261,49
	*(4.943.290,71)	*(352.029,22)	*(1.577.992,69)	*(3.013.268,80)	*(4.943.290,71)
erhaltene Anzahlungen	**4.549.615,25**	4.549.615,25	0,00	0,00	0,00
	*(4.440.144,76)	*(4.440.144,76)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**42.023,77**	42.023,77	0,00	0,00	0,00
	*(37.363,36)	*(37.363,36)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**889.227,12**	817.005,79	72.221,33	0,00	0,00
	*(1.107.735,85)	*(1.022.256,00)	*(85.479,85)	*(0,00)	*(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**27.178,66**	27.178,66	0,00	0,00	0,00
	*(7.416,57)	*(7.416,57)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Summe	**37.586.403,20**	**7.717.588,11**	**9.275.283,06**	**20.593.532,03**	**32.078.358,40**
	*(39.763.755,09)	*(7.599.916,85)	*(8.712.098,85)	*(23.451.739,39)	*(34.171.094,55)

* Zahlen zum 31.12.2017 in Klammern

Durch planmäßige Tilgungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um Tsd. € 2.092,7 bzw. 6,1 % verringert. Sie sind vollständig durch Grundpfandrechte besichert.

Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten werden in der Position „Erhaltene Anzahlungen" ausgewiesen.
Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten im Wesentlichen im Voraus erhaltenen Mieten in Höhe von Tsd. € 41,3.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen vor allem die vorläufige Hausgeldabrechnung der pbg-eigenen Eigentumswohnungen Tsd. € 336,9 und mit Tsd. € 78,0 Gewährleistungseinbehalte aus Bauvorhaben.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Tsd. € 21,2 Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer sowie Tsd. € 6,0 Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern enthalten.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge" beinhalten unter anderem die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 79,3, Versicherungsentschädigungen in Höhe von Tsd. € 47,4 und Erträge aus Geschäftsvorfällen früherer Jahre in Höhe von Tsd. € 4,2.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" Tsd. € 308,4 betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag in Höhe von Tsd. € 307,8 für das Geschäftsjahr 2018.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Arbeitnehmer

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der durchschnittlich im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

Assistenz/ Digitalisierung	2	*(2)
Kaufm. Verwaltung	7	(7)
Techn. Verwaltung	8	(7)
Hausmeister	1	(1)
	18	**(17)**

* Vorjahreswerte in Klammern

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2018:	3.134	(Vorjahr: 3.139)
Zugänge 2018:	139	(Vorjahr: 153)
Abgänge 2018:	136	(Vorjahr: 158)
Stand am 31.12.2018:	3.137	(Vorjahr: 3.134)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 19,7 verringert; sie betrugen am 31. Dezember 2018 Tsd. € 4.715,7 (Vorjahr Tsd. € 4.735,4). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 30.424 gezeichnete Anteile (Vorjahr 30.551) verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wesentlich beeinträchtigen.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe € 1.682.501,05 ab. Gemäß § 39 Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 168.250,11 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 1.514.250,94. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Marcus Korschow
Christof Harms-Spentza

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Knut Sandler, Vorsitzender
Günther Brennförder, stellv. Vorsitzender und Schriftführer
Jürgen Heyens
Hans-Joachim Welter

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag keine Forderungen.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Potsdam, 22. Februar 2019

Harms-Spentza
Vorstand
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Korschow
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Bilanz per 31.12.2018 Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.18 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Umbuchungen Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.695,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	150.458.692,14	1.820.978,01	0,00	212.617,38	0,00
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.554.309,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	433.217,74	4.116,31	6.653,51	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	311.865,32	58.429,43	79.797,97	0,00	212.617,38
Summe Sachanlagen	154.758.085,05	1.883.523,75	86.451,48	212.617,38	212.617,38
Anlagevermögen insgesamt	**154.831.780,27**	**1.883.523,75**	**86.451,48**	**212.617,38**	**212.617,38**

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.18	kumulierte Abschreibungen 01.01.18	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.18	Buchwerte 31.12.18	Buchwerte 31.12.17
€	€	€	€	€	€	€
73.695,22	73.687,22	0,00	0,00	73.687,22	8,00	8,00
152.492.287,53	57.612.060,44	2.334.663,91	0,00	59.946.724,35	92.545.563,18	92.846.631,70
3.554.309,85	1.627.645,07	91.377,48	0,00	1.719.022,55	1.835.287,30	1.926.664,78
430.680,54	306.649,83	35.156,27	5.894,36	335.911,74	94.768,80	126.567,91
77.879,40	0,00	79.797,97	79.797,97	0,00	77.879,40	311.865,32
156.555.157,32	59.546.355,34	2.540.995,63	85.692,33	62.001.658,64	94.553.498,68	95.211.729,71
156.628.852,54	**59.620.042,56**	**2.540.995,63**	**85.692,33**	**62.075.345,86**	**94.553.506,68**	**95.211.737,71**

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

- Prüfungsverband -

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 Vorschriften 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 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.682,5 (Vorjahr: T€ 1.328,9). Im Geschäftsjahr 2019 wird ebenfalls ein Jahresüberschuss erwartet.

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.
- Prüfungsverband -

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2018 ordnungsgemäß nachgekommen sind.

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

Berlin, den 22. Februar 2019

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Eva Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

gez. Alfons Feld
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber:
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
An der Alten Zauche 2, 14478 Potsdam
Telefon: 0331 88832-0, Fax: 0331 88832-17
E-Mail: info@pbg-potsdam.de
www.pbg-potsdam.de

Bilder:
pbg, Tina Merkau, art efx

Gestaltung:
Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:
Das Druckteam

www.pbg-potsdam.de