pbg seit 1954
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT DER pbg 2020

www.pbg-potsdam.de

Geschäftsbericht der **pbg** 2020

INHALT

VORWORT DES VORSTANDES . . . 3

AUF DEN ERSTEN BLICK . . . 4

BERICHT DES AUFSICHTSRATES . . . 4

LAGEBERICHT . . . 8
1. Grundlagen des Unternehmens . . . 8
1.1 Geschäftsmodell . . . 8
1.2 Verwaltungsbestand . . . 8
1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft . . . 9
2. Wirtschaftsbericht . . . 10
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung . . . 10
2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen . . . 10
2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens . . . 11
2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang . . . 11
2.3.2 Bauliche Maßnahmen . . . 13
2.3.3 Personal und Organisation . . . 14
2.3.4 Sozialbericht . . . 14
2.4 Lage des Unternehmens . . . 15
2.4.1 Ertragslage . . . 15
2.4.2 Finanzlage . . . 17
2.4.3 Vermögenslage . . . 18
2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren . . . 19
2.4.5 Umweltschutz und Nachhaltigkeit . . . 22
3. Prognosebericht . . . 22
4. Risiko- und Chancenbericht . . . 23

JAHRESABSCHLUSS 2020 . . . 26
- **Bilanz zum 31.12.2020** . . . 26
- **Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020** . . . 28

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 . . . 30
- **Allgemeine Angaben** . . . 30
- **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung** . . . 30
- **Sonstige Angaben** . . . 34
  Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  Beteiligungen
  Arbeitnehmer
  Mitgliederbewegung
  Nachtragsbericht
  Ergebnisverwendung
  Organe
  Zuständiger Prüfungsverband
- **Entwicklung des Anlagevermögens** . . . 36

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS . . . 38

Impressum . . . 40

VORWORT DES VORSTANDES

Stabil in schwierigen Zeiten

Unser diesjähriger Geschäftsbericht dokumentiert ein Jahr, das für uns alle sehr schwierig war. Dass unsere Genossenschaft es erfolgreich beendet hat, macht uns stolz: Die pbg steht wirtschaftlich auf stabilen Fundamenten, unsere Wohngebäude sind in einem guten Zustand und die Höhe unserer Nutzungsentgelte hebt sich wohltuend von den Mieten vieler anderer Wohnungsanbieter ab. Mehr noch: Trotz aller Einschränkungen sind wir in diesem Jahr in den Bereichen Geschäftsorganisation, Investition und Bestandsentwicklung vorangekommen.

Über alle verordneten Einschränkungen hinweg waren die Geschäftsstelle und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Mitglieder stets erreichbar. Mit viel Abstand blieben wir unseren Mitgliedern nah: Telefonisch und per Mail waren wir jederzeit im Kontakt mit ihnen und konnten uns allen Anliegen unserer Mitglieder annehmen.

Ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft auch im zurückliegenden Jahr umfangreiche Investitionen vorgenommen. So haben wir unser Programm zur Umgestaltung der Keller, beispielsweise in der Waldstadt und Am Schlaatz, weiter vorangetrieben. Auch den Anbau des Aufzuges in der Erich-Pommer-Straße haben wir weiter vorbereitet, um die Maßnahme im Jahr 2021 realisieren zu können. Am Erlenhof bereiten wir den Neubau von Wohnungen vor, um unser Wohnungsangebot weiterzuentwickeln.

Wegen der Pandemie konnte 2020 keine Vertreterversammlung stattfinden. Aber wir haben die genossenschaftliche Demokratie nicht dem Virus geopfert: Die notwendigen Beschlüsse der Vertreter haben wir im Umlaufverfahren herbeiführen können. Auch unsere Mitgliederzeitungen erschienen pünktlich. Das alles war mit großen Anstrengungen unserer Belegschaft, der gewählten Vertreter und der Mitglieder des Aufsichtsrates verbunden. Ihnen allen danken wir für ihr Engagement und ihre Umsicht.

Unser Dank gilt auch unseren Mitgliedern. Ihre Treue und Verbundenheit bilden das Rückgrat unserer Genossenschaft. Dies gilt für 2020 ebenso wie für die kommenden Jahre. Noch sind die Folgen der Corona-Krise nicht abzusehen, wir sind aber überzeugt: Gemeinsam erreichen wir, dass sicheres und bezahlbares Wohnen bei uns auch in der Zukunft garantiert bleiben.

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

AUF DEN ERSTEN BLICK

	2020	2019	2018	2017	2016
Mitglieder	3.151	3.142	3.137	3.134	3.139
Wohnungen	2.660	2.659	2.659	2.659	2.659
Bilanzsumme in Tsd. €	102.052,1	103.086,2	103.548,6	104.205,2	104.221,1
Nutzungsgebühren in Tsd. €	11.174,7	11.112,1	11.026,3	10.912,4	10.786,7
Ausgaben für Instandhaltung in Tsd. €	4.466,4	3.395,7	3.281,7	3.283,0	3.369,1
Andere umfassende Maßnahmen in Tsd. €	1.060,4	242,4	1.821,0	374,8	2.686,8
Verbleibendes Geschäftsguthaben in Tsd. €	4.734,9	4.727,7	4.715,7	4.735,4	4.747,8

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Ein „coronabewegtes“ Geschäftsjahr liegt hinter uns. Das Virus hatte uns fest im Griff.

Im Februar 2020 haben Aufsichtsrat und Vorstand noch wie selbstverständlich eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Doch dann ließ uns die Realität der „Inzidenzzahlen“ und „R-Werte“ Abstand von dieser klassischen Form der Zusammenkunft nehmen. Vier weitere Aufsichtsratssitzungen fanden nur noch als Telefonkonferenzen statt.

Eine bedauerliche Folge der Corona-Pandemie ist unter anderem auch der Umstand, dass Weiterbildungsveranstaltungen der BBA, wie zum Beispiel die Zielgruppentagung „Wissen ist Pflicht“ für Aufsichtsratsmitglieder, komplett ausgefallen sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben daher verstärkt Gelegenheit genommen, sich untereinander über gesetzliche Vorgaben zu den Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrats auszutauschen.

Ungeachtet dessen kann der Aufsichtsrat aber darauf verweisen, dass inhaltlich keine nennenswerten Abstriche an der Arbeit als Kontrollinstanz und Strategieorgan gemacht werden mussten.

Nicht zuletzt ist das auch auf die professionelle Zuarbeit in Vorbereitung dieser Konferenzen durch den Vorstand und die Mitarbeiter der pbg zurückzuführen. Das ist insofern hervorzuheben, dass bei allen wie selbstverständlich erscheinenden Aktivitäten natürlich die „SARS-CoV-2-Arbeitsschutzregel“ und das darauf basierende Gesundheitskonzept der pbg zum Schutz der Mitarbeiter einzuhalten waren.

Mit der „Informations- und Dokumentationsordnung“ der pbg, ist die Berichtspflicht des Vorstands detailliert geregelt. Sie bildet die Grundlage dafür, dass der Aufsichtsrat eng an das Geschäftsgeschehen angeschlossen ist. Er konnte dadurch auch in 2020 mit hoher Aktualität seinen Prüfungsauftrag erfüllen sowie den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend beraten. Der Aufsichtsrat erörterte ausführlich sämtliche für die pbg bedeutenden Geschäftsvorgänge. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden vom Vorstand jeweils erläutert und begründet.

Gemäß dem Zweck einer Wohnungsgenossenschaft stand und steht das erfolgreiche Vermieten von Wohnungen der pbg beim Aufsichtsrat im Vordergrund des Interesses. Dabei geht es nicht nur um den wirtschaftlichen Effekt der Minimierung von Leerstand und Erlösschmälerungen, der zwischenzeitlich durch die praktische Realität nur noch von geringer Bedeutung für unsere Genossenschaft ist. Vielmehr ist der Nutzen einer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mitgliedschaft in der pbg durch die Auswirkungen des „Einfrierens“ der Bestandsmieten gem. dem „Mietenkonzept 2019“ der pbg unmittelbar erlebbar. Außerdem verdeutlicht die damit verbundene „gebremste“ Mietenentwicklung den hohen Stellenwert der Wahrung von Sicherheit und Berechenbarkeit für unsere Mitglieder bei der vom Aufsichtsrat unterstützten Mietenpolitik des Vorstands.

Finanziell findet diese Politik natürlich ihren Ausdruck in der einnahmeseitigen Situation. So hat die pbg im Geschäftsjahr 2020 ca. 11,29 Mio. Euro Einnahmen erwirtschaftet. Das sind ca. 100.000 Euro (0,88 %) mehr als im Vorjahr. Diese relativ bescheidene Entwicklung der Einnahmen ist gewollt und daher kein Anlass, den Förderzweck „(haus)wirtschaftlicher Vorteil“ für unsere Mitglieder aufzugeben. Im Gegenteil, Vorstand und Aufsichtsrat orientieren auch unter Einhaltung der oben genannten Prämisse intensiv auf die Bereitstellung wettbewerbsfähiger Wohnungen. Vorrangig geschieht das durch konsequente und systematische Instandhaltung und -setzung. Ein Beleg dafür ist unter anderem die Ausgabenentwicklung. So wurden im Jahr 2020 insgesamt Ausgaben in Höhe von 11,17 Mio. Euro getätigt, was eine Steigerung um ca. 2 Mio. Euro im Vergleich zum Jahr 2019 bedeutet.

Diese 2 Mio. Euro sind vor allem verstärkten Investitionen in den Bestand, das heißt vielen nicht aktivierungspflichtigen Vorhaben im Kontext mit der Instandhaltung von Wohnungen, Kellern und Treppenhäusern geschuldet. In diesem Zusammenhang informierte sich der Aufsichtsrat objektbezogen und detailliert über Einsatz und Verteilung der finanziellen Mittel für Maßnahmen von den Kellern bis zu den Dächern.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der sich aus der oben genannten Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) ergebende Überschuss von ca. 120.000 Euro (ca. 0,75 Euro/qm) nicht mit dem Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), dem „großen Bruder“ der EÜR , identisch ist.

Das Ergebnis der EÜR unterstreicht aber die sehr moderate Einnahmen- und damit Mietenentwicklung in der pbg als Ausdruck der Mitgliederförderung.

Mitgliederförderung ist auch der Umstand, dass der weit überwiegende Teil der Einnahmen der Genossenschaft generell der Erhaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes dient. Dieser Bestand ist praktisch durchsaniert. Ungeachtet dessen ist vorgesehen, in 2021 im Umfang von ca. 8 Mio. Euro weiterhin in die Entwicklung des Bestandes zu investieren, um die Wohnblocks und Wohnungen auf gutem Niveau zu halten.

Dazu gehört auch das Vorhaben, alle 77 Wohnobjekte der pbg im Hinblick auf Möglichkeiten für den Anbau von Balkonen bzw. die Verbesserung vorhandener Balkone bewerten zu lassen, das vom Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt wird.

Schwerpunktsetzung auf Bestandserhaltung und -entwicklung bedeutet nicht, dass die Portfolioerweiterung durch Neubau aus dem Blickfeld gerät. Da die pbg historisch bedingt nur in sehr geringem Umfang über eigene bebaubare Flächen verfügt, ist die Liegenschaftsakquise ein wichtiger Bestandteil der Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. In Erfüllung der Vorgaben gem. § 28 (2) a) der Satzung der Genossenschaft ist diese Zusammenarbeit besonders eng und detailliert. Der Aufsichtsrat legt dabei besonderen Wert darauf, dass Ausgewogenheit zwischen Bestandsentwicklung und Neubauvorhaben besteht. Die Gefahr des Überhangs von Neubau ist jedoch auf Grund des angespannten Immo-

Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Knut Sandler

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

bilienmarkts zumindest in und um Potsdam nicht sehr groß. Die Situation ist schwierig und die Erfolge sind eher bescheiden.

Neben Fragen des Kerngeschäfts der Genossenschaft standen für den Aufsichtsrat gem. seines gesetzlichen Auftrags auch Probleme der inneren Struktur und Organisation der pbg im Fokus seiner kontrollierenden und beratenden Tätigkeit. So wurden gemeinsam die Geschäftsordnung und die Geschäftsverteilung des Vorstands überarbeitet, da diese Dokumente gem. Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Auf der Agenda stand auch die intensive Auseinandersetzung mit juristischen Fragen der Organhaftung in der Genossenschaft in Reaktion auf aktuelle Fragestellungen. Die Ergebnisse dieser Problemdiskussionen mündeten in verschiedene Regelungen ein. Diese betreffen den Umgang mit ein- und ausgehender Post, die Delegierung von Sach- und Handlungsverantwortung sowie die systematische Rechenschaftslegung von Handlungsbevollmächtigten vor dem Vorstand.

Wie zum Abschluss eines jeden Geschäftsjahres haben alle Aufsichtsratsmitglieder die Dokumente Jahresabschluss und Lagebericht bewertet und im Aufsichtsrat diskutiert. Im Ergebnis dieser Bewertung und Diskussion erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände. Es ist festzustellen, dass der Jahresabschluss rechnerisch richtig ist, mit Gesetz sowie Satzung übereinstimmt und dass die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bilanzierung eingehalten wurden.

Der Lagebericht vermittelt mit verständlichen Formulierungen ein Bild der tatsächlichen Verhältnisse in der pbg. Er entspricht ebenfalls Gesetz und Satzung und belegt die Fähigkeit des Vorstands, die Genossenschaft erfolgreich zu führen.

Die Empfehlung des Vorstands für die Verwendung des erwirtschafteten Bilanzgewinns hält auch der Aufsichtsrat für zweckmäßig und angemessen. Er befürwortet daher den Vorschlag, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.224.173,22 Euro in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Parallel zu den eigenen Prüfungen hat sich der Aufsichtsrat auch mit den Ergebnissen der gesetzlichen Pflichtprüfung befasst und über den Prüfungsbericht beraten. Der Aufsichtsrat sieht sich in seinen Aussagen durch die Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes bestätigt. Diese zeichnen im zusammengefassten Prüfungsergebnis ein durchweg positives Bild der pbg. Sie bescheinigen Vorstand und Aufsichtsrat, ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen im erforderlichen Umfang nachgekommen zu sein.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

Die internen und externen Kontroll- und Prüfungsergebnisse in ihrer Gesamtheit veranlassen den Aufsichtsrat zu der Empfehlung an die Vertreterversammlung, den Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Auf der Grundlage der Einschätzung des Prüfungsverbandes bittet auch der Aufsichtsrat für seine Mitglieder um Entlastung.

Abschließend schätzt der Aufsichtsrat ein, dass dem Vorstand im Zusammenwirken mit den Mitarbeitern der pbg insgesamt der „Spagat“ zwischen Einhaltung der Hygieneregeln und Gewährleistung eines ordentlichen Geschäftsbetriebs in 2020 gut gelungen ist. Mit Umsicht und Professionalität konnten pandemiebedingte Probleme weitgehend „abgefedert“ werden.

Dafür sei allen Mitwirkenden gedankt!

Potsdam, Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Dr. Knut Sandler
Vorsitzender

Am Stern
Otto-Hahn-Ring 1–7

1,2 Mio €

BILANZGEWINN

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (pbg) ist eine 1954 gegründete Genossenschaft, deren satzungsmäßiger Zweck die Förderung ihrer Mitglieder durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung ist. 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.

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.

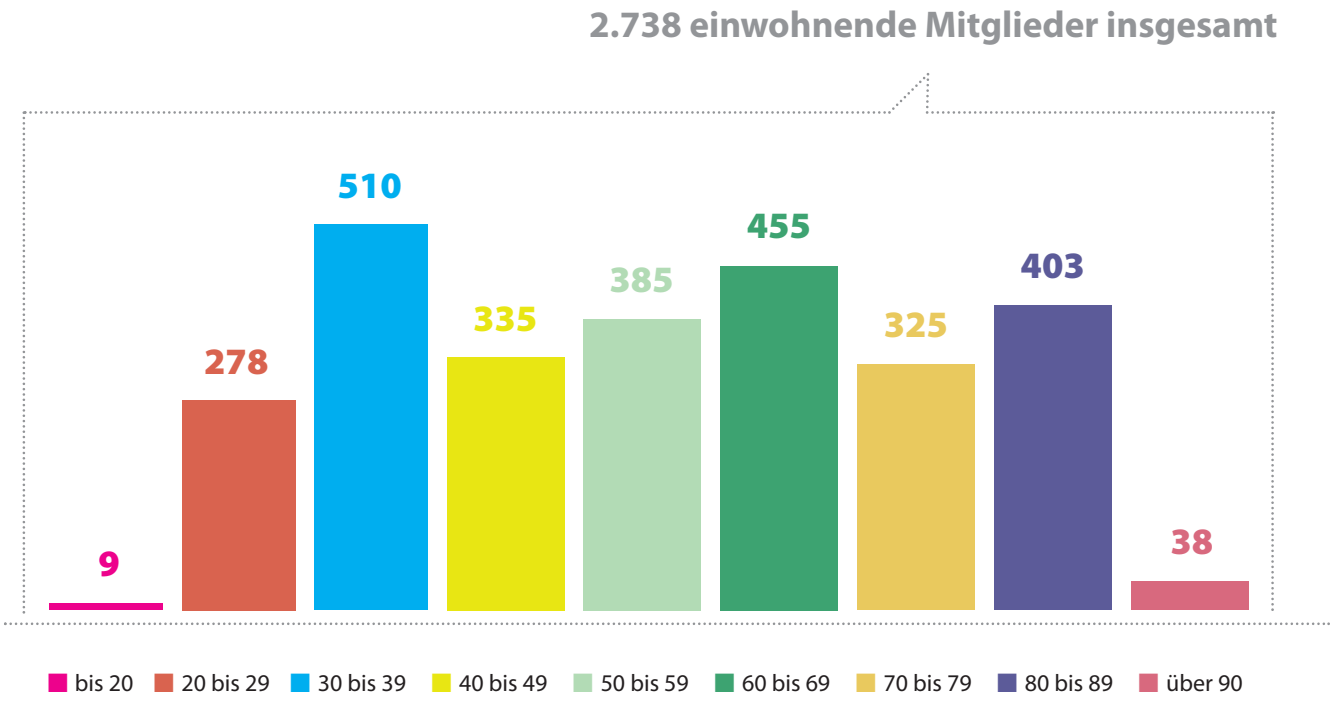
1.2 Verwaltungsbestand

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas verändert. Durch die Umwidmung einer gewerblich genutzten Einheit in Wohnraum erhöht sich der Bestand auf 2.660 Wohnungen. Zum Wohnungsbestand der pbg zählen auch 209 Wohnungen in drei Wohneigentumsobjekten, bei denen die Genossenschaft mehrheitliche Miteigentümerin ist. Für diese und 36 Wohnungen fremder Eigentümer ist die pbg als Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt. Die Genossenschaft verfügt darüber hinaus 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 im 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 Wald-

Altersstruktur per 31.12.2020



stadt II mit 11 %. Im Bestand der pbg dominieren 2- und 3-Raum-Wohnungen. Sie machen am Gesamtbestand gut 76 % der Wohnungen aus. Baulich gesehen überwiegt mit rund 88 % die Platten- und Großblockbauweise.

Über die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes hinaus verwaltet die pbg 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 14), 32 Garagen (Vorjahr: 32) und 348 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.

1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft

Mitgliederbestand/ Geschäftsanteile

Am 31. Dezember 2020 zählte die Genossenschaft 3.151 Mitglieder (Vorjahr: 3.142). Fast 87 % der Mitglieder wohnen in den Objekten der pbg (Anzahl: 2.738). In ihrer Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder stellt sich die pbg ausgewogen dar. Der Altersdurchschnitt betrug zum 31.12.2020 55,2 Jahre und blieb damit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die altersmäßig größte Gruppe mit 510 Mitgliedern sind die 30- bis 39-Jährigen, gefolgt von den 60- bis 69-Jährigen (455) und den 80- bis 89-Jährigen (403).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 4.734,9 Tsd. € und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,2 %. Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 8,4 Tsd. € (Vorjahr: 11,8 Tsd. €) waren zum 31.12.2020 aufgekündigt.

Vertreterversammlung/ Aufsichtsrat

Die Umstände und Vorschriften im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wirkten sich auf das Wirken und die Arbeit der genossenschaftlichen Gremien aus. So hatten, aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Gesunderhaltung aller Teilnehmer, Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, auf die Durchführung der turnusmäßigen Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung zu verzichten und die erforderlichen Beschlüsse per Umlaufverfahren schriftlich zu fassen. Rechtsgrundlage für diese Verfahrensweise war das vom Bundestag am 25.03.2020 beschlossene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Bis zum 30.06.2020 nahmen 47 der bis dato 61 amtierenden Vertreterinnen und Vertreter an den Abstimmungen teil und fassten die Beschlüsse zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2019, zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.

Aufsichtsrat und Vorstand tagten im Geschäftsjahr 2020 in fünf gemeinsamen Sitzungen. Vier der Veranstaltungen fanden in Form von Telefonkonferenzen statt.

Vertreterwahl

Turnusmäßig stand im Geschäftsjahr 2020 die Neuwahl der Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft an. Unter Berücksichtigung von Wahlordnung und Satzung der pbg wurden insgesamt 52 Vertreter und zusätzlich 15 Ersatzvertreter gewählt.

Mitgliederbetreuung

Der satzungsmäßige Zweck der pbg ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Für die Genossenschaft geht es beim Thema Wohnen nicht nur primär um den Wohnraum an sich, sondern stets auch um das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen sowie um Unterstützung der Mitglieder bei sozialen Fragen.

Dafür wurde seitens der pbg eigens ein Sozialmanagement eingerichtet. Dieses ist Ansprechpartner für alle Mitglieder der pbg und engagiert sich auch für unternehmensübergreifende soziale Quartiersthemen. Dazu nimmt es an Beratungen hiesiger lokaler Initiativen teil, um das Leben für die Mitglieder über das Wohnen hinaus in den einzelnen Stadtteilen attraktiver zu gestalten.

Als Anlaufstelle für die Mitglieder der pbg nutzt das Sozialmanagement die multifunktionalen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume im Servicepunkt „K2“. Dort wird eine Vielzahl an sozialen und gemeinschaftsorientierten Zusatzangeboten durch Ehrenamtliche erbracht. Es finden Veranstaltungen und Treffen statt, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Dabei richten sich die Angebote an alle Altersklassen und Bewohnergruppen.

Mit „Platz für Ihre Gäste“ wirbt und stellt die pbg ihren Mitgliedern zwei erst 2018 neugestaltete Gästewohnungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem die deutsche Wirtschaft die vorherigen Jahre stetig gewachsen ist, haben die mit der Ausbreitung des Coronavirus einhergehenden Einschränkungen die wirtschaftliche Tätigkeit 2020 in vielen Bereichen gebremst.

So sprach das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zuletzt von einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im ersten Halbjahr des Jahres 2020. Das BIP konnte sich anschließend zwar wieder etwas erholen, doch insgesamt ist die Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozent geschrumpft. Einen stärkeren Einbruch hatte es nur während der globalen Finanzkrise 2009 gegeben, als die Wirtschaftsleistung um 5,7 % sank.

Erstmals rückläufig seit gut 14 Jahren ist laut dem Statistischen Bundesamt 2020 auch die Erwerbstätigkeit (–1,1 % gegenüber 2019). Dies ist dem Statistikamt zufolge aber nicht allein auf die Corona-Krise zurückzuführen, sondern stehe auch im Zusammenhang mit dem Schwinden des Erwerbspersonenpotenzials im Zuge des demografischen Wandels. Betroffen vom Rückgang der Erwerbstätigkeit waren insbesondere die Dienstleistungsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe und auch Unternehmensdienstleister. Das Baugewerbe verbuchte dagegen einen positiven Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+ 0,7 %) und zeigt, dass in diesem Bereich die wirtschaftlichen Einbußen geringer sind.

Die geminderte Erwerbstätigkeit spiegelt sich auch im Anstieg der Erwerbslosen wieder. Insbesondere bei den geringfügig und kurzfristig Beschäftigten wurden infolge von Corona-Einbußen bei den Unternehmen Vertragsverhältnisse aufgelöst. Durch den Einsatz von Kurzarbeit und finanzieller Unterstützung in Form von Kurzarbeitergeld konnte die Beschäftigung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch weitestgehend stabil gehalten werden. Doch insgesamt stieg die Zahl der Erwerbslosen gegenüber dem Vorjahr um gut ein Drittel an.

Auch im Land Brandenburg zeigt sich die bundesweite konjunkturelle Abschwächung der Wirtschaftsleistung in Folge von der Corona-Pandemie. Einer aus dem September 2020 stammenden Pressemitteilung des Landes Brandenburgs zufolge ist der Einbruch der Wirtschaft in Brandenburg im gesamtdeutschen Vergleich im ersten Halbjahr aber geringer ausgefallen, sodass Brandenburg auch mit Blick auf die zweite Jahreshälfte nicht schlechter als im gesamtdeutschen Vergleich dasteht.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben den Arbeitsmarkt in Brandenburg wohl auch nicht gravierend in Mitleidenschaft gezogen. So waren im Dezember 2020 81.421 Männer und Frauen erwerbslos gemeldet. Das sind lediglich 0,6 % mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2019: 6,1 %).

Die abgeschwächte Konjunktur ist 2020 auch in der Landeshauptstadt Potsdam zu spüren gewesen. So ist die Zahl der Erwerbslosen gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen und lag im Dezember 2020 bei 6,1 % (2019: 5,1 %) und damit im brandenburgischen Landesdurchschnitt.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Prognosen des Statistischen Bundesamtes zufolge ist die Bevölkerungszahl in Deutschland 2020 mit 83,2 Millionen auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2019 und verzeichnet einen leichten Zuwachs. Zum Jahresbeginn war die Bevölkerungszahl zunächst erstmals seit 2010 noch leicht rückläufig, stieg aber in der zweiten Jahreshälfte wieder an. Diese Entwicklung in der ersten Jahreshälfte ist dabei in erster Linie auf einen Rückgang der erfassten Wanderungen zurückzuführen und im Zusammenhang mit den durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen zu sehen.

Weiterhin stark nachgefragt und einen anhaltenden Boom in der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen nach wie vor die Großstädte und Metropolregionen. Diese wachsen seit einigen Jahren überproportional und stellen die Kommunen vor die Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen wirkten sich 2020 jedoch weit weniger gravierend auf die Wohnungswirtschaft aus.

Um die wirtschaftlichen Folgen abzumildern, hat die Bundesregierung in diesem Zusammenhang unter anderem eine vereinfachte Wohngeldbeantragung, die Erhöhung des Kurzarbeitergeldes und einen zeitlich begrenzten Kündigungsschutz für Mieter eingeführt. Diese Regelungen haben zunächst eine drohende Kettenreaktion an ausbleibenden Zahlungen vermieden, von der Handwerker, Energieversorger und viele Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen unmittelbar betroffen gewesen wären.

Die Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt bleibt gegenüber den Vorjahren nahezu unverändert. Es fehlt vor allem an Flächen für den Wohnungsbau und einem geeigneten Verfahren, bezahlbares Wohnen in der Stadt langfristig zu sichern. Zudem wächst Potsdam stetig. Auch 2020 verzeichnet die Stadt ein Bevölkerungszuwachs, wenn auch geringer als erwartet, sodass zum 31.12.2020 182.219 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt lebten (+ 1.716 gegenüber 2019).

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Erstmals seit 20 Jahren sanken die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr (- 0,2 %). Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 beläuft sich die Summe auf insgesamt 15,4 Mio. € und setzt sich wie folgt zusammen (Angaben in €, gerundet):

	2020	2019	Veränderung
Mieterlöse	11.135.399	11.053.415	0,7 %
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	4.313.191	4.401.679	- 2,0 %
sonstige Erlöse	39.334	58.624	- 32,9 %
Erlösschmälerungen	- 83.003	- 77.860	6,6 %
Summe	**15.404.921**	**15.435.858**	**- 0,2 %**

So erhöhten sich 2020 die **Mieterlöse** im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,7 % und bilden weiterhin die Basis des erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft. Hierbei traten die Erhöhungen nach § 558 BGB und gemäß des Zielmietenkonzeptes der pbg zum 01.02.2020 in Kraft. Weitere geplante Mieterhöhungen wurden im Zuge der SARS-CoV-2/COVID-19-Pandemie zunächst ausgesetzt. Nur bei Einzelvereinbarungen zu Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) sowie veränderten Nutzungsgebühren im Zuge der Neuvermietung wurden Anpassungen vorgenommen.

Einen Rückgang verzeichneten die in 2020 **abgerechneten Betriebs- und Heizkosten** für das Vorjahr 2019. Die im Vergleich zum Vorjahr um 88,5 Tsd. € niedrigeren Umlagen bedeuten einen durchschnittlichen Wert der monatlichen Betriebs- und Heizkosten von 2,25 €/m². Damit liegen die Werte deutlich unter dem Durchschnittswert von 2,51 €/m² im Monat gegenüber dem am 18.12.2020 durch den Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V. veröffentlichten Betriebskostenspiegel für das Land Brandenburg.

Die **sonstigen Erlöse**, zu denen u.a. Mieteinnahmen für Gewerberäume, Garagen und Stellplätze gehören, sanken im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 massiv. Gemäß der jeweils gültigen SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung des Landes Brandenburg traten im Jahr 2020 verschiedene Beherbergungs- und Versammlungsverbote zur Bekämpfung der SARS-CoV-2/COVID-19-Pandemie in Kraft. So sanken die Erlöse aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Räumlichkeiten im Servicepunkt „K2“ um insgesamt 19,4 Tsd. €.

Die **Erlösschmälerungen** verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg und betrugen 83,0 Tsd. € (Vorjahr: 77,9 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.

Der **Leerstand**, auf den gesamten Jahreszeitraum 2020 gesehen, betrug 0,7 %. Zum Stichtag 31.12.2020 standen 17 Wohnungen (Vorjahr: 17 Wohnungen) leer. Für zehn dieser Wohnungen lagen bereits Anschlussmietverträge vor, deren Beginn nach dem Ende einer umfangreichen Herrichtung terminiert war.

Mit 170 gekündigten Wohnraumnutzungsverträgen blieb die Fluktuation auch 2020 auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 155), welches zum einen ein Indiz für die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihren Wohnungen darstellt, zum anderen aber auch mit dem angespannten Wohnungsmarkt in Potsdam verbunden ist. Im Verhältnis zu den 2.660 Wohnungen im Genossenschaftsbestand bedeuten die 170 Auszüge eine **Fluktuationsquote** in Höhe von 6,4 % (Vorjahr: 5,8 %). Den größten prozentualen Mieterwechsel erlebten die Objekte in den Wohngebieten Zentrum Ost (11 Kündigungen; 12,0 % Fluktuation); Waldstadt II (24 Kündigungen; 8,4 % Fluktuation) und im Zentrum (12 Kündigungen; 8,1 % Fluktuation). In allen Stadtteilen waren es die Einraumwohnungen,

Zentrum
Charlottenstraße 70

5,9 Mio €

INVESTIERT IN MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Leerstand und Fluktuation		2020	2019	2018	2017	2016
Leerstand pbg	%	0,7	0,7	1,0	0,6	0,7
Fluktuation	%	6,4	5,8	7,0	6,3	7,2

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 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 21,0 Tsd. € (Vorjahr: 19,9 Tsd. €) gestiegen. Dies entspricht 0,2 % der Jahressollmiete und bedeutet ein unverändert sehr niedriges Niveau. Hier ist die insgesamt ungebrochene Zahlungsmoral der Mieter hervorzuheben, die trotz der finanziellen Einschnitte bei vielen Arbeitnehmern aufgrund der Corona-Pandemie ihren mietvertraglichen Pflichten zur Sicherung des Wohnraums nachgekommen sind. Allen Mitgliedern standen zudem die Mitarbeiterinnen des Forderungs- und Sozialmanagements jederzeit beratend und unterstützend zur Seite.

2.3.2 Bauliche Maßnahmen

- Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft führte im Geschäftsjahr 2020 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 2020 wurden insgesamt 5,9 Mio. € in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert, die ausschließlich aus Eigenmitteln stammen.

- Komplexmaßnahmen

Schwerpunkte im Bauplan 2020 waren:

- Erich-Pommer-Str. 8–12
  Im Zuge der SARS-CoV-2/COVID-19-Pandemie und zum Teil überhöhten Angebotspreisen wurde die geplante Maßnahme (unter anderem Aufzugsanbau) größtenteils auf das Jahr 2021 verschoben. Kleinere vorbereitende Teilmaßnahmen in den Kellerräumen konnten jedoch bereits 2020 realisiert werden.

- Kuckucksruf 9–12
  Durch die höher gelegenen benachbarten Grundstücke rutschte immer wieder Erde auf das Grundstück nach. Hauptbestandteil der Maßnahme war daher die Sicherung des Höhenunterschiedes durch das Einbringen von Palisaden. Weiterhin wurden die vorhandenen Grünflächen und -anlagen überarbeitet und in Teilen für einen geplanten Seniorensportplatz vorbereitet.

- Diverse Objekte
  In diversen Objekten wurde das etablierte „Kellerprogramm“ fortgesetzt. Es beinhaltet in der Regel den Austausch der Holzverschläge durch Stahlkonstruktionen, um die Brandlast zu reduzieren sowie Malerarbeiten und den Einbau von Beleuchtung und Steckdosen in den einzelnen Kellerverschlägen.

  Weiterhin wurden in den Objekten mit Steildächern die Unterspannbahnen zum Zwecke der Gebäudesicherung erneuert. In 12 Objekten wurden die Treppenaufgänge neu gestrichen.

  An zwei Objekten wurde die Fassade intensiv gereinigt. Künstlerische Gestaltungen erfuhren die Giebel in der Käthe-Kollwitz-Str. 41–43 und im Erlenhof 1–7. Im letzteren Objekt wurde auch das Müllhaus mit einbezogen.

- Rauchwarnmelder
  Bis zum 31.12.2020 wurden mehr als 10.000 Rauchwarnmelder in den Wohnungen montiert.

- Basisinstandhaltung und Wohnungsherrichtung

Insgesamt wurden im Bereich der Basisinstandhaltung und Wohnungsherrichtung Investitionen in Höhe von fast 3,0 Mio. € getätigt. Knapp 77 % der Ausgaben flossen in die umfangreichen Herrichtungen von Wohnungen, welche nach wie vor einen hohen Ausstattungs- und Qualitätsstandard aufweisen.

- Neubautätigkeiten

Für die Beplanung des zum Jahreswechsel 2019/2020 gekauften Grundstücks Erlenhof 57 im Stadtteil Am Schlaatz

wurden ein Planungsbüro ausgewählt und die vertraglichen Modalitäten vorbereitet. Hier plant die pbg den Abriss des alten Gebäudes und die Errichtung des ersten Wohnungsneubaus seit der Entstehung des Stadtteils.

Das Engagement der Genossenschaft für den Erwerb von weiteren Bauflächen war im Geschäftsjahr 2020 ungebrochen. Hierzu wurden unter wirtschaftlichen und baurechtlichen Gesichtspunkten verschiedene Grundstückskaufangebote in Potsdam und im Umland begutachtet.

Auch an der Diskussion zur Entwicklung des neuen Stadtteils in Krampnitz beteiligte sich die pbg gemeinsam mit anderen Genossenschaften. In verschiedenen Workshops wurden die Pläne zur Bebauung des Bergviertels und die Erarbeitung eines gemeinsamen Masterplans vorangetrieben.

2.3.3 Personal und Organisation

Die personelle Organisationsstruktur war der des Geschäftsjahrs 2019 ähnlich und stellte sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2020	**31.12.2019**
Vorstandsmitglieder	2	2
Projektmanagement	2	2
Assistenz / Digitalisierung	1	2
kaufmännische Verwaltung	6	6
Bestandsverwaltung (dabei eine Prokura)	7	8
Hausmeister	1	1
	19	**21**

Befristete Arbeitsverhältnisse in der Bestandsverwaltung und im Bereich der Digitalisierung liefen aus. Die entsprechenden Stellen wurden nicht neu besetzt. Im Zuge einer berentungsbedingten Nachbesetzung verringerte sich das Durchschnittsalter im Personalbestand der pbg zum Bilanzstichtag auf 45 Jahre (Vorjahr: 46 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 2020 mit 7,0 Tsd. € unterstützt (Vorjahr: 18,4 Tsd. €).

Die pbg ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV). Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, welcher im Rahmen von Tarifverhandlungen in 2020 angepasst wurde. So vereinbarten die Tarifparteien für 2020 eine Einmalzahlung in Höhe von 600 € und eine Erhöhung der Gehälter zum 01.01.2021 um 1,2 %.

Die Umstände und gesetzlichen Vorgaben im Zuge der Corona-Pandemie stellten hohe Anforderungen an das Arbeiten in der Genossenschaft. Frühzeitig entschied der Vorstand, den Besucherverkehr in der Geschäftsstelle einzuschränken. Außerdem wurde eine Vielzahl an Arbeitsprozessen umgestellt, um die notwendigen Abstands- und Hygieneregeln einhalten zu können und um ein mobiles Arbeiten, z.B. von zu Hause aus, zu ermöglichen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 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. So bewies sich vor allem das genossenschaftliche Geschäftsmodell in dieser außergewöhnlichen Zeit als Stabilisator bei vielen Mitgliedern und Mietern. So musste sich niemand bei einem finanziellen Engpass vor dem Verlust seiner Wohnung fürchten. Im Lockdown haben viele freundliche Gesten der Mitglieder Nachbarschaftshilfe gezeigt: Jüngere gingen für Ältere zum Einkaufen, andere nähten Masken für die Nachbarschaft oder trafen sich mit dem nötigen Abstand beim Balkon-Konzert der Kammerakademie Potsdam in der Käthe-Kollwitz-Straße.

Um die Vorteile der genossenschaftlichen Wohnform bekannter zu machen und die Wohnungsbaugenossenschaften als wichtigen Bestandteil der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zu positionieren, beteiligt sich die pbg aktiv an der Organisation des jährlichen Potsdamer Genossenschaftstages. So wurde, betreut vom Genossenschaftsforum e.V., am 6. Oktober 2020 die Ausstellung „Engagement bewegt Genossenschaften“ im Brandenburger Landtag präsentiert. Ausgestellt und prämiert wurden Portraits von Mitgliedern aus Potsdamer Wohnungsgenossenschaften, die sich für ein nachbarschaftliches Leben und soziale Projekte einsetzen. Diese Mitglieder stehen stellvertretend für eine Vielzahl von Bewohnern, die in den genossenschaftlichen Gremien, den Nachbarschaften oder den Gemeinschaftseinrichtungen tätig sind.

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt ein entsprechendes Ergebnis.

	2020		2019		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.404,9	98,4	15.435,9	97,3	-31,0	-0,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	268,6	1,7	495,9	3,1	-227,3	-45,8
Bestandsveränderungen	-9,8	-0,1	-61,8	-0,4	52,0	-84,1
	15.663,7	**100,0**	**15.870,0**	**100,0**	-206,3	-1,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.365,8	27,9	-4.538,7	28,6	172,9	-3,8
Instandhaltungsaufwand	-4.466,4	28,5	-3.395,7	21,4	-1.070,7	31,5
Personalaufwendungen	-1.363,5	8,7	-1.367,5	8,6	4,0	-0,3
Abschreibungen	-2.445,8	15,6	-2.452,7	15,5	6,9	-0,3
Zinsaufwand	-653,7	4,2	-856,9	5,4	203,2	-23,7
Übrige Aufwendungen	-759,3	4,8	-768,8	4,8	9,5	-1,2
	-14.054,5	**89,7**	**-13.380,3**	**84,3**	-674,2	5,0
Geschäftsergebnis	**1.609,2**	**10,3**	**2.489,7**	**15,7**	-880,5	-35,4
Zinsergebnis	-0,1		0,0		-0,1	0,0
Ergebnis vor Steuern	**1.609,1**		**2.489,7**		-880,6	-35,4
Ertragssteuern	-248,9		-324,8		75,9	-23,4
Jahresergebnis	**1.360,2**		**2.164,9**		-804,7	-37,2

Das Jahresergebnis fällt gegenüber dem Vorjahr um 804,7 Tsd. € niedriger aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus den um 31,5 % gestiegenen **Instandhaltungsaufwendungen**. Mit nunmehr 4.466,4 Tsd. € bilden sie den gewichtigsten Teil der Aufwandsseite. Die Gesamtposition beinhaltet kostenintensive Maßnahmen im Zuge von ganzheitlichen Wohnungsherrichtungen (2.257,7 Tsd. €) und die sogenannte Basisinstandhaltung 695,2 Tsd. € (Vorjahr: 645,4 Tsd. €). Die dritte große Säule der Instandhaltungsaufwendungen wird unter den „sonstigen Maßnahmen" zusammengefasst. Sie belief sich auf 1.194,5 Tsd. € (Vorjahr: 771,8 Tsd. €).

Auf der Ertragsseite sanken aufgrund des Rückgangs der abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für das Vorjahr 2019 die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** insgesamt um 31,0 Tsd. €.

Die **anderen Umsatzerlöse und Erträge** erfuhren einen deutlichen Rückgang und betrugen zum 31.12.2020 268,6 Tsd. € (Vorjahr: 495,9 Tsd. €). Sie pegelten sich in der Summe auf dem Niveau der Jahre vor 2019 ein. Nach Beendigung eines Rechtsstreits und der Zahlung eines Vergleichsbetrages wurde 2019 der Differenzbetrag zu einer zurückgestellten Honorarforderung für Architektenleistungen in Höhe von 192,9 Tsd. € erfolgswirksam aufgelöst. Aufgrund des geringen Krankenstands in der Mitarbeiterschaft sanken 2020 die Erträge aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (AAG) auf 26,2 Tsd. € (Vorjahr: 42,7 Tsd. €). Nach Jahren rückläufiger Schadensquoten stiegen die Erträge aus Versicherungsentschädigungen auf 85,5 Tsd. € (Vorjahr: 31,0 Tsd. €) hingegen deutlich an. So ereigneten sich im Jahresverlauf, aufgrund unterschiedlicher Ursachen, mehrere Wasserschäden in Objekten der Genossenschaft.

Erneut rückläufig erwiesen sich die **Betriebs- und Heizkosten inkl. der Grundsteuern** im Vergleich zum Vorjahr. Mit insgesamt 4.365,8 Tsd. € sind hier vor allem die Kosten erfasst, die mit der Betriebskostenabrechnung für 2020 bis spätestens 31.12.2021 auf die Mieter umge-

Am Schlaatz
Inselhof 1–7

67,4 Mio €

EIGENKAPITAL

legt werden. Nach den kostenintensiven Baumschnittarbeiten auf den Grundstücken der Genossenschaft im Jahr 2019 sanken die Kosten der Grünpflege deutlich.

Prozentual geringfügige Veränderungen ergaben sich bei den **Abschreibungen** 2.445,8 Tsd. € (Vorjahr: 2.452,7 Tsd. €) und den **Personalaufwendungen** 1.363,5 Tsd. € (Vorjahr: 1.367,5 Tsd. €).

Um vom weiter bestehenden Niedrigzinsniveau zu profitieren, wurde 2020 die vorfristige Umfinanzierung eines Darlehens getätigt. Diese Fortführung der Kreditstrategie hatte auch im Geschäftsjahr 2020 deutliche Einsparungen bei den jährlichen **Zinsaufwendungen** zur Folge, die sich insgesamt um 203,2 Tsd. € verringerten.

Neben den Zinsaufwendungen sanken auch die **übrigen Aufwendungen** auf 759,4 Tsd. € (Vorjahr: 768,8 Tsd. €). Die **Ertragssteuern** in Höhe von 248,9 Tsd. € (Vorjahr: 324,8 Tsd. €) speisen sich hauptsächlich aus der Körperschaftsteuer 235,9 Tsd. € und dem Solidaritätszuschlag 13,0 Tsd. €.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2020 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.

	2020	**2019**
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.360,2	2.164,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.445,8	2.452,7
Abschreibungen auf Forderungen	4,2	4,4
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen	-49,9	-49,9
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,2	2,8
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	653,5	856,6
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	73,9	-119,8
Veränderungen der kurzfristigen sonst. Rückstellungen	96,9	-380,4
Veränderungen der kurzfristigen Passiva	-20,6	157,2
Steueraufwand	248,9	324,8
Ertragssteuerzahlungen	-341,2	-306,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.471,9**	**5.106,9**
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.417,9	-317,5
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	5,2
Erhaltene Zinsen	0,1	0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.417,8**	**-312,0**
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der Tilgung/Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.401,3	-2.318,8
Ablösung von Darlehen	0,0	-2,3
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,3	12,0
Gezahlte Zinsen	-653,7	-856,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.047,7**	**-3.166,0**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**6,4**	**1.628,9**
Finanzmittel zum 31. Dezember	**5.310,0**	**5.303,6**

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2020 ist das Bilanzvolumen um 1.024,2 Tsd. € auf 97.939,9 Tsd. € gesunken. Ursächlich für den prozentual geringfügigen Rückgang um 1,0 % sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens sowie planmäßige Tilgungsleistungen für langfristige Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr sind im Folgenden dargestellt.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	91.382,2	93,3	92.410,3	93,4	-1.028,1	-1,1
	91.382,2	**93,3**	**92.410,3**	**93,4**	-1.028,1	-1,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.247,7	1,3	1.250,2	1,2	-2,5	-0,2
Liquide Mittel	5.310,0	5,4	5.303,6	5,4	6,4	0,1
	6.557,7	**6,7**	**6.553,8**	**6,6**	3,9	0,1
Bilanzvolumen	**97.939,9**	**100,0**	**98.964,1**	**100,0**	-1.024,2	-1,0
Passiva						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	67.394,0	68,8	66.026,6	66,7	1.367,4	2,1
Sonderposten für Investitionszulage	1.168,8	1,2	1.218,7	1,2	-49,9	-4,1
Fremdkapital	27.356,0	27,9	29.757,3	30,1	-2.401,3	-8,1
	95.918,8	**97,9**	**97.002,6**	**98,0**	-1.083,8	-1,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital						
Rückstellungen	357,7	0,4	277,5	0,3	80,2	28,9
Verbindlichkeiten	1.663,3	1,7	1.683,9	1,7	-20,6	-1,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
	2.021,1	**2,1**	**1.961,5**	**2,0**	59,6	3,0
Bilanzvolumen	**97.939,9**	**100,0**	**98.964,1**	**100,0**	-1.024,2	-1,0

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (91.328,2 Tsd. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (95.918,8 Tsd. €) finanziert.

Den planmäßigen Abschreibungen auf **Sachanlagen** in Höhe von 2.445,8 Tsd. € stehen im Geschäftsjahr 2020 geringere Zugänge zum Anlagevermögen gegenüber. Hierbei handelt es sich u.a. um Kosten für Balkonverglasungen und Grundrissänderungen, um Baukosten für die Maßnahme in der Erich-Pommer-Str. 8–12 sowie um Zugänge im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf im Erlenhof 57.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** handelt es sich im Wesentlichen um Ansprüche aus der Hausgeldzahlung und Instandhaltungsrücklage für genossenschaftseigene Eigentumswohnungen. Ursächlich für den Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr sind die anteiligen Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage in den Eigentumsobjekten auf 672,2 Tsd. € (Vorjahr: 697,0 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 68,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % gestiegen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 1.367,4 Tsd. € erhöht und setzt sich wie folgt zusammen.

	31. Dezember		Veränderungen
	2020	**2019**	
	Tsd. €	Tsd. €	%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.734,9	4.727,7	0,2
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606,7	42.606,7	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.058,3	1.922,3	7,1
Andere Ergebnisrücklagen	16.769,9	14.821,5	13,1
Jahresüberschuss	1.360,2	2.164,9	-37,2
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-136,0	-216,5	-37,2
	67.394,0	**66.026,6**	2,1

Für das Geschäftsjahr 2020 war ein Rückgang der **Fremdkapitalquote** auf 27,9 % (Vorjahr: 30,1 %) zu verzeichnen. Hier erfolgten planmäßige Tilgungen von Darlehen, welche in der Vergangenheit zur Finanzierung des Objektbestandes aufgenommen wurden, in Höhe von 2.401,3 Tsd. € (Vorjahr: 2.318,8 Tsd. €).

Insgesamt stieg die Summe der **Rückstellungen** auf 357,7 Tsd. € (Vorjahr: 277,5 Tsd. €). Aufgrund von Kapazitätsengpässen in den Bereichen Personal und Material bei den beauftragten Handwerksfirmen mussten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2020 Rückstellungen in Höhe von 238,1 Tsd. € gebildet werden (Vorjahr: 140,7 Tsd. €). Diese Arbeiten sollen im ersten Quartal 2021 nachgeholt werden. Im Weiteren sind u.a. noch Rückstellungen für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (48,8 Tsd. €) und Gehaltsrückstellungen (42,8 Tsd. €) erfasst.

In der Darstellung der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen (4.112,2 Tsd. €) und die erhaltenen Anzahlungen (4.799,2 Tsd. €) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebene Saldo von 687,0 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. 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 5,9 % gegenüber 7,8 % im Vorjahr. Die **Kapitaldienstquote** in Höhe von 27,5 % 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 2019: 36,5 %) sehr positiv dar. Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) spricht beispielsweise von einer Bestandsgefährdung, wenn über 40 % der Nettokaltmieten für Zinsen bzw. über 50 % für den gesamten Kapitaldienst verwendet werden. Von diesen Grenzwerten ist die Genossenschaft weit entfernt. Die pbg hat, bedingt durch die hohen Tilgungen der vergangenen Jahre, eine gute Kapitalstruktur, die zukünftigen Projekten hinsichtlich der Finanzierung einen ausreichenden Spielraum ermöglicht.

66,0 %

EIGENKAPITALQUOTE

Teltower Vorstadt
Kunersdorfer Straße 17–17b

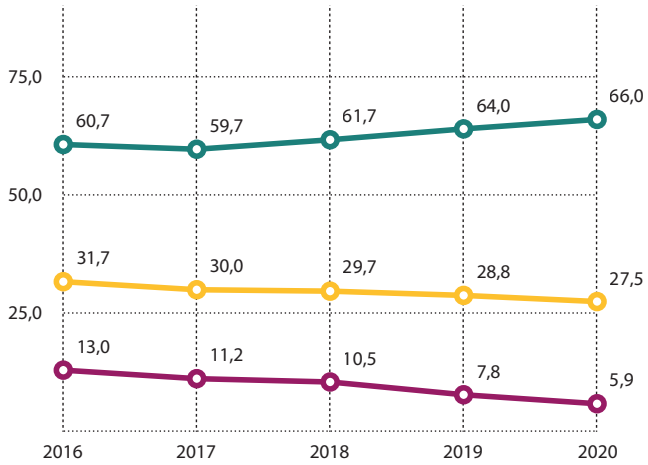
Kennzahlen im 5-Jahresvergleich	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresergebnis (Tsd. €)	1.360,2	2.164,9	1.682,5	1.328,9	1.608,6
Zinsaufwandsquote (%)*	5,9	7,8	10,5	11,2	13,0
Kapitaldienstquote (%)**	27,5	28,8	29,7	30,0	31,7
langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)	27.356,0	29.757,3	32.078,4	34.171,1	36.283,2
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	67.394,0	66.026,6	63.849,7	62.186,9	60.870,4
Eigenkapitalquote (%)***	66,0	64,0	61,7	59,7	60,7
Verschuldungsgrad (%)	40,6	45,1	50,2	54,9	59,4
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,0	3,3	2,6	2,1	2,6
Gesamtkapitalrentabilität (%)***	2,0	2,9	2,7	2,4	3,0
langfristiges Vermögen (Tsd. €)	91.382,2	92.410,3	94.553,5	95.211,7	97.271,1
langfristiges Kapital (Tsd. €)	95.918,8	97.002,6	97.196,7	97.676,6	98.522,1
Buchwerte (€/m²)					
Sachanlagen (Gebäude)	391,73	401,67	415,15	416,81	433,89
Restschulden	170,25	185,19	199,64	212,66	224,19

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

Denn auch die **Eigenkapitalquote** konnte nochmals gesteigert werden. Im Branchenschnitt weisen vergleichbare Unternehmen des Verbandes rund 43 % 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 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) liegen die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen in 2019 beispielsweise bei rund 395 €/m².



Eigenkapitalquote (%)
Kapitaldienstquote (%)
Zinsaufwandsquote (%)

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 8,1 % verringert.

2.4.5 Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. So wurden in vergangenen Jahren flächendeckend Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie neue wärmeisolierte Fenster eingebaut. Mittlerweile werden zudem 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. Die Vorteile der Fernwärme sind jedoch nur dann nutzbar, wenn Planung und Installation der Heizungssysteme in den Gebäuden sachgerecht durchführt werden und die vereinbarte Rücklauftemperatur im Betrieb eingehalten wird. Gemeinsam mit der EWP geht es nun in den kommenden Jahren um die Senkung der Rücklauftemperaturen. Dies wird notwendig, um erneuerbare Energien erfolgreich in das Fernwärmenetz integrieren zu können.

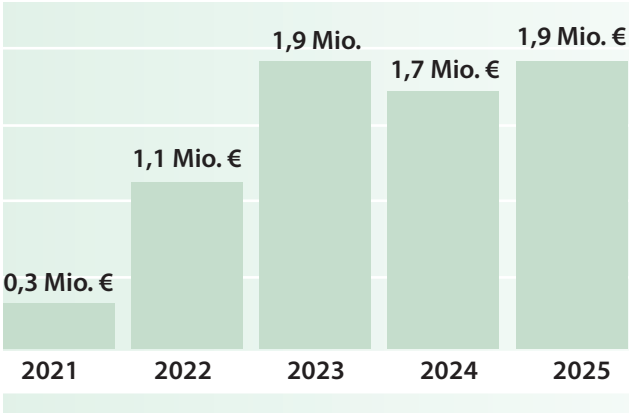
Ein weiterer Umweltaspekt ist das Abfallmanagement an mehreren Standorten im pbg-Bestand. In Zusammenarbeit mit dem Berliner Entsorgungsunternehmen ALBA werden die Müllstandorte optimiert und überwacht. So werden Falschbefüllungen von Müllbehältern vom Entsorger beseitigt und Mitglieder entsprechend von der pbg informiert und sensibilisiert. In allen Wirtschaftseinheiten erfolgt eine komplette Mülltrennung.

3. Prognosebericht

Trotz der erheblichen Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der andauernden Pandemie-Situation ist gesichert, dass die pbg in den kommenden Jahren ihren satzungsmäßigen Aufgaben zur Förderung ihrer Mitglieder nachkommen und auf einer wirtschaftlich fundierten Basis agieren wird.

So standen die Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen des Jahres 2021 sowie die Langfristplanung bis zum Jahresende 2029 auf der Tagesordnung der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 16. Dezember 2020.

Dabei stellt sich die geplante Entwicklung der kommenden fünf Jahresergebnisse wie nachfolgend aufgeführt dar.



Die Fortschreibung der Planzahlen erfolgt auf der Grundlage der ständigen Überwachung der Unternehmensentwicklung und entsprechend der kaufmännischen Vorsicht.

Das Hauptaugenmerk bleibt auf den vorhandenen Gebäudebestand, dessen nachhaltige Bewirtschaftung sowie laufende Investitionen zur technischen Sicherung und Verbesserung in diesen, gerichtet.

Für das Geschäftsjahr 2021 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 8.083,8 Tsd. €. Davon entfallen 5.371,3 Tsd. € auf Instandhaltungsmaßnahmen und 2.712,5 Tsd. € auf aktivierungspflichtige Maßnahmen. Für den gesamten Prognosezeitraum sind Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von mehr als 46 Mio. € vorgesehen. Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand größtenteils aus Eigenmitteln erfolgen, wobei jederzeit von einer gesicherten Liquidität 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).

Weiterhin wird Folgendes unterstellt:

- gleichbleibende Fluktuation von ca. 7,0 % pro Jahr,
- keine wesentlichen Erlösschmälerungen aus Leerstand, Minderungen bzw. uneinbringlichen Forderungen aus Vermietung,
- Erhöhung der Betriebskosten auf Basis der durchschnittlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre und Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen in vergleichbarer Höhe; Entwicklungen stehen in Abhängigkeit zu Anpassungen der Gebührensatzungen der Landeshauptstadt Potsdam,
- steigende Personalkosten aus Anpassungen des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- keine sonstigen außergewöhnlichen Erträge bzw. Aufwendungen, die die Wirtschaftlichkeit der pbg im Betrachtungszeitraum maßgeblich beeinflussen.

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Aus der Geschäftstätigkeit der pbg ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, analysiert, beobachtet, bewertet und gegenwärtig als gering eingeschätzt. Dazu verfügt die pbg über ein auf die Unternehmensgröße angepasstes Kontrollsystem, welches nachfolgende Schwerpunkte umfasst:

- Jahresplanungen (Bauplan, Finanz- und Erfolgsplan, Budget- und Liquiditätsplanung),
- Langfristplanung bis zum Jahr 2030, 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

Das größte wirtschaftliche Risiko stellen für die Genossenschaft der Leerstand von Wohnraum und rückläufige Mieteinnahmen dar. Für dieses Szenario könnten ein Bevölkerungsrückgang, eine schrumpfende Wirtschaft und eine hohe Arbeitslosigkeit ursächlich sein. Auch das Angebot von unsanierten Wohnungen in unattraktiven Lagen könnte ein Risiko darstellen, das in geringere Mieteinnahmen mündet.

Die Landeshauptstadt Potsdam zeichnet sich jedoch vorrangig durch ihre steigenden Einwohnerzahlen und ihre kontinuierliche Entwicklung als Studien- und Innovationsstandort aus. So erwarten die kommunalen Statistikstellen derzeit keine signifikante Trendwende hinsichtlich der steigenden Einwohnerzahlen. Die Wohnungswirtschaft hat sich auch im Pandemie-Jahr wenig anfällig gezeigt.

Die Potsdamer Bevölkerung wächst und der Wohnraum wird in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Insgesamt geht die hohe Nachfrage mit einem Anstieg der Marktmieten einher. Wohnraum im mittleren Preissegment (Nettokaltmiete: sieben bis 11 €/m^2) wird benötigt. Hier zeigt sich die Stärke des genossenschaftlichen Models. Die Marktrisiken für eine stabile und dauerhafte Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft sind derzeit gering und strukturelle Risiken sind nicht erkennbar.

Der Potsdamer Grundstücksmarkt entwickelt sich in Bezug auf die Verfügbarkeit und die Marktpreise als anspruchsvoll und schwierig. Die pbg nimmt 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 hohem finanziellen Aufwand und qualitativem Anspruch saniert und im laufenden Betrieb instandgehalten. Damit ist ein anhaltender Lebenszyklus gewährleistet. 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.

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 2020 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. Liquiditätsrisiken sind aus den genannten Gründen für die Genossenschaft nicht erkennbar.

Baukostenrisiken

Aus den in den vergangenen Jahren konstant steigenden Preisen für Bau- und Handwerksleistungen bei zunehmender Auslastung der für die Genossenschaft tätigen Firmen lässt sich ein Preisrisiko für die Genossenschaft ableiten. Aus diesem Grund müssen die Preisentwicklungen weiterhin fortlaufend beobachtet werden, um ggf. rechtzeitig reagieren zu können bzw. Planungen für die kommenden Jahre anzupassen.

Pandemie - Risiken

Die anhaltende Pandemie-Situation stellt ein Risiko dar, dessen Auswirkungen für die Genossenschaft zukünftig spürbarer sein könnten. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie einem Anstieg der Mietausfälle. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft krankheitsbedingt oder durch Einschränkungen des öffentlichen Lebens ausfallen. Zur Vermeidung dieses Szenarios wurde unternehmensintern ein Pandemie-Plan erarbeitet, der wesentliche Regelungen zu Hygiene- und Schutzmaßnahmen, Abstandsregeln und Dokumentationen zur Aufrechterhaltung maßgeblicher Geschäftsprozesse enthält.

Andere Risiken

Zur Risikobeurteilung anderer nicht typisch wohnungswirtschaftlicher Bereiche arbeitet die Genossenschaft mit einem externen Datenschutzbeauftragten und in steuerlichen Angelegenheiten mit der DOMUS AG zusammen. Die fachgerechte Überprüfung und Empfehlung auf Anpassung des Versicherungsbedarfs erfolgt durch einen Versicherungsmakler.

Zur Überwachung sonstiger gesetzlicher Verpflichtungen, wie zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht und des Arbeitsschutzes, sind entsprechende Maßnahmen, teilweise IT-gestützt, umgesetzt und werden regelmäßig an gesetzliche Änderungen oder andere veränderte Anforderungen angepasst.

Gesamteinschätzung

Die pbg wird sich in den nächsten Jahren im dargestellten Marktumfeld und auch unter den beschriebenen Risiken erfolgreich entwickeln können.

Wesentliche Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft oder ihre Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage gefährden würden, bestehen aufgrund der soliden und stabilen Lage der Genossenschaft hinsichtlich ihrer Liquidität, ihrer überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote und des geringen Leerstandes nicht.

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 Mitgliedern der Genossenschaft ein zukunftsfähiges Produkt, d.h. modernen und bezahlbaren Wohnraum, zur Verfügung zu stellen.

Erweiterungen des Wohnungsbestandes durch Ergänzungs- oder Neubau sind für die pbg eine Möglichkeit, jetzigen und zukünftigen Mitgliedern neue Angebote zum genossenschaftlichen und zeitgemäßen Wohnen zu eröffnen.

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

Potsdam, 24. März 2021

Christof Harms-Spentza — Vorstand
Marcus Korschow — Vorstand
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

2.660
WOHNUNGEN

Am Stern
Lilienthalstraße 22

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7,00	7,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		89.186.715,09	90.370.316,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.654.291,46	1.743.909,82
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		94.526,94	116.403,02
4. Anlagen im Bau		391.252,19	0,00
5. Bauvorbereitungskosten		55.451,84	179.670,38
Anlagevermögen insgesamt		91.382.244,52	92.410.306,64
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.112.204,34	4.122.039,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.026,02		19.882,28
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.226.654,51	1.247.680,53	1.230.373,51
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.309.988,01	5.303.584,96
Bilanzsumme		**102.052.117,40**	**103.086.186,56**

Passivseite	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	163.060,00		154.380,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.734.940,00		4.727.655,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.370,00	4.906.370,00	11.780,00
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	2.058.280,65		1.922.261,40
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.769.966,20	61.434.923,27	14.821.559,36
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.360.192,47		2.164.896,49
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-136.019,25	1.224.173,22	-216.489,65
Eigenkapital insgesamt		67.565.466,49	66.192.719,02
B. Sonderposten für Investitionszulage		1.168.732,70	1.218.680,40
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		16.782,75
2. Sonstige Rückstellungen	357.686,13	357.686,13	260.762,57
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.125.681,79		27.443.885,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.230.357,70		2.313.456,83
3. Erhaltene Anzahlungen	4.799.213,77		4.697.845,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.673,54		48.216,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.073,65		869.256,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	30.121,78	32.960.122,23	24.470,99
davon aus Steuern: € 16.419,07			(17.588,28)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		109,85	109,85
Bilanzsumme		**102.052.117,40**	**103.086.186,56**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

		2020		2019
		€		€
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	15.404.920,77		15.435.857,66
	b) aus Betreuungstätigkeit	23.046,32	**15.427.967,09**	22.752,11
2.	**Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		-9.834,83	-61.820,22
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**		245.585,77	473.190,72
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.569.359,75	7.667.920,90
5.	**Rohergebnis**		7.094.358,28	8.202.059,37
6.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	1.133.480,05		1.133.962,17
	b) Soziale Abgaben	230.017,26	**1.363.497,31**	233.564,16
7.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		2.445.769,28	2.452.678,50
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		717.482,12	730.116,52
9.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		147,79	287,34
10.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		653.976,38	857.225,29
	davon aus Abzinsung: € 274,12			(310,22)
11.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		248.887,00	324.835,15
12.	**Ergebnis nach Steuern**		**1.664.893,98**	2.469.964,92
13.	**Sonstige Steuern**		304.701,51	305.068,43
14.	**Jahresüberschuss**		**1.360.192,47**	2.164.896,49
15.	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage**		136.019,25	216.489,65
16.	**Bilanzgewinn**		**1.224.173,22**	**1.948.406,84**

Südliche Vorstadt
Friedrich-Engels-Straße 10–11

3,6 Mio. €

FÜR BAUSUBSTANZ UND WOHNUMFELD

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 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 2020 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31. Dezember 2019 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

Zugänge für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ resultieren aus Kosten für die Grundrissänderungen in neun Wohnungen (13,8 Tsd. €), die nachträgliche Anbringung von Balkonverglasungen (5,1 Tsd. €) und die künstlerische Farbgestaltung an zwei Objekten der Genossenschaft (15,6 Tsd. €). Nach dem Nutzen- und Lastenwechsel beim Grundstückskauf im Erlenhof 57 erfolgte zum 01.03.2020 der Zugang in Höhe von 1.087,9 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 im Bereich der „Anlagen im Bau“ beziehen sich auf die begonnene Modernisierungsmaßnahme in der Erich-Pommer-Str. 8–12.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 16,0 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 2020 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen waren im Geschäftsjahr 2020 4,2 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 672,2 Tsd. € Instandhaltungsrücklagen sowie 406,6 Tsd. € im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und 35,3 Tsd. € Forderungen aus den Jahresabrechnungen der Stadtwerke für Wasser, Fernwärme und Strom.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

Forderungsspiegel	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	21.026,02	21.026,02	0,00
	*(19.882,28)	*(19.882,28)	*(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.226.654,51	554.495,79	672.158,72
	*(1.230.373,51)	*(533.350,12)	*(697.023,39)
Summe	**1.247.680,53**	**575.521,81**	**672.158,72**
	*(1.250.255,79)	*(553.232,40)	*(697.023,39)

* Zahlen zum 31.12.2019 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	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	1.922.261,40	0,00	136.019,25	2.058.280,65
Andere Ergebnisrücklagen	14.821.559,36	1.948.406,84	0,00	16.769.966,20
Summe	**59.350.497,18**	**1.948.406,84**	**136.019,25**	**61.434.923,27**

8,1 Mio. €

BAUINVESTITION 2021 (GEPLANT)

Geschäftsstelle
An der Alten Zauche 2

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 2020 in Höhe von 49,9 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 357,7 Tsd. € (Vorjahr: 260,8 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von 48,8 Tsd. € (Vorjahr: 49,1 Tsd. €), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von 42,8 Tsd. € (Vorjahr: 45,0 Tsd. €) sowie für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von 238,1 Tsd. € (Vorjahr: 140,7 Tsd. €), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2020	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit zwischen 1–5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfandrechtlich gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**25.125.681,79**	2.429.390,01	9.383.427,43	13.312.864,35	25.125.681,79
	*(27.443.885,13)	*(2.295.363,05)	*(9.397.274,42)	*(15.751.247,66)	*(27.443.885,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.230.357,70**	86.501,97	382.909,96	1.760.945,77	2.230.357,70
	*(2.313.456,83)	*(83.099,13)	*(367.846,99)	*(1.862.510,71)	*(2.313.456,83)
erhaltene Anzahlungen	**4.799.213,77**	4.799.213,77	0,00	0,00	0,00
	*(4.697.845,71)	*(4.697.845,71)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**53.673,54**	53.673,54	0,00	0,00	0,00
	*(48.216,36)	*(48.216,36)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**721.073,65**	687.920,99	29.531,92	3.620,74	0,00
	*(869.256,95)	*(808.083,68)	*(61.173,27)	*(0,00)	*(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**30.121,78**	30.121,78	0,00	0,00	0,00
	*(24.470,99)	*(24.470,99)	*(0,00)	*(0,00)	*(0,00)
Summe	**32.960.122,23**	**8.086.822,06**	**9.795.869,31**	**15.077.430,86**	**27.356.039,49**
	*(35.397.131,97)	*(7.957.078,92)	*(9.826.294,68)	*(17.613.758,37)	*(29.757.341,96)

* Zahlen zum 31.12.2019 in Klammern

Durch Tilgungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2.401,3 Tsd. € bzw. 8,1 % verringert.

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 53,3 Tsd. €.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" betreffen vor allem die vorläufige Hausgeldabrechnung der pbg-eigenen Eigentumswohnungen 431,1 Tsd. € und mit 47,9 Tsd. € Gewährleistungseinbehalte aus Bauvorhaben.

In den „Sonstigen Verbindlichkeiten" sind 16,4 Tsd. € Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer sowie 13,7 Tsd. € Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern enthalten.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge" beinhalten unter anderem Versicherungsentschädigungen in Höhe von 85,5 Tsd. € und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 13,4 Tsd. €.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" 248,9 Tsd. € betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer (235,9 Tsd. €) und den Solidaritätszuschlag (13,0 Tsd. €) für das Geschäftsjahr 2020.

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	1	*(2)
Kaufm. Verwaltung	6	*(6)
Techn. Verwaltung	9	*(10)
Hausmeister	1	*(1)
	17	***(19)**

* Vorjahreswerte in Klammern

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2020:	3.142	(Vorjahr: 3.137)
Zugänge 2020:	137	(Vorjahr: 126)
Abgänge 2020:	128	(Vorjahr: 121)
Stand am 31.12.2020:	3.151	(Vorjahr: 3.142)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,2 Tsd. € erhöht; sie betragen am 31. Dezember 2020 4.734,9 Tsd. € (Vorjahr: 4.727,7 Tsd. €). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 30.548 gezeichnete Anteile (Vorjahr: 30.501) gesteigert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wesentlich beeinträchtigen.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.360.192,47 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 136.019,25 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.224.173,22 €. 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
Jürgen Heyens
Sandro Wätzig

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, 24. März 2021

Christof Harms-Spentza
Vorstand

Marcus Korschow
Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Bilanz per 31.12.2020 Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Umbuchungen Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	65.937,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	152.628.600,02	34.575,26	0,00	1.087.855,75	0,00
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.554.309,85	1.954,63	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.272,41	10.492,06	2.286,15	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	345.069,10	0,00	46.183,09	0,00
Bauvorbereitungskosten	179.670,38	1.025.781,18	15.960,88	0,00	1.134.038,84
Summe Sachanlagen	156.805.852,66	1.417.872,23	18.247,03	1.134.038,84	1.134.038,84
Anlagevermögen insgesamt	**156.871.790,45**	**1.417.872,23**	**18.247,03**	**1.134.038,84**	**1.134.038,84**

Waldstadt I
Käthe-Kollwitz-Straße 41 und 44

Teltower Vorstadt
Am Brunnen 26–28

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2020 €	kumulierte Abschrei-bungen 01.01.2020 €	Abschreibun-gen des Geschäfts-jahres €	auf Abgänge entfallende Abschrei-bungen	kumulierte Abschrei-bungen 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2019 €
65.937,79	65.930,79	0,00	0,00	65.930,79	7,00	7,00
153.751.031,03	62.258.283,60	2.306.032,34	0,00	64.564.315,94	89.186.715,09	90.370.316,42
3.556.264,48	1.810.400,03	91.572,99	0,00	1.901.973,02	1.654.291,46	1.743.909,82
451.478,32	326.869,39	32.203,07	2.121,08	356.951,38	94.526,94	116.403,02
391.252,19	0,00	0,00	0,00	0,00	391.252,19	0,00
55.451,84	0,00	15.960,88	15.960,88	0,00	55.451,84	179.670,38
158.205.477,86	64.395.553,02	2.445.769,28	18.081,96	66.823.240,34	91.382.237,52	92.410.299,64
158.271.415,65	**64.461.483,81**	**2.445.769,28**	**18.081,96**	**66.889.171,13**	**91.382.244,52**	**92.410.306,64**

Am Schlaatz
Erlenhof 1–7

Am Stern
Galileistraße 33–35

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

- 1 -

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Betreuung von Wohneigentumsgemeinschaften.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

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

- 2 -

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gewährleistet. Auch nach der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.360,2 (Vorjahr: T€ 2.164,9). Im Geschäftsjahr 2021 wird ebenfalls ein Jahresüberschuss erwartet.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ordnungsgemäß nachgekommen sind.

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

Berlin, den 25. März 2021

B B U
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

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

gez. Schlesing
Wirtschaftsprüferin

gez. Ohme
Wirtschaftsprüfer

14502 JA 2020

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 2021

Bilder:
pbg, Tina Merkau

Gestaltung:
Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:
Das Druckteam