pbg seit 1954
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geschäftsbericht der **pbg** 2019

www.pbg-potsdam.de

Geschäftsbericht der **pbg** 2019

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 8
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 8
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 9
2.3.3 Personal und Organisation 10
2.3.4 Sozialbericht 11
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
2.4.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 16
3. Prognosebericht 17
4. Risiko- und Chancenbericht 18
4.1 Risikobericht 18
4.2 Chancenbericht 19

JAHRESABSCHLUSS 2019 20
- **Bilanz zum 31.12.2019** 20
- **Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019** 22
- **Sozialbilanz** 23

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 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

Balance zwischen sozialer Sicherheit und Investitionen

Der Bericht unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 macht uns stolz, denn hinter uns liegt ein erfolgreiches Jahr. Die pbg steht wirtschaftlich auf festen Beinen, unsere Bestände sind in einem guten Zustand und unsere Mieten liegen deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt.

Während die Wohnkosten in der Stadt und in der Umgebung beängstigend schnell steigen, hat unsere Genossenschaft im letzten Jahr die Nutzungsentgelte für fünf Jahre eingefroren. Unser Mietenkonzept ermöglicht auf Dauer günstige Mietpreise, weil die pbg in den zurückliegenden Jahren verantwortungsbewusst und erfolgreich gewirtschaftet hat. Hier bestätigt sich, dass bei Genossenschaften wie der unseren, nicht das Streben nach Profit, sondern das Wohl der Mitglieder im Fokus steht.

Unsere Geschäftsergebnisse belegen, dass sich bezahlbare Mieten, die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandes und die nachhaltige Pflege unseres Eigentums in eine betriebswirtschaftlich tragfähige Balance bringen lassen. Damit sind wir – gemeinsam mit den anderen Wohnungsgenossenschaften – der Garant für eine soziale Wohnungsversorgung in Potsdam. Das wird auch in Zukunft so sein.

Zum Zeitpunkt des Erscheinens unseres Geschäftsberichtes wissen wir noch nicht, wie sich die Corona-Krise langfristig auswirken wird. Es ist zu befürchten, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weltweit und auch in unserem Land verschlechtern werden. Trotzdem sind wir optimistisch, dass wir auch in den nächsten Jahren an unserem Mietenkonzept wie auch an unserem Investitionsprogramm festhalten zu können.

Heute können wir unseren Mitgliedern sagen: Gemeinsam werden wir die Probleme bewältigen. Die Genossenschaft wird ihre Mitglieder während und auch nach der Krise unterstützen.

	2019	2018	2017	2016	2015
Mitglieder	3.142	3.137	3.134	3.139	3.127
Wohnungen	2.659	2.659	2.659	2.659	2.659
Bilanzsumme in Tsd. €	103.086,2	103.548,6	104.205,2	104.221,1	104.387,0
Nutzungsgebühren in Tsd. €	11.112,1	11.026,3	10.912,4	10.786,7	10.652,8
Ausgaben für Instandhaltung in Tsd. €	3.395,7	3.281,7	3.283,0	3.369,1	3.140,2
Andere umfassende Maßnahmen in Tsd. €	242,4	1.879,4	374,8	2.686,8	3.463,0
Geschäftsguthaben in Tsd. €	4.727,7	4.715,7	4.735,4	4.747,8	4.750,6

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 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 Vorstand der Genossenschaft zu bestellen.

links: Christof Harms-Spentza
rechts: Marcus Korschow

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Jahr 2019 geht so wie viele andere Jahre vorher als erfolgreiches Geschäftsjahr in die „Analen der pbg" ein. Stabilität und Kontinuität prägten den Geschäftsbetrieb. Der Aufsichtsrat legte bei Wahrnehmung seiner Kontroll- und Unterstützungsfunktion großen Wert darauf, dass sich die Leitung der Genossenschaft durchgängig am genossenschaftlichen Fördergrundsatz ausrichtet. Zu diesem Zweck hat sich der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen unter Teilnahme des Vorstandes intensiv mit den aktuellen Entwicklungen in unserer Genossenschaft auseinandergesetzt.

Daneben wurden Personalgespräche mit den Vorstandsmitgliedern geführt, um Möglichkeiten und Bedingungen für eine weitere Zusammenarbeit „auszuloten" und entsprechende Dienstverträge und Bestellungsurkunden vorzubereiten. In einer Zusammenkunft ohne Vorstand konnten diesbezüglich übereinstimmende Positionen fixiert und verbindlich gemacht werden, so dass der bisherige Vorstand zumindest für die nächsten drei Jahre auch der neue Vorstand ist und somit Stetigkeit gewahrt wird.

Wichtige Personalentscheidungen standen auch im Hinblick auf die turnusmäßig in 2019 erforderliche Neuwahl des Aufsichtsrates an, da der Aufsichtsrat als Organ, wie schon in der Vergangenheit, wieder von seinem Vorschlagsrecht gem. § 24 der Satzung der pbg Gebrauch machen wollte.

In diesem Zusammenhang war der plötzliche und unerwartete Tod des langjährigen Aufsichtsratsmitglieds Günther Brennförder am 01.06.2019 ohne Zweifel ein schwerwiegender Einschnitt in die personellen Überlegungen des Aufsichtsrates in eigener Sache. Zu kompensieren war auch der auf eigenen Wunsch erfolgende Verzicht auf eine erneute Kandidatur des ebenfalls langjährigen Aufsichtsratsmitglieds Hans-Joachim Welter.

Im Ergebnis dieser Bemühungen und der Wahl durch die Vertreterversammlung steht ein voll funktionsfähiger Aufsichtsrat, bestehend aus den Mitgliedern Jürgen Heyens, Martin Jäger, Dr. Knut Sandler und Sandro Wätzig, der mit der Wahl den „Staffelstab" vom Vorgängerorgan übernommen hat. Die erstmals in den Aufsichtsrat gewählten Mitglieder haben bereits an einer Weiterbildungsveranstaltung für Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Weitere diesbezügliche Aktivitäten stehen an.

Zu den Personalangelegenheiten gehört auch der Umstand, dass der Aufsichtsrat zur organisatorischen Vorbereitung und Absicherung der Vertreterwahl in 2020 eines seiner Mitglieder in den Wahlvorstand delegiert hat, das den Vorsitz in diesem Gremium übernommen hat.

Im Zentrum der Kontrolle durch den Aufsichtsrat standen und stehen vor allem die Bemühungen des Vorstands, unseren Mitgliedern wettbewerbsfähige Wohnungen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung zu stellen. In diesem Kontext ist auch das „Einfrieren" der Bestandsmieten für den Zeitraum Juli 2019 bis Dezember 2023 zu sehen. Der Aufsichtsrat hat die diesbezüglichen Voraussetzungen bewertet und dem Vorhaben des Vorstands seine ausdrückliche Zustimmung erteilt. Direkter ist Mitgliederförderung durch (haus)wirtschaftlichen Vorteil kaum deutlich zu machen! Parallel dazu ist ein langfristiges Mietenkonzept der pbg weiterhin in der Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Unsere Genossenschaft hat allein in den letzten zehn Jahren ca. 75 Mio. Euro, das sind ca. 75 % der Mieteinnahmen, in die Wohnsubstanz reinvestiert. Auch das ist Förderung!

Es gibt aber keinen Grund, bei Werterhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnsubstanz nachzulassen. Eine solche Weiterentwicklung ist ohne Zweifel auch das anspruchsvolle Vorhaben der pbg, in den nächsten acht Jahren 35 Aufzüge an Wohnblocks nachzurüsten. Spät, aber nicht zu spät, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf dieses Aufzugsprogramm verständigt, nach dem im Bericht des Aufsichtsrates 2015 aus finanziellen Gründen erst einmal eine abschlägige Aussage gemacht werden musste. Gemeinsam wurden Mittel und Wege gefunden, unsere Mitglieder „vor Ort" kostenmäßig nicht zu überfordern und nicht unzumutbar zu belasten. Die finanziellen Mittel dafür werden wir langfristig selbst erwirtschaften.

Unter dem Aspekt des Erwirtschaftens wären liquiditätssenkende Maßnahmen wie die genossenschaftliche Rückvergütung eher mit kaufmännischer Vorsicht zu behandeln. Eine genauso bedeutende Randbedingung ist dabei allerdings auch die allgemeine Entwicklung bei der Eigenkapitalverzinsung mit der Aussicht auf Negativzinsen.

Auf Wunsch des Aufsichtsrates haben Vorstand und Aufsichtsrat daher auf Basis einer tiefergehenden Analyse das Für und Wider dieser Fragestellung diskutiert. Abschließende Positionen beider Organe gibt es dazu noch nicht. Es ist vorgesehen, das Problem Ende 2020 erneut zu thematisieren.

Neben Werterhaltung und Weiterentwicklung des Vorhandenen wird auch eine moderate Erweiterung unseres Portfolios durch Neubau immer wieder auf der Tagesordnung stehen.

Der Aufsichtsrat begleitet den Vorstand bei Aktivitäten zur Liegenschaftsakquise. So wurde in enger Abstimmung beider Organe zu technischen und finanziellen Details in jüngster Vergangenheit das Grundstück Erlenhof 57 in Potsdam zur Errichtung eines Wohnhauses erworben. Unter dem Gesichtspunkt des sehr knappen Liegenschaftsangebotes in Potsdam ist das durchaus ein achtbarer Erfolg, der allerdings auch von etlichen „Fehllosen" flankiert ist.

Neben Mieten, Werterhaltung und -entwicklung sowie Neubau ist das Sozialmanagement (Soma) immer eine wichtige „Hausnummer" der Leitungstätigkeit und der Kontrolle durch den Aufsichtsrat im Hause pbg. Über die Jahre hat sich Soma zu einem unverzichtbaren Wirkungsbereich in unserer Genossenschaft entwickelt, dessen Aktivitäten Anklang und Anerkennung bei den Mitgliedern finden. Der Aufsichtsrat ist sehr an einer Ausweitung diesbezüglicher Angebote für unsere Mitglieder interessiert. Enge Grenzen für integrierte Serviceangebote zusammen mit Dritten setzen allerdings die Besteuerungsregeln der erweiterten Kürzung, denen die pbg unterliegt. Vorstand und Aufsichtsrat werden gemeinsam prüfen, welche Aktivitäten sinnvoll und unter Beibehaltung von Steuervorteilen möglich sind.

Im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner unverzichtbaren Pflichtaufgabe, den Vorstand im Interesse der Mitglieder zu überwachen und zu fördern, sind auch die Bemühungen des Aufsichtsrates zu sehen, die Problembereiche Datenschutz und Compliance-Management-System (CMS) in den Fokus der Vorstandsarbeit zu rücken und diesem Anliegen mit den entsprechenden Beschlüssen Nachdruck zu verleihen. Diese Bemühungen sind von Erfolg gekrönt. CMS und Datenschutz nehmen zwischenzeitlich einen hohen Stellenwert in der Leitungstätigkeit in der pbg ein.

Hinsichtlich der Finanz- und Kreditsituation in der Genossenschaft ergibt sich aus regelmäßigen Berichterstattungen des Vorstands an den Aufsichtsrat, dass die Angelegenheiten kaufmännisch ordentlich geregelt sind und die diesbezügliche Stabilität der pbg gewährleistet ist. Vernünftige Reserven und eine gute Ertragslage gewährleisteten auch in 2019 eine jederzeitige Liquidität des Unternehmens, so dass die Zahlungsfähigkeit der pbg nie infrage stand. Nicht zuletzt ist das auch auf ein gut funktionierendes Risikomanagement zurückzuführen, dem der Aufsichtsrat eine große Bedeutung beimisst. Der Aufsichtsrat unterstützt auch ausdrücklich das Bestreben des Vorstandes, die Kreditbelastung der pbg sukzessive und kontinuierlich zurückzuführen, so dass voraussichtlich bis Mitte der 2030er Jahre ein vollständiger Abbau erreicht wird.

Die pbg ist eine Genossenschaft mit einer Bilanzsumme > 1 Mio. Euro und einem Umsatz > 2 Mio. Euro. Neben der laufenden Geschäftstätigkeit des Vorstandes und der von diesem zu verantwortenden Buchführung hat der Aufsichtsrat daher den Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) und den Lagebericht des Vorstandes zu prüfen und zu bewerten (GenG §§ 53 und 31). Hinsichtlich der Buchprüfung hat sich der Aufsichtsrat auch in 2019 in bewährter zulässiger Weise auf Stichprobenkontrollen beschränkt und ansonsten der Tiefenprüfung des Prüfverbandes vertraut. Nennenswerte Probleme traten dabei in beiden Prüfvarianten nicht zutage.

Den Jahresabschluss haben sowohl Aufsichtsrat als auch Prüfverband in Gänze geprüft. Gemäß Feststellungen des Aufsichtsrates entspricht er den gesetzlichen Vorgaben, ist rechnerisch plausibel und wurde nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bilanzierung erstellt. Zusammengefasst kommt der Prüfverband in seinem Bericht zum gleichen Ergebnis.

Es wäre erfreulich, wenn sich auch die Vertreterversammlung dieser Aussage anschließen kann. Vorstand und Aufsichtsrat geben den Vertreterinnen und Vertretern einen „Leitfaden zur Bilanz der pbg“ zur Hand, der ihnen das Lesen und Bewerten des Jahresabschlusses erleichtern soll.

Der Lagebericht spiegelt sowohl die Lage in der pbg als auch ihre Chancen und Risiken deutlich wider, ist glaubwürdig und gut verständlich. Aus der Sicht des Aufsichtsrates ist er gut geeignet, um das Handeln des Vorstandes auch längerfristig im Vergleich zu den Erfordernissen zu bewerten. Diese Bewertung fällt seitens des Aufsichtsrates positiv aus. Geschäftspolitik, Unternehmensplanung und Rentabilität liegen im Rahmen der Erwartungen.

Das Ergebnis der gesetzlichen Pflichtprüfung unterstreicht diese Feststellung. Der Prüfbericht bescheinigt der pbg, dass sie auf „gesunden Beinen“ steht und den genossenschaftlichen Organen, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen in erforderlichem Umfang nachgekommen sind.

Gemäß der hausinternen Prognose für 2019 war ein deutlicher Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu erwarten. Mit einem diesbezüglichen Überschuss von 2.164.896,49 Euro wird dieser Erwartung entsprochen. Nach Abzug von zehn Prozent für die gesetzlich vorgeschriebene Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 1.948.406,84 Euro.

Der Vorstand unterbreitet der Vertreterversammlung den Vorschlag, diesen Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

In Wahrnehmung seiner Pflicht gem. § 38(1) GenG hat der Aufsichtsrat diesen Vorschlag geprüft und im Kontext mit der wirtschaftlichen Situation bewertet. Er befürwortet die Option des Vorstandes und empfiehlt seinerseits der Vertreterversammlung zu beschließen, den o. g. Bilanzgewinn in die Rücklagen einzustellen.

Sowohl die Aussagen zur internen und externen Prüfung der Jahresabschlussdokumente und Buchführung als auch die Bewertung der Ergebnisse der Geschäftstätigkeit im Abgleich mit dem Fördergrundsatz sind für den Aufsichtsrat Anlass, der Vertreterversammlung die Entlastung der Vorstandsmitglieder vorzuschlagen. In diesem Zusammenhang bittet der Aufsichtsrat auch selbst um Entlastung.

Unsere Genossenschaft ist Dank der soliden Arbeit ihrer Vorstände, Mitarbeiter und vielfältig mitwirkenden Mitglieder auf einem guten Weg. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand auf diesem Weg wie bisher kritisch und fördernd begleiten und mit dazu beitragen, dass die „Bodenhaftung“ immer gewahrt bleibt. Möge es weiterhin gute Jahre für die pbg geben!

Dazu wünscht der Aufsichtsrat allen Mitwirkenden viel Erfolg.

Potsdam, Mai 2020

Dr. Knut Sandler
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Knut Sandler

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

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

Die pbg führt ihre Geschäfte auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes im Rahmen ihrer Satzung. Dabei sind Zweck und die Zielsetzung der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder. Dies erfolgt vorrangig durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum. Dazu kann die pbg Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern 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 sowie Dienstleistungen.

Die Geschäftspolitik der pbg ist auf den gesetzlichen Grundauftrag der Mitgliederförderung ausgerichtet, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und zukunftsfähig auszurichten. Künftige Neubauten sollen das Angebot für die Mitglieder erweitern.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 2.659 Wohnungen seit fünf Jahren konstant (Stichtag: 31. Dezember 2019). Dazu zählen auch 209 Wohnungen in drei Wohneigentumsobjekten, bei denen die Genossenschaft mehrheitliche Miteigentümerin ist und 36 Wohnungen fremder Eigentümer verwaltet. 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 Zentrum.

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, neben den Wohngebieten Am Stern mit 17 % und Waldstadt II mit 11 %.

Mit knapp über 76 % verfügt die Genossenschaft vorwiegend 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: 32) 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

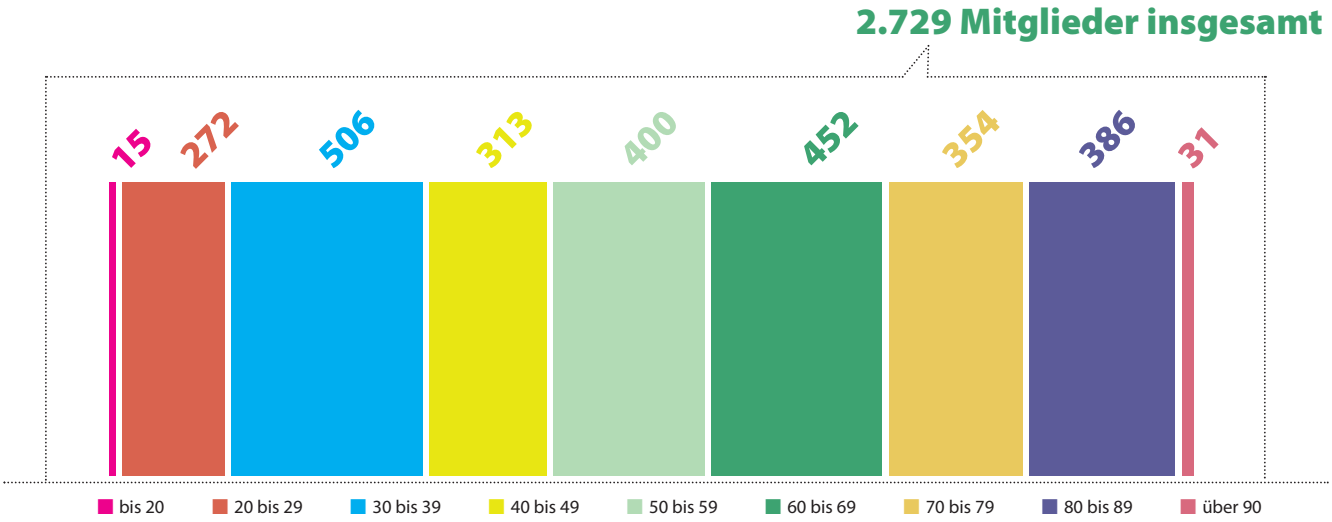
Im Geschäftsjahr 2019 waren 126 Zu- und 121 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Am 31. Dezember 2019 zählte die Genossenschaft 3.142 Mitglieder (Vorjahr: 3.137). Fast 87 % der Mitglieder wohnen in den Objekten der pbg (Anzahl: 2.729).

In ihrer Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder stellt sich die pbg ausgewogen dar. Der Altersdurchschnitt betrug zum 31.12.2019 55,2 Jahre und blieb damit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die altersmäßig größte Gruppe mit 506 Mitgliedern sind die 30- bis 39-Jährigen, gefolgt von den 60- bis 69-Jährigen (452) und den 50- bis 59-Jährigen (400).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 4.727,7 Tsd. € und erhöhte sich damit

Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder per 31.12.2019



im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 12,0 Tsd. €. Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 11,8 Tsd. € (Vorjahr: 14,1 Tsd. €) waren zum 31.12.2019 aufgekündigt.

Vertreterversammlung/Aufsichtsrat

Am 12. Juni 2019 fand die ordentliche Vertreterversammlung im Servicepunkt „K2“ der pbg statt. 32 der bis dato 62 amtierenden Vertreterinnen und Vertreter kamen der Einladung zur Vertreterversammlung nach. Im Beisein von Repräsentanten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) berichtete der Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse des BBU für das Geschäftsjahr 2018. Der Vorstand führte zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 und zu aktuellen Aufgaben der Genossenschaft aus.

Die Vertreterversammlung fasste Beschlüsse zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2018, zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. In Vorbereitung auf die Vertreterwahl 2020 wurde ein Wahlvorstand gewählt. Mit dem Schluss der Vertreterversammlung 2019 endete zudem die fünfjährige Amtszeit des Aufsichtsrates. In geheimer Wahl wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt.

Nach anschließender konstituierender Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Dr. Knut Sandler
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Martin Jäger
Weitere Aufsichtsratsmitglieder
Herr Jürgen Heyens, Herr Sandro Wätzig

Im Jahr 2019 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Die Organe tagten u.a. zu den Themen Jahresabschluss, Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen.

Mitgliederbetreuung

Für die Genossenschaft geht es primär beim Thema Wohnen nicht nur um den Wohnraum, sondern stets auch um das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen sowie um Unterstützung der Mitglieder bei sozialen Fragen.

Das eigens dafür eingerichtete Sozialmanagement ist Ansprechpartner für alle Mitglieder der pbg und engagiert sich auch für unternehmensübergreifende soziale Quartiersthemen. Die multifunktionalen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume im Servicepunkt „K2“ dienen dazu als Anlaufstelle. Dort wird eine Vielzahl an sozialen und gemeinschaftsorientierten Zusatzangeboten durch engagierte Ehrenamtliche erbracht. Es finden Veranstaltungen und Treffen statt, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Dabei richten sich die Angebote an alle Altersklassen und Bewohnergruppen.

Die Genossenschaft verfügt über zwei Gästewohnungen, die ausschließlich den Mitgliedern zu günstigen Konditionen zur Verfügung stehen.

Am Stern
Hans-Grade-Ring 11–17

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen, allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren. So konnte einem Bericht des Statistischen Bundesamtes zufolge das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,6 % gesteigert werden. 2018 waren es noch 1,5 %.

Die positiven Wachstumsimpulse sind dabei unter anderem auf den Baubereich, dazu zählt auch der Wohnungsbau, zurückzuführen. Hier gab es gegenüber 2018 ein Plus von 4,0 %. Der Wohnungsbau hat damit, laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), so stark zulegt, wie seit fünf Jahren nicht mehr. Weitere Wachstumstreiber waren 2019 die privaten und auch staatlichen Konsumausgaben. Auch die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, legten zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat dem GdW zufolge im vergangenen Jahr eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden € erzielt – ein Plus von 1,4 % gegenüber 2018.

Während die Dienstleistungsbranche und das Baugewerbe kräftige Zuwächse erfuhren, ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie habe zu diesem Rückgang beigetragen.

Die weiterhin gute wirtschaftliche Lage in Deutschland spiegelt sich auch in der erneut gestiegenen Erwerbstätigkeit und der weiterhin geringen Arbeitslosenquote wider. So wurde die Wirtschaftsleistung 2019 im Jahresdurchschnitt von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen erbracht und konnte im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % gesteigert werden, trotz insgesamt schwächerer Konjunktur. Der Bundesagentur für Arbeit zufolge lag die Arbeitslosenquote Ende 2019 bei 4,9 % und damit auf gleich hohem Niveau wie schon 2018.

Auch im Land Brandenburg zeigt sich die bundesweite konjunkturelle Abschwächung der Wirtschaftsleistung. So konnte im ersten Halbjahr 2019 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur um 0,2 % gesteigert werden. Brandenburg liegt im Länderranking damit im unteren Mittelfeld, während Berlin mit einem Plus von 1,9 % des preisbereinigten Bruttoinlandproduktes das beste Ergebnis aller Bundesländer in diesem Zeitraum aufweist.

Das verhaltene Wachstum in Brandenburg ist dabei ebenfalls überwiegend auf das produzierende Gewerbe zurückzuführen, hier gab es erhebliche Einbußen. Wachstumsimpulse kamen dagegen aus den Bereichen Gastgewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen sowie Öffentliche Dienstleistungen, so ein Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

Im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung konnte Brandenburg die Arbeitslosenquote senken. So lag diese im Dezember mit 73.372 Arbeitssuchenden bei 5,5 %. Das sind 0,4 % weniger als im Vorjahreszeitraum.

Die gute, wenn auch abgeschwächte Konjunktur ist auch in der Landeshauptstadt Potsdam weiterhin zu spüren. Auch hier konnte die Arbeitslosenquote gesenkt und die Erwerbstätigkeit erhöht werden. Die Arbeitslosenquote lag mit 5,1 % auf einem ähnlichen guten Niveau wie im Bundesdurchschnitt und konnte gegenüber dem Vorjahr verringert werden (2018: 5,6 %).

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Deutschland lebten Ende 2019 ca. 83,2 Millionen Menschen und damit etwa 200.000 mehr als im Jahr zuvor. Laut dem Statistischen Bundesamt wuchs die Bevölkerung 2019 jedoch deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Begründet wird das Bevölkerungswachstum vordergründig durch Zuwanderungen. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen.

Einen anhaltenden Boom in der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen insbesondere die Großstädte und Metropolregionen. Diese wachsen seit einigen Jahren überproportional und stellen die Kommunen vor die Herausforderungen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Augenscheinliche Kennzeichen für den Boom der Großstädte und den Druck auf den Wohnungsmarkt sind ein sinkender Wohnungsleerstand sowie steigende Preise in verschiedenen Preissegmenten von Mietwohnungen und Wohneigentum. Angebot und Nachfrage decken sich dabei immer seltener. 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 auch 2019 wieder standen.

Der Bedarf an Wohnraum ist groß: So konnte in den ersten elf Monaten des vergangenen Jahres in Deutschland der Bau von insgesamt 319.233 Wohnungen genehmigt werden, so das Bundesamt für Statistik. Das entspricht einem Zuwachs von 1,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Von den genehmigten Wohnungen entfällt mit 163.496 Wohnungen etwas mehr als die Hälfte auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung von weniger als einem Prozent (0,9 %).

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen bzw. noch nicht abgeschlossen wurden, seit einigen Jahren zu. Der bleibende Bauüberhang und die schleppende Fertigstellung benötigter Wohnungen bleiben demnach hinter den Erwartungen und Forderungen der Immobilienbranche zurück, die bereits 2015 einen jährlichen Bedarf an 400.000 neu gebauten Wohnungen ermittelt hat.

Investitionen in den Wohnungsbau entwickelten sich dem GdW zufolge wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stiegen um 4,0 %, während die Investitionen in Nicht-Wohnbauten um 3,5 % zulegten. Im Ergebnis seien in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in 2019 rund 228 Milliarden € geflossen.

Im Land Brandenburg und Potsdam zeigt sich bei den Baugenehmigungen und künftigen Bauaktivitäten entgegen der bundesweiten Entwicklung ein etwas anderes Bild: So wurden im Land Brandenburg bis September 2019 mit 11.244 Wohnungen gut ein Fünftel mehr an Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Auch in Potsdam stieg die Zahl in diesem Zeitraum deutlich von 596 in 2018 auf 1.027 in 2019 an (+ 72 %).

Der Bedarf an Wohnraum, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen, ist in Potsdam nach wie vor hoch. So lebten am 31.12.2019 mehr als 180.000 Menschen in der brandenburgischen Landeshauptstadt. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Zuwachs von 2.156 Menschen mit Hauptwohnsitz in Potsdam.

Das Bevölkerungswachstum ist damit um 1,2 Prozentpunkte gegenüber 2018 gestiegen, aber geringer ausgefallen, als erwartet.

Die Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Nachfrage ist höher als das Angebot, was sich unter anderem an einer geringen Leerstandsquote, an der Mietpreisgestaltung und der Kaufpreisentwicklung auf dem freien Markt erkennen lässt. So zeigt der Blick auf die Kaufpreisentwicklung in Potsdam einen deutlichen Anstieg. Laut einer Studie des Hamburger Marktforschungsinstituts F+B wird in Potsdam für Eigentumswohnungen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von mehr als 3.100 € gefordert. Zudem wurden in der Studie im vergangenen Jahr die Angebotsmieten zahlreicher Städte analysiert. Im Ergebnis sind die Preise bei den Angebotsmieten in Potsdam erneut gestiegen und die Mietspannen bleiben auf einem hohen Niveau. Auswertungen des Immobilienportals Immowelt zufolge lag die Nettokaltmiete bei einem mittleren Angebotspreis von 10,50 Euro pro Quadratmeter (€/m²). Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in der pbg zum 31.12.2019 bei rund 5,70 €/m².

Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam ist aktuell noch nicht abzusehen. Es fehlt vor allem an Flächen für den Wohnungsbau und einem geeigneten Verfahren, bezahlbares Wohnen in der Stadt langfristig zu sichern.

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung ergeben sich aus Nutzungsgebühren/ Mieten für Wohnungen, Gewerberäume, Garagen und Stellplätze sowie aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 stiegen die Umsatzerlöse um 1,6 % auf insgesamt 15,4 Mio. €. Die Erhöhung der Mieterlöse, als Basis des erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft, fällt mit 0,8 % sehr gering aus und resultiert aus den Anpassungen nach §§ 558, 559 BGB, aus Einzelvereinbarungen zu Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) sowie aus veränderten Nutzungsgebühren im Zuge der Neuvermietung von Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2019 rechnete die pbg **Betriebs- und Heizkosten** in Höhe von 4,4 Mio. € ab. Die im Vergleich zum Vorjahr um 108,5 Tsd. € höheren Umlagen bedeuten einen durchschnittlichen Unternehmenswert der monatlichen Betriebs- und Heizkosten von 2,30 €/m². Damit liegen die Werte deutlich unter dem Durchschnittswert von 2,69 €/m² im Monat gegenüber dem durch den Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V. veröffentlichten Betriebskostenspiegel 2017 für das Land Brandenburg.

Die **Erlösschmälerungen** verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Rückgang und betrugen 77,9 Tsd. € (Vorjahr: 121,8 Tsd. €). Hierzu zählen u.a. 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.

Im Zuge der Erhöhung der Gebühren für die Verwaltung von Wohneigentum stiegen erstmals seit 2008 die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** auf 22,8 Tsd. € (Vorjahr: 20,9 Tsd. €).

Der **Leerstand** zum Jahreswechsel betrug 0,6 % (Vorjahr: 0,6 %) und lag erneut unter dem Durchschnitt in Potsdam. Verschiedene Quellen gehen hier von einem Leerstand von 1 % bis 1,5 % aus. Zum Stichtag 31.12.2019 standen 17 Wohnungen (Vorjahr: 17 Wohnungen) leer, da sich diese zu jenem Zeitpunkt noch in der Herrichtung befanden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 155 Wohnungen (Vorjahr: 186) gekündigt. Ein historischer Tiefstwert, welcher zum einen ein Indiz für die Zufriedenheit der Mitglieder in ihren Wohnungen darstellt, zum anderen aber auch mit dem angespannten Wohnungsmarkt in Potsdam verbunden ist. Im Verhältnis zu den 2.659 Wohnungen im Genossenschaftsbestand bedeuten die 155 Auszüge eine **Fluktuationsquote** in Höhe von 5,8 % (Vorjahr: 7,0 %). Den größten Mieterwechsel erlebten die Objekte in den Wohngebieten Zentrum Ost (8 Kündigungen; 8,7 % Fluktuation), Am Schlaatz (43 Kündigungen; 6,9 % Fluktuation) und Waldstadt I (43 Kündigungen; 5,9 % Fluktuation). In allen Stadtteilen waren es 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 sind per 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 19,9 Tsd. € (Vorjahr: 19,3 Tsd. €) gestiegen. Dies entspricht 0,2 % der Jahressollmiete und bedeutet ein unverändert sehr niedriges Niveau. Dieses Ergebnis ist auf die gute Zahlungsmoral unserer Mitglieder und Mieter, die hilfreiche und begleitende Tätigkeit unseres Sozialmanagements, die konsequente Arbeit unseres Forderungsmanagements und die sorgfältige Prüfung bei der Neuvermietung zurückzuführen.

2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft führte im Geschäftsjahr 2019 die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes auf hohem Niveau konsequent fort. Durch die umfangreichen Maßnahmen an den Gebäuden, in den Wohnungen, an der Haustechnik sowie im Wohnumfeld wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit der pbg weiterhin sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 3,7 Mio. € in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert, die ausschließlich aus Eigenmitteln stammen.

		2019	2018	2017	2016	2015
Leerstand pbg (31.12.)	%	0,6	0,6	0,4	0,4	0,2
Fluktuation pbg	%	5,8	7,0	6,3	7,2	6,9
Erlösschmälerungen	T€	77,9	121,8	76,5	75,0	73,1

- Komplexmaßnahmen

Schwerpunkte im Bauplan 2019 waren:

- Niels-Bohr-Ring 20–36 (154,6 Tsd. €)
  Eines der größten Objekte (90 Wohnungen) im pbg-Bestand durchlief das so genannte Kellerprogramm. Dabei wurden die einfachen Holzverschläge zur Brandlastreduzierung gegen Konstruktionen aus Blech getauscht. Zudem wurden in allen Mieterkellern Elektroinstallationen mit Licht und Steckdose vorgenommen und sämtliche Kellerräume malermäßig überarbeitet. Des Weiteren wurde die Hausanschlussstation komplett erneuert.

- Leibnizring 41–43 (76,1 Tsd. €)
  Auch im Leibnizring 41–43 wurde das Kellerprogramm umgesetzt. Zugleich wurden die Treppenhäuser in diesem Objekt malermäßig überarbeitet und die Fußböden, inklusive der Treppenpodeste, mit neuem Linoleum versehen.

- Saarmunder Straße 7–13 (59,9 Tsd. €)
  In der Saarmunder Straße 7–13, ein Objekt mit insgesamt 40 Wohnungen, wurden die Treppenhäuser gemalert, die Terrazzoböden der Treppenläufe chemisch gereinigt und die Vorraumbereiche einheitlich mit einem zum Anstrich passenden Fliesenbelag versehen.

- Bernhard-Kellermann-Straße 1–4 (44,4 Tsd. €)
  Neben der umfassenden Reinigung der Balkone des Gebäudes wurde auf dem Grundstück ein neuer Spielplatz in Abstimmung mit den Bewohnern und passend zur Waldstadt aus Holz (Robinie) errichtet. Die feierliche Einweihung fand am 10. Dezember 2019 statt.

- Käthe-Kollwitz-Straße 38–40 (27,9 Tsd. €)
  Im Zuge der Verkehrssicherung musste auf dem Grundstück der Käthe-Kollwitz-Straße 38–40 der vorhandene Gehweg neu gepflastert werden. In diesem Zusammenhang wurden die Eingangsbereiche überarbeitet und mit Fahrradständern versehen.

- Bauvorbereitung der Modernisierung
  Erich-Pommer-Straße 8–12 (18,0 Tsd. €)
  Das Objekt wurde bereits Ende der 1990er-Jahre umfangreich saniert, jedoch nicht mit einem Wärmeverbundsystem gedämmt. Dies sollte in einer Maßnahme in 2019 nachgeholt werden. Auf Grund der Ende 2018 angestellten strategischen Überlegungen zur Weiterentwicklung des Bestandes und der damit einhergehenden Absicht, zukünftig im größeren Umfang Aufzüge anzubauen, wurde beschlossen, die Erich-Pommer-Straße 8–12 für einen Aufzugsanbau mit einzubeziehen. Dies erforderte die Verschiebung der Maßnahme nach 2020, um die planerischen vorbereitenden Maßnahmen abzuschließen. Erstmalig wurden im Rahmen einer Bewohnerversammlung auf Grundlage variierender Planungen die Mieter zur Entscheidungsfindung über die Gestaltung der Fassade sowie der Kelleraufteilung und -nutzung befragt. Die Ergebnisse der Befragung finden Berücksichtigung in der Umsetzung der Maßnahme.

- Unterbringung von Fahrrädern
  Die Genossenschaft beschäftigt sich auch mit dem Thema der Unterbringung von Fahrrädern. So entstand beispielsweise bereits im Jahr 2018 auf dem Grundstück Am Nuthetal 18–24 ein Fahrradabstellhaus. Im Milanhorst 19–23 wurden im Geschäftsjahr 2019 vor jedem Hauseingang abschließbare Fahrradboxen mit jeweils fünf Fahrradstellplätzen aufgestellt. Mit diesen kostenfreien Stellplätzen unterstützt die pbg ihre Mitglieder bei der Nutzung einer umweltfreundlichen Mobilitätsvariante.

- Fassadenreinigungen
  Nach der zufriedenstellenden Erprobung der Fassadenreinigung im JOS-Verfahren im Niels-Bohr-Ring 20–36 im Jahre 2018 wurde die Maßnahme 2019 an den Häusers in der Erich-Weinert-Straße 26–30 und in der Lilienthalstraße 22–30 erfolgreich fortgeführt. Das JOS-Verfahren, bei dem mit Hilfe einer speziellen patentierten Düse Luft, Wasser und Granulat (Reinigungsmittel) vermischt und mit niedrigem Druck gegen die zu reinigende Oberfläche geblasen wird, wird seit dem Ende der 1980er-Jahre zur schonenden Reinigung empfindlicher Oberflächen eingesetzt.

- Basisinstandhaltung/Wohnungsherrichtung

Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von 2,6 Mio. € getätigt. Knapp 75 % der Ausgaben flossen in die umfangreichen Herrichtungen von Wohnungen, welche nach wie vor einen hohen Ausstattungs- und Qualitätsstandard aufweisen.

2.3.3 Personal und Organisation

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

	31.12.2019	31.12.2018
Vorstandsmitglieder	2	2
Projektmanagement	2	1
Assistenz / Digitalisierung	2	3
kaufmännische Verwaltung	6	5
Bestandsverwaltung (dabei eine Prokura)	8	8
Hausmeister	1	1
	21	**20**

Zum 01.04.2019 wurde eine Neueinstellung im Bereich des Projektmanagements realisiert. Das Durchschnittsalter im Personalbestand der pbg zum Bilanzstichtag beträgt 46 Jahre (31.12.2018: 45 Jahre). Die Einschätzung zur Entwicklung des Personalbestandes sowie Beratungen und Festlegungen zu Qualifizierungsmaßnahmen sind regelmäßiger Bestandteil der Vorstandsarbeit. Die Anforderungen an alle Mitarbeiter unterliegen einer dynamischen Entwicklung. Die fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der pbg wurde 2019 mit 18,4 Tsd. € unterstützt (Vorjahr: 3,9 Tsd. €).

Die pbg ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV). Die Vergütung der Mitarbei-

ter erfolgt auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, welcher im Rahmen von Tarifverhandlungen in 2019 angepasst wurde. So erhöhten sich die Gehälter der tariflich Angestellten zum 01.07.2019 um 2,7 %.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

2.3.4 Sozialbericht

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine vorrangig wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Zur Erfüllung dieser Vorgaben sind sozial verantwortbare Mieten und die notwendige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft in Einklang zu bringen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Situation der pbg wurde im Sommer 2019 ein neues Mietenkonzept verabschiedet. So haben sich Vorstand und Aufsichtsrat dahingehend verständigt, ab 01. Juli 2019 die Nutzungsentgelte der Mitglieder nicht zu erhöhen. Die Selbstverpflichtung, die zunächst bis zum 31.12.2023 befristet ist, unterliegt verschiedenen Voraussetzungen. So sind laut Gleichbehandlungsgrundsatz die Nachzügler aus dem fast vollständig umgesetzten Zielmietenkonzept aus 2010 davon zunächst ausgeschlossen. Sollten sich zudem gesetzliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändern, die gravierende Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der pbg haben und somit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen, ist eine Anpassung des Mietenkonzeptes zwischen Aufsichtsrat und Vorstand zu diskutieren und vom Vorstand zu beschließen.

Neben dem Mietenkonzept orientiert sich die pbg auch in ihrem täglichen Handeln an zahlreichen sozialen Grundsätzen, unter anderem das Engagement für ein dauerhaftes und barrierearmes Wohnen, das Angebot zum Umzug im Bestand und die Förderung ihrer Mitglieder zur Selbsthilfe und Unterstützung älterer und sozial schwacher Mitglieder.

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2019		2018		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.435,9	97,3	15.197,7	97,3	238,2	1,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	495,9	3,1	273,9	1,7	222,0	81,1
Bestandsveränderungen	-61,8	-0,4	154,0	1,0	-215,8	-140,1
	15.870,0	**100,0**	**15.625,6**	**100,0**	244,4	1,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.538,7	28,6	-4.548,9	29,1	10,2	-0,2
Instandhaltungsaufwand	-3.395,7	21,4	-3.281,7	21,0	-114,0	3,5
Personalaufwendungen	-1.367,5	8,6	-1.286,1	8,2	-81,4	6,3
Abschreibungen	-2.452,7	15,5	-2.541,0	16,3	88,3	-3,5
Zinsaufwand	-856,9	5,4	-1.148,1	7,4	291,2	-25,4
Übrige Aufwendungen	-768,8	4,8	-828,9	5,3	60,1	-7,3
	-13.380,3	**84,3**	**-13.634,7**	**87,3**	254,4	-1,9
Geschäftsergebnis	**2.489,7**	**15,7**	**1.990,9**	**12,7**	498,8	25,1
Zinsergebnis	0,0		0,0		0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern	2.489,7		1.990,9		498,8	25,1
Ertragssteuern	-324,8		-308,4		-16,4	5,3
Jahresergebnis	**2.164,9**		**1.682,5**		482,4	28,7

Durch den Anstieg der abgerechneten Betriebskosten für das Vorjahr 2018 und im Zuge weiterer Grundmietenerhöhungen nach §§ 558, 559 BGB sowie durch Anpassungen bei der Neuvermietung von Wohnungen sind die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** um 238,1 Tsd. € gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen geringfügigen Anstieg um rund 1,6 %, welcher sich auf das insgesamt positive Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 2.164,9 Tsd. € auswirkte.

LAGEBERICHT

Waldstadt I
Drewitzer Straße 28–32

Die **anderen Umsatzerlöse und Erträge** erfuhren einen deutlichen Anstieg und betrugen zum 31.12.2019 495,9 Tsd. € (Vorjahr: 273,9 Tsd. €). Nach Beendigung des Rechtsstreits über die strittige Honorarforderung für Architektenleistungen und der Zahlung einer gerichtlich festgestellten Vergleichssumme (200 Tsd. €) wurde der Differenzbetrag zu der im Geschäftsjahr 2017 zurückgestellten Drohverlustrückstellung (392,9 Tsd. €) erfolgswirksam aufgelöst. Weiterhin rückläufig sind die Erträge aus Versicherungsentschädigungen 31,0 Tsd. € (Vorjahr: 47,4 Tsd. €). Durch den Rückgang von Schadensfällen im Jahresverlauf sanken die Regulierungen durch die Versicherungen.

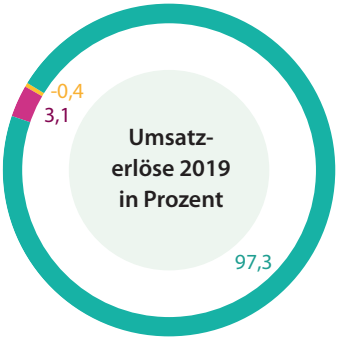
Erstmals seit 2007 sanken die **Betriebs- und Heizkosten inkl. der Grundsteuern** im Vergleich zum Vorjahr, bleiben aber mit 33,9 % der prozentual gewichtigste Teil der Aufwandsseite. Mit insgesamt 4.538,7 Tsd. € sind hier vor allem die Kosten erfasst, die mit der Betriebskostenabrechnung für 2019 bis spätestens 31.12.2020 auf die Mieter umgelegt werden. Kostensenkend wirkte sich die über den Arbeitskreis **Stadt***Spuren* ausgehandelte Rahmenvereinbarung mit der EWP zur Versorgung mit Fernwärme aus. Die vereinbarte Reduzierung des Arbeitspreises und die erneut gesunkenen Verbräuche sorgten für einen deutlichen Rückgang der Gesamtkosten der Fernwärme. Gestiegen sind im Vergleich zum Vorjahr die umlagefähigen Kosten der Grünpflege. Hier führten erneut notwendige Baumschnittarbeiten auf den Grundstücken der Genossenschaft zu einer Erhöhung der Kosten.

Die Höhe der **Instandhaltungsaufwendungen** (3.395,7 Tsd. €) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 %. Diese Aufwandsposition beinhaltet kostenintensive Maßnahmen im Zuge von ganzheitlichen Wohnungsherrichtungen (1.926,5 Tsd. €) und die sog. Basisinstandhaltung 645,4 Tsd. € (Vorjahr: 546,9 Tsd. €). Dritte große Säule der Instandhaltungsaufwendungen wird unter den „sonstigen Maßnahmen" zusammengefasst und belief sich auf 771,8 Tsd. € (Vorjahr: 526,8 Tsd. €).

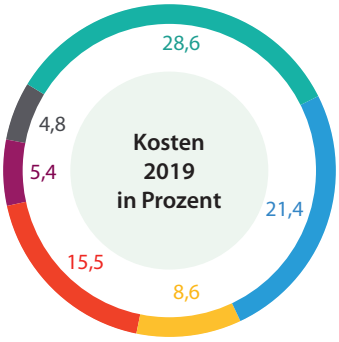
Prozentual geringfügige Veränderungen ergaben sich bei den **Abschreibungen** 2.452,7 Tsd. € (Vorjahr: 2.541,0 Tsd. €) und den **Personalaufwendungen** 1.367,5 Tsd. € (Vorjahr: 1.286,1 Tsd. €). Auf Grund der Neueinstellung im Bereich des Projektmanagements zum 01.04.2019 und der 2,7-prozentigen Lohnsteigerung bei den tarifangestellten Mitarbeitern der pbg zum 01.07.2019 erhöhten sich die Aufwendungen im Vergleich zu 2018 um 6,3 %.

Um vom weiter bestehenden Niedrigzinsniveau zu profitieren, wurden im Geschäftsjahr 2019 vorfristige Umfinanzierungen von Darlehen getätigt. Dies hatte deutliche Einsparungen bei den jährlichen **Zinsaufwendungen** zur Folge, die sich um 291,2 Tsd. € verringerten.

Neben den Zinsaufwendungen sanken auch die **übrigen Aufwendungen** auf 768,8 Tsd. € (Vorjahr: 828,9 Tsd. €). Die **Ertragssteuern** in Höhe von 324,8 Tsd. € (Vorjahr: 308,4 Tsd. €) speisen sich hauptsächlich aus der Körperschaftsteuer 307,5 Tsd. € und dem Solidaritätszuschlag 16,9 Tsd. €.



- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
- Andere Umsatzerlöse und Erträge
- Bestandsveränderungen



- Betriebskosten und Grundsteuer
- Instandhaltungsaufwand
- Personalaufwendungen
- Abschreibungen
- Zinsaufwand
- Übrige Aufwendungen

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2019 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:

	2019	**2018**
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2.164,9	1.682,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.452,7	2.541,0
Abschreibungen auf Forderungen	4,4	7,0
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen	-49,9	-50,0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2,8	0,8
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	856,6	1.147,6
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	-119,8	-20,1
Veränderungen der kurzfristigen sonst. Rückstellungen	-380,4	-26,5
Veränderungen der kurzfristigen Passiva	157,2	-252,6
Steueraufwand	324,8	308,4
Ertragsteuerzahlungen	-306,4	-361,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.106,9**	**4.976,3**
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-317,5	-1.883,5
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen	5,2	0,0
Erhaltene Zinsen	0,3	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-312,0**	**-1.883,0**
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der Tilgung/Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.318,8	-2.092,7
Ablösung von Darlehen	-2,3	0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12,0	-19,7
Gezahlte Zinsen	**-856,9**	-1.148,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.166,0**	**-3.260,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**1.628,9**	**-167,2**
Finanzmittel zum 31. Dezember	**5.303,6**	**3.674,7**

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2019 ist das Bilanzvolumen um 400,6 Tsd. € auf 98.964,1 Tsd. € gesunken. Ursächlich für den prozentual geringfügigen Rückgang um 0,4 % 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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	92.410,3	93,4	94.553,5	95,2	-2.143,2	-2,3
	92.410,3	**93,4**	**94.553,5**	**95,2**	-2.143,2	-2,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.250,2	1,2	1.136,5	1,1	113,7	10,0
Liquide Mittel	5.303,6	5,4	3.674,7	3,7	1.628,9	44,3
	6.553,8	**6,6**	**4.811,2**	**4,8**	1.742,6	36,2
Bilanzvolumen	**98.964,1**	**100,0**	**99.364,7**	**100,0**	-400,6	-0,4
Passiva						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	66.026,6	66,7	63.849,7	64,3	2.176,9	3,4
Sonderposten für Investitionszulage	1.218,7	1,2	1.268,6	1,3	-49,9	-3,9
Fremdkapital	29.757,3	30,1	32.078,4	32,3	-2.321,1	-7,2
	97.002,6	**98,0**	**97.196,7**	**97,9**	-194,1	-0,2
Mittel- und kurzfristiges Kapital						
Rückstellungen	277,5	0,3	641,2	0,6	-363,7	-56,7
Verbindlichkeiten	1.683,9	1,7	1.525,4	1,5	158,5	10,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	1,4	0,0	-1,3	-92,9
	1.961,5	**2,0**	**2.168,0**	**2,1**	-206,5	-9,5
Bilanzvolumen	**98.964,1**	**100,0**	**99.364,7**	**100,0**	-400,6	-0,4

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (92.410,3 Tsd. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (97.002,6 Tsd. €) finanziert.

Den planmäßigen Abschreibungen auf **Sachanlagen** in Höhe von 2.448,3 Tsd. € stehen im Geschäftsjahr 2019 deutlich geringere Zugänge zum Anlagevermögen gegenüber. Hierbei handelt es sich u.a. um Kosten für Balkonverglasungen und Grundrissänderungen sowie um Bauvorbereitungskosten für die Maßnahme in der Erich-Pommer-Straße 8–12.

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 10,0 % im Vergleich zum Vorjahr sind die anteiligen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in den Eigentumsobjekten auf 697,0 Tsd. € (Vorjahr: 645,7 Tsd. €).

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 66,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % gestiegen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 2.176,9 Tsd. € erhöht, und setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2019	**2018**	
	Tsd. €	Tsd. €	%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.727,7	4.715,7	0,3
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606,7	42.606,7	0,0
Gesetzliche Rücklage	1.922,3	1.705,8	12,7
Andere Ergebnisrücklagen	14.821,5	13.307,3	11,4
Jahresüberschuss	2.164,9	1.682,5	28,7
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-216,5	-168,3	28,6
	66.026,6	**63.849,7**	3,4

Für das Geschäftsjahr 2019 war ein Rückgang der **Fremdkapitalquote** auf 30,1 % (Vorjahr: 32,3 %) zu verzeichnen. Hier erfolgten vorrangig planmäßige Tilgungen von Darlehen, welche in der Vergangenheit zur Finanzierung des Objektbestandes aufgenommen wurden, in Höhe von 2.318,8 Tsd. € (Vorjahr: 2.092,7 Tsd. €).

Nach der Auflösung der im Geschäftsjahr 2017 berücksichtigten Honorarforderung aus Architektenleistungen (392,9 Tsd. €) sank die Summe der **Rückstellungen** auf 277,5 Tsd. €. Im Wesentlichen sind nunmehr noch Rückstellungen für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (49,1 Tsd. €), Gehaltsrückstellungen (45,0 Tsd. €) und die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (140,7 Tsd. €), welche wiederum im ersten Quartal 2020 nachgeholt werden, erfasst.

Waldstadt II
Saarmunder Straße 7–13

In der Darstellung der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen (4.122,0 Tsd. €) und die erhaltenen Anzahlungen (4.697,8 Tsd. €) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebene Saldo von 575,8 Tsd. € wurde den **Verbindlichkeiten** zugeordnet. Im Rahmen der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung ergeben sich somit mehrheitlich Guthaben für die Mieter.

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

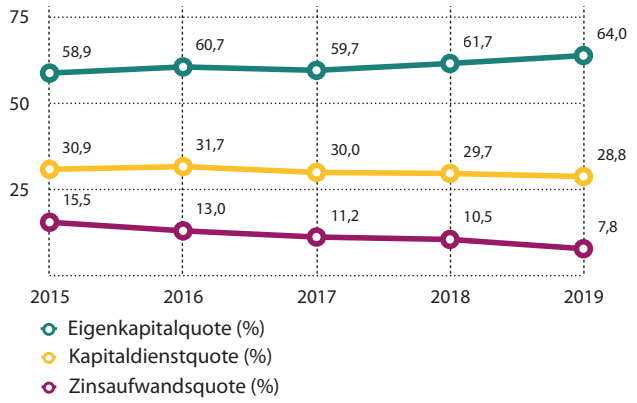
Die Entwicklung des Jahresergebnisses, der jeweils per anno ermittelten Zinsaufwandsquote, Kapitaldienstquote sowie weiterer wichtiger Kennzahlen und Daten wird im 5-Jahresvergleich zur Verdeutlichung dargestellt:

	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis (Tsd. €)	2.164,9	1.682,5	1.328,9	1.608,6	1.136,7
Zinsaufwandsquote (%)*	7,8	10,5	11,2	13,0	15,5
Kapitaldienstquote (%)**	28,8	29,7	30,0	31,7	30,9
langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)	29.757,3	32.078,4	34.171,1	36.283,2	38.273,6
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	66.026,6	63.849,7	62.186,9	60.870,4	59.264,6
Eigenkapitalquote (%)***	64,0	61,7	59,7	60,7	58,9
Verschuldungsgrad (%)	45,1	50,2	54,9	59,4	64,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,3	2,6	2,1	2,6	1,9
Gesamtkapitalrentabilität (%)***	2,9	2,7	2,4	3,0	2,8
langfristiges Vermögen (Tsd. €)	92.410,3	94.553,5	95.211,7	97.271,1	97.029,5
langfristiges Kapital (Tsd. €)	97.002,6	97.196,7	97.676,6	98.522,1	98.956,7
Buchwerte (€/m²)					
Sachanlagen (Gebäude)	401,67	415,15	416,81	433,89	432,48
Restschulden	185,19	199,64	212,66	224,19	236,58

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

Bei den Kennzahlen der Zinsaufwands- und Kapitaldienstquote spiegelt sich das Verhältnis der gestiegenen Nettokaltmieten zu den deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen wider. Dementsprechend zeigt die **Zinsaufwandsquote** eine positive Entwicklung und beträgt im Berichtsjahr 7,8 % gegenüber 10,5 % im Vorjahr. Die **Kapitaldienstquote** in Höhe von 28,8 % 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 2018: 38,5 %) sehr positiv dar. Die pbg hat, bedingt durch die hohen Tilgungen der vergangenen Jahre, eine gute Kapitalstruktur, die zukünftigen Projekten hinsichtlich der Finanzierung einen ausreichenden Spielraum ermöglicht.

Denn auch die **Eigenkapitalquote** konnte nochmals gesteigert werden. 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 des **Buchwertes für Sachanlagen** resultiert aus den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens. Entsprechend des Kennzahlenberichts vom BBU liegen die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen in 2018 beispielsweise bei rund 370 €/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 7,2 % verringert.

2.4.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

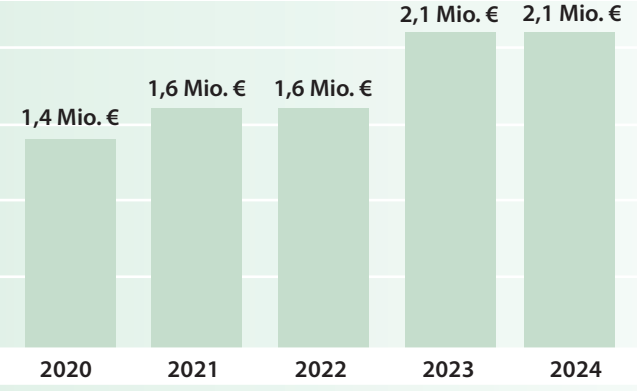
Mittlerweile werden 100 % des Gebäudebestandes der pbg mit Fernwärme der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) versorgt, die umweltfreundlich durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bezeichnet die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in einem kombinierten Prozess.

Auch in diesem Zusammenhang wurde im September 2019 die Rahmenvereinbarung zur Versorgung mit Fernwärme zwischen der EWP und der pbg erweitert. Die Vertragspartner möchten einen maßgeblichen Anteil zur Erreichung der Ziele des Masterplans 100 % Klimaschutz der Landeshauptstadt Potsdam zur Senkung der CO_2-Emissionen beitragen und bekennen sich ausdrücklich zu einer ökologischen wirtschaftlichen Betriebsführung bei der Wärmeversorgung.

3. PROGNOSEBERICHT

Die Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen des Jahres 2020 sowie die Langfristplanung bis zum Jahresende 2028 standen auf der Tagesordnung der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 18. Dezember 2019.

Dabei stellt sich die geplante Entwicklung der kommenden fünf Jahresergebnisse wie folgt dar:



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.

Für das Geschäftsjahr 2020 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 8.132,3 Tsd. €. Davon entfallen 4.166,0 Tsd. € auf aktivierungspflichtige Maßnahmen und 3.966,3 Tsd. € auf Instandhaltungsmaßnahmen. Für den gesamten Prognosezeitraum sind Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von mehr als 40 Mio. € vorgesehen. Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand aus Eigenmitteln erfolgen, wobei jederzeit von einer gesicherten Liquidität und Zahlungsfähigkeit auszugehen ist.

Bei der Planung der Umsatzerlöse fließt die Umsetzung des „Mietenkonzepts 2019“ mit ein. Demnach sind partielle Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) nur noch für die Nachzügler aus dem bestandsübergreifenden Mieterhöhungsprogramm der vergangenen Jahre vorgesehen. Weitere Anpassungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen (Fluktuation) oder bei Modernisierungsumlagen (vorrangig aus vereinbarten Einzelmaßnahmen). Somit ist für 2020 von einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse um 0,4 % 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. Aus Sicht der Genossenschaft wird dies als nachhaltiges Instrument der Mitgliederförderung gesehen.

Wesentliche Erlösschmälerungen aus Leerstand, Minderungen bzw. 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.

Der Personalaufwand wird sich durch Steigerungen des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhöhen. Dabei wird mit einer jährlichen Anpassung um 2,5 % und einer konstanten Anzahl von Mitarbeitern kalkuliert.

Sonstige außergewöhnliche Erträge bzw. Aufwendungen, die die Wirtschaftlichkeit der pbg im Betrachtungszeitraum maßgeblich beeinflussen, werden nicht erwartet.

Teltower Vorstadt
Am Brunnen 26–28

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risikobericht

Kontrollsystem

Die Entwicklung der Genossenschaft unterliegt einer Fülle von Einflüssen mit erheblichen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken verfügt die pbg über ein auf die Unternehmensgröße angepasstes Kontrollsystem:

- Jahresplanungen (Bauplan, Finanz- und Erfolgsplan, Budget- und Liquiditätsplanung),
- Langfristplanung bis zum Jahr 2029, mit jährlicher Fortschreibung bzw. Aktualisierung,
- permanente Liquiditätskontrolle und Überwachung,
- Vier-Augen-Prinzip für Zahlungs- und Schriftverkehr sowie bei Vertragsabschlüssen,
- Vertragsauflösungen nur durch den Vorstand,
- monatliches Berichtswesen mit allen wesentlichen Kennziffern (Fluktuation, Soll-Ist-Vergleiche Bauplan, Leerstand, Forderungen, Budgetierung) an den Vorstand,
- fortlaufende kaufmännische Kontrolle und Überwachung der Baumaßnahmen,
- Anpassung der Planungen bei Abweichungen Soll/Ist,
- quartalsweise schriftliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat,
- jährliche Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.

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. Die Marktrisiken für eine stabile und dauerhafte Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft sind derzeit gering, strukturelle Risiken sind nicht erkennbar.

2019 erklärte die Landeshauptstadt Potsdam den Klimanotstand und hat im „Masterplan 100 % Klimaschutz" Zielvorgaben für den Klimaschutz formuliert. Die energetische Sanierung des Bestandes in der pbg hat bereits in den letzten Jahren ihren Beitrag dazu geleistet. Für die zukünftigen Maßnahmen in der pbg werden die nachhaltig ökologischen Aspekte zunehmend Berücksichtigung finden.

Der Potsdamer Grundstücksmarkt entwickelt sich in Bezug auf die Verfügbarkeit und die Marktpreise als anspruchsvoll und schwierig. Die pbg nimmt jedoch vereinzelt am Marktgeschehen teil und beschäftigt sich mit den möglichen Potenzialen für weiteren Wohnungsbau in ihrem Bestand.

Das Immobilienportfolio der pbg, welches hauptsächlich aus Plattenbauten unterschiedlicher Baureihen besteht, wird mit hohen finanziellen und qualitativen Aufwand saniert und im laufenden Betrieb instandgehalten. Damit ist ein anhaltender Lebenszyklus gewährleistet und dieses Engagement zeichnet sich auch in der durchschnittlich längeren Verweildauer der Bewohner in ihrer Wohnung ab. Die Aktivitäten zur weiteren Entwicklung des Portfolios durch Neubauten tragen zukünftig zu mehr Diversität bei.

Die fortlaufende Kontrolle der Verkehrssicherheit und die langfristige Instandhaltungsstrategie gewährleisten eine gute Vermietbarkeit der Mietobjekte.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Finanzierungsrisiken

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten und die damit verbundene Zinsentwicklung werden permanent beobachtet. Die Bonität der pbg wurde von allen Hauptgläubigern bewertet und als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2019 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

Die Vielzahl der Neuerungen und gesetzlichen Anforderungen im Bereich des Datenschutzes hat die Genossenschaft zum Anlass genommen, das vorhandene Datenschutzmanagementsystem (DSMS) zu überarbeiten. Die Aktualisierung des Regelwerks zum Schutz von personenbezogenen Daten erfolgt in enger Abstimmung mit einem externen und von der Genossenschaft benannten Datenschutzbeauftragten.

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. Die Mitarbeiter der pbg werden über Schulungs- und Beratungsangebote in die Lage versetzt, den neuen und sich ständig ändernden Herausforderungen gerecht zu werden.

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

Baukostenrisiken

Nicht unerhebliche Risiken werden in der Entwicklung der regionalen Baupreise gesehen. Zwar sind wichtige Leistungen im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung über Einheitspreiskataloge vertraglich fixiert, dennoch fällt es vielen Baufirmen schwer, sich diesen Preisen zu unterwerfen. So ist beispielsweise der durchschnittliche Baupreisindex für die Instandhaltung in Brandenburg im Zeitraum 2015–2019 um 20,8 % gestiegen, davon allein im Jahr 2019 um 6,6 %. Auch in der pbg ist diese Entwicklung zu spüren. In fast allen Gewerken wurden Preiserhöhungen durch die Vertragspartner angekündigt und gefordert.

Gesamteinschätzung

Nach Einschätzung und Bewertung der Einzelrisiken durch den Vorstand bestehen für die pbg zum Berichtszeitpunkt keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden könnten. 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 auch unter den beschriebenen Risiken erfolgreich entwickeln können. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bleiben 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 zu stellen und den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft ein zukunftsfähiges Produkt, d.h. modernen und bezahlbaren Wohnraum, zur Verfügung zu stellen. Dazu beschäftigt sich die Genossenschaft unter anderem mit dem Nachrüsten von Aufzügen zur barrierearmen Erschließung der Wohnungen, welches den Bestand an erreichbaren Wohnungen in den folgenden acht Jahren von derzeit 9 % auf 25 % steigern soll.

Für die integrierte Weiterentwicklung des Stadtteils Am Schlaatz initiierten die Mitglieder des Arbeitskreises **Stadt***Spur*en – zu dem auch die pbg gehört – ein Bündnis mit der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist es, einen zukunftsorientierten und modernen Stadtteil zu entwickeln und den Bewohnern eine langfristige Perspektive zu bieten. Für die pbg, welche rund 23 % ihres Bestandes im Schlaatz hält, ist dies ein wichtiges Projekt.

Erweiterungen des Wohnungsbestandes durch Ergänzungs- oder Neubau sind für die pbg eine Möglichkeit, jetzigen und zukünftigen Mitgliedern neue Angebote zum genossenschaftlichen und zeitgemäßen Wohnen zu eröffnen. Auf Grundlage der im Juli 2018 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung des Arbeitskreises **Stadt***Spur*en mit der Stadt Potsdam ist deutlich auch der gesellschaftliche und politische Wille zu erkennen, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft ihren Willen zum Engagement im Potsdamer Entwicklungsgebiet Krampnitz deutlich signalisiert.

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

Potsdam, den 01. April 2020

Christof Harms-Spentza
Vorstand

Marcus Korschow
Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Drewitz
Robert-Baberske-Str. 7–13

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite *in €*		**31.12.2019**	**31.12.2018**
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7,00	8,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		90.370.316,42	92.545.563,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.743.909,82	1.835.287,30
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		116.403,02	94.768,80
4. Bauvorbereitungskosten		179.670,38	77.879,40
Anlagevermögen insgesamt		**92.410.306,64**	**94.553.506,68**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		**4.122.039,17**	**4.183.859,39**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.882,28		19.269,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.373,51	**1.250.255,79**	1.117.226,14
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**5.303.584,96**	**3.674.743,70**
Bilanzsumme		**103.086.186,56**	**103.548.604,99**

BILANZ ZUM 31.12.2019

Passivseite *in €*		**31.12.2019**	**31.12.2018**
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.380,00		187.085,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.727.655,00		4.715.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.780,00	**4.893.815,00**	14.105,00
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	1.922.261,40		1.705.771,75
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.821.559,36	**59.350.497,18**	13.307.308,42
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.164.896,49		1.682.501,05
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-216.489,65	**1.948.406,84**	-168.250,11
Eigenkapital insgesamt		**66.192.719,02**	**64.050.917,53**
B. Sonderposten für Investitionszulage		**1.218.680,40**	**1.268.628,10**
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	16.782,75		77,00
2. Sonstige Rückstellungen	260.762,57	**277.545,32**	641.182,60
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.443.885,13		27.487.096,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.313.456,83		4.591.261,49
3. Erhaltene Anzahlungen	4.697.845,71		4.549.615,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.216,36		42.023,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	869.256,95		889.227,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.470,99	**35.397.131,97**	27.178,66
davon aus Steuern: € 17.588,28			(21.178,43)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		**109,85**	**1.396,56**
Bilanzsumme		**103.086.186,56**	**103.548.604,99**

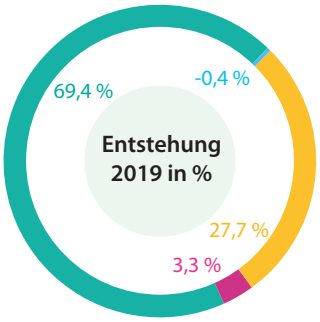
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

		2019		2018
		€		€
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	15.435.857,66		15.197.700,20
	b) aus Betreuungstätigkeit	22.752,11	**15.458.609,77**	20.900,00
2.	**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		-61.820,22	154.025,14
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**		473.190,72	252.973,51
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.667.920,90	7.624.262,92
5.	**Rohergebnis**		8.202.059,37	8.001.335,93
6.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	1.133.962,17		1.069.671,45
	b) Soziale Abgaben	233.564,16	**1.367.526,33**	216.493,80
7.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		2.452.678,50	2.540.995,63
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		730.116,52	729.940,72
9.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		287,34	531,83
10.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		857.225,29	1.148.628,36
	davon aus Abzinsung: € 310,22			(483,19)
11.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		324.835,15	308.378,05
12.	**Ergebnis nach Steuern**		**2.469.964,92**	1.987.759,75
13.	**Sonstige Steuern**		305.068,43	305.258,70
14.	**Jahresüberschuss**		**2.164.896,49**	1.682.501,05
15.	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage**		216.489,65	168.250,11
16.	**Bilanzgewinn**		**1.948.406,84**	**1.514.250,94**

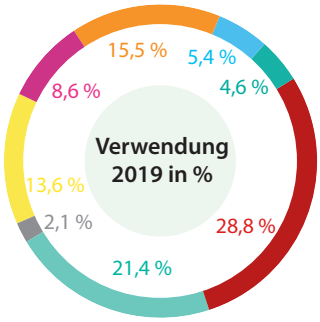
SOZIALBILANZ

	2019		2018	
	T€	%**	T€	%**
Entstehung				
Nutzungsgebühr *	11.011,1	69,4%	10.882,5	69,6%
Betriebskosten	4.401,7	27,7%	4.293,2	27,5%
übrige Erträge	519,3	3,3%	296,5	1,9%
Bestandsveränderung	-61,8	-0,4%	154,0	1,0%
	15.870,3	**100,0%**	**15.626,1**	**100,0%**
Verwendung				
Personalkosten	1.367,5	8,6%	1.286,2	8,2%
Abschreibungen	2.452,7	15,5%	2.541,0	16,3%
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	857,2	5,4%	1.148,6	7,4%
sonst. betr. Aufwendungen	730,1	4,6%	729,9	4,7%
Betriebskosten + Sonstiges	4.577,3	28,8%	4.647,8	29,7%
IH Kosten	3.395,7	21,4%	3.281,7	21,0%
Steuern vom Ertrag	324,8	2,1%	308,4	2,0%
Überschuss	2.164,9	13,6%	1.682,5	10,8%
	15.870,3	**100,0%**	**15.626,1**	**100,0%**

* bereinigt um Erlösschmälerung ** Rundungsdifferenzen



- Bestandsveränderung
- Betriebskosten
- übrige Erträge
- Nutzungsgebühr *



- Personalkosten
- Abschreibungen
- Zinsen u. ähnl. Aufwendungen
- sonst. betr. Aufwendungen
- Betriebskosten + Sonstiges
- IH Kosten
- Steuern vom Ertrag
- Überschuss

Waldstadt I
Servicepunkt „K2“

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine im Jahr 1954 gegründete und im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam unter der Nr. 37 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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), 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 2019 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31. Dezember 2018 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 bzw. 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 2019 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

Zugänge für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ resultieren aus Kosten für die Grundrissänderungen in fünf Wohnungen (82,9 Tsd. €), die nachträgliche Anbringung von Balkonverglasungen (35,7 Tsd. €) und das Aufstellen von drei Fahrradgaragen auf dem Grundstück im Milanhorst 19–23 (17,7 Tsd. €).

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 im Wesentlichen die Abwicklung eines Grundstückskaufs im Potsdamer Wohngebiet Am Schlaatz in Höhe von 73,6 Tsd. € und die Planungsleistungen für die Modernisierungsmaßnahme in der Erich-Pommer-Straße 8–12 (17,9 Tsd. €) im Jahr 2020. Weitere Kosten fielen im Rahmen der Beteiligung an Grundstücksvergabeverfahren der Stadt Potsdam an.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,3 Tsd. € auf Bauvorbereitungskosten bilanziert.

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 2019 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen waren im Geschäftsjahr 2019 4,4 Tsd. € abzuschreiben. Inhaltlich betraf dies Forderungen aus Ausgangsrechnungen und Mietforderungen in überschuldeten Nachlassangelegenheiten.

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 697,0 Tsd. € Instandhaltungsrücklagen sowie 409,7 Tsd. € im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und 99,4 Tsd. € Forderungen aus den Jahresabrechnungen der Stadtwerke für Wasser, Fernwärme und Strom.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	19.882,28	19.882,28	0,00
	*(19.269,08)	*(19.269,08)	*(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.373,51	533.350,12	697.023,39
	*(1.117.226,14)	*(471.491,75)	*(645.734,39)
Summe	**1.250.255,79**	**553.232,40**	**697.023,39**
	*(1.136.495,22)	*(490.760,83)	*(645.734,39)

* Zahlen zum 31.12.2018 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 die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaften.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

Rücklagenspiegel per 31.12.2019	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	1.705.771,75	0,00	216.489,65	1.922.261,40
Andere Ergebnisrücklagen	13.307.308,42	1.514.250,94	0,00	14.821.559,36
Summe	**57.619.756,59**	**1.514.250,94**	**216.489,65**	**59.350.497,18**

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 2019 in Höhe von 50,0 Tsd. € 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 260,8 Tsd. € (Vorjahr: 641,2 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von 49,1 Tsd. € (Vorjahr: 48,7 Tsd. €), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von 45,0 Tsd. € (Vorjahr: 33,8 Tsd. €) sowie für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von 140,7 Tsd. € (Vorjahr: 140,2 Tsd. €), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2020 nachgeholt werden.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2019	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zwischen 1-5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfandrechtlich gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**27.443.885,13**	2.295.363,05	9.397.274,42	15.751.247,66	27.443.885,13
	*(27.487.096,91)	*(1.913.515,31)	*(7.552.333,41)	*(18.021.248,19)	*(27.487.096,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.313.456,83**	83.099,13	367.846,99	1.862.510,71	2.313.456,83
	*(4.591.261,49)	*(368.249,33)	*(1.650.728,32)	*(2.572.283,84)	*(4.591.261,49)
erhaltene Anzahlungen	**4.697.845,71**	4.697.845,71	0,00	0,00	0,00
	*(4.549.615,25)	*(4.549.615,25)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**48.216,36**	48.216,36	0,00	0,00	0,00
	*(42.023,77)	*(42.023,77)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**869.256,95**	808.083,68	61.173,27	0,00	0,00
	*(889.227,12)	*(817.005,79)	*(72.221,33)	*(0,00)	*(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**24.470,99**	24.470,99	0,00	0,00	0,00
	*(27.178,66)	*(27.178,66)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Summe	**35.397.131,97**	**7.957.078,92**	**9.826.294,68**	**17.613.758,37**	**29.757.341,96**
	*(37.586.403,20)	*(7.717.588,11)	*(9.275.283,06)	*(20.593.532,03)	*(32.078.358,40)

* Zahlen zum 31.12.2018 in Klammern

Durch Tilgungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2.321,0 Tsd. € bzw. 7,2 % verringert. Im Geschäftsjahr 2019 fand zudem eine Umschuldung von verschiedenen Versicherungsdarlehen auf ein Bankdarlehen statt (2.031,3 Tsd. €). 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 erhaltene Mieten in Höhe von 47,9 Tsd. €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen vor allem die vorläufige Hausgeldabrechnung der pbg-eigenen Eigentumswohnungen 406,7 Tsd. € und mit 59,5 Tsd. € Gewährleistungseinbehalte aus Bauvorhaben.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind 17,6 Tsd. € Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer sowie 6,9 Tsd. € Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern enthalten.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Ein gewichtiger Anteil der „Sonstigen betrieblichen Erträge" resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 254,8 Tsd. € und davon im Speziellen aus der Auflösung der Drohverlustrückstellung aus 2017 in Höhe von 192,9 Tsd. €.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" 324,8 Tsd. € betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer (307,5 Tsd. €) und den Solidaritätszuschlag (16,9 Tsd. €) für das Geschäftsjahr 2019.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen 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 beträgt die Zahl der durchschnittlich im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

Assistenz/ Digitalisierung	2	*(2)
Kaufm. Verwaltung	6	*(7)
Techn. Verwaltung	10	*(8)
Hausmeister	1	*(1)
	19	***(18)**

* Vorjahreswerte in Klammern

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2019:	3.137	(Vorjahr: 3.134)
Zugänge 2019:	126	(Vorjahr: 139)
Abgänge 2019:	121	(Vorjahr: 136)
Stand am 31.12.2019:	3.142	(Vorjahr: 3.137)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 11,9 Tsd. € erhöht; sie betragen am 31. Dezember 2019 4.727,7 Tsd. € (Vorjahr: 4.715,7 Tsd. €). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 30.501 gezeichnete Anteile (Vorjahr: 30.424) gesteigert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Dezember 2019 und schriftlicher Bestätigung der vereinbarten Voraussetzungen vom 24. Januar 2020 wurde ein bebautes Grundstück im Erlenhof für 950,0 Tsd. € gekauft.

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wesentlich beeinträchtigen.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.164.896,49 € ab. Gemäß § 39 Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 216.489,65 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.948.406,84 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Christof Harms-Spentza
Marcus Korschow

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Knut Sandler, Vorsitzender
Martin Jäger, stellv. Vorsitzender (ab 12.06.2019)
Jürgen Heyens
Sandro Wätzig (ab 12.06.2019)
Günther Brennförder (verst.), stellv. Vorsitzender und Schriftführer (bis 01.06.2019)
Hans-Joachim Welter (bis 12.06.2019)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Potsdam, 01. April 2020

Christof Harms-Spentza
Vorstand

Marcus Korschow
Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Bilanz per 31.12.2019 Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.19 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.695,22	0,00	7.757,43	65.937,79
Sachanlagen				
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	152.492.287,53	136.312,49	0,00	152.628.600,02
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.554.309,85	0,00	0,00	3.554.309,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.680,54	75.012,78	62.420,91	443.272,41
Bauvorbereitungskosten	77.879,40	106.127,18	4.336,20	179.670,38
Summe Sachanlagen	156.555.157,32	317.452,45	66.757,11	156.805.852,66
Anlagevermögen insgesamt	**156.628.852,54**	**317.452,45**	**74.514,54**	**156.871.790,45**

kumulierte Abschreibungen 01.01.19	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.19	Buchwerte 31.12.19	Buchwerte 31.12.18
€	€	€	€	€	€
73.687,22	0,00	7.756,43	65.930,79	7,00	8,00
59.946.724,35	2.311.559,25	0,00	62.258.283,60	90.370.316,42	92.545.563,18
1.719.022,55	91.377,48	0,00	1.810.400,03	1.743.909,82	1.835.287,30
335.911,74	45.405,57	54.447,92	326.869,39	116.403,02	94.768,80
0,00	4.336,20	4.336,20	0,00	179.670,38	77.879,40
62.001.658,64	2.452.678,50	58.784,12	64.395.553,02	92.410.299,64	94.553.498,68
62.075.345,86	**2.452.678,50**	**66.540,55**	**64.461.483,81**	**92.410.306,64**	**94.553.506,68**

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFERGEBNIS

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 aufgestellte Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.164,9 (Vorjahr: T€ 1.682,5). Im Geschäftsjahr 2020 wird ebenfalls ein Jahresüberschuss erwartet.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 ordnungsgemäß nachgekommen sind.

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

Berlin, den 3. April 2020

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Susanne Schlesing
Wirtschaftsprüferin

gez. Klaus-Peter Ohme
Wirtschaftsprüfer

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. * BERLIN *
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND

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

Stand:
Mai 2020

Bilder:
pbg, Tina Merkau

Gestaltung:
Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:
Das Druckteam