

# 1903

WBG 1903 Potsdam eG



## Geschäftsbericht 2021





## Inhaltsverzeichnis

Seite

I. <b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	5
II. <b>Wirtschaftsbericht</b> .....	5
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung.....	5
III. <b>Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs</b> .....	6
Umsatzentwicklung.....	6
Nebenkostenentwicklung.....	7
Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung.....	8
Finanzierungsmaßnahmen.....	10
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich .....	11
IV. <b>Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b> .....	12
V. <b>Prognose, Chancen- und Risikobericht</b> .....	16
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b> .....	22
<b>Anhang</b> .....	25
A. Allgemeine Angaben.....	26
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	26
C. Erläuterungen zur Bilanz .....	27
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	28
E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht .....	29
F. Sonstige Angaben.....	29
<b>Anlagen</b> .....	33



## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG wurde im Jahr 1903 gegründet und hat ihren Sitz in Potsdam. Gegenstand der Genossenschaft ist die Wohnungsversorgung der Mitglieder. Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG 1.528 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118.828,00 m<sup>2</sup>. In den Jahren 1904 bis 1939 wurden hauptsächlich unsere denkmalgeschützten Wohnsiedlungen errichtet. Nur die Objekte in der Hans-Sachs-Straße 15-27 (104 WE) und in der Dreesstraße 33c (23 WE) entstanden in den Jahren 1969 bis 1974. Im Jahr



Backshop Lenz – in der Heinrich-Mann-Allee 47

2021 haben wir mit den umfangreichen Arbeiten begonnen für den Ausbau eines Backshops, einer Gästewohnung und einer Begegnungsstätte. Aufgrund langer Genehmigungsverfahren kann die Fertigstellung erst im Laufe des Jahres 2022 erfolgen.

Großzügig gestaltete Innenhöfe, Mietergärten und Grünanlagen bereichern unsere Objekte. In der Teltower Vorstadt besitzt die Genossenschaft eine Waldfläche von 35.617 m<sup>2</sup>.

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt unser Hauptaugenmerk. Dabei ist die Instandsetzung von Wohnraum weiterhin von großer Bedeutung und wird auch in den kommenden Jahren eine große Herausforderung bleiben.

## II. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Der Wohnungsmarkt in Potsdam und Umgebung bleibt weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist größer als das Angebot. Gleichzeitig bleibt der demographische Wandel eine große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen. Die Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden alt werden, können aber oftmals den Wohnraum nicht an ihre sich ändernden Bedürfnisse anpassen. Diese Aufgabe liegt bei den Genossenschaften und Gesellschaften. Eine Meisterleistung, die ansteht – Barrierefreiheit und Generationenprojekte zu vereinen. Dem steht vor allem im weiteren Metropolitanraum steigender Leerstand gegenüber. Viele Gemeinden im entfernteren Brandenburger Land müssen hohe Wegzüge der Bürger beklagen.

(Quelle: BBU Marktmonitor 2021)

### III. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

#### Umsatzentwicklung



Obwohl der Vorstand keine Erhöhung der Nutzungsentgelt im Allgemeinen vorgenommen hat, konnten die Sollnutzungsentgelte für Wohnungen (ohne Umlagen) auf T€ 8.999,2 (Vorjahr: T€ 8.914,3) erhöht werden. Das lag an den Anpassungen bei Neuvermietung und den Erhöhungen nach erfolgter Modernisierungsmaßnahmen. Der Mietspiegel Mittelwert wurde dabei nicht überschritten.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten insgesamt 51 Wohnungen neu vermietet werden. Mit den 54 gekündigten Nutzungsverhältnissen kam es zu einer Fluktuationsquote von 3,5 %. Die Vermietungsanschlussquote zum 31.12.2021 betrug 94,4 % (Vorjahr: 83,9 %). Zudem konnten trotz der Pandemie 26 Wohnungen wieder instandgesetzt werden, das sind 2 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Das durchschnittliche Sollnutzungsentgelt betrug zum 31.12.2021 6,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, dies entspricht einer Erhöhung von ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug der Leerstand 1,11 % (17 Wohnungen) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (0,92 %) leicht erhöht. Die Corona-Pandemie hatte es für viele Menschen nahezu unmöglich gemacht, sich im Vorjahr zu verändern. Es gab aber auch gerade wegen der Pandemie Veränderungen in den Familien, positive wie negative.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiter steigend. In den letzten Jahren waren meist große Wohnungen bevorzugt, aber die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigt ebenfalls. Im Berichtsjahr gab es wieder etliche Neuzugänge an Mitgliedern, der Großteil sind die Kinder und Kindeskinde unserer Bestandsmitglieder. Nur noch selten wird ein Wohnraum an Nichtmitglieder vergeben und dann auch nur, weil unter den Mitgliedern die Wohnung nicht den Bedürfnissen entsprach. Die vielen Anfragen können wir nur zum Teil bzw. erst nach längeren Wartezeiten befriedigen. Eine interne Recherche ergab, dass unsere Nutzer mehr als 25 Jahre in unseren Wohnungen leben. Mit Blick auf die angespannte Wohnungssituation in Potsdam wird es schwierig bleiben jedes Mitglied mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Zum Stichtag 31.12.2021 hat die Genossenschaft Forderungen aus Vermietung in Höhe von T€ 51,7 (Vorjahr: T€ 41,4) auszuweisen. Die Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Begründet wird der Anstieg mit der erst spät erfolgten Betriebskostenabrechnung für 2020 in 2021. Die von den Nutzern zu leistenden Nachzahlungen sind erst größtenteils im Januar 2022 fällig und zu leisten gewesen. Zudem gab es im Berichtsjahr eine Räumungsklage, deren Höhe bei den Forderungen einen nicht unerheblichen Anteil trägt.

Die Einzelwertberichtigungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Sie betragen zum Stichtag insgesamt T€ 13,0 (Vorjahr: T€ 19,1). Im Geschäftsjahr wurden den Einzelwertberichtigungen T€ 8,5 (Vorjahr: T€ 11,2) zugeführt.

## Nebenkostenentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr sind die abzurechnenden Betriebskosten für 2020 leicht gesunken. Die kalten Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr von 2,0 Mio. € auf 1,9 Mio. Euro verändert. Zudem haben sich die warmen Betriebskosten ebenfalls leicht reduziert. Das lag zum einen an den geringeren Kosten bei der Fernwärme, in der Gasversorgung, aber vor allem an Einsparungen bei den Müllkosten. Und zum anderen lag es aber auch an dem milden Winter 2019/2020 und damit einhergehend an den geringeren Verbräuchen unserer Nutzer. Eine weitere Reduzierung konnte durch die Übernahme der Hausmeister für unsere drei Vorstädte erreicht werden.

Für die Betriebskostenabrechnung 2021 in 2022 muss jedoch mit einer Erhöhung aufgrund der CO<sub>2</sub> Bepreisung gerechnet werden. Aber auch die Witterung spielt am Ende eine große Rolle bezüglich der Verbräuche und nimmt so Einfluss auf eventuelle Kostensteigerungen. Wegen der geopolitischen Lage Anfang 2022 müssen sich Bewohner auf stark steigende Preise in der Wärmeversorgung im neuen Geschäftsjahr einstellen.

Die Ertüchtigung durch energetische Sanierung ist der Genossenschaft auch in diesem Jahr für die aktuellen Baumaßnahmen versagt worden. Dies zieht Änderungen in der Planung mit sich und es werden andere Kommunikationsansätze gesucht werden müssen. Dachboden- und Kellerdeckendämmung bleiben ein Baustein, um zumindest in den Innenbereichen unserer Wohnungen für energetische Verbesserung zu sorgen.

Das Heizungskonzept ist ein weiterer Baustein und dient als Grundlage für die Sanierung aller Heizungsanlagen unserer Genossenschaft, insbesondere der Einzelheizungen in der Teltower Vorstadt. Die Genossenschaft investiert jährlich etwa T€ 250 in die Erneuerung der Heizungsanlagen. Dabei sollen mehrere Einzelheizungen zusammengefasst werden und so für eine optimale Wärmeversorgung in den Häusern und Wohnungen sorgen. Aktuell gibt es zwar noch keine Änderungen in den Gesetzgebungen für die Wärmeversorgung mit fossilen Energien. Das kann sich aber aufgrund der geopolitischen Ereignisse Anfang 2022 ändern. Daher wird auch das Heizungskonzept einer stetigen Überprüfung unterzogen, um auf eventuelle Änderungen bezüglich der Anforderungen an Wohnungsunternehmen zu reagieren und den Wohnungsbestand auch weiterhin mit Wärme zu versorgen.



Erneuerung eines Heizkessels



Neuanlage

## Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Wieder hatte unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr ein großes Bauvorhaben zu stemmen. Gemeint ist hier das Gebäude Hans-Sachs-Straße 49-55 in der Brandenburger Vorstadt.



Hans-Sachs-Straße 49-55

Vor Beginn der Bauarbeiten führte der Vorstand gemeinsam mit den beauftragten Architekten und Bauleiter eine Bewohnerversammlung vor Ort durch, um den Bauablauf zu besprechen. Dabei konnten Fragen, Anregungen usw. an die am Bau Beteiligten gestellt werden. Das Gebäude wurde bereits im Februar eingerüstet, um das Brüten von unseren einheimischen Vögeln zu verhindern. Aufgrund der schlechten Witterungsverhältnisse konnten die Fassadenarbeiten nicht wie vorgesehen im Dezember 2021 abgeschlossen werden, sondern erst Ende Februar 2022. Im Frühjahr 2022 sollen die Kellerwandisolierung und die Außenanlage ebenfalls fertig gestellt sein.

In der Teltower Vorstadt haben wir zeitgleich ein weiteres Objekt mit der Hüllensanierung begonnen. Das Objekt „Am Brunnen 12-14“ konnte vor Jahresende, einschließlich der Kellerwandisolierung, zum Abschluss gebracht werden. Zur Ausführung kam hier unter anderem die Erneuerung der Fassade. Das Treppenhaus in der Nr. 13 wurde malermäßig instandgesetzt.

Alle zwei Objekte mussten nach den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert werden.



Am Brunnen 12-14



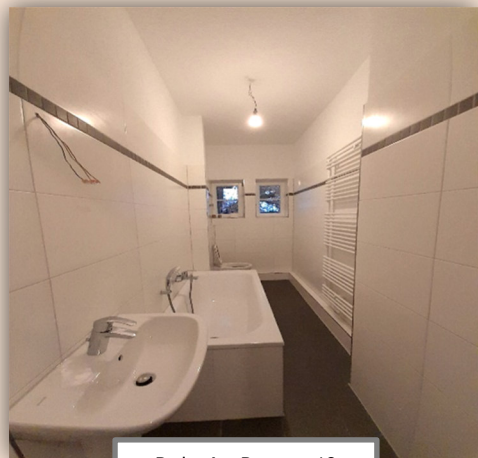
Heinrich-Mann-Allee 47-54

Das im Jahr 2020 begonnene Objekt in der Heinrich-Mann-Allee 47-54 wurde im Berichtsjahr mit den Arbeiten der Außenwandisolierung der Kellerwände abgeschlossen. Die in den Kellerwänden liegenden Leitungen wurden ebenfalls erneuert. Erschwert waren die Arbeiten im Bereich der Balkone, hier musste alles in Handschachtung durchgeführt werden.

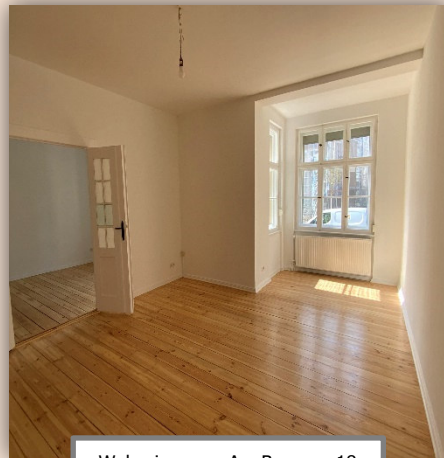
Im kommenden Geschäftsjahr ist die Wiederherstellung der Außenanlage geplant. Vor Beginn dieser Maßnahmen müssen jedoch noch alle unterirdischen Leitungen überprüft und teilweise erneuert werden.

Wie in jedem Jahr stellt die Leerstands-beseitigung uns vor große Herausforderung. Waren es im Geschäftsjahr 2020 noch 24 Wohnungen, die saniert und instandgesetzt werden mussten, so sind es in diesem Geschäftsjahr 2021 bereits 26 Wohnungen, die mit einem finanziellen Aufwand von ca.

1,17 Millionen € wiederhergestellt wurden. Auch im kommenden Geschäftsjahr ist mit einem Anstieg von Leerstandwohnungen zu rechnen.



Bad – Am Brunnen 18



Wohnzimmer – Am Brunnen 18



Einzelmaßnahmen, wie die Sanierung von Treppenhäusern wurden erfolgreich umgesetzt. Dabei wurden die Elektrostelleleitungen unter Putz erneuert.

Auch in den oben erwähnten großen Bauvorhaben (Hans-Sachs-Straße 49-55) wurden zeitgleich die Treppenhäuser saniert.

Vor Beginn der Arbeiten wird immer ein restauratorisches Gutachten, gemäß Auflagen der Denkmalbehörde, erstellt. Erst nach Erstellung des Gutachtens, kann mit den Arbeiten gemäß Denkmalaufgaben begonnen werden. In diesem Zusammenhang werden auch neue Briefkastenanlagen aufgestellt.

In der Teltower Vorstadt konnten wir weitere fünf Heizungsanlagen komplett erneuern. Die Altanlagen bestehen überwiegend aus dem Jahr 1992, die dringend erneuerungsbedürftig sind. Für die Bearbeitung wurde ein Heizkonzept erstellt und die Installation der neuen Anlagen erfolgt gemäß aufgestellter Priorisierung.

Auch im kommenden Geschäftsjahr wird die Erneuerung von Heizungsanlagen in der Teltower Vorstadt fortgesetzt. Durch diese Maßnahmen werden die Verbräuche sinken und ebenfalls die Störanfälligkeit reduziert.

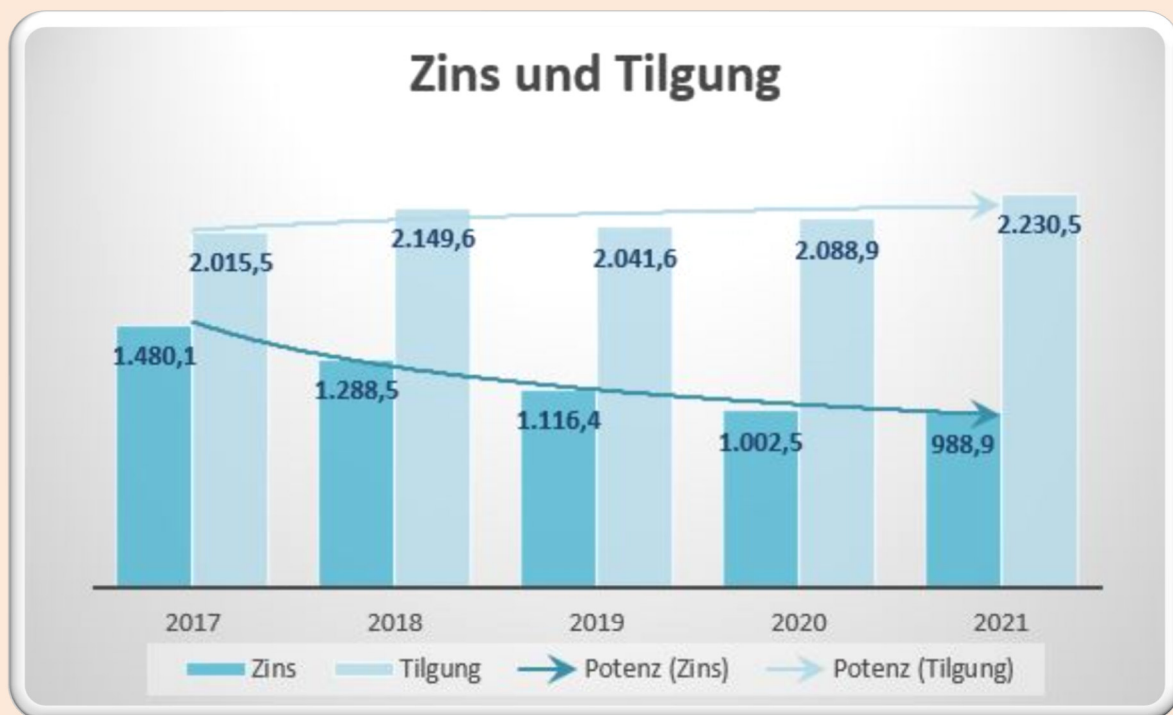
Mit der Ertüchtigung der vorhandenen Haustechnik wird nebenbei ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## Finanzierungsmaßnahmen

Dass die Genossenschaft ihre Hausaufgaben in den letzten Jahren gemacht hat, wird nun deutlich. So sanken die Zinszahlungen für das Geschäftsjahr auf T€ 988,9 (2020: T€ 1.002,5). Darin sind Verwaltungskosten in Höhe von T€ 10,5 enthalten. Und der Trend wird sich weiter fortsetzen. Denn die Genossenschaft kann nicht nur von dem guten Zinsniveau der letzten Jahre profitieren, sondern auch von der Wahl der Annuitätendarlehen. So sinkt jedes Jahr der Anteil der Zinsen und der Anteil der Rückzahlung steigt. So betragen die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2021 T€ 2.230,5 (2020: T€ 2.088,9). Außerplanmäßige Tilgungen gab es nicht.

Die Gremien Vorstand und Aufsichtsrat hatten im Jahr 2018 für die Jahre 2019 bis 2021 eine Kreditaufnahme von insgesamt 7 Millionen Euro beschlossen. Im Berichtsjahr wurde nun die letzten Auszahlungen unter anderem für das Bauvorhaben Hans-Sachs-Straße 49-55 in Höhe von T€ 3.150,0 vorgenommen. Hinzu kam eine Prolongation zum Jahresende 2021 in Höhe von T€ 1.160,8 mit neuem Kreditgeber.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Zinsen und der planmäßigen Tilgung in T€.



Aufgrund unserer kontinuierlichen Liquiditätsplanung erwarten wir für 2022 keine Liquiditätsengpässe.

## Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

In diesem Jahr haben wir uns entschlossen wieder auszubilden. Und so sind wir sehr glücklich Frau Shirley Stieler als unsere neue Auszubildende im Team der 1903 willkommen zu heißen. Bei der diesjährigen Ausschreibung hatten wir einige Bewerbungen mehr als beim letzten Mal. Frau Stieler konnte uns von ihrer guten Auffassungsgabe, Engagement und ihrem offenen Wesen überzeugen. Sie hat sich sehr gut eingelebt und bereichert das Kollegium.

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 20 Mitarbeiter (19 Mitarbeiter im Vorjahr) neben dem Vorstand für die Genossenschaft tätig. Damit hat sich die Belegschaft wieder etwas vergrößert, wie auch schon im Vorjahr. Die Personalkosten betragen für das Berichtsjahr T€ 1.097,6 (Vorjahr: T€ 972,6).

Nach wie vor bleibt es ein Unterfangen Fachkräfte zu finden. Der demographische Wandel bleibt somit auch in diesem Bereich eine Herausforderung. Die WBG 1903 hat glücklicherweise eine gute durchschnittliche Altersstruktur bei Ihren Mitarbeitern. So liegt der Durchschnitt der Mitarbeiter bei 47. In der Verwaltung finden wir eine gute Durchmischung ohne Risiko mehrheitlich Mitarbeiter aufgrund des Renteneintritts zu verlieren. Im Handwerkerbereich sieht das etwas anders aus. Dort beträgt das durchschnittliche Alter 59 Jahre. Die Genossenschaft muss also in den nächsten Jahren versuchen, hier jüngere Nachwuchskräfte zu finden. Denn unsere Hausmeister und Haushandwerker bilden das Herzstück der Genossenschaft. Ohne sie würden Müllplätze verwahrlosen, kleinere Instandsetzungsarbeiten nicht mehr schnell und unkompliziert durchgeführt werden können.



Foto von Janina Steinmetz



Die Corona Pandemie hat uns in den letzten beiden Jahren vor große Herausforderungen gestellt. So auch in Sachen Personal und Arbeitsmittel. Schnell mussten mobile Arbeitsplätze beschafft werden. Immer wieder wurden die Hygieneregeln und Kontaktbeschränkungen durch die Bundesregierung geändert und die Genossenschaft musste als Arbeitgeber entsprechend reagieren. Auch wenn die Pandemie für Abstand gesorgt hatte, so sollte der persönliche Kontakt nicht leiden. Deswegen hatte der Vorstand die Zeit genutzt und verschiedene Veranstaltungen für die Mitarbeiter organisiert. In Rahmen von Mitarbeiter Coachings wurde die Teamfähigkeit gefördert und das Team auf die unterschiedlichen Arbeitsprozesse, die am Ende des Tages

nur ein gemeinsames Ziel haben, eingeschworen. Das Ziel ist die Zufriedenheit unserer Nutzer und Mitglieder auszubauen bzw. zu festigen. Wir denken, dass wir dabei auf einem guten Weg sind und das Ziel greifbar nahe ist. Es ist ein steter Prozess, an dem das Team der 1903 zusammenarbeitet.

## IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Auch dieses Jahr ist zum 31. Dezember 2021 der Vermögensaufbau der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 85.489,4) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 86.644,0) finanziert.

Gegenüber zum Vorjahr ist das Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (T€ 88.532,3) zum Stichtag 31.12.2021 angestiegen. Diese positive Entwicklung kann mit den hohen Aktivierungen ins langfristige Vermögen begründet werden. Obwohl sich die Vorgehensweise des Denkmalschutzes bezüglich der energetischen Maßnahmen stark verändert hat, konnte die Genossenschaft mit kleineren energetischen Maßnahmen, wie der Dachbodendämmung, und den Investitionen, wie beispielsweise in die Außenanlagen entgegenwirken. Dem steht das negative Jahresergebnis in Höhe von T€ 252,1 gegenüber. Aufgrund der hohen Fremdmittelaufnahme hat sich das langfristige Fremdkapital um T€ 919,1 erhöht und somit verringert sich auch die Eigenkapitalquote leicht. Die liquiden Mittel sind dagegen um T€ 704,3 angestiegen.

Das Bilanzvolumen errechnet sich wie folgt:

Bilanzsumme	€	91.896.409,31
Unfertige Leistungen	€	-3.364.132,49
Bilanzvolumen	€	88.532.276,82

Das Eigenkapital hat sich absolut um T€ 254,6 verringert. Der Jahresfehlbetrag für das Jahr 2021 beträgt T€ 252,1.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Siebenjahresvergleich dar:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital							
-nominal	38.802,3	39.056,9	39.304,5	38.554,4	36.109,9	35.024,9	33.637,0
-Quote (%)	43,8	44,4	44,4	44,2	41,6	40,6	39,2
Langfristiges Kapital	86.644,0	85.979,5	86.816,0	85.758,4	85.465,7	84.872,8	84.386,8
Langfristiges Vermögen	85.489,4	85.565,7	86.386,1	84.220,2	84.229,9	83.947,8	83.666,8

## Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Vorjahr um T€ 704,3 erhöht und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2021 T€ 2.924,5.

Die Sicherung der Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft erfolgt durch eingerichtete Controlling Instrumente wie monatliche Liquiditätsplanungen, die Budgetierung des Instandhaltungsaufwandes sowie die Planung größerer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr sind Herstellungskosten für Wohngebäude in Höhe von T€ 1.596,0 (Vorjahr: T€ 867,6) angefallen. Ein Großteil fällt auf das Bauvorhaben Hans-Sach-Straße 49-55 und auf die Herrichtung der Außenanlage des Objektes Kastanienallee/Roseggerstraße/Knobelsdorffstraße sowie in die Leerstandsanieuerung unseres Bestandes. In die Instandhaltung wurden T€ 5.255,3 investiert. Darlehen wurden in Höhe von T€ 3.150,0 aufgenommen und wiederum T€ 2.230,5 planmäßig getilgt. Sondertilgungen gab es keine.

Auch in Zukunft wird der Fokus unserer Genossenschaft auf den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bleiben. Damit wird auch weiterhin die Finanzlage der Genossenschaft nachhaltig beeinflusst werden.

## Ertragslage

Obwohl die Sollmieten aus Vermietung um T€ 98,4 angestiegen sind, reduzierten sich im Berichtsjahr die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 12.542,1) um T€ 72,1 gegenüber dem Vorjahr. Diese Veränderung liegt zum einen an Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand und zum anderen an den hohen Guthaben aus der Umlagenabrechnung 2020 in 2021.

Ebenfalls haben sich die anderen Umsatzerlöse und Erträge (T€ 242,9) gegenüber dem Vorjahr um T€ 293,7 reduziert. Da im Vorjahr das Objekt Gontardstraße 135 verkauft worden ist, war die damalige Ertragssteigerung einmalig. Im Berichtsjahr gab es keine außergewöhnlichen Umsatzerlöse und Erträge, so dass sich diese Position wieder normalisiert hat.

Die Bestandsveränderungen haben sich mit T€ 235,5 wieder auf T€ 107,8 positiv verändert.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 5.255,3 getragen. Das sind T€ 482,8 weniger als im Vorjahr. Die Ursache liegt unter anderem an Baumaßnahmen, die aus verschiedenen Gründen erst im kommenden Geschäftsjahr ausgeführt bzw. beendet werden können.

Die Personalkosten haben sich im Berichtsjahr auf T€ 1.097,6 leicht erhöht. Der Zinsaufwand hat sich wieder um T€ 13,6 reduziert und beträgt nun T€ 988,9 und damit unter einer Million Euro. Erhöht haben sich auch wieder die Abschreibungen um T€ 61,6 aufgrund der Aktivierungen ins Anlagevermögen. Die übrigen Aufwendungen haben sich um T€ 35,7 ebenfalls leicht erhöht.

## Finanzielle Leistungsindikatoren – im 3 Jahres Vergleich

	2021	2020	2019	2018
Jahresfehlbetrag -/überschuss in T€	-252,1	-250,6	723,6	2.440,7
Eigenkapital-Quote in %	43,8	44,4	44,4	44,2
Restschulden je m <sup>2</sup>	390,02	382,62	386,91	385,19
Leerstandsquote in %	1,11	0,92	0,26	1,10
Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,31	6,25	6,17	6,12
Anteil Fremdkapitalzinsen zur Nettokaltmiete in %	10,6	10,8	12,2	14,2
Anteil Kapitalquote zur Nettokaltmiete in %	34,5	33,4	34,6	38,0
Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	42,84	46,79	35,00	20,84

Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	42,84	46,79	35,00	20,84
Anteil Kapitalquote zur Nettokaltmiete in %	34,5	33,4	34,6	38,0

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Corona-Pandemie hatte uns auch im Geschäftsjahr 2021 fest im Griff und bestimmte unser aller Leben. Wegen der anhaltenden Corona-Regeln kam es in diesem Jahr nur zu wenigen Veranstaltungen. Wichtigster Schwerpunkt war dabei die ordentliche Vertreterversammlung im Juni 2021. Unter Einhaltung der Hygienekonzepte konnte diese im Dorint Hotel wie gewohnt stattfinden.



Im Herbst 2021 konnten wir ein kleines Mieterfest in der Wohnanlage Kastanienallee/ Rosseggerstraße/Knobelsdorffstraße feiern. Nach langer Bauzeit und umfangreicher Sanierung wurde im Frühjahr 2021 auch die Außenanlage fertiggestellt. Mit einem kleinen Umtrunk wurde der neue Spielplatz sowie die Grünanlage durch den technischen Vorstand eröffnet. Das kleine Fest bot ein wenig Normalität in dieser widrigen Zeit, in der Home-Office und Home Schooling neu definierte Begriffe wurden.

Bereits im Jahr 2020 wurden die Grünpatenschaften ins Leben gerufen. Corona hatte uns zwar einen Strich durch die Rechnung gemacht, aber der Vorstand hatte sich entschlossen, drei weitere Veranstaltungen diesmal online durchzuführen. So sollten weitere Nutzer und Mitglieder für diese Aufgabe gewonnen werden und ein reger Austausch stattfinden.

Nach der Sommerpause wurde auch der Genossenschaftstag in Potsdam gefeiert, an dem sich unsere Genossenschaft gemeinsam mit den acht anderen Genossenschaften beteiligte. Im Berichtsjahr fand dieser bei der befreundeten Potsdamer Baugenossenschaft (kurz PBG genannt) statt. Da der Weg in die Begegnungsstätte der PBG für unsere Bewohner der Teltower Vorstadt nicht weit war, kamen einige Interessierte dazu.

Im Herbst 2021 sind wir dann noch einmal durchgestartet, in Anbetracht der Möglichkeiten. So haben unsere drei Informationsveranstaltungen für die Vertreter der drei Vorstädte stattfinden können. Wie auch schon in den vergangenen Jahren hat der Vorstand über das Vollbrachte berichtet und einen Ausblick auf die kommenden Vorhaben gegeben. Alle drei Veranstaltungen waren gut besucht.



Corona und kein Ende. Und so haben wir dann im November wieder digital unsere Veranstaltung zum Müll- und Fahrradstellplatz-Konzept für die Brandenburger Vorstadt nach den AHA Regeln abhalten müssen. Allerdings entschieden wir uns für eine hybride Veranstaltung im Dorint Hotel. Einige Bewohner der Hans-Sachs-Straße nahmen persönlich teil und andere waren uns per Computer in den Konferenzraum zugeschaltet. Die Veranstaltung war nur die erste, aufgrund der Anzahl an Bewohnern in der Vorstadt wurde die Veranstaltung aufgeteilt. Eine weitere folgt im neuen Geschäftsjahr.

## Gesamtaussage

Auch im zweiten Corona Jahr und den damit einhergehenden Herausforderungen konnte die Genossenschaft das Pensum der letzten Jahre halten. Wie im Jahr 2018 durch die Gremien beschlossen, wurden in den Jahren 2019 bis 2021 die größten Baumaßnahmen bewältigt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Bauvorhaben in der Hans-Sachs-Straße 49-55 begonnen und wird im neuen Jahr 2022 abgeschlossen sein. Die beschlossenen Kreditmittel konnten aufgenommen werden und das noch zu einem sehr niedrigen Zinssatz. Obwohl das gesellschaftliche Leben zum Erliegen kam, hat die Genossenschaft es geschafft, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, das genossenschaftliche Miteinander auch digital voranzutreiben. Die Digitalisierung bleibt weiter eine Herausforderung wie auch die Bestandsbewirtschaftung. Die Schwerpunkte Denkmalschutz und Klimaschutz werden insbesondere in den nächsten Jahren fokussiert werden müssen.

Unsere Genossenschaft hat trotz der aktuellen Erschwernisse eine stabile Basis. Die Liquidität wird gesichert sein.

## V. Prognose, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für die nächsten Geschäftsjahre, insbesondere für 2022, erwartet die Genossenschaft wieder jeweils ein positives Jahresergebnis. Auch wenn wegen der negativen Ergebnisse der vergangenen beiden Jahre die Genossenschaft keine negative Entwicklung hatte, ist es nun gut wieder mit positiven Jahresergebnissen in die Zukunft zu blicken. Die geänderten Bedingungen in Sachen Denkmalschutz sind für die Genossenschaft eine große Herausforderung, der sie sich gern stellt.

Die beiden folgenden Kennzahlen zeigen die positive Entwicklung auf:

	2022	2023	2024	2025	2026
Jahresüberschuss in T€	374,5	1.441,0	1.624,2	688,1	2.078,8
Liquidität in T€	770,5	923,2	1.265,7	572,5	833,3

Der Fokus liegt auf der Sicherung der Liquidität. Somit wird die Liquiditätsplanung regelmäßig aktualisiert und die uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft geprüft. Auf etwaige Änderungen oder neue Erkenntnisse wird sofort reagiert, in die Planung mit einbezogen und entsprechend abgestimmt.

Im Folgenden soll auf die wesentlichen Prämissen für die Planzahlen der nächsten fünf Jahre eingegangen werden:

Es ist geplant, dass eine Anpassung der Nutzungsentgelte im Jahr 2023 erfolgen soll. Bis dahin findet eine Anpassung lediglich bei Neuvermietung statt. Daher entwickeln sich die Sollmieten für Wohnraum im Jahr 2022 von T€ 9.311,9 bis zum Jahr 2026 auf rund T€ 9.581,0 ansteigend. Die Genossenschaft orientiert sich bei der Vermietung ihres Wohnungsbestandes am Mietspiegelmittelwert des Potsdamer Mietspiegels und ihrer Satzung. Dabei soll das Nutzungsentgelt möglichst unterhalb des Mietspiegelmittelwerts sein. Für die nächsten Jahre wird wegen des angespannten Wohnungsmarktes in Potsdam ein geringer Leerstand weiterhin prognostiziert.

Die Gremien beschäftigen sich weiterhin mit dem Thema Neubau. Auch wenn es derzeit keine konkreten Planungen gibt, so soll dennoch im kommenden Jahr 2022 mit interessierten Vertretern und Mitgliedern eine Veranstaltung durchgeführt werden, um über eventuelle Neubaumöglichkeiten zu sprechen. Dabei gilt es die Liquidität im Blick zu behalten.



Äußere Einflüsse wie Baukostenpreise, der Zinsmarkt ebenso wie eventuelle Förderbedingungen sind zu beachten. Auch die Fragen in welchem Umfang, mit welchen grünen Energien und so weiter, sollen angesprochen werden. Der Sanierungsaufwand wird die Genossenschaft auch in den nächsten Jahren beschäftigen. Für das kommende Geschäftsjahr sind T€ 4.750,0 für die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung in unseren Wohnungsbestand geplant.

In den nächsten Jahren und bis 2026 wird die Genossenschaft durch planmäßige Tilgungen Fremdkapital von rund 11,3 Mio. € zurückführen, davon erfolgen planmäßige Tilgungen von T€ 2.184,5 im Jahr 2022. Abweichend von der ursprünglichen Planung ist für das Jahr 2022 mit Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 eine Sondertilgung von rund T€ 210 zusätzlich vorgesehen. Die Aufnahme von Fremdkapital ist darüber hinaus nicht geplant.



Neben der Corona Krise hat Europa seit Anfang des neuen Geschäftsjahres 2022 mit geopolitischen Ereignissen zu tun. Wie sich die Lage entwickeln wird, kann niemand einschätzen. Was aber schon heute klar ist, alles wird teurer werden. An der Tankstelle sind Benzinpreise so hoch wie noch nie. Der Krieg in der Ukraine schlägt sich auf die Wärmelieferung, aber auch in der Zulieferung wichtiger Grundnahrungsmittel nieder. Bereits im ersten Quartal 2022 haben wir sehr hohe Energiepreise und es wird an der Witterung im nächsten Winter liegen, ob die Reserven ausreichen. Dementsprechend gestalten sich die Preise für die Energie. Hinzu kommt der neue Mindestlohn von 12 € ab dem 01. Oktober 2022.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und der darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Mit dem EDV-Modul „Budgetierung“ in unserem ERP-System Wodis Sigma überwachen wir die Ausgaben im technischen Bereich, um mögliche Überschreitungen auszuschließen.

Für die wirtschaftliche Planung verwenden wir die Software mywowi, die eine zuverlässige langfristige und detaillierte Prognose ermöglicht.

## Chancen- und Risikobericht

Potsdam erfuhrt seit den letzten Jahren einen massiven Zuzug von Bürgern und dieser reißt wohl auch vorerst nicht ab. Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft liegt in einigen der schönsten Wohngebieten Potsdams und ist nicht nur deswegen bei unseren Nutzern und Mitgliedern begehrt. Der massive Zuzug von Menschen führt zu einer Wohnungsknappheit und unsere Mitglieder nehmen sehr gern die Option wahr, ihre Kinder – aber auch die Eltern – als Mitglieder in die WBG 1903 aufzunehmen. Das führt auch zu steigenden Zahlen der Mitglieder für unsere Genossenschaft und man kann wohl schon behaupten, in den nächsten Jahren hat die Genossenschaft keinen hohen Leerstand zu befürchten. Darauf könnte sich die Genossenschaft ausruhen, tut sie aber nicht. Stetig entwickelt sie ihren Wohnungsbestand fort. Die Anforderungen an das Wohnen ändern sich mit den Bewohnern – alt wie jung. Diesen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft gern und berücksichtigt die Wünsche und Anregungen bei ihrer Bestandsentwicklung.

Die Bestandsentwicklung bleibt auch in nächster Zeit eine Herausforderung. Aktuell bereiten die steigenden Energiekosten große Sorgen. Denn diese massiven Preiserhöhungen schlagen sich auf alle Bereiche nieder; Energiekosten für die Beheizung der Wohnungen, Warmwasserkosten, Benzinpreise, damit einhergehend die Transportkosten für Zulieferwege. Wir müssen damit rechnen, dass alles teurer wird, auch der Einkauf im Supermarkt sowie die Besorgung von Baumaterialien. Und der Trend kann anhalten oder sich gar verstärken wegen des Krieges in der Ukraine, der am 24.02.2022 begonnen wurde. Diese geopolitischen Probleme könnten Auswirkungen haben auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzer, wenn sie die Bruttowarmmiete nicht mehr bezahlen können aus zuvor genannten Gründen. Zudem könnte der Ukraine Krieg zu Versorgungsengpässen bei den Energieversorgern führen. Das würde das Risiko beinhalten, dass die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Versorgung der Nutzer mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.



\* Alle Haustüren fotografiert von Mirka Pflüger

Positiv sei zu erwähnen, dass wir von verschiedenen Nutzern angesprochen wurden zum Thema Wohnungstausch. Eine Aktion für „altersgerechtes Wohnen“ in unserer Genossenschaft in der Teltower Vorstadt kam sehr gut an und innerhalb kürzester Zeit konnten ältere NutzerInnen und Familien mit kleineren bzw. größeren Wohnungen versorgt werden. Auch konnte in der Brandenburger Vorstadt ein Wohnungstausch bereits erfolgreich durchgeführt werden. Der Wohnungstausch soll auch in Zukunft gefördert werden. Unseren Nutzern steht für den Austausch untereinander dazu das Kundenportal zur Verfügung und ist rund um die Uhr benutzbar. Allerdings ist es bedingt durch den denkmalgeschützten Bestand für die Genossenschaft schwierig, ihre Wohnungen seniorengerecht bzw. vollständig barrierefrei zu gestalten. Damit bleibt der Neubau auch weiterhin eine Option, um diese und andere Nutzergruppen mittelfristig mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Denn neben Seniorengerechtem Wohnen wachsen die Ansprüche unserer Nutzer aus der Pandemie heraus in punkto Home-Office. Auch dies wird eine Herausforderung für die Genossenschaft in den nächsten Jahren sein.

### **Risikomanagementsystem**

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz verfügt die Genossenschaft über das geforderte Risikomanagement. Risiken werden stets geprüft, auch im Hinblick der Aussagekraft und der Risikofelder. Regelmäßig finden Vorstandssitzungen sowie Aufsichtsratssitzungen statt. Die Risikopolitik der Genossenschaft orientiert sich an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie dem Unternehmensziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen. Das aktive Risikomanagement einschließlich der Berichterstattung an die Organe der Genossenschaft ist hierbei kontinuierlicher Bestandteil der Vorstandstätigkeit. Wichtige Bestandteile des Risikomanagements sind u.a. das Führen eines Organisationshandbuchs, technisches Risikomanagement, mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne sowie laufend abgestimmte Einnahmeplanungen. Hinzu kommen Monats- und Quartalsberichte, Überwachung von Kreditportfolio und Versicherungsschutz sowie das erforderliche Personalmanagement.

Alle Entscheidungen werden vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat nach langfristigen Gesichtspunkten und entsprechend unserer satzungsgemäßen Aufgabe getroffen.

Die fortlaufende Überwachung der Kosten im technischen Bereich geht mit der täglichen Rücksprache zur Finanzbuchhaltung einher und sichert die Einhaltung der Vorgaben des vorliegenden Finanzierungskonzeptes, so dass keine Risiken eintreten können. Ebenso finden regelmäßig Dienstberatungen mit den Mitarbeitern statt, um Risiken sofort abwenden bzw. entsprechend darauf reagieren zu können.

Die Genossenschaft erfüllt die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang und die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gegeben.

Potsdam, am 30.04.2022

Der Vorstand



Johann Grulich



Anja Ronneburg



**Bilanz und  
Gewinn- und Verlustrechnung  
zum 31.12.2021**

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.261,00		20.904,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.229.504,05			83.283.043,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46			2.172.518,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.578,00	85.477.600,51	78.246,00	
		<b>85.488.861,51</b>	<b>85.554.712,14</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>		3.364.132,49		3.256.369,09
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	38.653,78			22.290,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	67.086,13	105.739,91		85.113,40
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.924.543,58	2.220.202,05	
		<b>6.394.415,98</b>	<b>5.583.975,22</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	468,54			10.986,99
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.663,28	13.131,82		5.353,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>91.896.409,31</b>	<b>91.155.027,92</b>	

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	30.139,17		28.988,82
2. der verbleibenden Mitglieder	1.646.534,30		1.649.074,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.457,11 (31.12.2020: € 1.370,63)	<u>7.208,86</u>	1.683.882,33	5.214,92
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	28.746.245,22		28.746.245,22
2. Gesetzliche Rücklage	891.215,57		891.215,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.020.939,99</u>	37.658.400,78	8.020.939,99
III. <u>Bilanzverlust</u>			
1. Verlustvortrag	-250.584,26		0,00
2. Jahresergebnis	-252.059,11		-250.584,26
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	-502.643,37	<u>0,00</u>
		<b>38.839.639,74</b>	<b>39.091.095,12</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>434.496,88</u>	434.496,88	563.223,44
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.301.148,64		34.515.410,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.561.797,79		12.429.888,19
3. Erhaltene Anzahlungen	3.504.428,36		3.491.764,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.403,47		38.853,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.175.037,89		1.010.683,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.091,27 (31.12.2020: € 10.505,54)	<u>17.456,54</u>	52.622.272,69	14.109,97
<b>Bilanzsumme</b>		<b>91.896.409,31</b>	<b>91.155.027,92</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.542.085,45	12.614.221,67
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		107.763,40	-127.664,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		242.930,89	536.557,13
4. Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-8.479.216,74	-8.874.668,02
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.413.563,00</b>	<b>4.148.446,00</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-912.321,86		-808.536,19
b) Soziale Abgaben	<u>-185.228,78</u>	-1.097.550,64	-164.088,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-			
gegenstände des Anlagevermögens und			
Sachanlagen		-1.687.999,35	-1.626.361,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-665.931,07	-572.280,80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		328,87	343,16
davon aus Abzinsung: € 287,22			
(2020: € 343,16)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-988.884,53	-1.002.461,98
davon aus Abzinsung: € 343,16			
(2020: € 416,73)			
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,88
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-26.473,72</b>	<b>-24.939,08</b>
11. Sonstige Steuern		-225.585,39	-225.645,18
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-252.059,11</b>	<b>-250.584,26</b>
13. Verlustvortrag		-250.584,26	0,00
14. Einstellungen			
a) in die gesetzliche Rücklage		0,00	0,00
b) in andere Ergebnissrücklagen		0,00	0,00
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-502.643,37</b>	<b>-250.584,26</b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG mit Sitz in Potsdam ist im Genossenschaftsregister Nr. 20 P beim Amtsgericht Potsdam eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Im Berichtsjahr wurden Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von T€ 1.596,0 aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Abschreibungssätze und Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	2,0 Prozent
Garagen	20 Jahre
ein ehemaliges Heizhaus	25 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsausstattungen	3 - 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 800,00 € betragen, wurden im Geschäftsjahr abgeschrieben.

In der Position unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Die als uneinbringlich eingeschätzten Forderungen werden abgeschrieben. Es bestehen im Berichtsjahr Forderungen in Höhe von T€ 3,2 (Vorjahr: T€ 0,4) mit einer Restlaufzeit länger als ein Jahr aus zwei Ratenzahlungsvereinbarung, die im Jahr 2021 geschlossen wurden.

In der Position Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Als unfertige Leistungen wurden im Jahr 2021 entstandene und im Jahr 2022 abzurechnende Betriebskosten in Höhe von T€ 3.364,1 aktiviert.

Von den Mietforderungen am Bilanzstichtag (T€ 51,7) waren T€ 13,0 vorsorglich einzelwertberichtigt. Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 6,8 abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 67,1) betreffen ausschließlich debitorische Kreditoren (T€ 45,6) und Weiterberechnungen an diverse Debitoren einschließlich Schadensfällen an die Wohngebäudeversicherung (T€ 21,5). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „Geldbeschaffungskosten“ enthalten den Restbetrag der an die ILB gezahlten einmaligen Verwaltungsaufwendungen. Die Verwaltungsaufwendungen der ILB werden über 25 Jahre abgeschrieben.

Zur Deckung möglicher zukünftiger Jahresfehlbeträge bestehen am 31. Dezember 2021 Rücklagen in Höhe von T€ 37.658,4. Davon entfallen T€ 28.746,2 auf die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG. Die Vertreterversammlung hat am 21. Juni 2021 den Verlustvortrag von T€ 250,6 bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 bestätigt und beschlossen.

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, hat gemäß § 41 der Satzung die Vertreterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, dass der Bilanzverlust 2021 (T€ 502,6) auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Steuerrückstellungen für voraussichtliche Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag wurden nicht gebildet, da mit keiner Steuerlast gerechnet wird.

Die sonstigen Rückstellungen (T€ 434,5) betreffen insbesondere Rückstellungen für Betriebskosten (T€ 210,5), sowie Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für Hypotheken und Schuldurkunden einschließlich Zinsen (T€ 55,7), Prüfungs- und Steuerberatungskosten (T€ 44,0), Instandhaltung (T€ 25,0) und ungewisse Verbindlichkeiten wegen Rechtsstreitigkeiten (T€ 15,8). Die restlichen

Rückstellungen von T€ 83,5 sind für Jahresabschlusskosten und Vertreterinformationen sowie Urlaubsrückstellungen vorgesehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die Besicherung sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<b>Erträge</b>	T€
Auflösung von Rückstellungen	99,9
Erträge früherer Jahre, Auflösung Wertberichtigung, Krankenkassenerstattungen, Weiterberechnungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	58,7
Erträge aus Versicherungsleistungen	57,1

<b>Aufwendungen</b>	T€
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen	17,3

Ansonsten sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen angefallen. Darüber hinaus sind keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert (als davon Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

## E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

## F. Sonstige Angaben

### Mitarbeiter

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 20 Arbeitnehmer beschäftigt.

	Mitarbeiter
Sekretärin / Empfang	2
Kaufmännische Angestellte	5
Technische Angestellte	2
Hausverwalter	4
Betriebshandwerker	3
Hausmeister	3
Auszubildende	1

### Mitglieder

Mitgliederbewegung	verbleibende Mitglieder
Anfangsbestand 01. Januar 2021	3.105
Zugänge	108
Abgänge	78
Stand 31. Dezember 2021	3.135

Die verbleibenden Mitglieder hatten Ende 2021 insgesamt 21.489 Anteile gezeichnet.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen (€ 76,69 je Anteil). Es besteht keine Nachschusspflicht. Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder haben sich auf T€ 1.648,0 verringert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind um T€ 2,6 auf T€ 1.646,5 gesunken.

## Aufsichtsrat

		Tätig als:
Albrecht, Dr. Fred	Vorsitzender	akademischer Mitarbeiter
Turczynski, Prof. Ulrich	stellv. Vorsitzender	im Ruhestand
Stolpe, Sven (bis 21.06.2021)		Referatsleiter
Zitzmann, Christoph (ab 21.06.2021)	Schriftführer	Personalverantwortlicher
Saupe, Katja		Ernährungsberaterin f. Schulen
Moska, Gesine		Architektin
Nopens, Bernd		im Ruhestand

In der Vertreterversammlung am 21. Juni 2021 erfolgten turnusmäßig Wahlen zum Aufsichtsrat. Frau Moska und Herr Stolpe standen zur Wiederwahl zur Verfügung. Frau Moska wurde wiedergewählt. Herr Zitzmann wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Aufsichtsratsentschädigungen für das Geschäftsjahr 2021 betragen T€ 6,8.

## Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats.

## Mitglieder Aufsichtsrat

Mitglieder des: Finanzausschusses:	Dr. Fred Albrecht Bernd Nopens	Vorsitzender
Bauausschusses:	Prof. Dr. Ulrich Turczynski Gesine Moska	Vorsitzender
Rechts- und Kommunikations- ausschusses:	Christoph Zitzmann Katja Saupe	Vorsitzender

## Vorstand

Johann Grulich	Architekt
Anja Ronneburg	Betriebswirtin (VWA)

Vertreten wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam.

## Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands.

### **Vertreterversammlungen**

Am 21. Juni 2021 stellte die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 fest.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2020 entlastet. Die Versammlung nahm den Bericht des Aufsichtsrates und den Bericht über die Prüfung der Genossenschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 zur Kenntnis. Ferner erfolgten Aufsichtsratswahlen und die erste konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

BBU Verband Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Potsdam, am 30.04.2022

Der Vorstand



Johann Grulich



Anja Ronneburg



# **Anlagen**



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- kosten  01.01.2021  Euro	Zugänge des  Geschäfts- jahres  Euro	Abgänge  Geschäfts- jahres  Euro	Umbu- chungen  Ge- schäfts- jahres  Euro	Zu- schrei- bun- gen  Ge- schäfts- jahres  Euro	Anschaffungs- kosten  31.12.2021  Euro	Kumulierte Ab- schreibungen  01.01.2021  Euro	Abschreibun- gen des  Geschäfts- jahres  Euro	Abschrei- bungen auf Abgänge  Euro	Zu- schrei- bun- gen  Euro	Kumulierte Ab- schreibungen  31.12.2021  Euro	Buchwerte  31.12.2021  Euro	Buchwerte  31.12.2020  Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>162.122,47</b>	<b>0,00</b>	<b>13.288,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148.834,25</b>	<b>141.218,47</b>	<b>9.642,00</b>	<b>13.287,22</b>	<b>0,00</b>	<b>137.573,25</b>	<b>11.261,00</b>	<b>20.904,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.984.474,22	1.596.037,60	0,00	0,00	0,00	131.580.511,82	46.701.430,54	1.649.577,23	0,00	0,00	48.351.007,77	83.229.504,05	83.283.043,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.518,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.518,46	2.172.518,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.636,46	26.117,12	11.050,77	0,00	0,00	294.702,81	201.390,46	28.780,12	11.045,77	0,00	219.124,81	75.578,00	78.246,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>132.436.629,14</b>	<b>1.622.154,72</b>	<b>11.050,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.047.733,09</b>	<b>46.902.821,00</b>	<b>1.678.357,35</b>	<b>11.045,77</b>	<b>0,00</b>	<b>48.570.132,58</b>	<b>85.477.600,51</b>	<b>85.533.808,14</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>132.598.751,61</b>	<b>1.622.154,72</b>	<b>24.338,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.196.567,34</b>	<b>47.044.039,47</b>	<b>1.687.999,35</b>	<b>24.332,99</b>	<b>0,00</b>	<b>48.707.705,83</b>	<b>85.488.861,51</b>	<b>85.554.712,14</b>



Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel



Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>36.301.148,64</b>	<b>1.857.592,70</b>	<b>7.695.098,05</b>	<b>26.748.457,89</b>	<b>36.301.148,64</b>	Grundpfandrechte u. Ausfallbürgschaften
<i>Vorjahr</i>	<i>34.515.410,50</i>	<i>1.701.022,91</i>	<i>7.038.449,62</i>	<i>25.775.937,97</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>11.561.797,79</b>	<b>787.721,16</b>	<b>2.068.123,68</b>	<b>8.705.952,95</b>	<b>11.379.057,80</b> <b>182.739,99</b>	Grundpfandrechte Schuldurkunde
<i>Vorjahr</i>	<i>12.429.888,19</i>	<i>808.894,79</i>	<i>2.129.040,97</i>	<i>9.491.952,43</i>		
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.504.428,36</b>	<b>3.504.428,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<i>Vorjahr</i>	<i>3.491.764,13</i>	<i>3.491.764,13</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>62.403,47</b>	<b>62.403,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<i>Vorjahr</i>	<i>38.853,55</i>	<i>38.853,55</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.175.037,89</b>	<b>1.057.951,18</b>	<b>117.086,71</b>	<b>0,00</b>		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.010.683,02</i>	<i>869.390,83</i>	<i>141.292,19</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>17.456,54</b>	<b>17.456,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<i>Vorjahr</i>	<i>14.109,97</i>	<i>14.109,97</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>52.622.272,69</b>	<b>7.287.553,41</b>	<b>9.880.308,44</b>	<b>35.454.410,84</b>	<b>47.862.946,43</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>51.500.709,36</i>	<i>6.924.036,18</i>	<i>9.308.782,78</i>	<i>35.267.890,40</i>		





