



GESCHÄFTSBERICHT DER pbg 2022



Geschäftsbericht der **pbg** 2022

INHALT

VORWORT DES VORSTANDES	3
AUF DEN ERSTEN BLICK	4
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	4
LAGEBERICHT	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
1.1 Geschäftsmodell	6
1.2 Verwaltungsbestand	6
1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft	6
2. Wirtschaftsbericht	9
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens	11
2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	11
2.3.2 Bauliche Maßnahmen	12
2.3.3 Personal und Organisation	14
2.3.4 Sozialbericht	15
2.4 Lage des Unternehmens	17
2.4.1 Ertragslage	17
2.4.2 Finanzlage	18
2.4.3 Vermögenslage	19
2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	21
2.4.5 Umweltschutz und Nachhaltigkeit	23
3. Prognosebericht	23
4. Risiko- und Chancenbericht	25
JAHRESABSCHLUSS 2022	28
• Bilanz zum 31.12.2022	28
• Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022	30
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	32
• Allgemeine Angaben	32
• Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung ..	32
• Sonstige Angaben	36
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	
Beteiligungen	
Arbeitnehmer	
Mitgliederbewegung	
Nachtragsbericht	
Ergebnisverwendung	
Organe	
Zuständiger Prüfungsverband	
• Entwicklung des Anlagevermögens	38
Impressum	40

VORWORT DES VORSTANDES

Der vorliegende Bericht zieht für das Geschäftsjahr 2022 eine positive Bilanz. Unsere Genossenschaft hat erfolgreich gewirtschaftet und ihre soliden wirtschaftlichen Fundamente gefestigt. Dabei war das vergangene Jahr alles andere als ein Gewöhnliches. Corona schickte sich an, ein drittes Jahr unser Leben zu bestimmen, als Russland die Ukraine überfiel. Die politischen und wirtschaftlichen Folgen sind weltweit zu spüren und auch bei uns unübersehbar.

Die immer noch hohe Inflation, die Preiseruptionen auf den Energiemärkten und der Anstieg der Zinsen haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie auch das tägliche Leben unserer Mitglieder verändert. Die Angst vor einer Unterbrechung der Energieversorgung und nicht zu bewältigenden Preissteigerungen gehen noch immer um. Zugleich haben sich bereits bestehende Probleme verschärft, so etwa die Kostenentwicklung auf dem Bau und die Anfälligkeit der Lieferketten. Der Zuzug von Millionen schutzsuchenden Ukrainern hat den Druck auf den Wohnungsmarkt spürbar erhöht, was sich auch an der Mietpreisentwicklung ablesen lässt und die öffentlichen Haushalte in Bedrängnis bringt.

Seit dem Frühjahr 2022 haben sich die Gremien unserer Genossenschaft immer wieder mit der aktuellen Situation befassen müssen. Intensiv haben die Vorstände – gemeinsam mit anderen Genossenschaften und der kommunalen Gesellschaft im Arbeitskreis StadtSpuren – mit der Energie und Wasser Potsdam GmbH verhandelt, um die Versorgung mit Energie zu stabilen Preisen zu sichern. Angesichts der über das ganze Jahr unklaren Kostenperspektiven war Vorsorge für die Liquidität der

Genossenschaft zu treffen. Zugleich wurden große Anstrengungen unternommen, um die Heiztechnik in unserem Bestand zu prüfen und den Energiebedarf unserer Gebäude zu optimieren.

Angesichts der energiepolitischen Herausforderungen, der hohen Zinsen, der Gefahren der Klimaerwärmung müssen auch wir prüfen: Sind unsere bewährten Strategien zur Bestandsentwicklung auch unter den neuen Bedingungen noch richtig und zeitgemäß? Sind unsere Planungen, die wir über Jahre und Jahrzehnte entwickelt, fortgeschrieben und kaufmännisch solide untersetzt haben, überhaupt noch umsetzbar? Können wir angesichts der historischen Herausforderungen so weiter machen wie bisher? Wir sind zu dem Schluss gekommen: Alles, was gestern und vorgestern noch gut war und uns erfolgreich gemacht hat, müssen wir auf den Prüfstand stellen.

Unsere Strategien und Planungen zu prüfen, ist aber nur der erste notwendige Schritt. Der zweite ist die voraussehbare Überarbeitung unserer Ziele, die Anpassung unserer investiven Vorhaben an die neuen Realitäten und die Adaption unserer Planungen für die Bestandsentwicklung. Diese Aufgabe wird unsere Arbeit in den nächsten Jahren prägen und der Vorstand der Genossenschaften ist dabei, diese Schritte zu gehen. Bei allen Überlegungen steht unser genossenschaftlicher Auftrag im Mittelpunkt: Im Interesse der Mitglieder sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen, diesen zu wahren und zu mehren. Dieser Auftrag gilt auch unter den neuen Bedingungen und trotz des Klimawandels, der Energiewende, der Zinssteigerungen und des Krieges in Europa.

VORSTAND

Christof Harms-Spentza und Martin Harsche bilden den Vorstand der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Gemeinsam sind sie für die Leitung der Genossenschaft verantwortlich.

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

Martin Harsche bekleidet das Amt des Vorstandes seit dem 01.10.2021. Zuvor war der diplomierte Architekt viele Jahre in Potsdam als Planer sowie als Projektleiter im Bereich Wohnungsbau tätig.



links: Christof Harms-Spentza
rechts: Martin Harsche

AUF DEN ERSTEN BLICK

	2022	2021	2020	2019	2018
Mitglieder	3.206	3.203	3.151	3.142	3.137
Wohnungen	2.661	2.661	2.660	2.659	2.659
Bilanzsumme in Tsd. €	102.354,7	103.625,9	102.052,1	103.086,2	103.548,6
Nutzungsgebühren in Tsd. €	11.335,9	11.243,4	11.174,7	11.112,1	11.026,3
Ausgaben für Instandhaltung in Tsd. €	3.999,8	5.095,3	4.466,4	3.395,7	3.281,7
Andere umfassende Maßnahmen in Tsd. €	221,4	5.504,9	1.060,4	242,4	1.821,0
Verbleibendes Geschäftsguthaben in Tsd. €	4.785,6	4.790,9	4.734,9	4.727,7	4.715,7

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2022 war wieder ein erfolgreiches Jahr für die pbg, nicht zuletzt auch in finanzieller Hinsicht. Es endet mit einem Jahresüberschuss von ca. zwei Millionen Euro, obwohl ein Jahresfehlbetrag prognostiziert war. Dieser Umstand ist nicht auf besondere Zurückhaltung bei Instandhaltung und -setzung zurückzuführen. Im Gegenteil, Vorstand und Aufsichtsrat waren sich einig, weiter mit „Vollampf“ am Bestand zu arbeiten. Das diesmal unerwartet positive Bilanzergebnis zeugt letztendlich davon, dass kein Instandhaltungsrückstau mehr besteht und somit merklich weniger in die Substanz investiert werden musste. Erhaltung und Entwicklung des Bestandes ist in einer Wohnungsgenossenschaft Mitgliederförderung ersten Ranges! Außerdem kann die pbg nur so auf lange Sicht auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt wettbewerbs- und damit zukunftsfähig sein.

Neben Förderzweck ist die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft Hauptfeld von Strategieüberlegungen. In seiner Eigenschaft als Strategieorgan hat sich der Aufsichtsrat in die Bewertung von Komplexen wie potentielle Erweiterungs- und damit Investitionsvorhaben, Balkonsituation, Aufzugsprogramm oder Standardanforderungen an komplexe Modernisierungs-

maßnahmen eingebracht. Die Ergebnisse derartiger Erörterungen fließen ein in die Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen für die nächsten zehn Jahre.

In fünf Aufsichtsratssitzungen mit Vorstand und in Stichprobenkontrollen konnte sich der Aufsichtsrat in Wahrnehmung seiner Verantwortung als Kontrollorgan vor allem auf der Basis von adressatengerechten Vorstandsberichten immer wieder davon überzeugen, dass die Seriosität kaufmännischen Handels in der pbg jederzeit gewährleistet war.

Ausdruck der Seriosität sind vor allem die ordnungsgemäße Buchführung sowie die geordnete Vermögens- und Finanzlage. So war die Zahlungsfähigkeit bei ausreichender Liquidität nie gefährdet und immer gewährleistet. Die Eigenkapitalquote steigt seit 15 Jahre kontinuierlich an.

Diese Verhältnisse waren mit ausschlaggebend dafür, dass Herr Dipl.-Kfm. Harms-Spentza erneut, diesmal für fünf Jahre, zum Vorstandsmitglied bestellt wurde.

Von Seriosität künden aber auch der korrekt nach gesetzlichen Vorgaben erstellte Jahresabschluss und

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

der Lagebericht. Aus der Sicht des Aufsichtsrates stellt Letzterer die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Im Vordergrund der Kontrollen des Aufsichtsrates stand weiterhin das Vermietungsgeschehen in der pbg, das eng mit dem Gewinnen und Halten von Mitgliedern verbunden ist. Dazu gehören neben der Neufassung der Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen gem. § 28 b) der Satzung auch Leerstandanalysen und Ausweisung von Erlösschmälerungen sowie vor allem die Bewertung der Mietpolitik im Hinblick auf soziale und finanzielle Verträglichkeit sowie nicht zuletzt ein aktives Sozialmanagement. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand bei seinen Bemühungen um Wahrung von Sicherheit und Berechenbarkeit für unsere einwohnenden Mitglieder, was dem satzungsgemäßen Förderzweck der Genossenschaft entspricht.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Aufsichtsrat keine förderwidrigen Aktivitäten der pbg feststellen konnte.

Zu den Kontrollbereichen des Aufsichtsrates im Rahmen der Geschäftsführungsaufsicht gehören letztendlich auch die Regeln für den alltäglichen Geschäftsbetrieb. Sie reichen von der Einhaltung der Geschäftsordnung bei echter Gesamtvertretung im Vorstand, über die Organisation der pbg, die Personalpolitik, das Risikomanagement und den Datenschutz, bis hin zur rechtssicheren Delegation von Aufgaben und Vollmachtserteilungen.

Bezüglich der Geschäftstätigkeit des Vorstands trifft der Aufsichtsrat die Aussage, dass das Leitungsorgan ordnungsgemäß und im erforderlichen Maß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben nachgekommen ist, die pbg sich regelkonform verhalten hat. Im Ergebnis dessen zieht sich die positive Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 wie ein roter Faden durch alle Bereiche.

Als Resultat seiner Kontrollen sieht sich der Aufsichtsrat veranlasst, der Vertreterversammlung zu empfehlen, den Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

In diesem Zusammenhang bittet auch der Aufsichtsrat um Entlastung.

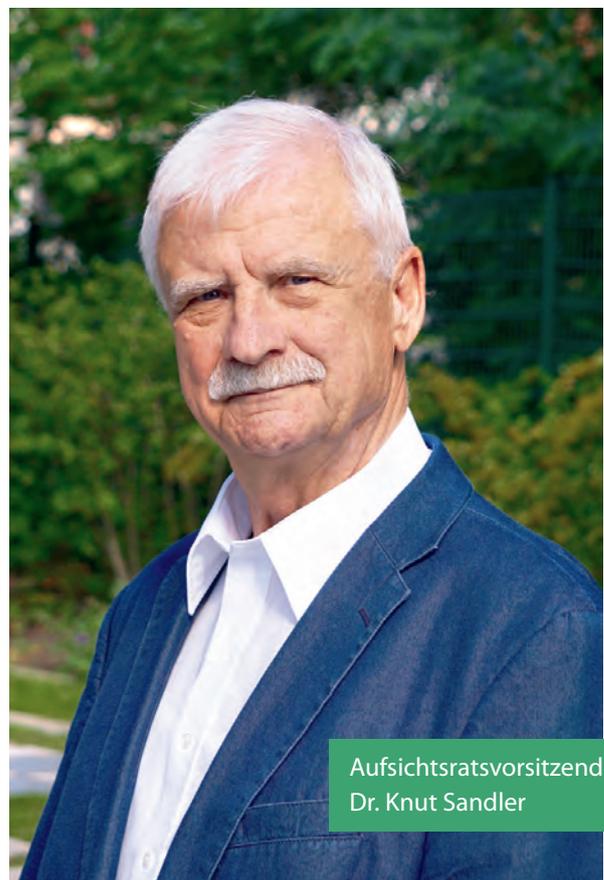
Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit dem Vorstand vor, den Bilanzgewinn

in Höhe von 1.777.848,54 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Unsere Genossenschaft ist weiterhin auf einem guten Weg. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand auf diesem Weg wie bisher sachlich und kritisch begleiten und wünscht ihm sowie allen Mitarbeitern und Mitwirkenden viel Erfolg.

Potsdam, Mai 2023

Der Aufsichtsrat
Dr. Knut Sandler
 Vorsitzender



Aufsichtsratsvorsitzender
 Dr. Knut Sandler

LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (pbg) ist Rechtsnachfolgerin der am 13.05.1954 gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Friedrich Engels“ mit Sitz in Potsdam. Ihr satzungsgemäßer Zweck ist die Förderung der Mitglieder durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Die Satzung der pbg wurde letztmalig nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung am 15.06.2022 geändert. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 28.09.2022.

Die Geschäftspolitik der pbg ist auf den gesetzlichen Grundauftrag der Mitgliederförderung ausgerichtet, sowie darauf, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und zukunftsfähig zu gestalten.

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 das Vorhalten von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räumen für Gewerbebetriebe, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sowie das Anbieten von Dienstleistungen für die Mitglieder.

1.2 Verwaltungsbestand

Der Bestand der Genossenschaft umfasst 2.661 Wohnungen (davon zwei Gästewohnungen). In der Verwaltung durch die pbg befinden sich 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 Objekte verteilen sich ausschließlich auf das Potsdamer Stadtgebiet. 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 Waldstadt 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 14 Gewerbeeinheiten. Zum Bestand der pbg gehören darüber hinaus auch 32 Garagen und 348 Stellplätze. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze blieb gegenüber 2021 unverändert.

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 der Genossenschaft ist gewährleistet.

1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft

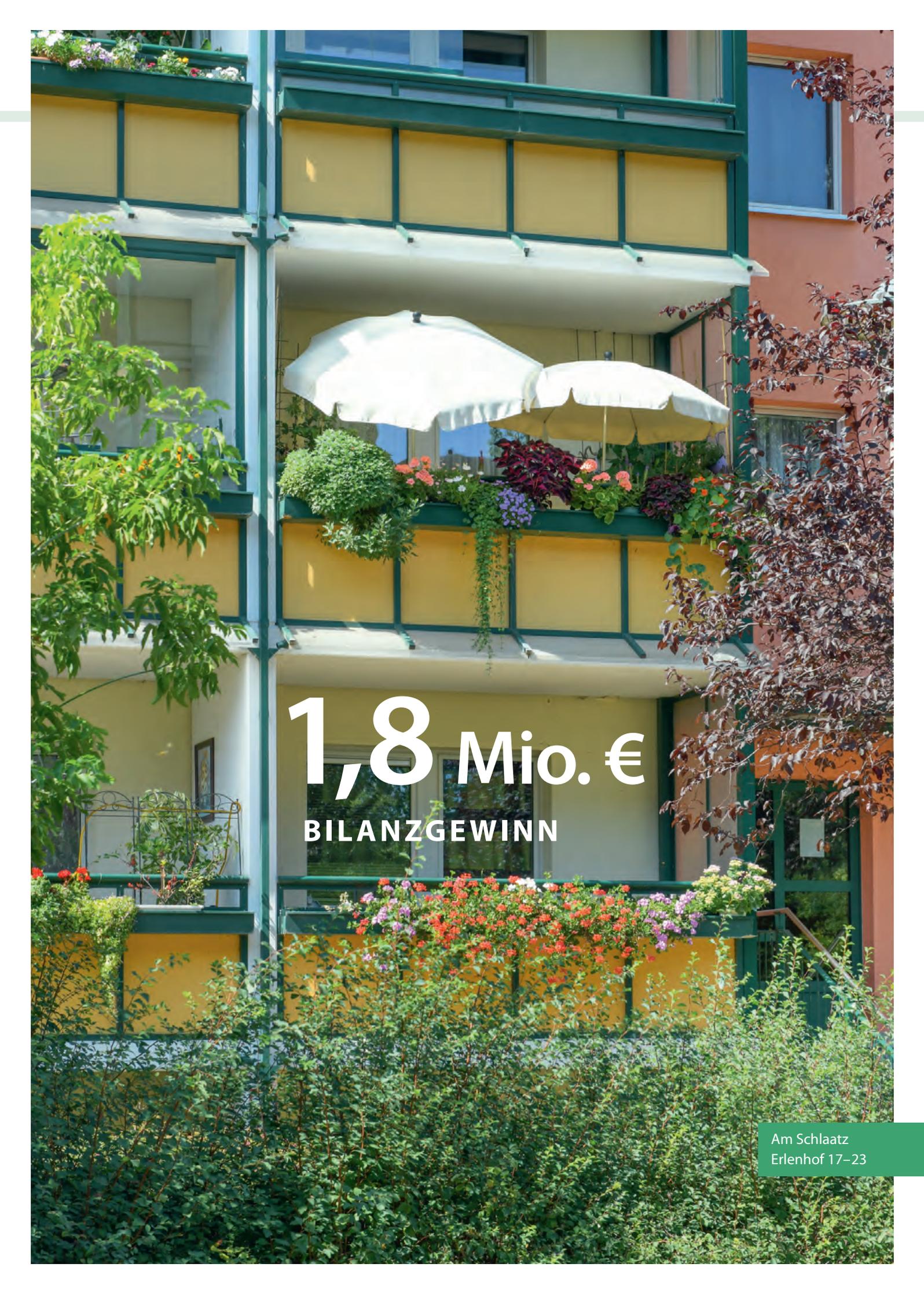
Mitgliederbestand / Geschäftsanteile

Am 31.12.2022 zählte die Genossenschaft 3.206 Mitglieder. Das sind drei mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Fast 86 % der Mitglieder wohnen in den Objekten der pbg (Anzahl: 2.746; Vorjahr: 2.751). Bezüglich der Altersstruktur der einwohnenden Mitglieder stellt sich die pbg ausgewogen dar. Der Altersdurchschnitt betrug zum 31.12.2022 55,2 Jahre und blieb damit unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die altersmäßig größte Gruppe mit 478 Mitgliedern sind die 30- bis 39-Jährigen, gefolgt von den 60- bis 69-Jährigen (464) und den 80- bis 89-Jährigen (404).

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 4.785,6 Tsd. € und verringert sich damit im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,1 %. Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 8,7 Tsd. € (Vorjahr: 13,6 Tsd. €) waren zum 31.12.2022 aufgekündigt.

Vertreterversammlung / Aufsichtsrat

Nach zwei Jahren coronabedingter Einschränkungen und den damit verbundenen Beschlüssen, die Vertreterversammlungen im Umlaufverfahren durchzuführen, fand am 15.06.2022 die ordentliche Ver-



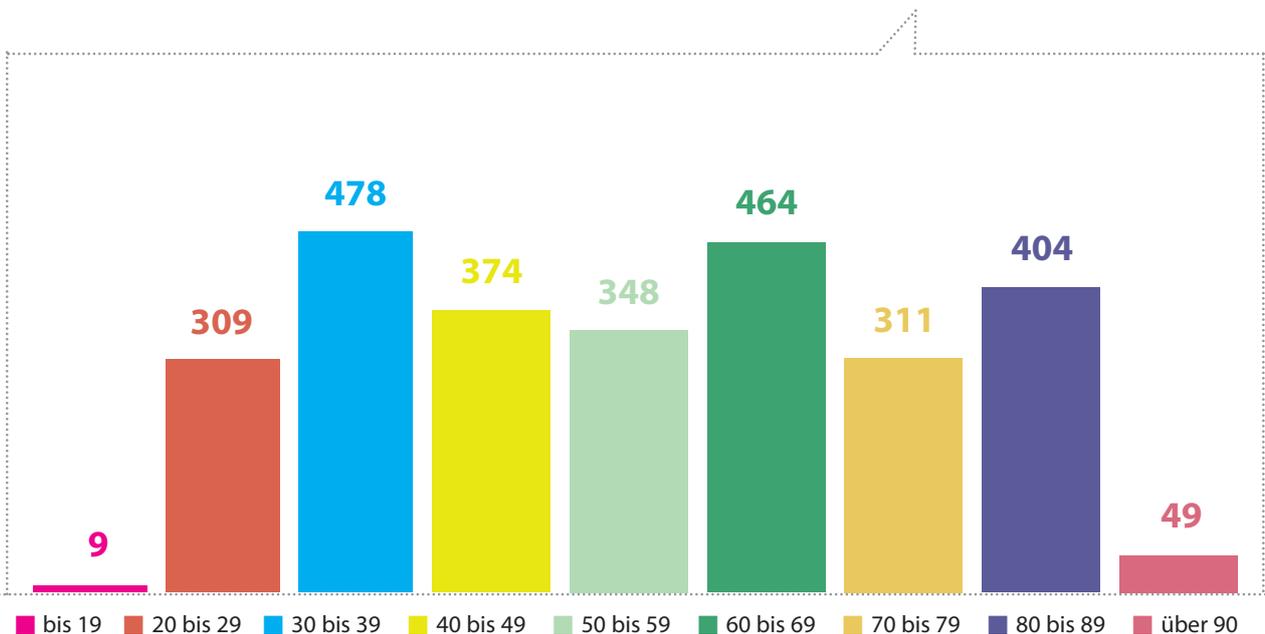
1,8 Mio. €
BILANZGEWINN

Am Schlaatz
Erlenhof 17-23

LAGEBERICHT

Alterstruktur per 31.12.2022

2.746 einwohnende Mitglieder insgesamt



treterversammlung im Servicepunkt „K2“ wieder in Präsenz statt.

Es kamen 35 der 52 amtierenden Vertreterinnen und Vertreter 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 2021. Der Vorstand führte zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und zu aktuellen Aufgaben der Genossenschaft aus.

Die Vertreterversammlung fasste Beschlüsse zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2021, zur Verwendung des Bilanzgewinns und zu Satzungsänderungen. Weiterhin wurden alle Mitglieder des Vorstandes und das Organ Aufsichtsrat für ihre Arbeit im Geschäftsjahr 2021 entlastet. Gleichzeitig kehrte das Aufsichtsratsmitglied Martin Jäger ins Amt zurück. Denn bis zur Entlastung für seine temporäre Vorstandstätigkeit vom 01.07.–30.09.2021 ruhte seine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied. Aufsichtsrat und Vorstand tagten im Geschäftsjahr 2022 in fünf gemeinsamen Sitzungen. Die Organe tagten u. a. zu den Themen Jahresabschluss, Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen.

Mitgliederbetreuung

Der satzungsmäßige Zweck der pbg ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsverorgung. 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 von der pbg seinerzeit eigens ein Sozialmanagement eingerichtet. Dieses ist Ansprechpartner für alle Mitglieder der pbg und engagiert sich auch für unternehmensübergreifende soziale Quartiers-themen.

Als direkte 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 Gästewohnungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

Die pbg informierte halbjährlich über ihrer Mitgliederzeitung zu interessanten Themen, u. a. rund um das Wohnen, die Gremienarbeit sowie die Arbeit in der Verwaltung. Die Zeitung stellt daneben ein wesentliches Instrument zur Aktivierung der Mitglieder rund um das Genossenschaftsleben dar.

Nach zwei Jahren coronabedingter Einschränkungen kehrten zudem die Stadtteilstände zurück in den öffentlichen Terminkalender. Mit attraktiven Informations- und Mitmachständen trug die pbg ihren Anteil am Gelingen der Festlichkeiten Am Schlaatz, Am Stern und in der Waldstadt bei.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2022 war für die deutsche Wirtschaft auch im dritten Jahr in Folge von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen, wenn auch weniger als die beiden Jahre zuvor.

Ein im Februar 2022 entfachter Krieg in der Ukraine stellte die Wirtschaft dagegen vor neue Herausforderungen. Dennoch konnte sich die deutsche Wirtschaft trotz Inflation, Energiekrise und auch 2022 bestehenden Lieferkettenproblemen gut behaupten. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt gegenüber 2021 um 1,9 %.

Wichtigste Stütze war dabei der private Konsum, wobei die Preise 2022 in nahezu allen Segmenten so stark gestiegen sind, wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Im Durchschnitt stiegen die Verbraucherpreise 2022 um 7,9 % gegenüber 2021. Die hohe Inflationsrate war dabei geprägt von krisen- und kriegsbedingten Sondereffekten, vor allem bei Energieprodukten und Nahrungsmitteln. Abgemildert wurden die Preissteigerungen zeitweise durch entsprechende Entlastungsmaßnahmen seitens der Bundesregierung, wie das 9-Euro-Ticket, ein Tankrabatt und der Wegfall der EEG-Umlage, die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmeabschlagszahlungen für den Monat Dezember.

Nachdem sich 2021 die Erwerbstätigkeit nach Ausbruch der Corona-Pandemie mit deutlichen Einbußen

gegenüber 2020 wieder stabilisierte, erreichte die Zahl der Erwerbstätigen 2022 dagegen ein Rekordniveau. Beschäftigungszuwächse waren dabei insbesondere auf Dienstleister zurückzuführen. Allen voran öffentliche Dienstleister, Erziehungs- und Gesundheitsdienste. Aber auch im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wurden Zuwächse bei den Erwerbstätigen verzeichnet. Als Ursache für die Beschäftigungszunahme wird die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung gesehen.

Entsprechend sank 2022 auch die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte von 5,7 % auf 5,3 %. Gestützt wurde der Arbeitsmarkt u. a. durch den Einsatz von Kurzarbeit. Die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zu den von der Corona-Krise stark beeinträchtigten Jahren 2020 und 2021 deutlich abgenommen. Wegen der erneut höheren Inanspruchnahme in Folge der Energiekrise im zweiten Halbjahr liegt der geschätzte Jahresdurchschnittswert aber immer noch höher als im Jahr vor Corona 2019.

Im Land Brandenburg spiegelt sich die bundesweite Wirtschaftsleistung ebenfalls wider.

Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt in Brandenburg mit 8,1 % jedoch etwas über dem Bundesdurchschnitt. Das sind nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg die höchsten durchschnittlichen Jahressteigerungsraten seit Jahrzehnten.

Im Dezember 2022 lag die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg mit 5,7 % auf einem ähnlichen Niveau wie im Bundesdurchschnitt. Potsdam weist mit 5,0 bis 5,2 % dabei die niedrigsten Quoten im Land Brandenburg auf und verdeutlicht, dass trotz der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten der Potsdamer Arbeitsmarkt das Jahr gut überstanden hat. Probleme bereitet in Potsdam allerdings der Fachkräftemangel, vor allem in der Pflegebranche und im Handwerk. Dies hat u. a. Auswirkungen auf die Bearbeitung von Aufträgen im Baubereich.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland nach einer Stagnation in 2021 im Jahr 2022 wieder deutlich gestiegen. So lebten 2022 in Deutschland 84,3 Millionen Menschen. So viele, wie noch nie am Ende eines Jahres. So nahm die Bevölkerungszahl gegenüber 2021 um

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies and large windows. The building is partially obscured by the branches and leaves of a large tree in the foreground. The balconies have glass railings and some have outdoor furniture. The building's facade is light-colored with dark window frames. A small sign with the number '12' is visible on the building's exterior.

102 Mio. €

BILANZSUMME

Drewitz
Erich-Pommer-Straße 8-12

1,1 Millionen Personen zu. Begründet wird das starke Wachstum in erster Linie durch Nettozuwanderung. Neben der starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten in 2022 deutlich zugenommen.

Die Großstädte und Metropolregionen sind dabei weiterhin stark nachgefragt und verzeichnen nach wie vor einen anhaltenden Zulauf. Das stellt die Kommunen auch weiterhin vor die Herausforderungen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit dem Ukraine-Krieg und den vor dem Krieg flüchtenden Menschen wurden die ohnehin angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten 2022 noch stärker nachgefragt.

Rohstoffknappheit, Lieferengpässe und Personalmangel führten als Folge der Corona-Pandemie auch 2022 zu Verzögerungen bei der Fertigstellung von Baumaßnahmen. Das betraf Neubau-, aber auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gleichermaßen. Hinzu kamen durch den Ukraine-Krieg seit Beginn des Jahres die gestiegenen Preise in nahezu allen Lebensbereichen und vor allem für die Energieversorgung.

Die Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt bleibt gegenüber den Vorjahren auch 2022 nahezu unverändert und verschärft sich eher, als dass eine Entspannung in Sicht ist. Es fehlt nach wie vor an Flächen für den Wohnungsbau und einem geeigneten Verfahren, bezahlbares Wohnen in der Stadt langfristig zu sichern. Zudem wächst Potsdam stetig, was überwiegend auf Zuwanderungsbewegungen zurückzuführen ist. Dazu gehörte 2022 auch die Aufnahme zahlreicher Flüchtlinge aus der Ukraine.

So lebten am 31.12.2022 in Potsdam 2.861 Menschen mehr als noch 2021. Das ist ein Zuwachs von 1,6 %. Auf dem ohnehin angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt erhöht sich der Druck daher weiter.

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2022 um 1,9 % auf insgesamt 15,7 Mio. € gestiegen und setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in €, gerundet):

	2022	2021	Veränderung
Mieterlöse	11.278.926	11.201.116	+ 0,7 %
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	4.470.541	4.291.003	+ 4,2 %
sonstige Erlöse	56.974	42.242	+ 34,9 %
Erlöschmälerungen	- 76.328	- 94.683	- 19,4 %
Summe	15.730.113	15.439.678	+ 1,9 %

So erhöhten sich 2022 die **Mieterlöse** im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,7 %. Sie bilden weiterhin die Basis des erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft. Die Erhöhung resultiert aus Anpassungen nach §§ 558, 559 BGB, aus Einzelvereinbarungen zu Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) sowie aus veränderten Nutzungsgebühren im Zuge der Neuvermietung von Wohnungen.

Einen Anstieg verzeichneten die in 2022 **abgerechneten Betriebs- und Heizkosten** für das Vorjahr 2021. Die im Vergleich zum Vorjahr um 179,5 Tsd. € höheren Umlagen bedeuten einen durchschnittlichen Wert der monatlichen Betriebs- und Heizkosten von 2,32 €/m². Damit liegen die Werte deutlich unter dem monatlichen Durchschnittswert von 2,50 €/m² gemäß dem am 22.03.2022 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, stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 deutlich. Ursächlich dafür sind gestiegene Erlöse aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Räumlichkeiten im Servicepunkt „K2“. Nach den coronabedingten Einschränkungen in den vergangenen Jahren bewegten sich die Erlöse auf dem Niveau von 2019.

LAGEBERICHT

Die **Erlösschmälerungen** verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang und betrugen 76,3 Tsd. € (Vorjahr: 94,7 Tsd. €). Hierzu zählen u. a. die gewährten Mietminderungen im Rahmen der Baumaßnahme in der Erich-Pommer-Straße. Die Erlösschmälerungen stehen zudem im direkten Zusammenhang mit den herzurichtenden Wohnungen und der damit verbundenen Leerstandsdauer.

Unterjähriger **Leerstand** ergab sich wegen baulicher Maßnahmen vor der Wiedervermietung und war wirtschaftlich von geringer Bedeutung. Er betrug auf den gesamten Jahreszeitraum 2022 gesehen 0,6 %. Zum Stichtag 31.12.2022 standen 13 Wohnungen (Vorjahr: zehn Wohnungen) leer. Für sechs dieser Wohnungen lagen bereits Anschlussmietverträge vor, deren Beginne nach dem Ende umfangreicher Herrichtungen terminiert sind. Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage über die Standorte und Wohnungsgrößen hinweg als sehr gut zu bewerten, wodurch ein zügiges Abschließen von Folgenutzungsverträgen mit Interessenten gesichert ist. Die Annoncierungen über die Homepage und in Online-Wohnungsportalen erfolgten nur in Einzelfällen. Bei der Wohnungsvergabe haben und hatten pbg-Mitglieder Vorrang vor Nichtmitgliedern.

Mit nur 156 gekündigten Wohnraumnutzungsverträgen sank die Fluktuation 2022 im Vergleich zum Vorjahr (182 Auszüge). Dieser sehr geringe Wert ist ein Indiz für die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihren Wohnungen und verdeutlicht die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam. Im Verhältnis zu den 2.659 Mietwohnungen im Genossenschaftsbestand bedeuten die 156 Auszüge eine **Fluktuationsquote** in Höhe von 5,9 % (Vorjahr: 6,8 %). Den größten prozentualen Mieterwechsel erlebten die Objekte in der Haeckelstraße (4 Kündigungen; 8,0 % Fluktuation) und Max-Volmer-Straße (7 Kündigungen; 7,6 % Fluktuation) sowie in den Wohngebieten Am Schlaatz (47 Kündigungen; 7,6 % Fluktuation) und Waldstadt I (45 Kündigungen; 6,2 % 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 Auszubil-

dende ein, die sich nach ihrem Abschluss für einen Umzug entscheiden.

Die Höhe der offenen **Mietforderungen** in der pbg ist per 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr auf 24,5 Tsd. € (Vorjahr: 12,7 Tsd. €) gestiegen. Dies entspricht 0,2 % der Jahressollmiete und bedeutet ein unverändert sehr niedriges Niveau. Die hohe Inflation seit dem zweiten Halbjahr 2022 belastet zunehmend die Haushalte. Hier ist die insgesamt ungebrochene Zahlungsmoral der Mieter hervorzuheben und das Bewusstsein, ihren mietvertraglichen Pflichten zur Sicherung des Wohnraums nachzukommen. 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**

Mit dem Objekt in der Erich-Pommer-Straße 8–12 schloss die Genossenschaft die grundlegende Modernisierung des Gebäudebestandes seit den 1990er Jahren ab. Im Lebenszyklus einer Immobilie gilt es nun, die zukünftig notwendigen Großmaßnahmen zu konzipieren, zu koordinieren und wirtschaftlich sinnvoll zu finanzieren.

Unabhängig von den Bauplanungen führte die pbg im Geschäftsjahr 2022 die Instandsetzung und Instandhaltung des eigenen Bestandes auf hohem Niveau konsequent fort. Durch die verschiedenen Maßnahmen an den Gebäuden, in den Wohnungen, an der Haustechnik sowie im Wohnumfeld wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit der pbg weiterhin sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug das Bauvolumen insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahr: 10,6 Mio. €). Davon sind 4,0 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 636,6 Tsd. € waren als Zugänge bei den Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten, den Anlagen im Bau und als Bauvorbereitungskosten zu erfassen.

		2022	2021	2020	2019	2018
Leerstand	%	0,6	0,8	0,7	0,7	1,0
Fluktuation	%	5,9	6,8	6,4	5,8	7,0

0,6%

LEERSTAND



Am Stern
Gallileistraße 33–35

LAGEBERICHT

• Komplexmaßnahmen

Schwerpunkte im Bauplan 2022 waren:

- ▶ **Erich-Pommer-Str. 8–12 (370,1 Tsd. €)**
Die bereits im Frühjahr 2021 begonnene Modernisierungsmaßnahme in der Erich-Pommer-Straße 8–12 fand nach Abnahme aller Leistungen ihren Abschluss im Herbst 2022. Insgesamt wurden rund 2,2 Mio. € investiert. Neben dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems erhielt die Hausnummer 12 einen Aufzug, der das Erreichen der Wohnungen barrierearm möglich macht.
- ▶ **Käthe-Kollwitz-Quartier / Waldstadt I (372,4 Tsd. €)**
In mehreren Objekten der Käthe-Kollwitz-Straße und angrenzenden Waldstadt I wurde das etablierte „Kellerprogramm“ fortgesetzt. Es beinhaltet in der Regel den Austausch der bestehenden Holzkonstruktionen durch Stahlblechkonstruktionen zur Brandlastreduzierung sowie Malerarbeiten in den Gemeinschaftsräumen und den Einbau von Beleuchtung und Steckdosen in den einzelnen Mieterkellern. Zuzüglich wurden die Gemeinschaftsräume mit Bewegungsmeldern und LED-Leuchten ausgestattet. Die Treppenhäuser erfuhren einen neuen Anstrich.
- ▶ **Friedrich-Engels-Str. 7–14 (249,2 Tsd. €)**
Wie geplant begannen im Mitte September 2022 die Arbeiten an den drei Wohngebäuden in der Friedrich-Engels-Straße 7–14. Zur Instandsetzung der Abdichtungen an den Außenwänden musste die anliegende Grünanlage entfernt werden. Nach Installierung der Außenwandabdichtung ist auch hier die Umsetzung des Kellerprogramms geplant. Nach Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 2023 werden die Außenanlagen neugestaltet.
- ▶ **Johannes-R.-Becher-Str. 62–65 (73,5 Tsd. €)**
Das Gebäude in der Johannes-R.-Becher-Str. 62–65 erfuhr eine optische Grundüberholung. Nachdem bei der aufwendigen Reinigung der Fassade Schadenstellen entdeckt wurden, erfolgte nach der Ausbesserung eine malermäßige Überarbeitung.
- ▶ **Max-Born-Str. 1–3 (39,3 Tsd. €)**
Auf dem Grundstück der Max-Born-Str. 1–3 wurden zwei Fahrradboxen mit jeweils fünf Stellplätzen errichtet. Die Fahrradstellplätze werden den Bewohnern des Objektes kostenfrei zur Verfügung gestellt. Zudem wurde aufgrund starker Verschmutzungen die Fassade gereinigt.

▶ Wieselkiez 4 (27,7 Tsd. €)

Im Wieselkiez 4 musste die gesamte Außentreppe inkl. Geländer erneuert werden. Setzungsrisse in den Stufen machten eine Reparatur unmöglich.

• Neubautätigkeiten

▶ Friedrich-Ebert-Str. 77/78

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten weitere Planungen für die Sanierung des Bestandsgebäudes und den Neubau auf dem Grundstück in der Friedrich-Ebert-Str. 77/78. Für das Jahr 2023 sind weitere Vorbereitungen bis zur Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung vorgesehen.

▶ Erlenhof 57

Die Planungen des Neubaus auf dem Grundstück im Erlenhof 57 sind abhängig vom zukünftigen Baurecht im Wohngebiet Am Schlaatz. Im Dezember 2022 wurde in diesem Zusammenhang das Masterplanverfahren „Schlaatz 2030“ erfolgreich beendet, wonach auch für diese Fläche am zentral gelegenen Marktplatz eine höhere Geschossigkeit im Neubau möglich ist. Vorab sind aber die Vorlage zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung und das anschließende Aufstellen des Bebauungsplans notwendig. Erst dann kann mit einer Baugenehmigung für das Vorhaben der pbg gerechnet werden. Der Abriss des eingeschossigen Bestandsgebäudes verzögerte sich aufgrund behördlicher Vorgaben und erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2023.

2.3.3 Personal und Organisation

Die personelle Organisationsstruktur der pbg im Geschäftsjahr 2022 war dem Vorjahr ähnlich und stellte sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
Vorstandsmitglieder	2	2
Projektmanagement	3	2
Assistenz	1	1
kaufmännische		
Verwaltung	6	6
Bestandsverwaltung	7	7
Hausmeister	1	1
	20	19

Nach Rückkehr einer Kollegin aus der Elternzeit besteht die Abteilung des Projektmanagements vorübergehend aus drei Mitarbeitern. In Vertretung einer Kollegin in Elternzeit konnte die Stelle im Bereich der Bestandsverwaltung befristet besetzt werden.

Das Durchschnittsalter im Personalbestand der pbg lag zum Bilanzstichtag mit 45 Jahre auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 8 Jahren.

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. Eine grundlegende Tarifanpassung erfolgte zum 01.01.2023 um 2,1 %.

Um auch zukünftig qualifizierte und befähigte Arbeitskräfte für das Unternehmen gewinnen und langfristig binden zu können, wirbt die pbg nicht nur mit guter Vergütung und Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung, sondern auch mit umfangreichen und attraktiven Angeboten zum Erhalt der Gesundheit und zur Förderung der Gemeinschaft.

Zudem wurden flexible Arbeitsmodelle (Gleitzeit und mobiles Arbeiten) etabliert, sodass die pbg insgesamt sehr gut auf eventuelle neue, unvermittelte externe Ereignisse und Anforderungen vorbereitet ist.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

2.3.4 Sozialbericht

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine vorrangig wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsverorgung. Bei der Gestaltung der Nutzungsentgelte bleibt die pbg unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten und verschafft ihren Mitgliedern eine komfortable Situation auf dem angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus ist die pbg bestrebt, die Vorteile der genossenschaftlichen Wohnform bekannter zu machen und die Wohnungsgenossenschaften als wichtigen Bestandteil der sozialorientierten Wohnungsunternehmen zu positionieren. Dazu fand, organisiert vom Genossenschaftsforum e.V., am 06.09.2022 der jähr-

liche Potsdamer Genossenschaftstag statt. Unter dem Motto „Jugend heute – Genossenschaft morgen“ traten die Potsdamer Genossenschaften in den Austausch mit jungen Mitgliedern und erkundeten mit den Teilnehmern, wie sich genossenschaftliche Strukturen für die Zukunft so weiterentwickeln lassen, dass sie auch für die nächste Generation passen.

Nicht nur die Gesellschaft befindet sich im stetigen Wandel. Die Landeshauptstadt Potsdam verzeichnet ein nachhaltiges Wachstum, was mit einer Reihe von Problemen einhergeht. Das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur, der Verkehr, die Energieversorgung und die Maßnahmen des Umweltschutzes müssen mit der wachsenden Einwohnerzahl Schritt halten.

Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen engagiert sich die pbg seit mehreren Jahren im Arbeitskreis StadtSpuren. Im Jahr 2022 standen das Masterplanverfahren „Am Schlaatz“ und die Preisstabilität bei den Kosten der Energieversorgung im Fokus. So verhandelte der Arbeitskreis mit dem städtischen Versorger im Sommer 2022 zu neuen Preisen für die Versorgung mit Fernwärme und Erdgas. Die Vereinbarung zwischen den Unternehmen des Arbeitskreises und dem Versorger sichert einen konstanten Lieferpreis für die Dauer von zwei Jahren bis einschließlich 2024. Dennoch werden die Preisentwicklungen deutlichen Einfluss auf die Höhe der Wohnnebenkosten, insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung, haben. So wurden alle Mieter der pbg im IV. Quartal 2022 über die absehbaren Kostensteigerungen und die notwendigen Erhöhungen der monatlichen Vorauszahlungen ab Januar 2023 informiert.

Umso mehr rückt der Zweck der Genossenschaft und ihr Selbstverständnis zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitglieder in den Vordergrund. Wie während der Corona-Krise wird die pbg ihren Bewohnern in den kommenden Monaten auch dann zur Seite stehen, wenn sie im Rahmen des Mietverhältnisses in finanzielle Bedrängnis geraten. Dazu dienen die Mitarbeiter als verlässliche Ansprechpartner und werden beratend, helfend und vermittelnd tätig sein. Weiterhin steht die Genossenschaft im engen Austausch mit den kompetenten Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam.

Ausdrücklich begrüßt werden auch die von der Bundesregierung angekündigten Hilfen, insbesondere die Erweiterung des Kreises der Anspruchsberechtigten für das Wohngeld.



4 Mio. €

**FÜR BASIS-
INSTANDHALTUNG
UND WOHNUNGS-
HERRICHTUNG**

Innenstadt
Friedrich-Engels-Straße 7–9

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die Ertragslage der pbg ist gesichert. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis.

	2022		2021		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.730,1	98,5	15.439,7	96,4	290,4	1,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	392,1	2,5	373,6	2,3	18,5	4,9
Bestandsveränderungen	-153,6	-1,0	201,5	1,3	-355,1	-176,2
	15.968,6	100,0	16.014,8	100,0	-46,2	-0,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.410,2	27,6	-4.625,2	28,9	215,0	-4,6
Instandhaltungsaufwand	-3.999,8	25,1	-5.095,3	31,8	1.095,5	-21,5
Personalaufwendungen	-1.408,7	8,8	-1.343,7	8,4	-65,0	4,8
Abschreibungen	-2.511,7	15,7	-2.446,9	15,3	-64,8	2,6
Zinsaufwand	-392,6	2,5	-475,2	3,0	82,6	-17,4
Übrige Aufwendungen	-908,5	5,7	-794,6	4,9	-113,9	14,3
	-13.631,5	85,4	-14.780,9	92,3	1.149,4	-7,8
Geschäftsergebnis	2.337,1	14,6	1.233,9	7,7	1.103,2	89,4
Zinsergebnis	0,2		-0,2		0,4	-200,0
Ergebnis vor Steuern	2.337,3		1.233,7		1.103,6	89,5
Ertragssteuern	-361,9		-185,9		-176,0	94,7
Jahresergebnis	1.975,4		1.047,8		927,6	88,5

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem positivem **Jahresergebnis**. Es fällt gegenüber dem Vorjahr um 927,6 Tsd. € höher aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus den um 21,5 % gesunkenen **Instandhaltungsaufwendungen**. Auch die **Betriebs- und Heizkosten** inkl. der Grundsteuern sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. So lassen die Verbrauchswerte bei der Fernwärme auf insgesamt sinkende Heizkosten schließen. Bereits absehbar waren die Rückgänge in den Kostenpositionen Gartenpflege und Legionellenprüfung. Mit insgesamt 4.410,2 Tsd. € sind per 31.12.2022 umlagefähige Kosten erfasst, die mit der Betriebskostenabrechnung bis spätestens 31.12.2023 gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr 2021 stiegen die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** um insgesamt 290,4 Tsd. €. Auch die **anderen Umsatzerlöse und**

Erträge erfuhren einen Anstieg. Sie betragen zum 31.12.2022 392,1 Tsd. € (Vorjahr: 373,6 Tsd. €). Neben den gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen 108,3 Tsd. € (Vorjahr: 62,5 Tsd. €) sind hier die höheren Erträge aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz 71,9 Tsd. € (Vorjahr: 54,1 Tsd. €) zu nennen.

Prozentual geringfügige Veränderungen ergeben sich bei den **Abschreibungen** 2.511,7 Tsd. € (Vorjahr: 2.446,9 Tsd. €) und den **Personalaufwendungen** 1.408,7 Tsd. € (Vorjahr: 1.343,7 Tsd. €).

Im Jahr 2022 erfolgt die Prolongation zweier ILB-Darlehen zu weitaus besseren Konditionen. Dies wirkt sich u. a. auch auf das Geschäftsjahr 2022 aus und reduziert den **Zinsaufwand** um 17,4 %.

LAGEBERICHT

Die **übrigen Aufwendungen** steigen im Vergleich zum Vorjahr auf 908,5 Tsd. € (2021: 794,6 Tsd. €). Sie setzen sich u. a. aus Kosten für EDV und IT-Infrastruktur 387,9 Tsd. € zusammen.

Die **Ertragssteuern** in Höhe von 361,9 Tsd. € (Vorjahr: 185,9 Tsd. €) speisen sich hauptsächlich aus der Körperschaftsteuer 343,0 Tsd. € und dem Solidaritätszuschlag 18,9 Tsd. €.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2022 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.

	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.975,4	1.047,8
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.511,7	2.446,9
Abschreibungen auf Forderungen	8,5	10,1
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen	-49,9	-49,9
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	0,1
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	392,6	475,1
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	-67,6	22,4
Veränderungen der kurzfristigen sonst. Rückstellungen	-336,1	260,1
Veränderungen der kurzfristigen Passiva	-19,1	143,0
Steueraufwand	361,9	185,9
Steuerzahlungen	-242,6	-173,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.534,7	4.368,2
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-638,1	-5.509,2
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen	15,5	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-622,6	-5.509,2
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der Tilgung/Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.795,6	-2.584,7
Zugang von Darlehen	0,0	2.500,0
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-5,3	56,0
Gezahlte Zinsen	-392,5	-475,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.193,4	-503,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	718,7	-1.644,9
Finanzmittel zum 31. Dezember	4.383,8	3.665,1

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2022 ist das Bilanzvolumen um 1.117,5 Tsd. € auf 98.194,6 Tsd. € gesunken. Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr sind im Folgenden dargestellt.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	2,6	0,0	3,5	0,0	-0,9	-25,7
Sachanlagen	92.552,9	94,3	94.441,0	95,1	-1.888,1	-2,0
	92.555,5	94,3	94.444,5	95,1	-1.889,0	-2,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.255,3	1,3	1.202,1	1,2	53,2	4,4
Liquide Mittel	4.383,8	4,4	3.665,1	3,7	718,7	19,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,4	-100,0
	5.639,1	5,7	4.867,6	4,9	771,5	15,8
Bilanzvolumen	98.194,6	100,0	99.312,1	100,0	-1.117,5	-1,1
Passiva						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	70.467,9	71,8	68.497,8	69,0	1.970,1	2,9
Sonderposten für Investitionszulage	1.068,9	1,1	1.118,9	1,1	-50,0	-4,5
Fremdkapital	24.475,7	24,9	27.271,3	27,5	-2.795,6	-10,3
	96.012,5	97,8	96.888,0	97,6	-875,5	-0,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital						
Rückstellungen	394,8	0,4	617,8	0,6	-223,0	-36,1
Verbindlichkeiten	1.787,2	1,8	1.806,2	1,8	-19,0	-1,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
	2.182,1	2,2	2.424,1	2,4	-242,0	-10,0
Bilanzvolumen	98.194,6	100,0	99.312,1	100,0	-1.117,5	-1,1

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldeilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig

im Unternehmen gebundene Vermögen (92.555,5 Tsd. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (96.012,5 Tsd. €) finanziert.



6,7 Mio. €

GEPLANTE BAUINVESTITIONEN 2023

Teltower Vorstadt
Am Brunnen 29

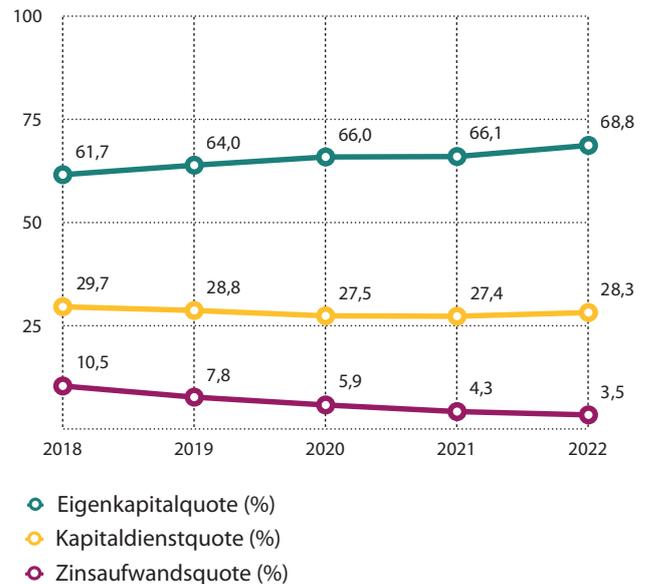
Den Abschreibungen auf **Sachanlagen** in Höhe von 2.510,8 Tsd. € stehen im Geschäftsjahr 2022 deutlich geringere Zugänge zum Anlagevermögen gegenüber. Hierbei handelt es sich u. a. um Kosten für Balkonverglasungen und Grundrissänderungen sowie um Baukosten für die Maßnahme in der Erich-Pommer-Str. 8–12.

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 4,4 % im Vergleich zum Vorjahr sind die anteiligen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in den Eigentumsobjekten auf 710,3 Tsd. € (Vorjahr: 637,1 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 71,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,9 % gestiegen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 1.970,1 Tsd. € erhöht und setzt sich wie folgt zusammen.

	31. Dezember		Veränderungen
	2022	2021	
	Tsd. €	Tsd. €	%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.785,6	4.790,9	-0,1
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606,7	42.606,7	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.360,6	2.163,1	9,1
Andere Ergebnisrücklagen	18.937,1	17.994,1	5,2
Jahresüberschuss	1.975,4	1.047,8	88,5
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-197,5	-104,8	88,5
	70.467,9	68.497,8	2,9



Auch für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Rückgang der **Fremdkapitalquote** auf 24,9 % (Vorjahr: 27,5 %) zu verzeichnen. Hier erfolgten planmäßige Tilgungen von Darlehen. Sie wurden in der Vergangenheit zur Finanzierung des Objektbestandes in Höhe von 2.795,6 Tsd. € (Vorjahr: 2.584,7 Tsd. €) aufgenommen.

Insgesamt sinkt die Summe der **Rückstellungen** auf 394,8 Tsd. € (Vorjahr: 617,8 Tsd. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 160,1 Tsd. € (Vorjahr: 494,6 Tsd. €). Diese Arbeiten sollen im ersten Quartal 2023 nachgeholt werden. Im Weiteren sind u. a. noch Gehaltsrückstellungen (57,2 Tsd. €) und Rückstellungen für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (46,7 Tsd. €) erfasst.

In der Darstellung der Vermögenslage werden die unfertigen Leistungen (4.160,2 Tsd. €) und die erhaltenen Anzahlungen (4.941,2 Tsd. €) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebene Saldo von 781,0 Tsd. € wird 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, der Kapitaldienstquote sowie weiterer wichtiger Kennzahlen und Daten wird im 5-Jahresvergleich zur Verdeutlichung dargestellt.

LAGEBERICHT

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresergebnis (Tsd. €)	1.975,4	1.047,8	1.360,2	2.164,9	1.682,5
Zinsaufwandsquote (%)*	3,5	4,3	5,9	7,8	10,5
Kapitaldienstquote (%)**	28,3	27,4	27,5	28,8	29,7
langfristiges Fremdkapital (Tsd. €)	24.475,7	27.271,3	27.356,0	29.757,3	32.078,4
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	70.467,9	68.497,8	67.394,0	66.026,6	63.849,7
Eigenkapitalquote (%)***	68,8	66,1	66,0	64,0	61,7
Verschuldungsgrad (%)	34,7	39,8	40,6	45,1	50,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,8	1,5	2,0	3,3	2,6
Gesamtkapitalrentabilität (%)***	2,3	1,5	2,0	2,9	2,7
langfristiges Vermögen (Tsd. €)	92.555,5	94.444,5	91.382,2	92.410,3	94.553,5
langfristiges Kapital (Tsd. €)	96.012,5	96.888,0	95.918,8	97.002,6	97.196,7
Buchwerte (€/m ²)					
Sachanlagen (Gebäude)	383,53	384,67	391,73	401,67	415,15
Restschulden	152,17	169,55	170,25	185,19	199,64

* ohne Vorfälligkeitsentschädigungen ** ohne Sondertilgung *** 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 3,5 % gegenüber 4,3 % im Vorjahr. Die **Kapitaldienstquote** in Höhe von 28,3 % berücksichtigt die Zins- und Tilgungslast (ohne Sondertilgungen) in Beziehung zu den Nettokaltmieten. Sie stellt sich im Verhältnis zu vergleichbaren Unternehmen im Verband des BBU (Wert in 2021: 34,6 %) sehr positiv dar. 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.

Denn auch die **Eigenkapitalquote** konnte mit 68,8 % nochmals gesteigert werden. Im Branchenschnitt weisen vergleichbare Unternehmen des Verbandes 48,5 % Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen aus.

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

Der Rückgang des **Buchwertes für Sachanlagen** auf 383,53 €/m² resultiert aus den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens. Entsprechend dem Kennzahlenbericht vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) liegen die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen in 2021 beispielsweise bei rund 373,02 €/m².

Im vergangenen Jahr 2022 wurden die Investitionen ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert und gleich-

zeitig das vorhandene Fremdkapital durch planmäßige Tilgung abgebaut. Dadurch hat sich die Verschuldung pro m² (**Restschuld**) um 10,3 % 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 den vergangenen Jahren flächendeckend Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie neue wärmeisolierte Fenster eingebaut. Mittlerweile werden zudem fast 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 durchgeführt 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 politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine 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 2023 sowie die Langfristplanung bis zum Jahresende 2032 auf der Tagesordnung der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14.12.2022.

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 Gebäudebestand, dessen nachhaltige Bewirtschaftung sowie laufende Investitionen zur technischen Sicherung und Verbesserung desselben, gerichtet.

Für das Geschäftsjahr 2023 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 6.727 Tsd. €. Davon entfallen 5.467 Tsd. € auf Instandhaltungsmaßnahmen und 1.260 Tsd. € auf aktivierungspflichtige Maßnahmen. Für den gesamten Prognosezeitraum sind Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von mehr als 57 Mio. € vorgesehen. Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand größtenteils aus Eigenmitteln erfolgen, wobei jederzeit von einer gesicherten Liquidität auszugehen ist. Soweit gewisser Bedarf an Fremdfinanzierungen besteht, erfolgen diese unter Aufnahme von möglichst zinsgünstigen Darlehen.

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).

70,5 Mio. €

EIGENKAPITAL



Innenstadt
Friedrich-Ebert-Straße 78

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 von vereinbarten Preissteigerungen – insbesondere die Versorgung mit Fernwärme betreffend – und Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in vergleichbarer Höhe,
- steigende Personalkosten aus Änderungen 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 beobachtet, analysiert, 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 2032, 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 Bewirtschaftungsrisiken

Für die Folgejahre wird grundsätzlich ein stabiler Wohnungsmarkt (Nachfrageüberhang) erwartet. Wirtschaftliche Risiken in Folge hoher Leerstände von Wohnraum und rückläufiger Mieteinnahmen sind demnach nicht zu erwarten. Die Landeshauptstadt Potsdam zeichnet sich auch zukünftig durch steigende Einwohnerzahlen und eine kontinuierliche Entwicklung als Studien- und Innovationsstandort aus. So erwarten die kommunalen Statistikstellen derzeit keine signifikante Trendwende hinsichtlich der steigenden Einwohnerzahlen. Im Zusammenhang mit der Zuwanderung aus der Ukraine hat sich die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt eher verstärkt. Die Marktrisiken für eine stabile und dauerhafte Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft sind derzeit gering und strukturelle Risiken sind nicht erkennbar.

Bewirtschaftungsrisiken können durch Versorgungsengpässe bei Wärme und Elektroenergie infolge des Ukraine-Krieges nicht ausgeschlossen werden. Dies beinhaltet das Risiko, dass die Genossenschaft den vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieter mit Heizwärme und Warmwasser bzw. der Verfügbarkeit von haustechnischen Anlagen (z. B. Aufzügen) nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam und der EWP werden dazu Vorsorge- und Notfallmaßnahmen erörtert.

Finanzierungsrisiken

In den zurückliegenden Jahren der Niedrigzinsphase wurden die Finanzierungsrisiken aus Zinsänderungen als gering eingeschätzt. Die derzeitige Dynamik auf den Finanzmärkten und die damit verbundene Zinsentwicklung werden daher permanent beobachtet und entsprechend bewertet. Die pbg hat in den letzten

LAGEBERICHT

Jahren Darlehensverträge als Volltilger bzw. mit langfristigen Zinsbindungen vereinbart. Dadurch sind die kurzfristigen Risiken im Bereich der Anschlussfinanzierung gering. Durch globale Krisen sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf die Investitionstätigkeit der Genossenschaft haben kann.

Unabhängig davon wird die Bonität der pbg von allen Hauptgläubigern regelmäßig bewertet. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2022 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte. Trotz der bestehenden Unwägbarkeiten sind Liquiditätsrisiken für die Genossenschaft nicht erkennbar.

Kostenrisiken

Die Kostenrisiken haben stark zugenommen und werden als erhebliche Unsicherheit für die Folgejahre bewertet. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Pandemiebedingte Verwerfungen in der Weltwirtschaft, drastisch steigende Energiepreise im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg und Lohnkostensteigerungen infolge des Fachkräftemangels haben zum höchsten Indexanstieg seit der Gründung der Bundesrepublik geführt. Besondere Risiken bestehen in den Bereichen Energie- und Baukosten sowie der Verteuerung von Dienstleistungen.

Sollte die Energiepreisentwicklung, getrieben durch weltwirtschaftliche und bundespolitisch initiierte Einflüsse (CO₂-Bepreisung), anhalten oder sich durch den Ukraine-Krieg verstärken, würden die Nutzungsentgelte (brutto-warm) weiter steigen, teilweise die Zahlungsfähigkeit von Mietern überfordern und zu Erlösausfällen führen. Informationskampagnen zu einem angepassten Verbrauchsverhalten der Mieter und bis Ende 2024 vertraglich gesicherte Fernwärmepreise wirken zum Teil entgegen.

Erhebliche Risiken werden in der regionalen Baupreisentwicklung, verfügbaren Baukapazitäten und zu erwartenden Lieferengpässen gesehen. Die Baupreise für Wohnungsneubau und Instandhaltungen stiegen im Zeitraum 2010 bis 2021 um 41 %, allein im November 2022 um knapp 17 % gegenüber November 2021 und damit überproportional im Vergleich zu Verbraucher- und Mietpreisen. Weitere Steigerungen werden auch aufgrund der sich verschärfenden energetischen

Gebäudeanforderungen zur Erreichung der Klimaziele 2050 erwartet. Aus den vorgenannten Risiken kann es bei Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Für die Abwendung bzw. Minimierung von Kostenrisiken bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten greift die Genossenschaft vor allem auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück.

Risiken der eingesetzten Informationstechnologie (IT)

Aufgrund der zunehmenden digitalen Vernetzung und der damit verbundenen Möglichkeit des Missbrauchs von IT-Systemen ergeben sich entsprechende IT-Risiken, zum Beispiel der teilweise oder vollständige Systemausfall oder der Verlust der Datenintegrität.

Im Zuge der Umstellung der IT-Infrastruktur wurden 2022 alle verwendeten Systeme und Schnittstellen „auf den Prüfstand gestellt“. Dazu wurden auch die IT-Sicherheitsrichtlinien und organisatorische sowie technische Maßnahmen zur Prävention und Behandlung von IT-Sicherheitsvorfällen überarbeitet.

Um auch zukünftig die Risiken zu verringern, werden durch die beauftragten IT-Dienstleister regelmäßig vorbeugende Systemwartungen und Sicherheitsüberprüfungen durchgeführt sowie Sicherheits- und Antivirenvorkerungen getroffen. Darüber hinaus sollen Zugangskontrollsysteme, stellenbezogene Zugriffsrechte sowie regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter die IT-Sicherheit in der Genossenschaft erhöhen.

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 im Rahmen eines jährlichen Abstimmungstermins.

Zur Überwachung sonstiger gesetzlicher Verpflichtungen, wie zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht und des Arbeitsschutzes, sind entsprechende Maßnah-

men, teilweise IT-gestützt, umgesetzt und werden regelmäßig an gesetzliche Änderungen oder andere veränderte Anforderungen angepasst.

Gesamteinschätzung

Die pbg gestaltet ihre Zukunft auf einer wirtschaftlich stabilen Grundlage. Sie 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. In der Langfristplanung der Genossenschaft werden die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Einflüsse berücksichtigt und in leistbare Entwicklungsschritte für den vorhandenen und neu zu errichtenden Wohnungsbestand überführt. Die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum stellt bei stark steigenden Bewirtschaftungskosten zunächst einen Gegenpol, in Bezug auf mögliche bzw. notwendige Klimaschutzmaßnahmen dar. Hier bedarf es einer austarierten Entwicklung.

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.

Diese grundsätzliche Bewertung erfolgt trotz erheblicher Unwägbarkeiten, welche in den aktuellen und zukünftigen globalen Ereignissen sowie wohnungs- und energiepolitischen Diskussionen und Entscheidungen begründet sind. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, der Coronapandemie sowie möglicher anderer globaler Herausforderungen auf die wirtschaftliche, soziale und soziologische Entwicklung der Gesellschaft können derzeit nicht abschließend bewertet werden.

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

Potsdam, 20. Februar 2023

Christof Harms-Spentza
Vorstand
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Martin Harsche
Vorstand
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG



Waldstadt I
Käthe-Kollwitz-Straße 25

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.615,27	3.484,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		90.796.620,43	90.835.335,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.513.220,51	1.562.718,38
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		66.400,04	75.807,20
4. Anlagen im Bau		0,00	1.888.818,09
5. Bauvorbereitungskosten		176.634,52	78.283,09
Anlagevermögen insgesamt		92.555.490,77	94.444.446,85
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.160.165,02	4.313.729,31
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.523,12		12.679,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.745,42	1.255.268,54	1.189.464,93
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.383.818,64	3.665.094,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	445,44
Bilanzsumme		102.354.742,97	103.625.860,39

BILANZ ZUM 31.12.2022

Passivseite	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.365,00		137.485,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.785.625,00		4.790.895,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.680,00	4.946.670,00	13.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00			(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.606.676,42		42.606.676,42
2. Gesetzliche Rücklage	2.360.595,63		2.163.056,90
3. Andere Ergebnismrücklagen	18.937.125,66	63.904.397,71	17.994.139,42
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.975.387,27		1.047.762,49
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-197.538,73	1.777.848,54	-104.776,25
Eigenkapital insgesamt		70.628.916,25	68.648.878,98
B. Sonderposten für Investitionszulage		1.068.837,30	1.118.785,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	113.047,25		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	281.771,05	394.818,30	617.830,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.057.227,70		24.777.569,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.418.527,87		2.493.781,34
3. Erhaltene Anzahlungen	4.941.152,30		4.853.070,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.255,83		52.433,61
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.057,71		1.029.696,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.839,86	30.262.061,27	33.704,48
davon aus Steuern: € 17.611,44			(16.361,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(85,25)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		109,85	109,85
Bilanzsumme		102.354.742,97	103.625.860,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	2022		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.730.113,1		15.439.677,70
b) aus Betreuungstätigkeit	22.752,12	15.752.865,27	22.752,12
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-153.564,29	201.524,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		369.274,18	350.823,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.129.984,78	9.445.656,09
5. Rohergebnis		7.838.590,38	6.569.121,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.167.067,70		1.111.458,26
b) Soziale Abgaben	241.586,66	1.408.654,36	232.255,14
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.511.711,35	2.446.945,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		882.535,83	764.451,83
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		181,93	24,18
davon aus Abzinsung: € 181,93			(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		392.452,38	475.373,60
davon aus Abzinsung: € 0,00			(181,93)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		361.909,09	185.926,15
12. Ergebnis nach Steuern		2.281.509,30	1.352.735,62
13. Sonstige Steuern		306.122,03	304.973,13
14. Jahresüberschuss		1.975.387,27	1.047.762,49
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		197.538,73	104.776,25
16. Bilanzgewinn		1.777.848,54	942.986,24

A photograph of a modern, yellow apartment building. The building has several windows and balconies. A large, stylized tree mural is painted on the side of the building, with a person climbing a ladder that leads to one of the balconies. The tree has a thick, gnarled trunk and dense green foliage. The building is surrounded by real trees and a green fence in the foreground. The sky is clear and blue.

3.206

MITGLIEDER

Waldstadt II
Saarmunder Straße 7-13

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 31.12.2022 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 31.12.2022 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31.12.2021 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 entwickelt worden.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang, letzterer einschließlich des Anlagen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegels. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Vermerke, welche entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, werden im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit 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 2022 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

Zugänge für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ resultieren aus Kosten für die Grundrissänderungen in fünf Wohnungen (5,3 Tsd. €) und einer Gewerbeeinheit (62,8 Tsd. €) sowie für die nachträgliche Anbringung von neun Balkonverglasungen (32,8 Tsd. €) und die Errichtung eines Fahrradhauses in Max-Born-Straße 1–3 (22,2 Tsd. €). Weiterhin erfolgte nach Fertigstellung der komplexen Modernisierungsmaßnahme in der Erich-Pommer-Straße 8-12 der Zugang in Höhe von 2.221,1 Tsd. €.

Die Errichtung der Fitnessgeräte auf den Außenanlagen des Servicepunkts „K2“ wurde als Zugang (45,1 Tsd. €) im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ erfasst.

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 Erhöhungen im Bereich der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ liegen im Wesentlichen an Zugängen für Mobiliar, IT- und Telekommunikationsausstattung sowie für zwei elektrische Lastenfahrräder.

Die Zugänge im Bereich der „Anlagen im Bau“ resultieren vorrangig aus Bauvorbereitungskosten für die Vorhaben im Erlenhof 57 (36,8 Tsd. €) und der Erich-Weinert-Straße 26–30 (37,2 Tsd. €).

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und die Entwicklung der einzelnen Anlagepositionen im Ge-

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

schäftsjahr sind der Anlage zu diesem Anhang zu entnehmen.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2022 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen waren im Geschäftsjahr 2022 8,5 Tsd. € abzuschreiben. Inhaltlich betraf dies uneinbringliche Forderungen aus Ausgangsrechnungen, nichtregulierten Versicherungsfällen und Mietforde-

rungen 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 710,3 Tsd. € Instandhaltungsrücklagen sowie 446,0 Tsd. € im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und 56,8 Tsd. € Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Forderungsspiegel	insgesamt	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	24.523,12	24.523,12	0,00
	*(12.679,81)	*(12.679,81)	*(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.745,42	520.456,27	710.289,15
	*(1.189.464,93)	*(552.319,66)	*(637.145,27)
Summe	1.255.268,54	544.979,39	710.289,15
	*(1.202.144,74)	*(564.999,47)	*(637.145,27)

*= Zahlen zum 31.12.2021 in Klammern

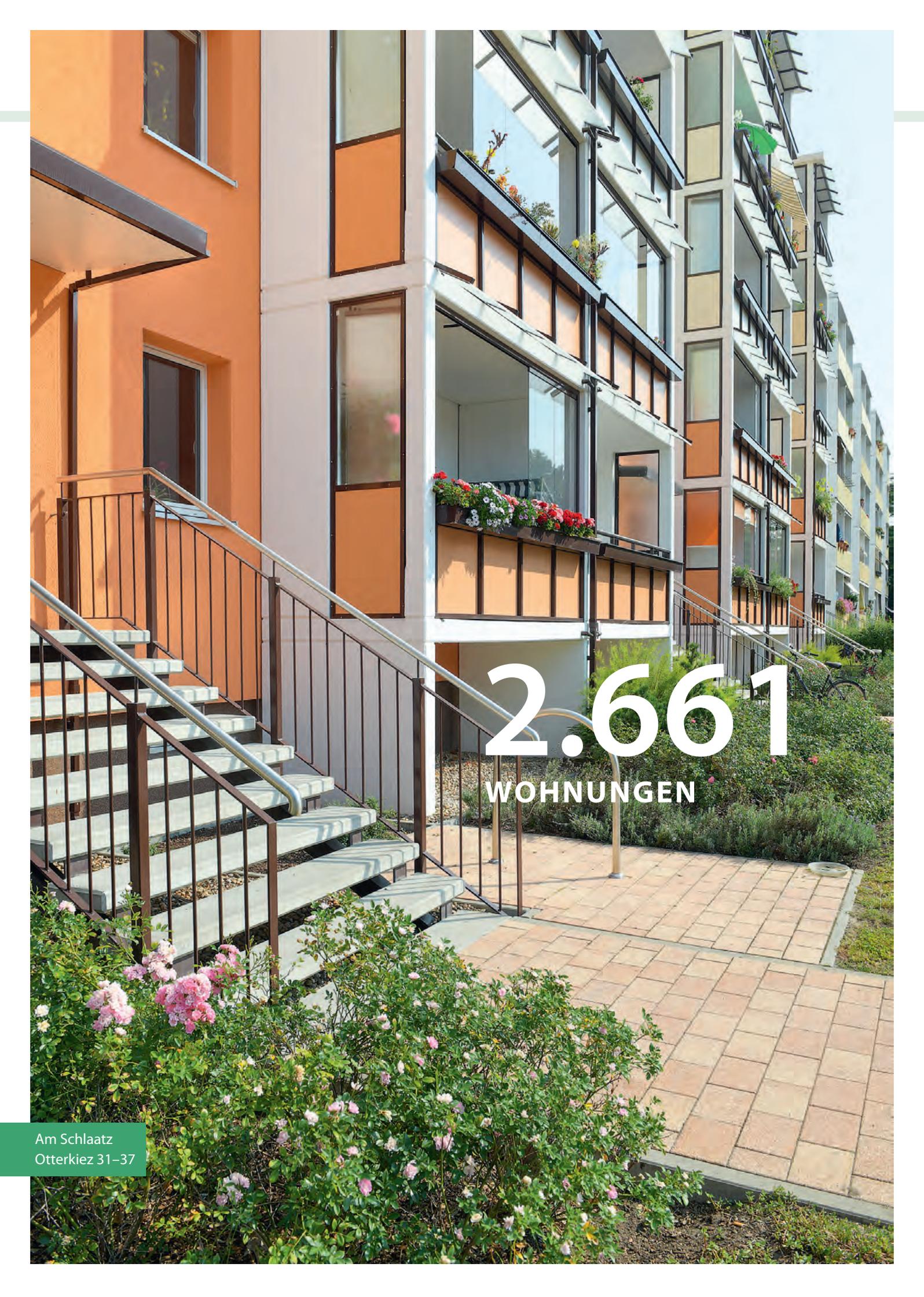
Bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr handelt es sich im Wesentlichen um die im Folgejahr abzurechnenden Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beinhalten die Instandhal-

tungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften.

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	2.163.056,90	0,00	197.538,73	2.360.595,63
Andere Ergebnissrücklagen	17.994.139,42	942.986,24	0,00	18.937.125,66
Summe	62.763.872,74	942.986,24	197.538,73	63.904.397,71



2.661

WOHNUNGEN

Am Schlaatz
Otterkiez 31-37

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2021 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 Erfüllungsbetrags. 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 281,8 Tsd. € (Vorjahr: 617,8 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von 46,7 Tsd. € (Vorjahr: 48,9 Tsd. €), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von 57,2 Tsd. € (Vorjahr: 46,3 Tsd. €) sowie die Beträge für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von insgesamt 160,1 Tsd. € (Vorjahr: 494,6 Tsd. €), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten- spiegel	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Grundpfand- rechtlich gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.057.277,70 *(24.777.569,61)	2.710.703,28 *(2.720.341,91)	9.802.794,35 *(10.114.878,76)	9.543.730,07 *(11.942.348,94)	22.057.227,70 *(24.777.569,61)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.418.527,87 *(2.493.781,34)	76.428,23 *(75.253,47)	317.831,47 *(312.946,20)	2.024.268,17 *(2.105.581,67)	2.418.527,87 *(2.493.781,34)
erhaltene Anzahlungen	4.941.152,30 *(4.853.070,77)	4.941.152,30 *(4.853.070,77)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.255,83 *(52.433,61)	51.255,83 *(52.433,61)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.057,71 *(1.029.696,42)	662.460,54 *(991.185,23)	95.976,43 *(34.890,45)	3.620,74 *(3.620,74)	0,00 *(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.839,86 *(33.704,48)	31.839,86 *(33.704,48)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Summe	30.262.061,27 *(33.240.256,23)	8.473.840,04 *(8.725.989,47)	10.216.602,25 *(10.462.715,41)	11.571.618,98 *(14.051.551,35)	24.475.755,57 *(27.271.350,95)

* Zahlen zum 31.12.2021 in Klammern

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Durch Tilgungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2.795,6 Tsd. € 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 51,3 Tsd. €.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ betreffen vor allem die zum Stichtag 31.12.2022 offenen Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 97,0 Tsd. € und die vorläufige Hausgeldabrechnung der pbg-eigenen Eigentumswohnungen in Höhe von 340,0 Tsd. €.

In den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind 14,2 Tsd. € aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie 17,6 Tsd. € aus Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer enthalten.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von 108,3 Tsd. € Rückstellungen und Versicherungsentschädigungen in Höhe von 73,3 Tsd. €.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ in Höhe von 361,9 Tsd. € betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer (343,0 Tsd. €) und den Solidaritätszuschlag (18,9 Tsd. €) für das Geschäftsjahr 2022.

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 finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Arbeitnehmer

Neben dem aus zwei Personen bestehenden Organ Vorstand beschäftigt die pbg durchschnittlich im Berichtsjahr folgende Arbeitnehmer:

Assistenz	1	*(1)
Kaufm. Verwaltung	6	*(6)
Techn. Verwaltung	10	*(9)
Hausmeister	1	*(1)
	18	*(17)

* Vorjahreswerte in Klammern

Mitgliederbewegung

Der Bestand an verbleibenden Mitgliedern hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2022:	3.203	(Vorjahr: 3.151)
Zugänge 2022:	124	(Vorjahr: 159)
Abgänge 2022:	121	(Vorjahr: 107)
Stand am 31.12.2022:	3.206	(Vorjahr: 3.203)

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Tsd. € verringert. Sie beträgt am 31.12.2022 4.785,6 Tsd. € (Vorjahr: 4.790,9 Tsd. €). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 30.875 gezeichnete Anteile (Vorjahr: 30.909) verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wesentlich beeinträchtigen.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.975.387,27 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 197.538,73 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.777.848,54 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ einzustellen.

Organe

Vertreterversammlung:

52 Vertreterinnen und Vertreter

Vorstand:

Christof Harms-Spentza
Martin Harsche

Aufsichtsrat:

Dr. Knut Sandler, Vorsitzender
Martin Jäger, stellv. Vorsitzender (stellv. Vorsitzender ab 16.06.2022)
Jürgen Heyens
Sandro Wätzig (stellv. Vorsitzender bis 15.06.2022)

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, 20. Februar 2023

Christof Harms-Spentza

Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Martin Harsche

Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Bilanz per 31.12.2022 Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.284,86	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.720.352,98	123.071,56	0,00	2.221.086,37	0,00
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.556.264,48	45.083,42	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.663,54	39.400,65	31.204,94	0,00	0,00
Anlagen im Bau	1.888.818,09	332.268,28	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	78.283,09	98.351,43	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	163.698.382,18	638.175,34	31.204,94	2.221.086,37	2.221.086,37
Anlagevermögen insgesamt	163.768.667,04	638.175,34	31.204,94	2.221.086,37	2.221.086,37



Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022	Abschreibun- gen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€
70.284,86	66.800,19	869,40	0,00	67.669,59	2.615,27	3.484,67
160.064.510,91	66.885.017,56	2.382.872,92	0,00	69.267.890,48	90.796.620,43	90.835.335,42
3.601.347,90	1.993.546,10	94.581,29	0,00	2.088.127,39	1.513.220,51	1.562.718,38
462.859,25	378.856,34	33.387,74	15.784,87	396.459,21	66.400,04	75.807,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.888.818,09
176.634,52	0,00	0,00	0,00	0,00	176.634,52	78.283,09
164.305.352,58	69.257.420,00	2.510.841,95	15.784,87	71.752.477,08	92.552.875,50	94.440.962,18
164.375.637,44	69.324.220,19	2.511.711,35	15.784,87	71.820.146,67	92.555.490,77	94.444.446,85



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 2023

Bilder:

pbg, Tina Merkau, Konstantin Börner

Gestaltung:

Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:

Das Druckteam



