

INHALT

Vorwort	3
Bericht des Aufsichtsrates	5
LAGEBERICHT	
Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsmodell	8
Ziele und Strategien	8
Organisation	8
Wirtschaftsbericht	9
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
Geschäftsverlauf des Unternehmens	10
Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung	10
Investitionstätigkeit	12
Finanzierungsmaßnahmen	13
Personalbereich	13
Lage des Unternehmens	14
Ertragslage	14
Finanzlage	15
Vermögenslage	16
Finanzielle Leistungsindikatoren	17
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17
Prognosebericht	18
Chancen- und Risikobericht	19
Chancen und Risiken	19
Risikomanagement	20
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	21
JAHRESABSCHLUSS	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Anhang des Jahresabschlusses	29
Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel	32
Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	35

VORWORT

Traditionell beginnen wir das Vorwort unseres jährlichen Geschäftsberichtes mit einer kurzen positiven Ergebnisbilanz für das Berichtsjahr. Für das Geschäftsergebnis des Jahres 2021 können wir diese erneut feststellen. Die Rahmenbedingungen des vergangenen Jahres hatten uns jedoch erneut stark herausgefordert. Die Pandemie und ihre Begleiterscheinungen hatten uns fest im Griff, wiederholt mussten wir Lösungen für unseren täglichen Geschäftsbetrieb finden, um den wechselnden Situationen gerecht zu werden und unseren Auftrag für die Mitglieder zu erfüllen. Mit neuen Formen der Arbeitsorganisation, flexiblen Arbeitszeitmodellen und Investitionen in die Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse konnten wir den Hausforderungen gerecht werden. Damit ging es uns so wie auch vielen unserer wohnenden Mitglieder, die ihren früher gewohnten Arbeitsalltag anpassen mussten.

Gerade deshalb hatten wir uns dazu entschlossen, erstmals in der Geschichte der Genossenschaft eine Befragung unter den wohnenden Mitgliedern durchzuführen. Ziel war, von den Mitgliedern zu erfahren, wie hoch der Grad der Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation und dem Wohnquartier ist. Wir fragten nach der Beurteilung des Service für die Mitglieder und welche Wünsche für die Zukunft bestehen. Auch war uns wichtig zu erfahren, wie die Kommunikation zwischen Mitgliedern und Geschäftsstelle und die verschiedenen Möglichkeiten dafür eingeschätzt werden und künftig entwickelt werden sollten. Ebenfalls war Ziel der Befragung, Stärken und Schwächen zu identifizieren, um damit die Basis für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft zu schaffen und darauf aufbauend die Zufriedenheit weiter zu steigern.

Mit den Zukunftsstrategien für eine gesunde und erfolgreiche WG „Karl Marx“ haben wir uns intern und in den Organen der Genossenschaft beschäftigt. Welche Anforderungen an die Bestandsentwicklung kommen auf uns zu? Wie werden unsere Wohnungen den aktuellen und künftigen Bedürfnissen unserer älteren Mitglieder in Bezug auf Barrierearmut und Serviceausstattung gerecht? Welche Angebote haben wir für junge Paare und Familien mit Kindern? Die Befragungsergebnisse und eine Portfolioanalyse geben Aufschluss darüber. Wir werden den Bestand weiterentwickeln und unsere Grundstücke für neue Wohnqualitäten so effektiv wie möglich nutzen. Wo sich Chancen bieten, werden wir uns in unseren angestammten Wohngebieten an Investitionsvorhaben beteiligen - Schlaatz 2030 -, in Stadterneuerungsprojekte investieren - Potsdamer Mitte - und bei Stadtentwicklungsvorhaben als einer der genossenschaftlichen Akteure dabei sein - Krampnitz -. Wir müssen unseren Bestand diversifizieren, ergänzen und ertüchtigen. Ertüchtigung der Bestände heißt auch, die energetische Sanierung der letzten Jahrzehnte zu bilanzieren. Wie effizient verbrauchen unsere Gebäude die Energie für den Betrieb? Was können wir sinnvoll für eine Verbesserung der Energieeffizienz tun? Wie

können wir dem Klimawandel Rechnung tragen und mit der Gewinnung von regenerativen Energien unseren Beitrag leisten? Unsere erste Pilotanlage zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie ist im vergangenen Jahr fertig gestellt worden und hat den Betrieb 2022 aufgenommen. Dies ist der Auftakt für unser Zukunftsprojekt „Unsere Dächer eine Sonnenbank“, welches wir den Vertretern anlässlich unserer WERKSTATT 2021 vorstellten.

Mit regenerativ gewonnenem Strom, den wir auch den Mitgliedern für den privaten Verbrauch zur Verfügung stellen wollen, entlasten wir die Betriebskosten und machen sie für die Zukunft berechenbarer. Gemeinsam mit den Unternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** wurden feste Preise für Fernwärme, Gas und Hausstrom mit den Stadtwerken verhandelt und deshalb sind wir bis zum Ende des Jahres 2023 gut aufgestellt. Welche Auswirkungen die internationale Krise aufgrund des Krieges in der Ukraine auf die Versorgungs- und Preissituation haben wird, lässt sich nur schwer berechnen. Wir stellen uns auf stark steigende Preise ein und stehen dazu in enger Abstimmung mit den anderen Wohnunternehmen und den Stadtwerken.

In 2021 gab es aber auch Höhepunkte. Ein sehr festlicher war unsere Grundsteinlegung für die neuen Genossenschaftshäuser in der Potsdamer Mitte. Mit einem traditionellen und zugleich sehr persönlichen Verlauf unter Anwesenheit der Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft, der am Bau beteiligten Planer, Firmen und des Oberbürgermeisters der Stadt Potsdam wurden wir der herausragenden Bedeutung des Bauvorhabens für die „Karl Marx“ und die Stadt Potsdam angemessen gerecht. Sehr aktiv leisteten die Potsdamer Genossenschaften einen Beitrag dafür, dass in der alten – neuen Potsdamer Mitte bezahlbare Wohnungen für unsere Mitglieder entstehen. Möglich geworden ist das auch deshalb, weil die Grundstücke nicht an die meistbietenden Investoren, sondern auch an die mit den besten Konzepten verkauft wurden. Es wird lebendig und vielfältig sein, das neue Wohn- und Gewerbequartier am Alten Markt. Und das sind gute Perspektiven und positive Zukunftssignale für unsere Genossenschaft, in einer von Krisen geprägten Zeit. Die wirtschaftliche Basis und die Aufstellung der Genossenschaft geben uns die Chance, diese erfolgreich zu bewältigen und unseren Auftrag für die Mitglieder zu erfüllen.



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Aufgaben und damit auch Rechte und Pflichten aus der Aufsichtsratsstätigkeit richten sich grundsätzlich nach § 38 Genossenschaftsgesetz und insbesondere nach § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. Hiernach hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu überwachen und nach genossenschaftlicher Satzung darüber hinaus zu fördern und zu beraten.

In der Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages fanden im Jahre 2021 acht gemeinsame Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand sowie eine interne Sitzung statt.

Der Aufsichtsrat wurde hier im Rahmen seiner Überwachungsfunktion kontinuierlich und umfassend über die in alleiniger Verantwortung des Vorstandes liegenden Geschäftsvorgänge informiert, insbesondere über:

- die Entwicklung wichtiger Kennziffern in den Bereichen Finanzen, Investitionen, Personal, Mitglieder- und Wohnungsbestand in Form von Quartalsberichten,
- den Finanz- und Erfolgsplan 2021 - 2025,
- über den Stand der Baumaßnahmen, mit der Potsdamer Mitte als Bauschwerpunkt,
- zum Ergebnis der Überprüfung unseres Gebäudebestandes hinsichtlich der Eignung für Solaranlagen,
- Maßnahmen zur Sicherung des Geschäftsbetriebes in Zeiten der Pandemie,
- wohnungspolitische Aspekte in Potsdam.

Die jeweiligen Mitglieder der Ausschüsse (Finanz-, Bau- und Rechtsausschuss) kamen zusammen, um die für ihren Bereich relevanten Informationen des Vorstandes oder der Vertreter für die ordentlichen Sitzungen auszuwerten und aufzubereiten. Die Informationen des Vorstandes und der Ausschüsse wurden in den Sitzungen regelmäßig ausführlich erörtert und diskutiert.

Der Aufsichtsrat fasste in seinen Sitzungen sieben Beschlüsse u. a. zum Geschäftsbericht, zum Jahresabschluss, zur Regelung der Prokura, zur Bonifizierung des Vorstandes und zur Satzungsänderung.

In den gemeinsamen Sitzungen tauschte sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand zu folgenden Schwerpunktthemen aus:

- Vorbereitung der Vertreterwahlen in 2022,

- Vorbereitung der Wahl neuer Mitglieder des Aufsichtsrates in 2022, speziell auch unter der Berücksichtigung der aktualisierten Satzungsregelungen,
- Beratungen zur Wiederbestellung eines amtierenden Vorstandes.

Den Jahresausklang bildete eine erste gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat. Es wurde eine intensive Diskussion zum Stand und zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft geführt. Die Themen umfassten beispielhaft Wohnen mit Familien und im Alter, Sicherung der Energieversorgung, Weiterentwicklung der Bestände.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 und den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG geprüft und bestätigt. Der Aufsichtsrat nahm nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Finanzausschuss bestätigend zur Kenntnis, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Der Aufsichtsrat beschloss, sowohl den Lagebericht als auch den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 der Vertreterversammlung zur Beratung vorzulegen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung nach eigener Prüfung gemäß § 38 Abs. 1 GenG, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 durch Beschluss festzustellen und den Jahresüberschuss in Höhe von 5.399.612,31 EUR abzüglich der 10 %-igen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage (539.961,23 EUR) in Höhe von 4.859.651,08 EUR in den Posten Andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, die erforderlichen Entlastungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gemäß § 48 Abs. 1 GenG zu gewähren. Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand eine wahrheitsgemäße Berichterstattung und durch entsprechende Lageeinschätzung eine sowohl juristisch als auch rechnerisch ordnungsgemäße und gewissenhafte Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG für die im Geschäftsjahr 2021 erbrachten Leistungen.



Dr. Elke Marek
Aufsichtsratsvorsitzende

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG ist Rechtsnachfolgerin der am 18. Mai 1954 gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam. Sie hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem bedeutenden bestandshaltenden Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt. Mit 6 664 Wohnungen ist sie zugleich die größte Genossenschaft der Stadt. Fast jede 14. Wohnung in Potsdam ist eine unserer Genossenschaft, verteilt über viele Potsdamer Stadtgebiete.

Die „Karl Marx“ fühlt sich ihrer Rechtsform als Genossenschaft verpflichtet. Das Unternehmen wird im Sinne und zum Wohle der Mitglieder geführt. Die Mitglieder sind überwiegend ihre Wohnungsnutzer. Kerngeschäftsfeld ist die Vermietung und Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Mit Kompetenz und hoher Kontinuität hat sich die Genossenschaft stadtweit einen sehr guten Ruf erarbeitet, insbesondere im Hinblick auf eine ausgewogene Nutzungsentgeltpolitik im Interesse der Mitglieder bei guter Wohnqualität, die entsprechend der Entwicklung der Bedarfe der Nutzer ständig weiterentwickelt werden muss.

Unsere Wohngebäude wurden überwiegend zwischen 1956 und 1989 errichtet, deren komplexe Modernisierung nach der Wiedervereinigung einschließlich energetischer Ertüchtigung grundsätzlich abgeschlossen ist. Zu unserem Wohnungsportfolio gehören ferner 197 neu gebaute und acht durch Dachaufstockung entstandene Wohnungen. Von unseren Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 1 872, das entspricht rund 28 %, mit Aufzug zu erreichen. Davon wurden 330 Einheiten durch eine nachträgliche Ausrüstung versorgt.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die Genossenschaft langjährig 14 Wohnungseigentumsanlagen und betreut eine Wohnanlage für einen privaten Vermieter.

Unsere Genossenschaft ist als so genannte „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil die Erträge aus den nicht begünstigten Tätigkeiten, insbesondere aus der Gewerberaumvermietung und Betreuungstätigkeit, 10 % der Gesamterträge nicht überschreiten. Für den nicht begünstigten Bereich besteht jedoch eine gesonderte Steuerpflicht.

Ziele und Strategien

Im Vordergrund steht der satzungsgemäße Auftrag, für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Bewirt-

schaftung der Bestände zu sorgen. Dabei stehen bezahlbare Nutzungsentgelte, die Qualität der Wohnungsangebote und der Servicegedanke im Mittelpunkt.

Auf Basis unserer wirtschaftlichen Stabilität soll unser Bestandsportfolio durch weitere planmäßige Modernisierungen und Instandsetzungen, aber verstärkt auch durch Neubau weiterentwickelt werden, um unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und weitere Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. Nach einer ersten Machbarkeitsstudie in 2020, in der das Potential unserer Dachflächen für Photovoltaik untersucht wurde, startete Ende 2021 unser Pilotprojekt mit der Ausrüstung der Dachfläche unserer Geschäftsstelle. Im besonderen Fokus der zukünftigen Instandsetzungen steht die Herrichtung von Wohnungen vor Neuvergabe und der barrierearme Umbau, insbesondere der Bäder durch den Einbau von Duschen. Die Nachrüstung von Aufzügen zur barrierefreien Erschließung unserer Wohnanlagen sowie die Schaffung komfortabler, weitestgehend barrierearmer Wohnungen durch Grundrissänderungen bleibt weiterhin ein wichtiges Ziel. Dadurch wollen wir vor allem den Bedürfnissen unserer älteren Mitglieder, aber auch junger Familien gerecht werden.

Die Nutzungsentgelte, auch nach wohnwerterhöhenden Baumaßnahmen, sollen sich fair und transparent entwickeln, ohne sich an maximalen Erhöhungsmöglichkeiten zu orientieren. Sie müssen aber so berechnet sein, dass sie langfristig die Erhaltung und Verbesserung der Wohnbedingungen sichern.

Organisation

Wir verwalten unsere Bestände zentral und kundennah von unserer Geschäftsstelle in der Saarmunder Straße 2 in 14478 Potsdam. Dazu zeichneten zum Bilanzstichtag neben zwei Vorständen zwei Prokuristen, 43 Angestellte für die kaufmännische und technische Verwaltung sowie vier Auszubildende verantwortlich. Darüber hinaus betreuten 21 Hauswarte einschließlich Teamleiter und fünf Handwerker unsere Bestände vor Ort.

Infolge der auch in 2021 anhaltenden Corona-Pandemie wurden unsere Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeit und unser Hygienekonzept mehrfach angepasst, um die geltenden Eindämmungsvorschriften zu erfüllen und trotzdem die Geschäftsfähigkeit der Genossenschaft aufrechtzuerhalten. Dabei spielte die voranschreitende Digitalisierung und die dadurch verbesserten Bedingungen für das Arbeiten im Home-Office eine bedeutende Rolle.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Anhaltende Belastung der deutschen Konjunktur

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war 2021 wie im Vorjahr geprägt von der weltweiten Corona-Pandemie. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich zwar trotz zahlreicher Eindämmungsvorschriften und Lockdowns sowie zunehmender Material- und Lieferengpässe nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 2,9 %, nachdem es 2020 um 4,6 % gesunken war. Es erreichte somit nicht das Vorkrisenniveau. Die Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung ist pandemiebedingt, aber insbesondere auch durch den Ukraine-Krieg mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Durch den plötzlichen und gravierenden Einbruch der Wirtschaftsleistung ab Frühjahr 2020 war der Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Im Gleichklang mit der leichten Erholung der Wirtschaft in 2021 sank die Arbeitslosenquote um 0,2 % auf 5,7 %, nachdem diese in 2020 um 0,9 % angestiegen war. Auch Kurzarbeit wurde in geringerem Umfang als im Vorjahr in Anspruch genommen. Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (2,2 %), zu dem auch das stark ausgeweitete Gesundheitswesen und der Erziehungsbereich gehören, sowie im Bereich der Information und Kommunikation (2,4 %). Aber auch das Baugewerbe konnte einen Beschäftigungsgewinn von 1,2 % erzielen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotential in Deutschland bereits seit längerem ab, so dass es in vielen Branchen Arbeitskräfteknappheit gibt. Der Fachkräftemangel wird zunehmend eine Belastung für die deutsche Wirtschaft.

Während von 2013 bis 2020 die Inflationsrate unter der von der Europäischen Zentralbank angestrebten Höhe von 2,0 % lag, ist seit 2021 eine besorgniserregende Entwicklung der Verbraucherpreise zu verzeichnen. Durchschnittlich erhöhten sich die Verbraucherpreise 2021 um 3,1 % (2020: 0,5 %). Das ist auch auf die temporäre Mehrwertsteuerabsenkung im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahresmonat aber bereits um 5,3 %. Durch den Krieg in der Ukraine hat sich die inflationäre Entwicklung in 2022 durch die wachsenden Unsicherheiten, den zunehmenden Lieferengpässen, insbesondere im Energiesektor, verfestigt. Im April 2022 lag die Erhöhung zum Vorjahresmonat bereits bei 7,4 %, Tendenz steigend.

Zudem kommt es infolge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen. Diese Menschen müssen mit dem Lebensnotwendigsten versorgt werden, u. a. mit angemessenem Wohnraum.

Brandenburg: Wirtschaftswachstum geringer als in anderen Bundesländern

Die Brandenburger Wirtschaftsleistung ist 2021 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit verzeichnete die Brandenburger Wirtschaft das geringste Wirtschaftswachstum im Ländervergleich, war aber im Vorjahr mit 3,2 % auch am geringsten zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg sank leicht um 0,3 % auf 5,9 % (2020: 6,2 %), wobei sich auch die Anzahl der Erwerbstätigen um 0,3 % (2020: - 1,1 %) erhöhte. Die Verbraucherpreise stiegen durchschnittlich um 3,8 %. Im Vorjahr lag die Preisentwicklung noch bei 0,6 %. Damit lag die Teuerungsrate mit 0,7 % über dem Bundesdurchschnitt.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine volkswirtschaftliche Schlüsselbranche, die 2021 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte. Im Vorjahresvergleich konnte sie ihre Wirtschaftsleistung um 1,0 % steigern, nach nur leichten Einbußen in 2020 (- 0,5 %). Auch in Vorjahren war die Branche nur geringen Schwankungen unterworfen. Das ist ein Indiz für die tendenziell geringere Konjunkturanfälligkeit als in anderen Wirtschaftszweigen. Die Nettokaltmieten stiegen in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2021 um 1,3 %, ähnlich wie im Vorjahr (1,4 %). Das Zinsniveau war anhaltend niedrig. Das Baugewerbe konnte sich gut behaupten. Nachdem 2020 die Bruttowertschöpfung sogar um 3,8 % stieg, blieb die Wirtschaftsleistung mit einem minimalen Rückgang (- 0,4 %) nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, lag insbesondere an zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie damit einhergehenden starken Baupreissteigerungen. Die durchschnittliche Preissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden betrug im Vergleich zum Vorjahr 9,1 %. Im November 2021 betrug der Anstieg zum Vorjahresmonat sogar schon 14,4 %. Darüber hinaus bedeuten die ständig steigenden Anforderungen für Bauvorhaben in Sachen Klimaschutz und Energiewende eine hohe finanzielle Belastung für Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vergrößern. Der seit vielen Jahren vorhandene Mangel an Wohnraum verschärft sich vielerorts. Der Wohnungsneubau blieb trotz erheblicher Investitionen hinter dem Bedarf zurück. Der Anteil der Sozialwohnungen sinkt weiter.

Die Entwicklung ist aber regional betrachtet zweigeteilt. Es gibt große Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen. Während die großen Ballungsräume und ihr Umland überdurchschnittliche Mietpreisanstiege verzeichnen, weil zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mietpreise sind, fällt die Entwicklung in etlichen ländlichen Räumen deutlich schlechter aus. Mittel- und längerfristig wird hier grundsätzlich wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und der Verschlechterung der sozialen Infrastruktur mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang und wachsenden Leerstand gerechnet. Viele Städte und Gemeinden der Ballungszentren stehen vor großen Herausforderungen, weil bezahlbarer und aufgrund der demografischen Entwicklung vor allem barrierearmer Wohnraum massiv fehlt. Zu wenig bezahlbares Bauland, zu geringe Kapazitäten der Baufirmen und kommunalen Behörden, zunehmend Material- und Lieferengpässe sowie daraus folgend überdimensional steigende Baukosten sind Ursachen dafür.

Wohnungsmarkt im Land Brandenburg – weiterhin sehr unterschiedliche regionale Entwicklungen

Das Land Brandenburg ist ein Flächenland und hat nach Mecklenburg-Vorpommern die geringste Bevölkerungsdichte. In kaum einer anderen Region liegen Wachstum und Schrumpfung so unmittelbar nebeneinander wie im Land Brandenburg. Während die berlinnahen Regionen - allen voran Potsdam - weiter starken Zuzug verzeichnen, stellt sich die Lage in den berlinfernen Gebieten entgegengesetzt dar. Durch diese Entwicklung gibt es einerseits einen massiven Mangel an bezahlbarem Wohnraum und stark steigende Neuvtragsmieten in der Metropolenregion Berlin/Potsdam und Umland. Andererseits gibt es Regionen mit überdurchschnittlichem Leerstand. Vom demografischen Wandel ist Brandenburg überdurchschnittlich betroffen. Rund ein Viertel der Bevölkerung befindet sich im Rentenalter. Die Tendenz ist durch höhere Lebenserwartungen steigend und in den metropolfernen Gebieten verstärkt. Ebenso befinden sich Haushalte mit niedrigen Einkommen verstärkt in berlinfernen Regionen.

Potsdamer Wohnungsmarkt weiter unter Druck

Die Landeshauptstadt Potsdam ist eine blühende Stadt, die seit 2000 wächst und wächst. Ende 2021 lebten gemäß den Angaben vom Bereich Statistik und Wahlen der Stadt 183 401 Einwohner in Potsdam (2020: 182 219). Nach einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2020 bis 2040 vom Oktober 2020, die als Grundlage für eine vorausschauende sowie ressourcensparende Planung von technischen und sozialen Infrastrukturmaßnahmen dienen soll, geht die Stadt von weiterem, aber im Vergleich

zu Vorjahren abgeschwächtem Bevölkerungswachstum aus. Bis 2024 werden 190 000 Einwohner erwartet, bis 2029 dann 200 000 und bis 2040 schließlich 218 000 Einwohner. Der Wohnungsmarkt ist daher weiterhin von sehr hoher Nachfrage, marginalem Leerstand und zu geringem Wohnungsangebot gekennzeichnet. Insbesondere fehlen Wohnungen im preisgünstigen sowie mietpreis- und belegungsgebundenen Segment. Ebenso ist Wohnraum für seniorengerechtes Wohnen, Auszubildende und für Studierende nicht ausreichend vorhanden. Trotz Neubautätigkeit auf vergleichbar hohem Niveau blieben die Fertigstellungen hinter dem Bedarf zurück. Dieses Defizit in Verbindung mit weiter überproportional steigenden Immobilien- und Baupreisen führt zu massiven Wohnkostensteigerungen. Das Wohnen zu angemessenen und bedarfsgerechten Bedingungen, insbesondere für die zunehmende Anzahl kleiner Haushalte und Haushalte mit niedrigem Einkommen ist gefährdet.

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Wie in Vorjahren konnte sich die Genossenschaft als wirtschaftlich erfolgreiches, wettbewerbsfähiges und investierendes Wohnungsunternehmen positionieren. Die günstigen Rahmenbedingungen in Potsdam gewährleisteten, dass die Vermietung und Bewirtschaftung unserer Bestände planmäßig mit hoher Kontinuität erfolgen konnte. Die Corona-Pandemie hatte wie im Vorjahr lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, z. B. durch vereinzelte Mietstundungen im Gewerbebereich oder die Verzögerung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Zum Jahresende bewirtschaftete die Genossenschaft einen Wohnungs- und Immobilienbestand von 7 659 Nutzungseinheiten.

	31.12.2020	Veränderungen	31.12.2021
Genossenschaftswohnungen	6 665	- 1	6 664
Gewerbeobjekte	61		61
Garagen	235		235
Kfz-Stellplätze	687	+ 12	699
Einheiten gesamt	7 648	+ 11	7 659

Der Wohnungsabgang betrifft den Verkauf einer Einraum-Eigentumswohnung in Ausübung eines Vorkaufsrechtes aus der Zeit der Erfüllung des Altschuldenhilfegesetzes.

Zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie wurden 2021 geplante Nutzungsentgelterhöhungen zur moderaten Anpassung der Entgelte an unseren innergenossenschaftlichen Entgeltspiegel nicht durchgeführt.

Die Fortführung der Bestandssanierung, im Berichtsjahr mit einem Investitionsvolumen von 6,1 Mio. EUR, führte nach wohnwerterhöhenden baulichen Maßnahmen und durch Anpassungen der Nutzungsentgelte bei Neuvergabe von Wohnungen, insbesondere nach umfangreicher Herrichtung, zu einem Anstieg der Entgelte um 0,1 Mio. EUR.

Durch die Vollausswirkung der Erstvermietung einer Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen benachteiligter Menschen und der Kindertagesstätte in 2020 sowie deren Erweiterung um eine Wohngemeinschaft für junge alleinerziehende Mütter wurden knapp 0,1 Mio. EUR höhere Gewerbmieten erzielt.

Insgesamt erhöhten sich die Jahresnettokaltentgelte um 0,2 Mio. EUR, d. h. um 0,7 %, gegenüber dem Vorjahr auf rund 27,4 Mio. EUR. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt über den gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand betrug zum Bilanzstichtag 5,58 EUR/m² Wohnfläche (2020: 5,55 EUR/m²). Es ist festzustellen, dass unsere genossenschaftlichen Nutzungsentgelte weitgehend, zum Teil deutlich, unter den Potsdamer Vergleichsmieten (Mietspiegel) sowie den kommunal getragenen Kosten der Wohnunterkunft liegen. Das entspricht dem Ziel, sozial angemessene Nutzungsentgelte zu erheben. Die Neuvergabe unserer Wohnungen erfolgt in Anwendung unseres innergenossenschaftlichen Nutzungsentgeltspiegels, in dem differenzierte Entgelte in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und -ausstattung vorgegeben und vergleichbare Wohnungen mit gleicher Entgelthöhe eingestuft sind. Dadurch sind sozial verträgliche Nutzungsentgelte nicht nur für Bestandsnutzer, sondern auch bei der Neuvergabe von Wohnungen garantiert und dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz wird entsprochen. Das ist ferner wichtig, damit sich die Mitglieder in Anbetracht des angespannten Potsdamer Wohnungsmarktes entsprechend ihrer persönlichen Lebenslage in Bezug auf Wohnen verändern können. Damit leistet unsere Genossenschaft auch einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung in Potsdam, was die letzte Fortschreibung des Potsdamer Mietspiegels 2020 belegte.

Neben den Nettokaltentgelten hat die Entwicklung der umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten sowie Betriebskosten eine große Bedeutung für die finanzielle Belastung der Nutzer. Wie 2020 war in 2021 ein Anstieg von 0,5 Mio. EUR zu verzeichnen. Mit 11,0 %,

das entspricht fast 0,4 Mio. EUR, stiegen die Kosten für Heizung und Warmwasser am stärksten. Ursächlich dafür waren neben der abgesenkten Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 Preissteigerungen für Fernwärme, Gas, Heizungsstrom und -wartung sowie Messdienstleistungen, vor allem aber auch höhere Verbräuche, die witterungs-, aber auch coronabedingt durch die verstärkte Arbeit im Home-Office und die verschärften Kontaktbeschränkungen verursacht sein können. Die Energiepreise in Deutschland sind 2021 so stark gestiegen wie noch nie. Durch den Ukraine-Krieg werden die Preise rasant weitersteigen. Unsere Genossenschaft ist durch einen Rahmenvertrag mit dem städtischen Versorger und langfristige Preisfestschreibungen und -kalkulationen bis 2023 vorerst davon noch nicht so stark betroffen. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich um knapp 0,2 Mio. EUR. Für die Gartenpflege, insbesondere Baumfäll- und -pflegekosten, wurden 65,2 TEUR und für die Müllentsorgung 53,7 TEUR mehr ausgegeben, insbesondere durch die Satzungsanpassung durch die Stadt. Die Hausreinigungskosten erhöhten sich um knapp 47,6 TEUR, vor allem wegen gesetzlicher Anpassungen der Mindestlöhne, aber auch durch die Zunahme weiterer Objekte.

Zum Jahresende 2021 waren 35 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 26 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,5 %. Damit war die Quote um 0,1 % höher als im Vorjahr. 18 Wohnungen wurden wegen Umbauabsichten im Folgejahr bewusst leer gezogen. Der übrige nicht baubedingte Leerstand zum Jahresende war wie in Vorjahren faktisch Null.

Die Erlösschmälerungen - leerstandsbedingte Ausfälle von Nutzungsentgelten und gewährte Minderungen - verringerten sich um 0,1 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR, insbesondere, weil diese im Vorjahr durch die unterjährige Erstvermietung von zwei Gewerbeeinheiten, Tiefgaragenplätzen und Stellplätzen im Vorjahr höher waren und zum anderen, weil sich die modernisierungsbedingten Ausfälle planmäßig entsprechend dem Baugehen verringerten.

Die Höhe der Forderungen aus rückständigen Nutzungsentgelten, Betriebskostennachzahlungen, Gerichts- und Räumungskosten, Schadensersatzansprüchen u. a. (0,1 Mio. EUR) war gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Sie betragen wie im Vorjahr 0,4 % der Sollmieten. Unter Hinzurechnung der Abschreibungen und Wertberichtigungen abzüglich der Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (17,5 TEUR; 2020: 19,3 TEUR) betrug die Mietschuldenquote 0,5 % (2020: 0,5 %). Unsere bereichsübergreifenden Maßnahmen im Forderungsmanagement haben sich bewährt. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die

Anzahl der ausgesprochenen fristlosen Kündigungen von Nutzungsverhältnissen von 44 auf 25, davon 17 wegen Zahlungsverzuges, die übrigen wegen Lärm, Vermüllung oder anderer Vertragsverletzungen. Nur in acht Fällen wurde Klage eingereicht. Leider mussten trotz aller Bemühungen in zwei Fällen (2020: 6) Zwangsräumungen durchgeführt werden.

Mit 346 Wohnungskündigungen in 2021 (2020: 400) verringerte sich die Fluktuationsrate um 0,8 % auf 5,2 %. Neben dem gezielten baubedingten Umzugsmanagement (10 Auszüge \triangleq 2,9 %) und fristlosen Kündigungen (11 Auszüge \triangleq 3,2 %) sind die Auszüge zu einem Drittel, fast wie im Vorjahr (2021: 29,8 %; 2020: 30,8 %), durch die demografische Entwicklung bedingt. Ein hoher Anteil entfällt auf Umzüge innerhalb der Genossenschaft (2021: 27,5 %; 2020: 28,5 %). Bereinigt um vorgenannte Ursachen betrug die Fluktuationsquote nur noch 1,9 %. Das belegt, dass unsere Wohnungen nach Sanierung den Bedürfnissen sehr vieler Mitglieder entsprechen und die Nutzungsentgelte ein angemessenes Äquivalent sind. Wir werten dies auch als Maß der Zufriedenheit mit unseren Wohnungen und deren Betreuung durch die Genossenschaft.

Investitionstätigkeit

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat 2021 wie in Vorjahren planmäßig in ihre Bestände investiert. Insgesamt wurden 6,1 Mio. EUR (2020: 7,3 Mio. EUR) für die Bestandserhaltung und -entwicklung aufgewendet. Davon wurden 1,8 Mio. EUR (2020: 1,3 Mio. EUR) für die laufende Instandhaltung benötigt. Darin enthalten sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. EUR höhere Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden, insbesondere durch Feuer- und Leitungswasser-Großschäden aus 2020 (2 \triangleq Fälle 0,1 Mio. EUR) und 2021 (8 Fälle \triangleq 0,2 Mio. EUR). Für die Herrichtung von Leerwohnungen vor Neuvergabe wurden 1,1 Mio. EUR (2020: 1,0 Mio. EUR) ausgegeben, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. In 121 Wohnungen wurden je nach Bedarf insbesondere die Elektroinstallationen erneuert und durch Installation ausreichender Steckdosen und Sicherungen erweitert, die Bäder modernisiert, Fußböden und Zimmertüren gewechselt und Malerarbeiten durchgeführt. Des Weiteren konnten 25 Anträge zum Umbau von Wannenin Duschbäder realisiert werden, um diese barriereärmer zu gestalten.

In der Wohnschiebe Zeppelinstraße 173 - 178 wurden im 1. Bauabschnitt in vier von sechs Aufgängen die bestehenden Aufzugsanlagen durch Aufzüge im Eingangs-

bereich ergänzt, um den vollständigen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen. Ferner wurden die Dachabdichtung erneuert und weitere Einhausungen für Müll und Fahrräder geschaffen. Insgesamt wurden 2021 dafür 0,9 Mio. EUR aufgewendet. Weitere 0,8 Mio. EUR sind für den 2. Bauschnitt in 2022 vorgesehen.

Im Rahmen unseres mehrjährigen Programms Farbkonzept Innenstadt wurden 2021 die Objekte Am Alten Markt 5 - 8 und Burgstraße 7 - 10 mit einem neuen Fassadenanstrich versehen. Im Wohngebiet Am Stern wurde die Fassade des Punkthochhaus Neuendorfer Straße 26 malermäßig instandgesetzt. Weitere neun Fassaden wurden gereinigt. Hierfür wurden im Berichtsjahr insgesamt 0,7 Mio. EUR investiert.

Für die Aufwertung unserer Außenanlagen wurden 0,2 Mio. EUR ausgegeben.

Auf dem Dach der Geschäftsstelle wurde eine Photovoltaikanlage als Pilotprojekt für die Nutzung geeigneter Dächer als Sonnenbank installiert, die Anfang 2022 in Betrieb ging. Dafür fielen 2021 0,1 Mio. EUR an.

Neubautätigkeit

Potsdamer Mitte, Block III

In Umsetzung des Leitbautenkonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam wird das Ziel der behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild verfolgt. Die Karl Marx konnte sich für zwei der neun Lose mit fünf Gebäuden erfolgreich im Wettbewerbsverfahren der Stadt platzieren. Die geplanten Herstellungskosten einschließlich Tiefgarage erhöhten sich aufgrund der rasanten Baukostenentwicklung um 3,5 Mio. EUR auf voraussichtlich 22,9 Mio. EUR. Es sollen 46 Wohnungen mit einem hohen Anteil an Mietpreis- und Belegungsbindung entstehen, davon 24 Einheiten im Los 1 im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus. Die Erdgeschosslagen sind für Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistungen vorgesehen bzw. sollen Kultur-, Kunst- oder Bildungszwecken dienen. In 2021 wurde mit dem Rohbau begonnen, der in 2022 fertiggestellt wird. Die Gesamtfertigstellung wird für Ende 2023 erwartet. Im Herbst 2021 fand die feierliche Grundsteinlegung mit Vertretern, Planern und den am Bau Beteiligten sowie Mitarbeitern statt. Der 2021 erreichte Bautenstand entsprach nicht den Erwartungen, da durch die komplexen Abhängigkeiten am Bau sowie krisenbedingte Materialengpässe Verzögerungen nicht zu vermeiden waren. Es wurden 3,6 Mio. EUR im Berichtsjahr aktiviert, geplant waren 5,1 Mio. EUR.

Grunderwerb

Im Januar 2021 wurden die Grundstückskaufverträge für das Los 1 und 5 des Blocks III der Potsdamer Mitte abgeschlossen, nachdem entsprechend der Anhandgabeverträge aus 2018 die Baugenehmigungen Ende 2020 als Voraussetzungen für den Grundstückserwerb vorlagen. Im Februar 2021 wurden die restlichen Kaufpreistraten in Höhe von 2,1 Mio. EUR geleistet. Nutzen und Lasten sind am 29.03.2021 auf die Genossenschaft übergegangen. Ferner fielen in Vorjahren Anschaffungskosten in Höhe von 0,2 Mio. EUR an, 2021 weitere 0,2 Mio. EUR für Anschaffungsnebenkosten.

Finanzierungsmaßnahmen

Die Baumaßnahmen in Bestandsobjekten wurden 2021 wie im Vorjahr ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Für das Neubauvorhaben Potsdamer Mitte wurden Darlehen in Höhe von 7,5 Mio. EUR vorzeitig valutiert, um Bereitstellungszinsen zu vermeiden. Wegen des noch fehlenden Baufortschritts wurden 5,7 Mio. EUR als Barsicherheit an die Bank verpfändet.

Kurzfristige Kredite wurden nicht in Anspruch genommen, auch sind kurzfristige Kreditlinien nicht vereinbart.

Personalbereich

Die Mitarbeiter sind ein Kernpfeiler unseres Erfolges. Ihre Unternehmensbindung ist nach wie vor hoch. Bei Folgebesetzung einer Stelle erfolgt regelmäßig eine Überprüfung der heutigen Stellenanforderungen. Darüber hinaus werden in den verschiedenen Fachbereichen der Geschäftsstelle Analysen zu Aus- und Belastungen der Stelleninhaber sowie der Angemessenheit der verfügbaren Berufsqualifikationen bezüglich der aktuellen und künftigen Aufgaben der Mitgliederbetreuung, Bestandspflege und -erweiterung durchgeführt.

Aufgrund des Fachkräftemangels, der auch in der Wohnungswirtschaft deutlich zu spüren ist, konnten im Berichtszeitraum nur durch sehr intensive Personalgewinnungsmaßnahmen sieben Stellen wegen Renteneintritts, Kündigung und Erweiterung besetzt werden. Immerhin ist Potsdam als Arbeits- und Wohnstandort beliebt. Somit konnten beispielsweise die Fortführung der sehr qualifizierten Wohnungseigentumsverwaltung, und die Nachfolge des Justizars gesichert sowie die Bauabteilung aufgestockt werden. Mit vorausschauenden Stellennachbesetzungen und notwendigenfalls Ergänzung in einzelnen Fachbereichen, wie zum Beispiel Büroassistent, Organisation, Bestandsverwaltung und

Hauswarte wollen wir zukünftig nachhaltig den zeitgemäßen Service für unsere Mitglieder sichern und neuen Anforderungen gewachsen sein.

Der Entwicklung und Förderung von beruflichem Nachwuchs als Auszubildende in verschiedenen Bildungsgängen wollen wir uns in Zukunft intensiver widmen, um über eigene Optionen bei planbaren Stellennachbesetzungen zu verfügen. Deshalb absolvieren bei uns zurzeit vier, statt wie in Vorjahren drei, junge Menschen eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau, wobei ein Azubi seine Ausbildung durch ein einschlägiges duales Studium bei der bbw Hochschule Berlin auf Basis einer Kooperationsvereinbarung mit der Genossenschaft ergänzt.

Erstmals hatten wir 2021 eine Mitarbeiterbefragung unter externer professioneller Begleitung durchgeführt. Auf anonymer Grundlage konnten die Mitarbeiter Fragen zu zehn Themenschwerpunkten beantworten und so ihre Zufriedenheit mit ihrer Arbeitssituation und der Zusammenarbeit mit den Kollegen beurteilen. Die gute Teilnahmequote gibt uns die Gelegenheit, Meinungen sowie Lob und Kritik auszuwerten. Die Ergebnisse bilden somit eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung unserer Organisation und des Betriebsklimas.

Um die Mitarbeiterzufriedenheit und die Qualität der Arbeit zu fördern, aber auch um weitere Schritte in Richtung Prozessoptimierung und Digitalisierung vorzubereiten, wurden Weiterbildungen in einem Wertumfang von 17,0 TEUR (Vorjahr 107,3 TEUR) durchgeführt. Neben themenbezogenen Maßnahmen für einzelne Mitarbeiter wurden auch Schulungen zur erweiterten Nutzung unseres wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems und ergänzender Programm-Module durchgeführt. Unternehmensschulungen für neue Mitarbeiter zur Sicherung eines einheitlichen und standardisierten Dokumenten- und Aufgabenmanagements werden laufend angeboten.

Darüber hinaus wurden durch Betriebsvereinbarungen die finanziellen Bedingungen zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung für die Mitarbeiter erweitert und zur Förderung der Gesundheit, Motivation sowie der umweltschonenden Mobilität ein Angebot zum Jobrad-Leasing gemacht. Letzteres wurde auch durch die Anschaffung von sieben Jobrädern unterstützt.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter, ohne Vorstand, blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 47 Jahren fast unverändert. Unsere Mitarbeiter werden nach dem Vergütungsstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

Lage des Unternehmens

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2021		2020		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.705,1	96,1	36.828,4	97,0	876,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	908,3	2,3	556,6	1,5	351,7
Bestandsveränderungen	630,3	1,6	556,0	1,5	74,3
	39.243,7	100,0	37.941,0	100,0	1.302,7
Betriebskosten und Grundsteuern	10.564,7	26,9	10.036,9	26,4	527,8
Instandhaltungsaufwand	5.054,7	12,9	5.805,3	15,3	-750,6
Personalaufwendungen	4.410,7	11,2	3.969,7	10,6	441,0
Abschreibungen	7.682,4	19,6	7.668,9	20,2	13,5
Zinsaufwendungen	4.937,6	12,6	5.107,4	13,5	-169,8
Sonstige Aufwendungen	1.254,1	3,2	1.226,3	3,1	27,8
	33.904,2	86,4	33.814,5	89,1	89,7
<u>Geschäftsergebnis</u>	5.339,5	13,6	4.126,5	10,9	1.213,0
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	60,1		102,8		-42,7
<u>Jahresergebnis</u>	5.399,6		4.229,3		1.170,3

Das Geschäftsergebnis 2021 verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. EUR. Während die Erträge um 1,3 Mio. EUR stiegen, erhöhten sich die Aufwendungen nur um 0,1 Mio. EUR. Ursächlich waren vor allem um 0,6 Mio. EUR höhere Umsatzerlöse aus den Abrechnungen der Betriebs- und Heizkosten für 2020 infolge der Kostenentwicklung sowie um 0,4 Mio. EUR höhere Versicherungs- und Schadenersatzerstattungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Betriebskostenabrechnungsergebnis stiegen planmäßig um 0,3 Mio. EUR. Dabei erhöhten sich die Sollentgelte für Wohnungen um 0,1 Mio. EUR auf 26,5 Mio. EUR, überwiegend durch wohnwerterhöhende bauliche Veränderungen und im Rahmen der Neuvermietung, insbesondere nach umfangreicher Herrichtung der Wohnungen vor Neuvergabe, einschließlich der Vollauswirkungen des Vorjahres. Durch die Vollauswirkung der Erstvermietung von zwei größeren Gewerbeeinheiten in 2020 stiegen die Umsätze ebenfalls um knapp 0,1 Mio. EUR. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands und Mietminderungen sanken um 0,1 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR, vor allem durch die Beendigung von Leerständen nach Baumaßnahmen im Vorjahr.

Während sich die Betriebskosten wie im Vorjahr um 0,5 Mio. EUR erhöhten, fielen um 0,7 Mio. EUR geringere Instandhaltungsaufwendungen an. Für die laufende Instandhaltung wurden 1,8 Mio. EUR (Vorjahr

1,3 Mio. EUR) aufgewendet, für die periodische Instandsetzung 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,5 Mio. EUR) investiert.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 0,4 Mio. EUR ist vor allem auf die personellen Veränderungen in 2020 und 2021 zurückzuführen. Insgesamt wurden 2021 durchschnittlich 2,5 Mitarbeiter mehr als 2020 beschäftigt. Außerdem verringerte sich die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ohne Entgeltfortzahlung um 2,7. Nachdem 2020 pandemiebedingt keine monatliche Tarifierhöhung beschlossen wurde, erfolgte zum 01.01.2021 eine Tarifierhöhung um 1,2 %, eine weitere zum 01.11.2021 um 2,9 %. Im Dezember 2021 erhielten unsere Hauswarte und Betriebshandwerker eine Corona-Prämie in Höhe von 500,00 EUR zur Anerkennung ihrer Arbeit vor Ort bei den Nutzern.

Die Zinsaufwendungen sind wegen des langanhaltenden Zinstiefs und der dadurch sehr guten Prolongationsmöglichkeiten in Vorjahren sowie der annuitätischen Verringerung der Zinsen zu Lasten der Tilgung trotz Kreditzugängen von 7,5 Mio. EUR um knapp 0,2 Mio. EUR gesunken.

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war sowohl im Geschäftsjahr 2021 als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes stets gegeben. Der Genossenschaft ist die fristgerechte Einhaltung von Zahlungsverpflichtungen sehr wichtig. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent. Die Darstellung erfolgte in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21).

	2021	2020	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	5.399,6	4.229,3	1.170,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.682,4	7.668,9	13,5
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-49,6	16,0	-65,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	402,1	27,2	374,9
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	-116,9	296,9	-413,8
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	-925,1	-1.106,3	181,2
Sonstige Beteiligungserträge	-25,3	-32,1	6,8
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen von Anlagenvermögen	-16,6	-1,1	-15,5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.889,5	5.006,1	-116,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.240,1	16.104,9	1.135,2
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	36,9	33,6	3,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.379,9	-5.335,4	-2.044,5
Auszahlungen für Erhöhungen der Instandhaltungsrücklagen	-418,7	-404,2	-14,5
Erhaltene Zinsen	46,5	99,8	-53,3
Erhaltene Dividende	25,3	32,1	-6,8
Erhaltene Zuschüsse	188,5	12,0	176,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.501,4	-5.562,1	-1.939,3
Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	69,5	131,9	-62,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.775,4	3.900,0	-2.124,6
Auszahlungen wegen planmäßiger Tilgungen von Krediten	-7.644,9	-7.356,9	-288,0
Auszahlungen wegen außerplanmäßiger Tilgungen von Krediten	-188,5	0,00	-188,5
Gezahlte Zinsen	-4.935,9	-5.105,8	169,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.924,4	-8.430,8	-2.493,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.185,7	2.112,0	-3.297,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.455,7	11.641,4	-1.185,7
abzüglich kurz-/mittelfristig verpfändeter Geldanlagen, insbesondere als Sicherheit für Kredite und Investitionsverpflichtungen	-1.274,8	-589,8	-685,0
Finanzmittelfond am Ende der Periode (ohne verpfändete Guthaben)	9.180,9	11.051,6	-1.870,7

Die gute Finanzlage der Genossenschaft zeigt sich auch durch den in der Vermögenslage dargestellten Überschuss von kurz- und mittelfristigen Vermögensgegenständen über die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 9,3 Mio. EUR. Wohnungswirtschaftlich ist bedeutsam, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich war:

	2021	2020	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.240,1	16.104,9	1.135,2
gezahlte Zinsen*	-4.935,9	-5.105,8	169,9
planmäßige Tilgungen	-7.644,9	-7.356,9	-288,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	4.659,3	3.642,2	1.017,1

*Anpassung Vorjahr (Vorjahr: gezahlte Zinsen abzüglich Zinserträge)

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft war geordnet. Der Vermögensaufbau zeigte folgendes Bild:

	zum 31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2021		2020		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	298.732,7	96,0	299.242,1	95,7	-509,4
Geldbeschaffungskosten	16,4	0,0	18,0	0,0	-1,6
	<u>298.749,1</u>	<u>96,0</u>	<u>299.260,1</u>	<u>95,7</u>	<u>-511,0</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.060,3	0,7	1.937,6	0,6	122,7
Liquide Mittel	10.455,7	3,3	11.641,4	3,7	-1.185,7
	<u>12.516,0</u>	<u>4,0</u>	<u>13.579,0</u>	<u>4,3</u>	<u>-1.063,0</u>
Bilanzvolumen	<u>311.265,1</u>	<u>100,0</u>	<u>312.839,1</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.574,0</u>
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	153.639,8	49,4	148.170,7	47,4	5.469,1
Fremdkapital	154.230,7	49,5	160.288,7	51,2	-6.058,0
Rückstellungen	179,5	0,1	165,9	0,1	13,6
	<u>308.050,0</u>	<u>99,0</u>	<u>308.625,3</u>	<u>98,7</u>	<u>-575,3</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Sonstige Rückstellungen	334,1	0,1	397,3	0,1	-63,2
Verbindlichkeiten	2.881,0	0,9	3.816,5	1,2	-935,5
	<u>3.215,1</u>	<u>1,0</u>	<u>4.213,8</u>	<u>1,3</u>	<u>-998,7</u>
Bilanzvolumen	<u>311.265,1</u>	<u>100,0</u>	<u>312.839,1</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.574,0</u>

In der oben aufgeführten Darstellung wurden die vorauslagten Heiz- und Betriebskosten im Posten Unfertige Leistungen (11,1 Mio. EUR) mit den Vorauszahlungen der Nutzer im Posten Erhaltene Anzahlungen (11,0 Mio. EUR) verrechnet. Ferner wurden vorzeitige Kreditabrufe zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 5,7 Mio. EUR mit dem als Barsicherheit dienenden Bankguthaben saldiert. Des Weiteren wurden Bankguthaben aus Mietkautionen und ein treuhänderisch verwaltetes Konto mit den entsprechenden Verbindlichkeiten, insgesamt 0,1 Mio. EUR, aufgerechnet.

Der Vermögensaufbau zum 31. Dezember 2021 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtellen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (298,7 Mio. EUR) wurde vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (308,1 Mio. EUR) finanziert.

Das Anlagevermögen verringerte sich um 0,5 Mio. EUR. Dabei stehen den Investitionen (7,4 Mio. EUR) planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR gegenüber. Die Abgänge (0,2 Mio. EUR) resultieren vor allem aus der Verrechnung mit Tilgungszuschüssen und dem

Verkauf einer Eigentumswohnung in Erfüllung eines Vorkaufrechtes.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 5,5 Mio. EUR, insbesondere durch den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 5,4 Mio. EUR, während ferner die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 0,1 Mio. EUR zunahmen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken um 6,1 Mio. EUR. Es wurden 7,5 Mio. EUR für Baumaßnahmen valutiert, von denen 5,7 Mio. EUR wegen fehlendes Baufortschritts am 31.12.2021 verpfändet waren und deshalb in dieser Darstellung mit den liquiden Mitteln saldiert wurden. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 7,6 Mio. EUR geleistet. Des Weiteren wurden 0,2 Mio. EUR Tilgungszuschüsse gewährt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	zum 31. Dezember	
	2021	2020
Eigenkapitalquote (bezogen auf das Bilanzvolumen)	49,36 %	47,36 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsaufwen- dungen/-erträge und Beteiligungserträge	12 376 TEUR	11 131 TEUR
durchschnittliches Nutzungsentgelt für Bestandswohnun- gen	5,44 EUR/m ²	5,42 EUR/m ²
durchschnittliches Nutzungsentgelt für Neubauwohnungen	8,93 EUR/m ²	8,93 EUR/m ²
abgerechnete kalte Betriebskosten	1,48 EUR/m ²	1,40 EUR/m ²
abgerechnete warme Betriebskosten	0,72 EUR/m ²	0,71 EUR/m ²
Leerstandsquote (ohne baubedingten Leerstand)	0,26 %	0,30 %
Fluktuation	5,19 %	6,00 %
Instandhaltungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	12,70 EUR/m ²	14,59 EUR/m ²
Instandhaltungs- und aktivierte Modernisie- rungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	15,30 EUR/m ²	18,44 EUR/m ²
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltentgelte	18,11 %	18,95 %

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Kommunale Bündnisse und Imagearbeit

Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich nachhaltig im Wachstum. Die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort geht einher mit einer Reihe von Herausforderungen, die zu lösen sind. Das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur, der Verkehr und der Naturschutz müssen mit der wachsenden Einwohnerzahl Schritt halten. Als größte der Potsdamer Genossenschaften wollen wir Lösungsansätze liefern. Deshalb engagieren wir uns seit seiner Gründung im Arbeitskreis **StadtSpuren**. Durch die Mitwirkung des Arbeitskreises im Bündnis für

bezahlbaren Wohnraum in Potsdam nehmen wir gemeinsam mit den anderen Potsdamer Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft Einfluss auf die Wohnkosten und deren Entwicklung. Durch einen jährlichen unternehmensübergreifenden Vergleich der Betriebskosten und Gebühren wird deren Entwicklung im Interesse der Mitglieder und Mieter hinterfragt. Zugleich ist die Kostenanalyse Grundlage für Optimierungen und Preisverhandlungen mit den Potsdamer Stadtwerken.

Aufbauend auf der Erklärung der **StadtSpuren**-Unternehmen und der Landeshauptstadt Potsdam zur Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung für Wohnungsneubau aus dem Jahr 2018 ist es gelungen, einzelne Wohngebiete hinsichtlich ihrer bedarfsgerechten Weiterentwicklung im Gesamtprozess der wachsenden Stadt zu betrachten.

Die Kooperationsvereinbarung „Bündnis Am Schlaatz“ zwischen der Stadt und den im Gebiet ansässigen Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises zeigt, dass es beiden Seiten wichtig ist, für und mit den Bewohnern langfristig einen lebenswerten Stadtteil sozialverträglich zu gestalten. Wir haben uns aktiv an dem Ausschreibungs- und Auswahlverfahren zur Erarbeitung des Masterplans „Schlaatz 2030“ beteiligt. Das Ziel ist, Antworten zur Gestaltung des Städtebaus und Freiraums zu finden, um den Schlaatz zu einem gut durchmischten Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für viele Bevölkerungsschichten zu entwickeln.

Für das Wohngebiet Am Stern, dem größten der Potsdamer Plattenbaugebiete, wird gegenwärtig im Rahmen von Stadtteilklausuren unter Federführung der Stadt Potsdam und deren Beauftragten an der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes gearbeitet. Die WG „Karl Marx“ nimmt auch daran im Sinne eines Bedarfsträgers teil.

An einem Tag im Jahr - dem Potsdamer Genossenschaftstag - machen die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften durch eine thematische Veranstaltung auf sich und ihr Wirken in und für die Stadt Potsdam aufmerksam. Das Motto des Jahres 2021 lautete: Innenhof | Wohnhof | Lebenswelt. Gemeinsam mit den Mitgliedern wurde erkundet und diskutiert, wie Außenwohnräume attraktiver werden können. Innenhöfe, Gärten und Freiflächen erweitern neben der Wohnung als Außenräume die genossenschaftlichen Lebensorte. Die Erfahrungen in der Pandemie haben nochmals deutlich gemacht, wie wichtig diese Freiflächen gerade für Kinder und Jugendliche sind. Die WG „Karl Marx“ ist seit vielen Jahren aktiv an der Gestaltung dieser jährlichen Veranstaltung beteiligt.

PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft verlief 2021 trotz der starken gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen infolge der verschärften Eindämmungsmaßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus planmäßig und schloss mit einem Jahresüberschuss von 5,4 Mio. EUR ab. Quantitative Aussagen zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Entwicklung unserer Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Es ist allerdings durch die zunehmende Inflation, insbesondere die rasanten Energiepreis- und Baukostensteigerungen sowie die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen mit negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Wegen der tendenziell geringeren Konjunkturanfälligkeit der Wohnungswirtschaft als in anderen Wirtschaftszweigen und insbesondere der guten Rahmenbedingungen in Potsdam wird die kontinuierliche Bewirtschaftung unserer Bestände 2022 mit hoher Sicherheit planmäßig erfolgen können.

Es wird aufgrund der aktuellen Lage am Potsdamer Wohnungsmarkt, die weiter von starkem Einwohnerzuwachs und damit einhergehend einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist, nicht mit einem nennenswerten Leerstand gerechnet. Dennoch werden erhöhte Leerstandskosten durch die Herichtung von Leerwohnungen vor deren Neuvergabe oder baubedingt entstehen. Es bleibt abzuwarten, wie sich unsere bisher geringen Entgeltausfälle durch die Folgen des Ukraine-Krieges entwickeln werden. In 2022 werden zur Abmilderung der allgemeinen hohen Verbraucherpreissteigerungen grundsätzlich keine Mieterhöhungen durchgeführt. Die Genossenschaft rechnet deshalb nur mit einer leichten Steigerung der Nettoentgelte um knapp 0,1 Mio. EUR auf 27,5 Mio. EUR und baubedingt leicht erhöhten Erlösschmälerungen (+ 0,1 Mio. EUR), bei einer um 0,5 Mio. EUR geringeren Zinsbelastung (2022: 4,4 Mio. EUR; Ist 2021: 4,9 Mio. EUR), insbesondere infolge der günstigen Forward-Prolongationen in Vorjahren.

Ende 2022 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an flüssigen Mitteln von über 10,0 Mio. EUR bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von knapp 4,0 Mio. EUR.

Sowohl die zukünftigen Jahresergebnisse als auch die Entwicklung der Bilanzsumme sind maßgeblich vom baulichen Investitionsvolumen abhängig, insbesondere von den Neubaukosten, aber auch vom Verhältnis der aktivierungspflichtigen zu den sofort aufwandswirksamen Baukosten. Das für 2022 geplante Investitionsvolumen von 16,6 Mio. EUR ist um 6,8 Mio. EUR höher

als die Ist-Kosten 2021 (9,8 Mio. EUR). Davon sind 6,5 Mio. EUR (Ist 2021: 3,7 Mio. EUR) für Neubaumaßnahmen geplant, davon entfallen 1,6 Mio. EUR auf Budgetüberhänge aus 2021. Für die Bestandsentwicklung sollen 10,1 Mio. EUR verwendet werden, davon 6,6 Mio. EUR sofort aufwandswirksam. In Anlehnung an die Ist-Kosten 2021 beträgt der geplante Anteil für die laufende Instandhaltung 1,8 bis 2,0 Mio. EUR.

Die komplexe Modernisierung unserer Bestandsgebäude nach der Wiedervereinigung ist grundsätzlich abgeschlossen. Ausnahmen bilden zwei Wirtschaftseinheiten im Wohngebiet Am Stern, die kurz vor der Wende als Nachverdichtung errichtet wurden, und ein Objekt Am Schlaatz. Davon sind 2 Gebäude bereits umfangreich modernisiert. In diesen Objekten sollen über die Standardmodernisierung hinaus durch umfangreiche Grundrissänderungen und Aufzugsnachrüstungen, gegebenenfalls auch Erweiterungen und Aufstockungen zeitgemäße und altersgerechte Wohnungen mit einem hohen Maß an Barrierefreiheit geschaffen werden. Dazu muss durch intensives Umzugs- und Vermietungsmanagement entsprechender Leerstand geschaffen werden. 2022 ist Baustart für den Sechsgeschosser im Wohngebiet Am Stern mit 24 Wohnungen und einem Bauvolumen von 2,6 Mio. EUR. Bis zum Bilanzstichtag fielen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,3 Mio. EUR an, davon 0,2 Mio. EUR in 2021.

Die Genossenschaft beabsichtigt 2022 ein Grundstück im Gewerbequartier Babelsberg in unmittelbarer Nähe zur Medienstadt zu erwerben, um ein Bürogebäude zu errichten, das unsere mittlerweile zu klein gewordene Geschäftsstelle ergänzt. Hier möchten wir vor allem eine zentrale Anlaufstelle für unserer Regiebereich und die technischen Objektverwalter einschließlich Werkstatt und Möglichkeiten zur Fuhrparkunterstellung schaffen. Ergänzend ist eine gewerbliche Vermietung nicht benötigter Büroflächen angedacht. Dafür sind 0,6 Mio. EUR eingeplant.

Der ursprünglich Ende 2022 auf unseren Vorratsgrundstücken Zum Kahleberg geplante Neubaubeginn wurde ins 2. Halbjahr 2023 verschoben. Die Ausführungsplanung für das zwölfgeschossige Hochhaus und einen fünfgeschossigen Gebäuderiegel mit insgesamt 81 Wohnungen soll im 2. Halbjahr 2022 beginnen. Aufgrund der steigenden Baukosten wurde das Projektbudget um 3,4 Mio. EUR auf 24,4 Mio. EUR erhöht. Zur Vermeidung von zukünftigen Finanzierungsunsicherheiten wurde im Mai 2022 eine verbindliche Konditionsreservierung mit 30-jähriger Zinsfestschreibung als Volltilger über 18,0 Mio. EUR vereinbart.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken

Auch das Jahr 2021 wurde in vielerlei Hinsicht durch die Corona-Pandemie bestimmt. Die anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens hatten sowohl Auswirkungen auf alle sozialen Bereiche als auch das Wirtschaftsleben. Trotzdem hat sich die Wirtschaftsleistung gegenüber dem starken Einbruch in 2020 leicht erholt. Aber nach wie vor ist die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses mit hohen Unsicherheiten behaftet, nicht nur, weil die Auswirkungen der Pandemie noch nicht überwunden sind, sondern auch wegen der seit Februar 2022 unberechenbaren Sicherheitslage in Europa infolge des Ukraine-Krieges.

Die Wohnungswirtschaft erwies sich in der Pandemie als stabile Branche, sogar mit leichtem Zuwachs. Die Gesamtlage der Branche bestätigt sich auch für unsere Genossenschaft. Auf ein Leben und Arbeiten in Infektionswellen haben wir uns erfolgreich eingestellt. Bei der Wohnungsvermietung sind weiterhin keine signifikanten Einnahmeausfälle feststellbar. Zunehmende Liefer- und Materialengpässe führen zu Preissteigerungen und somit auch zur Verteuerung der Bewirtschaftung, insbesondere die Baukosten- und Energiepreisentwicklung ist alarmierend. Der Baufortschritt bei unserem Neubau Potsdamer Mitte hat sich deshalb bereits verzögert. Die geplanten Baukosten wurden vorsorglich um 3,5 Mio. EUR erhöht, da noch nicht alle Gewerke ausgeschrieben sind.

Der Ukraine-Krieg Russlands führt zu neuen, wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen für Deutschland, aber auch weltweit. Diese können sich negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, z. B. durch steigende Entgeltausfälle infolge der rasanten Inflationsentwicklung, insbesondere noch stärker steigende Energie- und Baukostenpreise, die Unterbrechung von Lieferketten und Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien oder nachteilige Änderungen an den Kapitalmärkten durch ein sich abzeichnendes Ende der Niedrigzinsphase als Reaktion der Zentralbanken auf die eingetretene Inflation. Mit Verzögerungen bei der Durchführung von aktuellen Baumaßnahmen ist zu rechnen. Nachtragsverhandlungen zu Bau- und Leistungspreisen aufgrund der sich stark auf die Gesamtwirtschaft auswirkenden Situation sind nicht auszuschließen. Vor neuen Vertragsabschlüssen müssen weitere Preissteigerungen und Versorgungsengpässe einkalkuliert werden.

Die Wohnungsnachfrage in Potsdam, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist höher als das Wohnungsangebot. Die Bautätigkeit in Potsdam ist nach wie vor auf hohem Niveau. Die Zahl neu gebauter Wohnungen bleibt aber dennoch deutlich hinter dem Bedarf der wachsenden Stadt zurück. Trotz steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird es immer schwieriger, sowohl Neubauvorhaben als auch Bestandsmodernisierungen wirtschaftlich zu realisieren. Zum einen werden durch neue Gesetze, Verordnungen und Engpässe der Verwaltung die Investitionsbedingungen hemmender, zum anderen steigen die Preise für Grundstücke und Bauleistungen in Potsdam und seinem Umland überdurchschnittlich. Die Baukapazitäten haben sich nicht im gleichen Maße wie die Nachfrage entwickelt, so dass es zu Vergabeengpässen und weiteren Preissteigerungen kommen kann.

Eine sozial ausgewogene Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes bedarf auch des Engagements der Genossenschaften. Der WG „Karl Marx“ kommt dabei eine besondere Rolle zu. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde gemeinsam mit den anderen Potsdamer Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Gesellschaft im Rahmen einer mit der Stadt Potsdam 2018 unterzeichneten Erklärung bekundet, bis 2030 insgesamt 3 500 neue Wohnungen zu bauen. Das gemeinsame Ziel ist, den Marktanteil der sozialen Wohnungswirtschaft zu halten. Wir müssen für unsere Mitglieder den Bestand ergänzende neue moderne und bedarfsgerechte Wohnungen anbieten. Die Kooperation beinhaltet Bedarfsanalysen, Flächenmanagement, Grundstücks- und Quartiersentwicklung, um Bedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen zu schaffen. Lokal bezieht sich das sowohl auf den Bau von Wohnungen zur Weiterentwicklung bestehender Quartiere als auch auf die Entwicklung neuer Quartiere. Für den Entwicklungsbereich im Norden der Stadt, dem neuen Stadtquartier in Krampnitz, bekundeten die Potsdamer Genossenschaften schon 2019, etwa 500 Wohnungen bauen zu wollen. Dies bietet die Gelegenheit einer sehr frühzeitigen Beteiligung an den Planverfahren und somit das Einbringen von genossenschaftlichen Grundsätzen für sozial verantwortbaren Wohnungsbau.

Gemäß Klimaschutzpaket der Bundesregierung sind die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65,0 % zu reduzieren, bis 2045 soll Klimaneutralität erreicht werden. Dazu muss unsere Bau- und Sanierungsstrategie entsprechend stärker ausgerichtet werden. Die Umsetzung ist mit erhöhten Baukosten verbunden. Die Herausfor-

derung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Um das zu gewährleisten, sollen Bund und Länder entsprechende Fördermöglichkeiten schaffen.

Die Bestandsvermietung und -bewirtschaftung im Sinne der Satzung bleibt nach wie vor der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Wegen der seit Jahren sehr geringen Leerstandsquote sieht der Vorstand hinsichtlich der zukünftigen Vermietung keine Risiken. Die in Vorjahren geringen Entgeltausfälle haben sich auch durch die Folgen der Corona-Krise für die Haushalte nicht erhöht, was eingedenk der aktuellen Gesamtentwicklung, insbesondere durch die anziehende Inflation und somit Belastung der Zahlungsfähigkeit der Nutzer, jedoch nicht auszuschließen ist. Unsere genossenschaftlichen Nutzungskaltentgelte liegen regelmäßig unter den Potsdamer Mietspiegeleinstufungen. Aus diesem Grund haben die auch für Potsdam geltende Verordnung zur Mietpreibremse bei Wiedervermietung und die Kappungsgrenzen-Verordnung für Bestandsmieten kaum Einfluss auf unsere Ertragslage. Die Entwicklung der Betriebskosten führt zum deutlichen Anstieg der Bruttowarmentgelte.

Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen einer modernen Verwaltung gerecht zu werden und unsere Prozesse effizienter zu gestalten, wurden die im Jahr 2020 begonnenen umfangreichen Anstrengungen für das Vorantreiben der Digitalisierung fortgeführt. Ziel ist, zeitintensive manuelle Arbeitsschritte zugunsten der Beratung und Betreuung der Mitglieder einzusparen. Zugleich werden damit bessere Voraussetzungen für das Mobile Arbeiten der Mitarbeiter geschaffen, welches eine wichtige Voraussetzung für die Arbeitsfähigkeit der Geschäftsstelle unter den sich ändernden Bedingungen der Pandemie war. So können wir auch den aktuellen Erwartungen der Mitarbeiterschaft entsprechen, Arbeit und Familie besser zu vereinbaren. Unter anderem deshalb entscheiden sich heute potenziell Interessierte für oder gegen einen Arbeitgeber. Die Gewinnung und eigene Entwicklung von Fachkräften sind schon heute, erst recht künftig eine wichtige Herausforderung, für eine leistungsfähige und effiziente Verwaltung der Genossenschaft.

Unser Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 zeigt wie in Vorjahren, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die „Karl Marx“ erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung gefährden könnten. Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand des Unternehmens nicht gefährdet ist. Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG ist nach wie vor solide und zukunftsorientiert aufgestellt.

Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement wird konsequent angewandt, um mögliche Risiken für das Unternehmen schnell zu erkennen. Die wesentlichen Instrumente des Risikomanagements sind unverändert:

- fünfjähriger Finanz- und Erfolgsplan auf Basis eines gleichlaufenden Bauplanes, der jährlich sowie nach Veränderung von Prämissen aktualisiert wird,
- Aufstellung von Quartalsberichten,
- Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Abweichungskontrolle und deren Begründung,
- monatliche Leerstands- und Budgetauswertungen,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios.

Dabei beziehen sich die Analysen insbesondere auf die Parameter Mitglieder, Nutzungsentgelte, Leerstand, Instandhaltung, Bau, Personal und Kapitaldienst sowie daraus abgeleitete Kennzahlen. Diese Instrumente sind nach Auffassung des Vorstandes unverändert dafür geeignet und werden weiterhin grundsätzlich als ausreichend angesehen, weil alle wesentlichen Bereiche abgedeckt sind. Die Unternehmensplanung der Genossenschaft erfolgt in ständiger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Seit Beginn der Corona-Pandemie wurden neben den monatlichen Vorstandssitzungen mit den Abteilungsleitern wöchentliche Covid-19-Lagebesprechungen durchgeführt, um auf die aktuellen Erfordernisse, die sich insbesondere durch die Eindämmungsmaßnahmen infolge des Infektionsgeschehen ergaben, umgehend reagieren zu können und somit den Geschäftsbetrieb bestmöglich aufrechtzuerhalten. Als unmittelbare Reaktion auf die Krise wurden zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Gesundheit der Mitglieder und Mitarbeiter zu schützen. Das Arbeitszeitmodell der Angestellten wurde mehrfach angepasst, um die dienstlichen, aber auch persönlichen Belange, zum Beispiel die notwendige Kinderbetreuung, weitestgehend in Einklang zu bringen und die Ansteckungsgefahr zu minimieren. Das auf die Corona-Krise abgestimmte Hygienekonzept wurde ständig an die neuen Erfordernisse angepasst, um den Arbeitsschutz zu gewährleisten und die gesetzlichen Auflagen einzuhalten.

Zur Minimierung des erhöhten Ausfallrisikos von Nutzungsentgelten durch die Corona-Krise wurde die Verfahrensweise bei Zahlungsverzügen modifiziert. Jeder Verzugsfall wird grundsätzlich sofort individuell betreut, um nachvollziehbaren Ängsten zu begegnen und Hilfe anzubieten, auch bei der Kontaktaufnahme zu Ämtern.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Um die Folgen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft und Kapitalmärkte abzufedern, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren geldpolitischen Kurs im Berichtszeitraum fortgesetzt und an ihrer Niedrigzinspolitik festgehalten. Der Leitzins blieb unverändert noch bei 0 %. Die bereits seit Ende 2021 anziehende Inflation, insbesondere durch steigende Energiepreise sowie Liefer- und Materialengpässe, wird durch den Ukraine-Krieg potenziert. Die Nettoankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufsprogramms wurden Ende März 2022 eingestellt und die übrigen Nettoankäufe von Vermögenswerten sollen schrittweise bis zum Ende des 2. Quartals 2022 auslaufen. Dadurch soll der Weg für die Anhebung des Leitzinses der EZB freigemacht werden. Die Zinssätze für Baufinanzierungen steigen seit Februar 2022 deutlich. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, insbesondere bei dem hohen Baukostenniveau können unsere Investitionstätigkeit negativ beeinflussen. Aus diesem Grund wurde im Mai 2022 für unser geplantes Neubauvorhaben Zum Kahleberg eine verbindliche Konditionsreservierung mit 30-jähriger Zinsbindung als Volltilger vereinbart.

Risikomindernd wirkt sich ferner der bereits erreichte hohe Modernisierungsstand unserer Gebäude aus, so dass für Baumaßnahmen in unseren Bestandsobjekten bis auf Einzelne, für die umfangreiche Umbauten und Erweiterungen geplant sind, zukünftig keine Fremdfinanzierungen vorgesehen sind.

Unser Kreditportfolio besteht ausschließlich aus langfristigen Darlehen zur Objektfinanzierung mit grundsätzlich dinglicher Sicherung und teilweise zusätzlich mit Forderungsabtretungen. Zur Ausnutzung der bisher äußerst niedrigen Zinssätze für Baufinanzierungen war unsere strategische Ausrichtung für Neuverträge und Prolongationen die Vereinbarung von Zinsbindungen zwischen 20 bis 30 Jahren bei höheren Tilgungen, damit die Darlehen mit Auslaufen der Zinsbindung endgültig bzw. weitestgehend getilgt sind. Das zukünftige Auslaufen von Zinsbindungen und die Kündigungsmöglichkeiten nach 10 Jahren werden regelmäßig überwacht. Zum Bilanzstichtag waren Darlehen mit Restvaluta in Höhe von 145,8 Mio. EUR (94,6 %) mit langen Zinsbindungsfristen als Volltilger verhandelt. Weitere 5,9 Mio. EUR (3,8 %) wurden mit 20-jähriger Zinsbindung konditioniert. Damit wird das langfristige Zinsrisiko nachhaltig begrenzt. In 2021 wurden für weitere 18 Bestandsdarlehen (Nennkapital zum Prolongationstermin 25,8 Mio. EUR) mit Forward-Zeiträumen bis zu fünf Jahren durch Kündigung nach 10 Jahren niedrigere Zinssätze vereinbart.

Bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen wurden die Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. Daher steht trotz des hohen Darlehensvolumen (zum Bilanzstichtag 154,2 Mio. EUR \pm 49,5 % des Bilanzvolumens) eine Reserve freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist laut unserer Planung auch zukünftig zur Begleichung der Zinsen und planmäßigen Tilgungen ausreichend. Die Höhe des Kapitaldienstes begrenzt nicht die notwendigen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Ferner hat die weiterhin sehr gute Marktbeurteilung der Banken für Potsdam zur Folge, dass das Interesse der Kreditinstitute an Finanzierungen mit der Genossenschaft ungemein hoch ist.

Alle Banken, mit denen die „Karl Marx“ in Geschäftsbeziehungen steht, bescheinigten der Genossenschaft unverändert sehr gute Ratingergebnisse. Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft als notenbankfähig ein.

Der Genossenschaft ist die fristgerechte Begleichung aller Zahlungsverpflichtungen sehr wichtig, weshalb permanent überwacht wird, dass genügend Liquidität vorhanden ist. Kurzfristige Kredite mussten nicht in Anspruch genommen werden. Es bestehen auch keine kurzfristigen Kreditlinien.

Geldbestände, die nicht für die laufende Geschäftstätigkeit benötigt wurden, wurden in Vorjahren höherverzinslich mit kurzer Kündigungsfrist von sechs Wochen und jährlich steigenden Zinssätzen angelegt. Diese sind Anfang 2021 ausgelaufen.

Unsere Forderungsausfälle sind sehr gering. Das ist vor allem auf die frühzeitige und konsequente Verfolgung von Entgeltrückständen zurückzuführen. Um unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, helfen wir Mitgliedern, wenn sie in wirtschaftliche Not geraten. Ziel ist es, ihnen auch weiterhin das Wohnen in unserer Genossenschaft zu ermöglichen. Dabei hat sich die Arbeit unserer Rechtsabteilung einschließlich Sozialarbeiterinnen sehr bewährt.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

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

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021
Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel
Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software und andere Lizenzen		68.808,88	76.020,19
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	274.364.467,99		281.095.214,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.275.605,25		12.544.497,63
Grundstücke ohne Bauten	1.295.182,39		1.280.665,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.004,57		499.782,13
Anlagen im Bau	8.759.491,31		2.511.172,62
Bauvorbereitungskosten	1.200.187,19		971.681,11
Geleistete Anzahlungen	52.243,38	298.645.182,08	244.261,70
Finanzanlagen			
Beteiligungen	15.700,00		15.700,00
Andere Finanzanlagen	3.050,00	18.750,00	3.050,00
Anlagevermögen insgesamt		298.732.740,96	299.242.045,79
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		11.074.707,42	10.444.435,57
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	119.104,75		119.536,14
Forderungen aus anderen Leistungen	9.196,10		2.167,34
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		10.540,43
Sonstige Vermögensgegenstände	1.722.131,41	1.850.432,26	1.683.113,56
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.309.743,40	11.763.636,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	16.435,03		18.039,49
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	165.688,99	182.124,02	122.240,28
Bilanzsumme		328.149.748,06	323.405.755,36

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	382.839,19		402.874,85
der verbleibenden Mitglieder	13.572.611,70		13.503.126,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.605,00	13.972.055,89	16.195,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.321,10 EUR (Vorjahr: 12.752,95 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	94.964.532,72		94.964.532,72
Gesetzliche Rücklage	4.513.436,74		3.973.475,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 539.961,23 EUR (Vorjahr: 422.926,93 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	35.729.591,78	135.207.561,24	31.923.249,40
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 3.806.342,38 EUR (Vorjahr: 2.460.860,46 EUR)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.399.612,31		4.229.269,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-539.961,23	4.859.651,08	-422.926,93
Eigenkapital insgesamt		154.039.268,21	148.589.796,40
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	179.498,00		165.951,00
Sonstige Rückstellungen	334.125,94	513.623,94	397.265,12
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.266.831,37		149.028.142,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.912.467,84		11.511.318,11
Erhaltene Anzahlungen	11.030.572,08		10.965.779,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.477,69		341.210,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.615,25		1.130,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.010.924,25		2.278.867,89
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.155,63		43.204,35
Sonstige Verbindlichkeiten	43.811,80	173.596.855,91	83.088,65
davon aus Steuern: 1.391,31 EUR (Vorjahr: 2.064,14 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.310,71 EUR (Vorjahr: 30.339,88 EUR)			
Bilanzsumme		328.149.748,06	323.405.755,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.705.147,74		36.828.437,95
b) aus Betreuungstätigkeit	178.165,18		177.390,12
c) aus anderen Leistungen	7.297,36	37.890.610,28	3.558,38
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		630.271,85	556.037,94
Sonstige betriebliche Erträge		722.800,39	375.626,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.942.981,85	15.140.122,54
Rohergebnis		24.300.700,67	22.800.927,96
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.667.838,46		3.304.929,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	742.861,36	4.410.699,82	664.819,77
davon für Altersversorgung:	53.686,20 EUR		
(Vorjahr: 26.642,10 EUR)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.682.410,42	7.668.932,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.169.481,62	1.154.416,59
Erträge aus Beteiligungen		25.341,32	32.087,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46.462,67	99.767,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.949.228,96	5.136.522,11
davon Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen	11.675,23 EUR		
(Vorjahr: 29.073,08 EUR)			
Ergebnis nach Steuern		6.160.683,84	5.003.161,96
Sonstige Steuern		761.071,53	773.892,65
Jahresüberschuss		5.399.612,31	4.229.269,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage		-539.961,23	-422.926,93
Bilanzgewinn		4.859.651,08	3.806.342,38

ANHANG des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG hat ihren Sitz in Potsdam und ist unter GenR 50 P im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zwei, drei bzw. fünf Jahren linear abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um kumulierte planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter und außerplanmäßige Abschreibungen in Vorjahren, für die nach HGB i. d. F. des BilMoG das Beibehaltungswahlrecht in Anspruch genommen wurde. Stichtagsbezogen wurde die Werthaltigkeit der Immobilien geprüft. Es waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderungen im Geschäftsjahr notwendig.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Sätze zugrunde:

Wohn- und Geschäftsgebäude einschließlich Tiefgarage	2 % p.a.
Stellplätze für PKW	10 % p.a.
Außenanlagen	10 % p.a.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 - 33,3 % p.a.
Geringwertige Wirtschaftsgüter	100 % p.a.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten höher als 250,00 EUR bis 800,00 EUR netto) wurden voll abgeschrieben und ihr Abgang im Anschaffungsjahr aus Vereinfachungsgründen unterstellt.

Für Neuanschaffungen und Abgänge, die keine geringwertigen Wirtschaftsgüter sind, wurden die Abschreibungen monatsweise zeitanteilig ermittelt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben bzw. einzelwertberichtet sowie pauschal wertberichtet.

Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend der Dauer der Zinsbindungen abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Als Berechnungsmethode wurde für einen Aktiven das Teilwertverfahren angewendet. Es handelt sich dabei um ein Anwartschaftsdeckungsverfahren. Für einen unverfallbar ausgeschiedenen Pensionsberechtigten wurde als Berechnungsmethode der Barwert der künftigen Pensionsleistungen zugrunde gelegt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet. Der zugrunde gelegte Rechnungszins von 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) entspricht dem Durchschnittzinssatz von zehn Jahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der bis 2015 angewandte Durchschnittzinssatz von sieben Jahren betrug zum 31. Dezember 2021 1,35 % (Vorjahr 1,60 %). Für den Bewertungsunterschied durch die Ermittlung des Durchschnittzinssatzes auf Grundlage von zehn statt sieben Jahren in Höhe von 12.026,00 EUR besteht nach § 253 Abs. 6 HGB eine Ausschüttungssperre.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Kostenentwicklungen wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021, verwiesen.

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 11.074.707,42 EUR (Vorjahr 10.444.435,57 EUR) ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 119.104,75 EUR (Vorjahr 119.536,14 EUR) haben 9.444,99 EUR (Vorjahr 9.921,70 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.722.131,41 EUR (Vorjahr 1.683.113,56 EUR) beinhalten angesparte Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen der Genossenschaft in Höhe von 1.503.884,89 EUR (Vorjahr 1.427.330,21 EUR).

Des Weiteren bestanden Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 95.653,76 EUR (Vorjahr 71.613,09 EUR). Die Steuererstattungen betreffen insbesondere einbehaltene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge für den Zeitraum 2021 (18.769,07 EURO) und 2020 (34.524,96 EUR). Ferner werden 42.359,73 EUR Vorsteueransprüche ausgewiesen.

5. In den Flüssigen Mitteln sind Bankguthaben aus Mietkautionen in Höhe von 125.635,88 EUR (Vorjahr 121.079,03 EUR) ausgewiesen, denen entsprechende Verbindlichkeiten aus Vermietung gegenüberstehen.

Des Weiteren ist ein Bankkonto (3.615,25 EUR; Vorjahr 1.130,57 EUR) enthalten, das treuhänderisch für die Verwaltung eines Mietwohngebäudes eingerichtet ist. In gleicher Höhe werden Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit bilanziert.

Für einen Mietvertrag wurde als Mietkaution ein Kündigungsgeld-Konto in Höhe von 9.000,00 EUR abgeschlossen.

Die Verpfändung einer Geldanlage in Höhe von 580.763,59 EUR dient zur Sicherung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit in 2015 und 2016, für die keine Grundschulden bestellt wurden. Die Verpfändung wird durch fortschreitende Tilgung abgelöst.

Zur Absicherung der in den Kaufverträgen zum Erwerb der Grundstücke in der Potsdamer Mitte, LOS 1 und 5 des Blocks III, eingegangenen Investitions- sowie Nutzungs- und Belegungsverpflichtungen wurde ein Bankguthaben in Höhe von 685.000,00 EUR als Sicherheit verpfändet. Zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen für die Finanzierung der Baukosten wurden die freien Bankdarlehen zu 98,7 % abgerufen und in Höhe des fehlenden Baufortschritts Bankguthaben als Barsicherheit verpfändet. Mit fortschreitendem Bautenstand wird die Verfügungseinschränkung aufgehoben. Zum 31.12.2021 betrug die entsprechende Verpfändung 5.724.750,07 EUR.

Ferner wurde ein verpfändetes Bankguthaben (49.490,69 EUR) mit der Rückstellung für langfristige Gleitzeitguthaben (61.033,86 EUR) saldiert im Posten Sonstige Rückstellungen ausgewiesen.

6. Entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung wurde der Bilanzgewinn aus 2020 in Höhe von 3.806.342,38 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

7. Die Sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für:

Jubiläumzahlungen	187.350,00 EUR
Erstellung des Jahresabschlusses	58.000,00 EUR
Urlaub, Gleitzeitguthaben	
u. a. Personalrückstellungen	45.025,94 EUR
Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Steuerberatung	<u>43.750,00 EUR</u>
Insgesamt	<u>334.125,94 EUR</u>

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

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021, verwiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge und keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. In der Bilanz nicht erfasste Haftungsverhältnisse und finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

2. Die Genossenschaft ist mit 37,5 % Anteilen Gesellschafterin an der Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH. Diese wurde von den sechs Bauherren des Areals gegründet, weil die hohe Baudichte und die Notwendigkeit der Einhaltung des engmaschigen Zeitplanes entsprechend der Anhandgabeverträge aus 2018 ein abgestimmtes Vorgehen und die gemeinsame Realisierung von Aufgaben, wie z. B. die Herstellung der Baugrube, die Wasserhaltung oder Errichtung der Tiefgarage, erfordern.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Vorstand betrug:

Beschäftigung in	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4
Technische Mitarbeiter	16	5
Regieabteilung	8	18
Gesamt	42	27

Davon waren durchschnittlich 1,1 Arbeitnehmer ohne Lohnfortzahlung, insbesondere wegen Krankheit oder Kind krank. Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

4. Entwicklung der verbleibenden Mitglieder:

Stand am 1. Januar 2021	7.995 Mitglieder
Zugang	386 Mitglieder
Abgang	- 324 Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2021	8.057 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich in 2021 um 69.485,16 EUR. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Zuständiger Prüfungsverband:
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Potsdam, 30. Mai 2022

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG
Vorstand



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

6. Mitglieder des Vorstandes:

Bodo Jablonowski
Sebastian Krause

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Elke Marek Vorsitzende
Detlef Brauer
Ron Gösel
Rüdiger Hinze
Reimar Kobi
Marion Kruse
Angelika Pohl
Ferdinand Rohmann
Martin Rohmann

8. Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

E. Weitere Angaben

I. Nachtragsbericht

Der am 24.02.2022 durch Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen, sowohl für Deutschland als auch weltweit. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, wie z. B. durch Mietausfälle, nachteilige Entwicklungen auf den Kapitalmärkten, steigende Energiepreise, Lieferengpässe oder Cyberangriffe. Konkretere Aussagen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht möglich.

II. Vorschlag für die Jahresergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.399.612,31 EUR ab. Satzungsgemäß wurden 10 % (539.961,23 EUR) der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung auf der Grundlage ihrer Beschlüsse vor, den übrigen Bilanzgewinn in Höhe von 4.859.651,08 EUR in den Posten Andere Ergebnissrücklagen einzustellen.

ANLAGE I zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	320.762,78	24.927,83	28,52		345.662,09
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	431.858.912,56	631.307,47	236.389,73	42.746,86	432.296.577,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.285.475,45	35.893,66			14.321.369,11
Grundstücke ohne Bauten	1.280.665,96	14.516,43			1.295.182,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.291.757,87	345.707,26	46.303,17		1.591.161,96
Anlagen im Bau	2.511.172,62	6.004.056,99		244.261,70	8.759.491,31
Bauvorbereitungskosten	971.681,11	271.252,94		-42.746,86	1.200.187,19
Geleistete Anzahlungen	244.261,70	52.243,38		-244.261,70	52.243,38
	452.443.927,27	7.354.978,13	282.692,90	0,00	459.516.212,50
Finanzanlagen					
Beteiligungen	15.700,00				15.700,00
Andere Finanzanlagen	3.050,00				3.050,00
	18.750,00				18.750,00
Anlagevermögen insgesamt	452.783.440,05	7.379.905,96	282.721,42	0,00	459.880.624,59

kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2021	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
244.742,59	32.139,14	28,52	276.853,21	68.808,88	76.020,19
150.763.698,11	7.198.627,42	30.216,36	157.932.109,17	274.364.467,99	281.095.214,45
1.740.977,82	304.786,04		2.045.763,86	12.275.605,25	12.544.497,63
0,00			0,00	1.295.182,39	1.280.665,96
791.975,74	146.857,82	45.676,17	893.157,39	698.004,57	499.782,13
0,00			0,00	8.759.491,31	2.511.172,62
0,00			0,00	1.200.187,19	971.681,11
0,00			0,00	52.243,38	244.261,70
153.296.651,67	7.650.271,28	75.892,53	160.871.030,42	298.645.182,08	299.147.275,60
0,00			0,00	15.700,00	15.700,00
0,00			0,00	3.050,00	3.050,00
0,00			0,00	18.750,00	18.750,00
153.541.394,26	7.682.410,42	75.921,05	161.147.883,63	298.732.740,96	299.242.045,79

Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon durch Grundsschulden und Forderungsabtren- nungen gesichert EUR
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	149.266.831,37 <i>(149.028.142,95)</i>	7.394.635,19 <i>(7.512.180,36)</i>	30.482.502,58 <i>(28.556.657,43)</i>	111.389.693,60 <i>(112.959.305,16)</i>	149.081.039,87 <i>(148.788.571,80)</i>
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	10.912.467,84 <i>(11.511.318,11)</i>	612.708,82 <i>(598.850,27)</i>	2.595.947,12 <i>(2.537.230,84)</i>	7.703.811,90 <i>(8.375.237,00)</i>	10.912.467,84 <i>(11.511.318,11)</i>
Erhaltene Anzahlungen	11.030.572,08 <i>(10.965.779,83)</i>	11.030.572,08 <i>(10.965.779,83)</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.477,69 <i>(341.210,49)</i>	318.477,69 <i>(340.720,40)</i>	000,00 <i>(490,09)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.615,25 <i>(1.130,57)</i>	3.615,25 <i>(1.130,57)</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.010.924,25 <i>(2.278.867,89)</i>	1.768.264,64 <i>(1.769.413,86)</i>	242.659,61 <i>(509.454,03)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis Besteht	10.155,63 <i>(43.204,35)</i>	10.155,63 <i>(43.204,35)</i>			
Sonstige Verbindlichkeiten	43.811,80 <i>(83.088,65)</i>	43.811,80 <i>(83.088,65)</i>			
Gesamt	173.596.855,91 <i>(174.252.742,84)</i>	21.182.241,10 <i>(21.314.368,29)</i>	33.321.109,31 <i>(31.603.832,39)</i>	119.093.505,50 <i>(121.334.542,16)</i>	159.993.507,71 <i>(160.299.889,91)</i>

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

Saarmunder Straße 2

14478 Potsdam

Tel: 0331 6458-0 · Fax: 0331 6458-111

E-Mail: info@wgkarlmarx.de · Internet: www.wgkarlmarx.de

Druck

Gieselmann Medienhaus GmbH



Fotos

Leon Lenk Fotografie

Titelbild	Zum Kahleberg 18
Seite 2	Erlenhof 24
Seite 4	Gagaristraße 14-16
Seite 6	Saarmunder Straße 1d
Seite 22	Humboldtring 4
Seite 28	Burgstraße 1/2