1903

WBG 1903 Potsdam eG

Geschäftsbericht 2022

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder,

liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Geschäftsjahr 2022 war voller Ereignisse für unsere Genossenschaft. So gab es nicht nur Veränderungen im Vorstand, sondern auch im Aufsichtsrat. Die Ausschreibung der Position des technischen Vorstands war für die Aufsichtsratsmitglieder ein wichtiger Meilenstein und konnte zum Jahresende für den Februar 2023 erfolgreich mit Frau Katja Köhler besetzt werden.

Der im Februar 2022 begonnene Krieg in der Ukraine beschäftigte auch uns. Steigende Preise und Zinsen einhergehend mit dem erhöhten Mindestlohn haben unsere Geschäftspartner gezwungen ihre Preise für Dienstleistungen und Materialien ebenfalls zu erhöhen. Insbesondere die Preise für die Wärmelieferung und Strom waren eine Berg- und Talfahrt. Mit der Energiepreisbremse zum 01.10.2022, die vorerst bis zum 31.12.2023 gelten soll, hat sich der Gas- und Ölmarkt wieder etwas beruhigt. Dennoch müssen sich unsere wohnenden Mitglieder auf weiter steigende Nebenkosten bei ihrer jährlichen Abrechnung einstellen. Die Anpassung der Vorauszahlungen im Mai 2022, die der Vorstand empfohlen hatte, hat sich für unsere Genossenschaft sehr bezahlt gemacht. Dadurch wurde die Liquidität stabil gehalten, gab es doch auch noch andere Hürden in 2022 zu meistern.

Einige Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 stellten sich etwas teurer dar als zunächst angenommen. Durch das beherzte Eingreifen unseres Vorstandes wurden Baumaßnahmen ruhend gestellt und in das nächste Geschäftsjahr verschoben. Wichtige Kalkulationen wurden neu vorgenommen, die Maßnahmen neu beleuchtet und ihrer Priorität zugeordnet. In 2023 und 2024 sollen unerledigte Maßnahmen erledigt werden, so auch die von Allen erwartete Begegnungsstätte.

Das gemeinschaftliche Leben in einer Genossenschaft wird immer wichtiger. Wir müssen uns vor Augen führen, was wir für unsere Genossenschaft tun können und dürfen nicht immer nur fragen, was die Genossenschaft für uns tut. Das Ehrenamt ist ein elementarer Bestandteil einer Genossenschaft. Nur durch das Engagement der Mitglieder kann die Genossenschaft blühen. Der Vorstand und seine Angestellten verwalten das Vermögen, die Mitglieder dürfen und sollen mitgestalten.

Die stabile Liquidität und das positive Jahresergebnis für 2022 zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Am 27. März 2023 wurde unsere Genossenschaft 120 Jahre alt. Sorgen wir also gemeinsam dafür, dass sie weitere 120 gesunde Jahre hat und auch unsere nachfolgenden Generationen sicher und preiswert wohnen können.

Ihr Christoph Zitzmann

Zu Anfang des Berichtsjahres kam es zu einem europäischen historischen Ereignis mit dem Einzug russischer Truppen in der Ukraine. Damit wurde die „Zeitenwende" für uns Alle eingeläutet. Diese Zeitenwende wird begleitet von steigender Inflation, steigenden Preisen und Zinsen und stellt die verschiedenen Branchen vor neue und große Herausforderungen. So auch den Immobilienmarkt und seine Wohnungsunternehmen.

„Zeitenwende" wurde eingeläutet

Viele Wohnungsunternehmen, insbesondere sozial engagierte Unternehmen, haben infolgedessen ihre Investitionen gestoppt bzw. eingeschränkt. So ist zwar die Region Berlin-Brandenburg weiterhin stark gefragt, aber es war schon 2021 ein Einbruch bei den Neubauvorhaben zu verzeichnen. Damit bleibt der Miet-Wohnungsmarkt insbesondere im „Speckgürtel" und Berlin selbst sehr angespannt. Niedrige Leerstandsquoten von durchschnittlich 1,7 Prozent bestätigen die hohe Nachfrage. Besonders günstig wohnt man aber weiterhin im „Outback" – im weiteren Metropolenraum im Land Brandenburg. Und Brandenburg erlebt nun im achten Jahr in Folge einen Anstieg seiner Bevölkerung. Der Wohnungsmangel in Berlin mit bezahlbaren Wohnungen zieht Familien und junge Menschen nach Brandenburg. Besonders beliebt war und ist das Berliner Umland, aber nun auch weiter entfernte Regionen. Auch ein Grund kann das Umdenken vieler Arbeitgeber sein im Hinblick auf Home-Office-Varianten. Die Corona-Krise hat gezeigt, dass der technische Fortschritt vermehrt Einzug gehalten hat und das Arbeiten von zuhause erlaubt. Somit ist das Wohnen im „Outback" nicht mehr ganz so unattraktiv und hat auch viele Vorteile. Das Berliner Umland kann seit 2011 einen Bevölkerungszuwachs von rund 13 Prozent verzeichnen. Dagegen verloren die berlinfernen Regionen ungefähr 2,3 Prozent aller Einwohner und damit alleine 0,2 Prozent zum Vorjahr.

Im Jahr 2021 verlagerten per Saldo 18.479 Berliner mehr ihren Wohnsitz nach Brandenburg als umgekehrt, wovon rund 13.250 Personen in die berlinnahen Gemeinden siedelten. Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung werden sich auch zukünftig die Einwohnerzahlen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2030 soll die Bevölkerung in den berlinnahen Gemeinden um mehr als 84.000 Personen anwachsen, wohingegen für die berlinfernen Gemeinden Verluste von knapp 67.000 Personen prognostiziert sind. Dabei können sich die Zahlen innerhalb dieser Strukturräume auf Ebene der Ämter und Gemeinden aber sehr unterschiedlich entwickeln.

Eine enorme Herausforderung bleibt der demographische Wandel.

Die Altersstruktur wird sich im gesamten Land Brandenburg weiterhin grundlegend verändern. Der Anteil an Personen im Rentenalter im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung liegt heutzutage bereits vielerorts bei deutlich über 40 Prozent, wobei der weitere Metropolenraum mit 48,1 Prozent deutlich mehr mit den Auswirkungen des demografischen Wandels zu kämpfen hat als das Berliner Umland mit 37,2 Prozent. Für das Jahr 2030 wird vorhergesagt, dass bereits 30 Prozent der Brandenburger Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein werden. Durch die geringe Geburtenrate sowie Abwanderungen von zumeist jüngeren, mobilen Menschen, wird das Durchschnittsalter voraussichtlich über nahezu alle Gemeinden weiterhin ansteigen. Einzige Ausnahme bildet die Landeshauptstadt Potsdam, die durch Zuwanderungsgewinne von jüngeren

Alterskohorten ein deutlich niedrigeres Durchschnittsalter aufweist.

Der Schwerpunkt des Neubaus liegt in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Die Mitgliedsunternehmen des BBU aus dem Land Brandenburg investieren weiterhin kräftig in Neubau und Bestand. Seit Beginn der 1990er Jahre haben sie knapp 18,4 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert und rund 19.100 Wohnungen gebaut.

Rund 100 Millionen Euro wurden seit 1990 investiert

Recherchen haben ergeben, dass auch unsere Genossenschaft seit 1996 etwa 100 Millionen Euro in den Bestand investiert hat. Die Maßnahmen waren damals noch vor allem auf die Instandhaltung der Gebäude fokussiert. Mit Anfang der 2000er Jahren wurde zudem begonnen vereinzelte Wohnungen zu sanieren. Nach 2010 konnte die Genossenschaft von den fallenden Zinsen profitieren und mehr Investitionen vorantreiben. Es wurden Fremdmittel und Eigenmittel verwendet. Ein großer Schritt war in 2012 die Sanierung der Gebäude Hans-Sachs-Straße 15-27 in der Brandenburger Vorstadt. Später in 2018 legten die Gremien gemeinsam einen Drei-Jahres-Plan fest und es sollten weitere 10 Millionen investiert werden. Die Geldmittel flossen in die Projekte Kastanienallee, Am Brauhausberg in die Drevesstraße 33c , Heinrich-Mann-Allee 47-54 sowie in die Hans-Sachs-Straße 49-55. Seit 2013 investieren wir rund 1 Million Euro jährlich in die Leerwohnungen, um sie auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Dabei passen wir unseren Standard immer wieder an und berücksichtigen zum einen die finanziellen Mittel pro Wohnung als auch zum anderen die denkmalrechtlichen Vorgaben. Die Maßnahmen sind zunehmend erforderlich, da die bisherigen Bewohner nach langer Wohnzeit nun die Wohnungen zurückgeben. Und wenn diese Wohnungen auch in einem gepflegten Zustand zurückkommen, entsprechen sie dennoch nicht mehr dem jetzigen Zustand und dem Anspruch der neuen Bewohner. Das trifft nicht auf jede Wohnung zu, manche kann auch mit wenigen Handgriffen wieder schnell in die Vermietung gebracht werden.

Es gibt einen großen Bedarf an Handwerkern!

Um unsere Wohnungen herzurichten, bedarf es jedoch einigem Aufwand. Da in Deutschland ein enormer Handwerkermangel herrscht, gelingt es unseren Mitarbeitern nicht sofort auch das entsprechende Team in die Wohnungen zu schicken. Preise zur Sanierung müssen stets ausgehandelt werden und die seit zwei Jahren anhaltenden Preissteigerungen machen dies nicht leichter. Das führt dazu, dass manche Wohnung leider etwas länger leer steht als gewollt und gewohnt. Den Winter 2022/2023 haben wir genutzt weitere Firmen zu akquirieren, deshalb hoffen wir, dass Leerwohnungen im neuen Jahr 2023 schneller saniert werden können.

An dieser Stelle möchten wir auch noch einmal auf die Wohnungsvergabe eingehen. Oftmals verstehen unsere Mitglieder nicht, aus welchen Gesichtspunkten die Wohnungen an die neuen Nutzer vergeben werden. Wir haben das Jahr 2022 auch für diesen Schwerpunkt genutzt und ein mittlerweile sehr erfolgreiches Vergabesystem eingeführt. Das Vergabesystem ist an die seit den 1990er Jahren eingeführte Vergaberichtlinie angelehnt und erfüllt deren Anforderungen. Die einzelnen Kriterien wurden entsprechend der aktuellen Situation gewichtet. So sind die Mitgliedschaftsdauer und die Suchzeit von enormer Wichtigkeit. Auch die Belegung der Wohnung spielt eine übergeordnete Rolle. So soll eine Unter- bzw. Überbelegung vermieden werden. Soziale Aspekte werden genauso berücksichtigt, wie auch eine Einzelfall-entscheidung durch den Vorstand

getroffen werden kann im Falle eines Härtefalls. Was ist ein Härtefall? Ein Härtefall ist immer eine individuelle Betrachtung. Meist trifft es auf einzelne Familien zu, die in schwierigen Verhältnissen leben. Ein Beispiel dazu, eine 5-köpfige Familie, die auf 2 Zimmern lebt und aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Potsdam keinen entsprechenden Wohnraum finden kann.

Ehrenamt – ist wichtiger denn je!

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bringt viele unserer Mitglieder und deren Angehörige zurück zu den Wurzeln unserer Genossenschaft. Seit Sommer 2022 bemerken wir ein vermehrtes Interesse an ehrenamtlichen Tätigkeiten unserer Mitglieder. So sind wir sehr stolz darauf, dass sich in den drei Vorstädten die Bewohner und gewählten Vertreter wieder zusammenfinden. In einer Vorstadt treffen sich sogar einige Vertreter regelmäßig, um dann gemeinsam mit ihrem Hausverwalter Vor-Ort-Begehungen durchzuführen. Dabei können kleinere Dinge besprochen, die schnell zur Zufriedenheit der Bewohner auch umgesetzt werden. Der Austausch zwischen Bewohnern und Verwaltern ist auch wichtig für das Wohngebiet als solches. **Das Wohnumfeld wird gemeinsam gestaltet bzw. verbessert** und die Rundgänge und Gespräche fördern das Vertrauen. Auch in den anderen beiden Vorstädten ist eine solche Entwicklung langsam zu erkennen. Für das neue Geschäftsjahr 2023 sind Vertreter-Workshops und Nutzergespräche geplant. Getreu dem Motto „Kommunikation ist Alles!" möchten die Vorstände gemeinsam mit den Mitarbeitern in den Austausch zu den Bewohnern kommen und auch das Ehrenamt stärken. Die Begegnungsstätte in der Heinrich-Mann-Allee 47 lässt zwar noch etwas auf sich warten, aber darunter soll die Kommunikation nicht leiden.

Gesucht werden Mitglieder, die sich gern engagieren möchten.

Nur mit dem Engagement unserer Mitglieder können wir gemeinsam dafür sorgen, dass auch unsere Kinder und deren Kinder eine stabile Genossenschaft vorfinden und sie sicher und schön wohnen können.

Die Digitalisierung lässt sich nicht aufhalten.

Die Digitalisierung lässt sich nicht mehr aufhalten, und so gewinnt auch das in 2021 eingeführte Kundenportal immer mehr an Attraktivität. Im neuen Geschäftsjahr soll ein Newsletter hinzukommen, der dann über Aktuelles informieren soll.

Ein großes Highlight wird in 2023 die 120-Jahr-Feier sein. Am 27.03.2023 wurde unsere Genossenschaft 120 Jahre alt und alle Mitglieder sind herzlich eingeladen am 02. Juni 2023 in der Kottmeierstraße in der Teltower Vorstadt mitzufeiern!

In den letzten 120 Jahren hat unsere Genossenschaft viel erreicht. Doch auch wenn nun widrige Zeiten angebrochen sind, kann Stillstand keine Devise sein. Wir möchten auch in den nächsten Jahren mit unseren Mitgliedern und Nutzern gemeinsam die Genossenschaft gestalten und in eine erfolgreiche Zukunft blicken.

Ihre Anja Ronneburg und Katja Köhler

- Vorstand –

(Quelle: BBU Marktmonitor 2022)

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht 2022 1

I. Grundlagen des Unternehmens 1

II. Wirtschaftsbericht 2

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung 2

III. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs 2

Umsatzentwicklung 2

Nebenkostenentwicklung 3

Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung 5

Finanzierungsmaßnahmen 6

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich 8

IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 8

Vermögenslage 8

Finanzlage 10

Ertragslage 10

Finanzielle Leistungsindikatoren – im 3 Jahres Vergleich 11

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 11

Gesamtaussage 13

V. Prognose, Chancen- und Risikobericht 13

Chancen- und Risikobericht 14

Risikomanagementsystem 16

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022 17

Bilanz zum 31. Dezember 2022 18

Gewinn- und Verlustrechnung 20

Anhang 21

A. Allgemeine Angaben 22

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 22

C. Erläuterungen zur Bilanz 23

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 24

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht 25

F. Sonstige Angaben 25

Anlagen 30

Lagebericht 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG wurde im Jahr 1903 gegründet und hat ihren Sitz in Potsdam. Gegenstand der Genossenschaft ist die Wohnungsversorgung der Mitglieder. Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG 1.527 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118.694,35 m² sowie eine Gästewohnung mit einer Fläche von 33,03 m². In den Jahren 1904 bis 1939 wurden hauptsächlich unsere denkmalgeschützten Wohnsiedlungen errichtet. Nur die Objekte in der Hans-Sachs-Straße 15-27 (104 WE) und in der Drevesstraße 33c (23 WE) entstanden in den Jahren 1969 bis 1974.

Gästewohnung „Henrietta" – in der Heinrich-Mann-Allee 47

Bereits im Jahr 2021 haben wir mit den umfangreichen Arbeiten begonnen für den Ausbau eines Backshops, einer Gästewohnung und einer Begegnungsstätte. Die Fertigstellung des Backshops und der Gästewohnung „Henrietta" erfolgten im Berichtsjahr. Die Begegnungsstätte kann aufgrund der sehr umfangreichen Maßnahmen erst in 2024 fertiggestellt werden.

Großzügig gestaltete Innenhöfe, Mietergärten und Grünanlagen bereichern unsere Objekte. In der Teltower Vorstadt besitzt die Genossenschaft eine Waldfläche von 35.617 m².

Gemäß § 2 unserer Satzung bleibt die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum unser Hauptaugenmerk. Auch in den kommenden Jahren stellen wir uns den großen Herausforderungen und werden in den Bestand investieren. Ein großer Schwerpunkt wird dabei die Energieversorgung sein. Mit den aktuellen Rechtsprechungen einhergehend mit der hohen Inflation sind enorme Aufgaben zu erledigen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft. Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen. Dieser Entwicklung folgen nun eine hohe Inflation und ein sich verändernder Zinsmarkt mit steigenden Zinsen.

(Quelle: BBU 2022/2023)

III. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Umsatzentwicklung

Seit 2018 wurden keine Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Allgemeinen vorgenommen, dennoch konnten die Sollnutzungsentgelte für Wohnungen (ohne Umlagen) auf T€ 9.048,4 (Vorjahr: T€ 8.999,2) erhöht werden. Ursächlich dafür sind die Anpassungen bei Neuvermietung und die Erhöhungen nach erfolgter Modernisierungsmaßnahmen. Der Mietspiegel Mittelwert ist ein wichtiger Bestandteil und wurde dabei nicht überschritten.

Insgesamt konnten 49 Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 neu vermietet werden.

59 Nutzungsverhältnissen wurden gekündigt und damit kam es zu einer Fluktuationsquote von 3,9 %. Die Vermietungsanschlussquote zum 31.12.2022 betrug 83,1 % (Vorjahr: 94,4 %). Im Berichtsjahr wurden 23 Wohnungen wieder instandgesetzt.

Das durchschnittliche Sollnutzungsentgelt betrug zum 31.12.2022 6,35 €/m² Wohnfläche, dies entspricht einer Erhöhung von ca. 0,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Während der Coronapandemie gab es für die meisten Familien keine Möglichkeit der Veränderung. Im Berichtsjahr gab es dafür eine umso höhere Bewegung im Bestand. Es gab viel mehr Wohnungswechsel als im Vorjahr. Das stellte uns vor eine neue Herausforderung. Einhergehend mit dem Handwerkermangel gelang es uns nicht wie in den Vorjahren, die Menge an zurückgegebenen Wohnungen herzurichten und in die Vermietung zurückzubringen. Somit stieg der Leerstand zum Stichtag 31.12.2022 auf 1,77 % (entspricht 27 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr (1,11 %, 17 Wohnungen).

Auch wenn der Leerstand leicht gestiegen ist, sind unsere Wohnungen weiter stark nachgefragt. Durch den sehr angespannten Wohnungsmarkt in Potsdam nimmt die Anfrage nach einer Mitgliedschaft ebenfalls weiter zu. Im Berichtsjahr war es vornehmlich den Kindern und Eltern unserer Mitglieder vorbehalten, eine Mitgliedschaft zu zeichnen. Die Nachfrage von großen und kleinen Wohnungen ist mittlerweile nahezu identisch, so dass die Problematik Wohnungsvergabe erneut beleuchtet wurde. Mit einer zeitgemäßen Vergabekultur – abgestellt auf die gültige Vergaberichtlinie – können wir der hohen Nachfrage gerecht werden.

Die Forderungen aus Vermietung zum Stichtag 31.12.2022 betrugen T€ 22,8 (Vorjahr: T€ 51,7) und konnten gegenüber dem Vorjahr vermindert werden. Im Berichtsjahr wurden die Betriebskostenabrechnungen für 2021 in 2022 rechtzeitig erstellt, so dass die Nutzer ihre Nachzahlungen überwiegend noch im Geschäftsjahr bezahlen konnten.

Die Einzelwertberichtigungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr erneut reduziert. Sie betragen zum Stichtag insgesamt T€ 5,1 (Vorjahr: T€ 13,0).

Nebenkostenentwicklung

Die abgerechneten Betriebskosten für 2021 in 2022 sind um T€ 194,8 angestiegen, wobei hiervon T€ 191,2 auf die warmen Betriebskosten entfallen. Somit sind die kalten Betriebskosten nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr geblieben. Das Jahr 2021 war zudem ein kaltes Jahr und es konnten höhere Verbräuche verzeichnet werden.

Im Berichtsjahr sind die Verbräuche wieder leicht zurückgegangen und erreichten nach ersten Ergebnissen wieder das Niveau von 2020. Dennoch kam es auch aufgrund des Überfalls auf die Ukraine zu massiven Preissteigerungen auf den Energiemärkten. Die damit einhergehende Inflation und die steigende Zinsentwicklung sowie der neue Mindestlohn brachten die Energiepreise auf historisch hohe Werte. Der Gesetzgeber hat am 19. November 2022 das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) bzw. „Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme" in Kraft gesetzt. Wesentliche Inhalte sind:

- Entlastung der Erdgaslieferanten und Wärmeversorger durch den Staat (§§ 2, 4 EWSG).
- Entlastung der Vermieter und Wohnungseigentümer durch den jeweiligen Versorger.
- **Entlastung der Mieterinnen und Mieter**, die vom Vermieter mit Wärme und Warmwasser durch leitungsgebundenes Gas oder Wärmelieferung (Fernwärme oder Contracting) versorgt werden. Die Entlastung erfolgt dann mit der jährlichen Heizkostenabrechnung.

Am 15. Dezember 2022 wurde die Gas- und Wärmepreisbremse im Deutschen Bundestag verabschiedet. Dadurch erhalten Bürger und Unternehmen von den Preisen für Erdgas, Wärme und Strom ab März 2023, rückwirkend zum 1. Januar 2023, Finanzhilfen vom Staat:

- **Haushalte** sowie kleinere und mittlere Unternehmen sollen für **80 Prozent** ihres bisherigen Verbrauchs einen garantierten **Gas-Bruttopreis von 12 Cent pro Kilowattstunde** bekommen. Für die restlichen 20 Prozent des Verbrauchs soll der Vertragspreis gelten.

- Für **Fernwärme** soll der **garantierte Bruttopreis bei 9,5 Cent pro Kilowattstunde** liegen.
- Stromverbraucher werden ab März 2023, einschließlich Rückwirkung zum Januar 2023 und bis zum 30. April 2024 entlastet.

Sämtliche Gutschriften werden spätestens mit der Betriebskostenabrechnung 2023 in 2024 dargestellt und verrechnet. Die Genossenschaft hatte zum 01.05.2022 und zum 01.01.2023 die Anpassung der Vorauszahlungen empfohlen. Viele unserer Nutzer sind der Empfehlung nachgekommen. Sollten sich daraus nun hohe Guthaben oder dennoch Nachzahlungen in der Nebenkostenabrechnung ergeben, wird auf Grundlage der bis dahin bekannten Kosten für 2023 bzw. 2024 eine Neuberechnung der Vorauszahlungen vorgenommen und entsprechend auch angepasst. Nichtsdestotrotz kann jeder Nutzer auf die Verwaltung zukommen und seine Vorauszahlungen anpassen.

Die energetische Ertüchtigung bleibt ein Baustein in der Sanierung. So wurden auch bei den aktuellen Baumaßnahmen Dachboden- und Kellerdeckendämmung vorgenommen, um zumindest in den Innenbereichen unserer Wohnungen für energetische Verbesserung zu sorgen.

Im Hinblick auf die Ereignisse des Geschäftsjahres 2022 muss auch unser Heizungskonzept, insbesondere mit Blick auf die Einzelheizungen in der Teltower Vorstadt, neu beleuchtet werden. Unter anderem wurden mehrere Einzelheizungen zusammengefasst und sorgen so für eine optimale Wärmeversorgung in den Häusern und Wohnungen. Wir stehen daher mit dem Schornsteinfeger und dem städtischen Versorger EWP in engem Austausch über die Pflichten und Möglichkeiten zur Verbesserung unserer Heizanlagen in all unseren Beständen.

(Quelle: BBU)

Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Die Sanierung des Gebäudes Hans-Sachs-Straße 49-55 in der Brandenburger Vorstadt hat uns auch im Berichtsjahr beschäftigt. Die Kosten sind erheblich höher ausgefallen als ursprünglich geplant. Die Außenwandabdichtung des Kellers/Sockelbereichs war umfangreicher als zunächst angenommen. In 2023 müssen noch die Außenanlagen fertiggestellt werden, ebenso sind noch Restarbeiten in den Treppenhäusern zu erledigen. Einige Gewerke müssen noch Gewährleistungsarbeiten abschließen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sollen die Nutzer*innen mit einbezogen werden.

Hans-Sachs-Straße 49-55

Zeitgleich wurde mit der Sanierung des Gebäudes Kottmeierstraße 3-4 begonnen. Die Arbeiten an Dach, Fassade und Fenstern konnten überwiegend bis Jahresende fertiggestellt werden. Am Sockel soll im neuen Geschäftsjahr ebenfalls die Außenwand isoliert werden.

Kottmeierstraße 3-4

Aufgrund der hohen Investitionen an den beiden Bauvorhaben musste die Begegnungsstätte als Baustelle ruhend gestellt werden. Zum Jahresende waren die Wärmezufuhr und Standsicherheit gesichert. Im nächsten Jahr 2023 sollen die Kernarbeiten weiterverfolgt werden. In 2024 werden dann die Innenausbauarbeiten erfolgen, so dass mit einer Eröffnung in 2025 geplant ist. Das Treppenhaus sowie der Vorbereich der Heinrich-Mann-Allee 47 sollen aber schon im kommenden Jahr eine Auffrischung erhalten.

Das große Bauvorhaben Heinrich-Mann-Allee 47-54 erhielt in 2022 noch seine Außenanlage nach denkmalrechtlichen Vorgaben. Dabei werden Ziehwege für die Tonnenleerung berücksichtigt. Es soll eine schöne Grünfläche mit abschließbarer Fahrrad-abstellmöglichkeit wieder hergestellt werden. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Im Berichtsjahr konnten insgesamt 23 Leerwohnungen saniert werden. Die neue Gästewohnung „Henrietta" ging im September 2022 an den Buchungsstart. Chic ausgestattet lässt sie dem Bewohner an nichts fehlen und lädt mit optimaler Lage an der Straßenbahn-haltestelle in der Heinrich-Mann-Allee zum Lustwandeln in Potsdam ein. Die Gästewohnung ist ausschließlich nur für und über unsere Mitglieder buchbar.

Wir haben in der Teltower Vorstadt weitere drei Heizungsanlagen komplett erneuert. Wie auch schon in den Vorjahren bestehen die Altanlagen aus den 1990er Jahren und sind dringend erneuerungsbedürftig. Gemäß dem Heizungskonzept wurden die Installationen priorisiert. Allerdings müssen wir nun auf die neuen Gesetzmäßigkeiten reagieren und befinden uns mit der EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH) im Austausch inwiefern ein Anschluss an die Fernwärme oder alternativen regenerativen Energien möglich ist.

Die seit langem wichtige und umfangreiche Restaurierung des Löwenpaars im Ehrenhof der Hans-Sachs-Straße 5-10 wurde im Berichtsjahr vorgenommen. Nach langer Zeit der Verwitterung wurde das Löwenpärchen wieder instandgesetzt und konnte im Dezember seinen ursprünglichen Platz einnehmen, wo es das Ensemble nun bereichert.

Finanzierungsmaßnahmen

Der Fokus der Genossenschaft stand im Finanzierungsbereich auf der Sicherung der Liquidität und damit auch auf der Fremdmittel-Gestaltung. Die niedrige Zinsphase bis 2021 hat die Genossenschaft gut genutzt und somit ihre Zinszahlungen für das Geschäftsjahr 2022 auf T€ 925,5 (Vorjahr: T€ 988,9) reduziert. Obwohl die Zinsen mit dem Überfall auf die Ukraine und damit einhergehender Inflation steigen, wird sich der Trend für die kommenden Jahre weiter fortsetzen. Mit der Wahl von Annuitätendarlehen sinkt jedes Jahr der Anteil der Zinsen und der Anteil der Rückzahlung steigt. Zum Stichtag 31.12.2022 betrugen die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten T€ 2.327,9 (Vorjahr: T€ 2.230,5). Außerplanmäßige Tilgungen gab es in Höhe von T€ 208,6.

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

Aufgrund unserer kontinuierlichen Liquiditätsplanung erwarten wir für 2023 keine Liquiditätsengpässe.

Hans-Sachs-Straße 5-10

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft ist bei der IHK Potsdam als Ausbildungsbetrieb und Praktikumsbetrieb gelistet. So war es uns möglich nicht nur eine Auszubildende zu fördern, sondern auch diversen Praktikanten einen Einblick in die Arbeit einer Genossenschaft zu geben.

Am Jahresende waren wie auch im Vorjahr 20 Mitarbeiter neben dem Vorstand für die Genossenschaft tätig. Die Personalkosten betrugen für das Berichtsjahr T€ 1.290,1 (Vorjahr: T€ 1.097,6).

Glücklicherweise liegt der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter*innen in der Verwaltung bei 43. Damit ist aktuell kein Risiko zu erkennen, Mitarbeiter aufgrund eines bevorstehenden Renteneintritts zu verlieren. Allerdings sieht das im Handwerkerbereich etwas anders aus. Zum Jahresende 2022 beträgt dort das durchschnittliche Alter 60 Jahre. Es muss also in den nächsten Jahren Bestrebungen geben, hier jüngere Nachwuchskräfte zu finden. Unsere Hausmeister und Haushandwerker bilden das Herzstück der Genossenschaft. Ohne sie würden Müllplätze verwahrlosen, kleinere Instandsetzungsarbeiten nicht mehr schnell und unkompliziert durchgeführt werden können.

Teambildende Maßnahmen waren im Geschäftsjahr nicht geplant, sollen aber im Jahr 2023 wieder stattfinden. Unsere Mitarbeiter*innen erhalten Seminare und Schulungen, um auf ihrem jeweiligen Sachgebiet aktuell zu sein und rechtssicher agieren zu können. Es freut uns sehr, unserer Auszubildenden die Möglichkeit eines Auslands-Praktikums gegeben zu haben. Das Praktikum war über unsere Berufsschule der BBA in Berlin organisiert und fand in Dublin statt.

IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 ist der Vermögensaufbau der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 84.776,6) wird überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 84.537,3) finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (T€ 86.809,7) zum Stichtag 31.12.2022 gesunken. Begründet wird diese Entwicklung mit niedrigeren Aktivierungen ins langfristige Vermögen. Im Berichtsjahr gab es zwar mehrere Baumaßnahmen, aber aufgrund der geänderten Vorgehensweise des Denkmalschutzes bezüglich der energetischen Maßnahmen, konnte die Genossenschaft nicht an die Aktivierungsbeträge aus den Vorjahren anknüpfen. Es wurden lediglich kleinere energetische Maßnahmen, wie die Kellerdeckendämmung in der Hans-Sachs-Straße 49-55 vorgenommen. Investitionen bspw. in die Außenanlagen der Heinrich-Mann-Allee 47-54 oder auch in die sich noch im Bau befindliche Begegnungsstätte konnten dem Anlagevermögen zugeführt werden. Dennoch konnte die Genossenschaft mit den Maßnahmen ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 427,3 erwirtschaften. Das langfristige Fremdkapital hat sich um T€ 2.536,5 verringert, somit erhöht sich auch die Eigenkapitalquote leicht auf nunmehr 45,2 %. Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.618,1 verringert. Des Weiteren weist die Genossenschaft Bausparguthaben von T€ 488,0 aus.

Das Bilanzvolumen errechnet sich wie folgt:

Bilanzsumme	€	90.354.627,13
Unfertige Leistungen	€	-3.544.919,03
Bilanzvolumen	€	86.809.708,10

Das Eigenkapital hat sich absolut um T€ 429,8 erhöht. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2022 beträgt T€ 427,3.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Fünfjahresvergleich dar:

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital					
-nominal	39.232,1	38.802,3	39.056,9	39.304,5	38.554,4
-Quote (%)	45,2	43,8	44,4	44,4	44,2
Langfristiges Kapital	84.537,3	86.644,0	85.979,5	86.816,0	85.758,4
Langfristiges Vermögen	84.776,6	85.489,4	85.565,7	86.386,1	84.220,2

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Vorjahr um T€ 1.618,1 verringert und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2022 T€ 1.306,4. Daneben hat die Genossenschaft Bausparguthaben zum 31. Dezember 2022 in Höhe von T€ 488,0 ausgewiesen.

Der Fokus liegt auf der Sicherung der Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft und erfolgt mittels eingerichteter Controlling Instrumente wie monatliche Liquiditätsplanungen, die Budgetierung des Instandhaltungsaufwandes sowie die Planung größerer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr sind Herstellungskosten für Wohngebäude in Höhe von T€ 983,1 (Vorjahr: T€ 1.596,0) angefallen. Etwa die Hälfte davon fällt auf die Leerstandsanierung unseres Bestandes. Hinzu kommen die Kosten für die Herstellung der Außenanlage in der Heinrich-Mann-Allee 47-54 sowie die Ausbaukosten der Begegnungsstätte, des Backshops und der Gästewohnung. Für das Bauvorhaben Kottmeierstraße 3-4 konnten lediglich die Kosten der energetischen Maßnahmen aus Kellerdecken- und Dachbodendämmung als Herstellungskosten verwendet werden. Bei dem Bauvorhaben Hans-Sachs-Straße 49-55 kamen lediglich die Kosten der Briefkastenanlage in Frage. In die Instandhaltung wurden T€ 4.351,0 investiert. Im Berichtsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen und insgesamt T€ 2.535,2 getilgt, davon waren T€ 208,6 Sondertilgungen.

Wie in den letzten Jahren wird unsere Genossenschaft ihren Schwerpunkt auf die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen legen. Damit wird auch weiterhin die Finanzlage der Genossenschaft nachhaltig beeinflusst werden.

Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr haben sich im Berichtsjahr die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 185,5 auf T€ 12.727,6 erhöht. Die Sollmieten aus Vermietung sind dabei um T€ 55,3 angestiegen, denen steht eine Erhöhung der Erlösschmälerungen von T€ 65,3 gegenüber. Einen erheblichen Anteil an der Veränderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben die für 2021 in 2022 abgerechneten Umlagen der warmen Betriebskosten.

Leicht erhöht haben sich die anderen Umsatzerlöse und Erträge um T€ 56,3 auf T€ 299,2. Begründet werden kann der Anstieg damit, dass die Erträge für frühere Jahre um T€ 79,0 auf T€ 88,2 gestiegen sind.

Die Bestandsveränderungen haben sich mit T€ 73,0 erneut positiv verändert auf T€ 180,8.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 4.351,0 getragen. Das sind T€ 904,3 weniger als im Vorjahr.

Die Personalkosten haben sich im Berichtsjahr auf T€ 1.290,1 erhöht. Ein wesentlicher Grund der Erhöhung liegt in der Bildung einer Rückstellung für Vorstandskosten aufgrund des noch im nächsten Geschäftsjahr zu klärendem Rechtstreits sowie darin, dass ein dritter Vorstand für die ordnungsgemäße Geschäftsführung bestellt worden ist.

Der Zinsaufwand hat sich um T€ 63,4 erneut reduziert und betrug im Geschäftsjahr 2022 T€ 925,5. Erhöht haben sich die Abschreibungen um T€ 52,2 aufgrund der Aktivierungen ins Anlagevermögen.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um T€ 131,6 ebenfalls erhöht. Der Mehraufwand ist zu begründen zum einen mit den erforderlichen Rechtskosten bezüglich der Rechtsstreitigkeiten gegenüber einem Vorstandsmitglied. Zum anderen wurden die Mehrkosten durch Aufwand für Stellenanzeigen, Informationsveranstaltungen und -schreiben, als auch Abschlussgebühren für zwei Bausparverträge verursacht.

Finanzielle Leistungsindikatoren – im 3 Jahres Vergleich

	2022	2021	2020	2019
Jahresfehlbetrag -/überschuss in T€	427,3	-252,1	-250,6	723,6
Eigenkapital-Quote in %	45,2	43,8	44,4	44,4
Restschulden je m²	369,67	390,02	382,62	386,91
Leerstandsquote in %	1,77	1,11	0,92	0,26
Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche	6,35	6,31	6,25	6,17
Anteil Fremdkapitalzinsen zur Nettokaltmiete in %	9,9	10,6	10,8	12,2
Anteil Kapitalquote zur Nettokaltmiete in %	34,9	34,5	33,4	34,6
Instandhaltungskosten in €/m² Nutzfläche	35,50	42,84	46,79	35,00

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Winter und Frühling 2022 war noch stark geprägt von den Auswirkungen der Pandemie, so dass der beliebte Neujahrsempfang 2022 ausfallen musste. Stattdessen hielten diverse Videokonferenzen uns alle auf Trab. So nutzten auch unsere Nutzer*innen die Hybride Veranstaltung zur Müllplatzgestaltung der Brandenburger Vorstadt und schalteten sich ins Dorint Hotel zu. Die Meinungen unserer Nutzer*innen gingen weit auseinander und da bei Berücksichtigung verschiedener Bewohnerwünsche die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht gegeben war, hat sich der Vorstand entschieden, das Vorhaben zur Umgestaltung und verbrauchsabhängigen Abrechnung in der Brandenburger Vorstadt vorerst nicht umzusetzen.

Im Februar 2022 kam es zum russischen Überfall auf die Ukraine und damit begann eine Zeitenwende in der Energiepolitik. Plötzlich waren die Nachrichten voll von Energieknappheit und massiv steigenden Preisen. Hierüber informierte der Vorstand über das ganze Jahr verteilt seine Mitglieder und Nutzer*innen. Zum 01.05.2022 sprach der Vorstand eine Empfehlung zur Anpassung der Vorauszahlungen der Nebenkosten aus. Dieses Thema war Schwerpunkt auf allen Informationsabenden im Jahr 2022.

Der russische Überfall auf die Ukraine hatte zur Folge, dass viele ukrainische Bürger*innen geflüchtet sind, so auch nach Potsdam. Die Genossenschaft ist ihrer sozialen Verantwortung nachgekommen und hat sofort im Februar 2022 drei Leerwohnungen hergerichtet und mit Möbeln für 3-5 Familien ausgestattet. Darüber hinaus wurden zwei weitere Leerwohnung im Laufe des Jahres für ukrainische Flüchtlingsfamilien zur Verfügung gestellt.

Um eine bedarfsgerechte Wohnungsvergabe sicherzustellen, wurde im Frühjahr mit den Mitarbeitern aus der Hausverwaltung und Technik ein Workshop veranstaltet, um die gültige Vergaberichtlinie auszuwerten und zeitgemäß umzusetzen. Dabei entstand ein Vergabesystem nach den Kriterien der Richtlinie mit Gewichtung der einzelnen Punkte. So kann nun transparent und fair die Wohnungsvergabe erfolgen.

Im Mai 2022 stellte der Vorstand seine Überlegungen und Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zum Thema Neubau vor. Dazu lud er die Vertreter*innen und interessierte Nutzer*innen ins Dorint Hotel ein und zeigte anhand einer Präsentation den Teilnehmer*innen auf, wo es Möglichkeiten für einen Neubau gäbe. Dabei wurden Kosten vorgestellt und auch ein Pro und Contra aufgezeigt. Es soll vorerst keine weiteren Veranstaltungen dieser Art geben, da der Fokus aktuell auf den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegt.

Ebenfalls im Mai konnte die erste Vernissage nach Corona stattfinden. In einem kleinen überschaubaren Kreis wurden die Werke von Helga Kirfel vorgestellt und fanden große Begeisterung.

Nach der Sommerpause fand Anfang September der jährliche Genossenschaftstag im Potsdam Museum statt. Dieser war der letzte Teil einer Trilogie zum Thema Ehrenamt, Jugend und Familien. Zahlreiche Besucher aus Potsdam und Berlin kamen zum munteren Austausch und folgten der „jüngeren" Generation und ihren Impulsen zum Thema Arbeiten und Ausbildung für und in einer Genossenschaft.

Im Herbst fanden die drei Informationsabende der Vertreter*innen der drei Vorstädte wieder statt. Die wichtigen Themen wie Energie und Nebenkosten sowie Baugeschehen standen hier im Vordergrund. Weitere Impulse waren aber auch die Intensivierung des Ehrenamts in der Genossenschaft und so wurde für das neue Geschäftsjahr ein Vertreter-Workshop geplant, um über Rechte der Vertreter, aber auch Pflichten aufzuklären.

Von April bis November 2022 fand der Bewerbungsprozess für die Nachfolge der Position des technischen Vorstands statt. Im Dezember 2022 konnte der Aufsichtsrat Frau Katja Köhler gewinnen und damit die offene Position zum 01.02.2023 besetzen. In der Zwischenzeit war Herr Bernd Böhnke vom 06.07.2022 bis zum 31.01.2023 als Vorstand (nebenamtlich) bestellt.

Gesamtaussage

Große Herausforderungen hielt das Geschäftsjahr 2022 für unsere Genossenschaft bereit. Ob Klimapolitik, Krieg in der Ukraine, steigende Kosten oder die Nachbesetzung im Vorstand – dies waren schwergewichtige Themen für unsere Genossenschaft. Am Ende des Jahres sind mittels guter Planung die Schwerpunkte entsprechend priorisiert. Die Zinsen für Fremdmittel konnten im niedrigen Bereich mittels Bausparverträge und durch Anpassung der Vorauszahlungen für Nebenkosten die Liquidität gesichert werden. Auch die offene Vorstandsposition wurde erfolgreich besetzt.

V. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Genossenschaft erwartet für die nächsten fünf Geschäftsjahre jeweils ein positives Jahresergebnis. Auswirkungen der Klimapolitik, Energiepreisentwicklung und denkmalrechtlichen Vorgaben bei Bauvorhaben wurden bei der Planung bereits berücksichtigt.

Die beiden folgenden Kennzahlen zeigen die positive Entwicklung auf:

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Jahresüberschuss in T€	1.392,3	213,5	2,4	1.441,9	431,0
Liquidität in T€	4.298,7	3.288,8	1.942,4	1.599,2	2.269,6

Nach wie vor liegt der Fokus auf der Sicherung der Liquidität. Der Vorstand aktualisiert regelmäßig die Liquiditätsplanung und prüft so die uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft. Auch etwaige Änderungen oder neue Erkenntnisse werden entsprechend in den verschiedenen Sachgebieten abgestimmt und in die Planung einbezogen.

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

Auch wenn im Allgemeinen die Kosten steigen und alles teurer wird, muss auch unsere Genossenschaft wirtschaftlich handeln. Mit einem großen Anteil an denkmalgeschützten Wohngebäuden ist unser Bestand in der Bestandsbewirtschaftung kostenintensiv. Die Baupreise sind massiv gestiegen. Um auch in den kommenden Jahren eine gute Instandhaltung zu gewährleisten, ist es unabdingbar eine Anpassung der Nutzungsentgelte vorzunehmen. Diese Erhöhung wurde bereits in der Planung berücksichtigt, so dass zu erwarten ist, dass sich die Sollmieten für Wohnraum bis 2027 auf T€ 9.634,0

entwickeln. Die Genossenschaft orientiert sich bei der Vermietung ihres Wohnungsbestandes am Mietspiegelmittelwert des Potsdamer Mietspiegels und ihrer eigenen Satzung. Dabei soll das Nutzungsentgelt möglichst unterhalb des Mietspiegelmittelwerts bleiben. Weiterhin wird für die nächsten Jahre wegen des angespannten Wohnungsmarktes in Potsdam ein geringer Leerstand prognostiziert.

Auf die Planung hatte die Entwicklung der Betriebskosten einen gravierenden Einfluss. Wegen der stark gestiegenen Preise auf den Energiemärkten sprach der Vorstand zum 01.05.2022 eine Empfehlung zur Anpassung der Vorauszahlungen für die Nebenkosten 2022 aus. Viele unserer Nutzer folgten der Empfehlung. Das hat zur Folge, dass die Genossenschaft eine hohe Liquidität zum Stichtag 31.12.2022 ausweist und ebenso für das neue Geschäftsjahr 2023 ausweisen wird. Da der Mittelabfluss an die Versorger zum einen durch unterjährige Abschlagszahlung aber auch zum anderen durch die jährliche Schlussrechnung im Folgejahr erfolgt, ergeben sich für die nächsten drei Jahre höhere Liquiditätsstände als im Berichtsjahr 2022.

Im neuen Geschäftsjahr 2023 sind Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 4.437,8 geplant. Für die nächsten Jahre beschäftigen uns äußere Einflüsse wie Baukostenpreise, der Zinsmarkt und ebenso eventuelle Förderbedingungen. Besonders intensiv betrachtet werden die Möglichkeiten für grüne Energien in unserem denkmalgeschützten Bestand und deren Alternativen.

Die Genossenschaft wird im nächsten Geschäftsjahr T€ 2.231,4 durch planmäßige Tilgungen an Fremdkapital zurückführen. Auch in den darauffolgenden Jahren wird die Genossenschaft in etwa diese Summe planmäßig jährlich tilgen. Eine weitere Aufnahme von Fremdkapital ist erst in 2027 in Höhe von T€ 2.000,0 geplant.

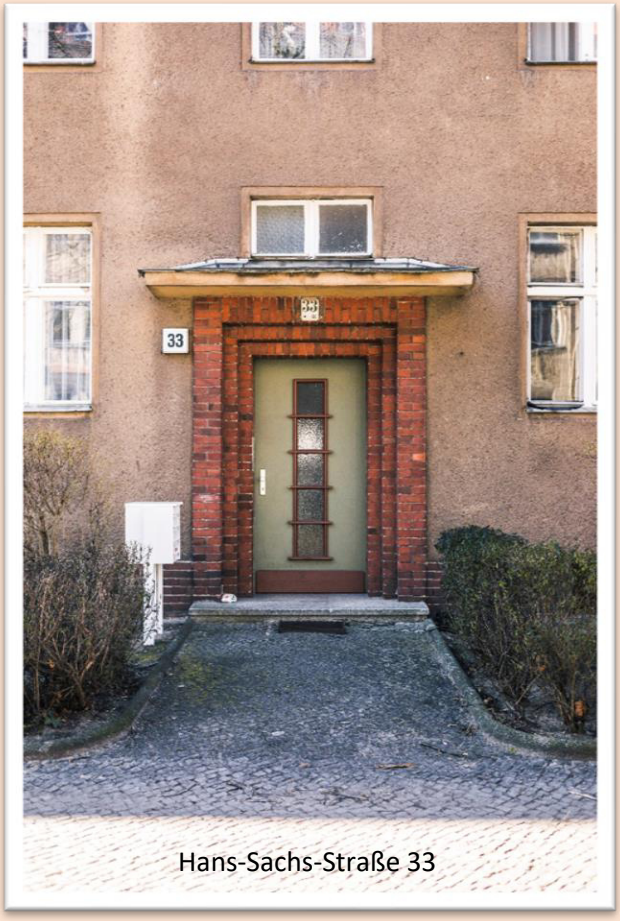
Die Ausgaben im technischen Bereich überwachen wir mit dem EDV-Modul „Budgetierung" in unserem ERP-System Wodis Sigma, um mögliche Überschreitungen auszuschließen.

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

Chancen- und Risikobericht

Die Wohnungsknappheit in Potsdam und Umgebung ist weiter steigend. Der massive Zuzug von Menschen führt zu einer Situation, wie sie Potsdam nur in den Vorkriegsjahren kannte. Unsere Mitglieder nehmen somit sehr gern die Option wahr, ihre Kinder – aber auch die Eltern – als Mitglieder in die WBG 1903 aufzunehmen. Mittlerweile ist die Anzahl unserer Mitglieder auf 3.144 stichtagsbezogen angestiegen. Auch in den kommenden Jahren wird somit die Genossenschaft keinen hohen Leerstand zu befürchten haben. Dennoch entwickelt sie ihren Wohnungsbestand fort. Die Anforderungen an das Wohnen ändern sich mit den Bewohnern stetig. Junge Familien suchen großen Wohnraum und die ältere Generation möchte sich verkleinern, auch wegen den hohen Nebenkosten. Oftmals reicht die Altersrente nicht mehr, um den Wohnkosten gerecht zu werden. Diesen Anforderungen stellt sich die Genossenschaft gern und berücksichtigt die Wünsche und Anregungen bei ihrer Bestandsentwicklung.

Die in 2022 besorgniserregenden Nachrichten haben sich glücklicherweise nicht so entwickelt wie zunächst befürchtet. Es kam zu keinen Versorgungsengpässen bei den Energieversorgern. Die gesetzliche Preisbremse für Wärme und Strom greift ab Dezember 2022 und wird voraussichtlich bis zum 31.12.2023 und eventuell bis 30.04.2024 gelten. Dennoch sind die Ereignisse in 2022 nicht ohne Folgen geblieben. Eine hohe Inflation mit weiter ansteigenden Zinsen bringt das Land aus dem Gleichgewicht. Um auch in den nächsten Jahren unseren Bestand gut instand zu halten und zu



Hans-Sachs-Straße 33

sanieren, hat der Vorstand im November 2022 zwei Bausparverträge in Höhe von circa 2 Mio. Euro mit niedrigen Fremdkapitalzinsen abgeschlossen. So soll die enorme Investition in das Wohngebäude Hans-Sachs-Straße 32-44 in der Brandenburger Vorstadt teilweise abgesichert werden. Das Projekt wird ersten Berechnungen zufolge ein größeres Investitionsvolumen haben, als bisherige Bauvorhaben und sich über 3 Jahre erstrecken. Ein Teil wird aus Eigenmitteln und ein Teil aus Fremdmitteln finanziert werden müssen. Mit dem Abschluss der Bausparverträge konnte sich die Genossenschaft entgegen der Kapitalmarktentwicklung absichern.

Die allgemeinen Kostensteigerungen werden Auswirkungen haben auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzer. Für diese Betroffenen gibt es Beratungsstellen bei der Landeshauptstadt Potsdam, aber auch unsere Mitarbeiter*innen und auch Ehrenämtler unserer Genossenschaft stehen mit Rat und Tat zur Verfügung. Sollte es zu Versorgungsengpässen bei den Energieversorgern wegen der geopolitischen Lage kommen, bestünde das Risiko, dass die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Versorgung der Nutzer mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte.

Der Prozess Wohnungstausch soll in unserer Genossenschaft weiter vorangetrieben werden. In den verschiedenen Gesprächen und Workshops ist dies immer wieder ein Thema unserer Nutzer*innen. Die Aktion „altersgerechtes Wohnen" soll auch im kommenden Jahr gefördert werden.

Das digitale Kundenportal ist rund um die Uhr verfügbar und gewinnt stetig mehr Nutzer*innen. Dort ist nicht nur der Mietvertrag zu finden, sondern auch sämtliche weiteren Dokumente zum Nutzungsverhältnis. Die Nutzer*innen können sich über das sogenannte „Schwarze Brett" austauschen und so konnte auch bereits schon ein Wohnungstauch erfolgen.

Schwierig ist es für unsere Genossenschaft die Wohnungen seniorengerecht bzw. vollständig barrierefrei zu gestalten, bedingt durch den denkmalgeschützten Bestand. Damit bleibt der Neubau auch weiterhin eine Option, um diese und andere Nutzergruppen mittelfristig mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Eine weitere Herausforderung für die Genossenschaft in den nächsten Jahren wird sein, den Ansprüchen in Punkto Home-Office gerecht zu werden. Ein kleiner Schritt können nicht vermietete Gewerbeflächen sein zur Umnutzung für sogenannte Work-Space-Räume. Das bedeutet, man kann sich in kleinere Büroeinheiten kurzfristig einmieten und so seine Örtlichkeit des „Home-Office" in der Wohnung verlagern.

Große Sorgen bereiten die öfters auftretenden Nachrichten über Cyberangriffe auf deutsche Firmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch unsere Genossenschaft hinsichtlich dieser Cyberangriffe über das übliche Maß hinausgehender Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzliche Bedrohung sehr ernst und haben mit unserem IT-Spezialisten Vorkehrungen zur Sicherung unserer EDV getroffen. So werden regelmäßige Sicherheitsupdates durchgeführt und für Aufklärung bei den Mitarbeitenden gesorgt.

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Potsdam, am 28.04.2023

Der Vorstand

Anja Ronneburg Katja Köhler

Bilanz und

Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.604,00	11.261,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.517.101,05		83.229.504,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46		2.172.518,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.327,00	84.769.946,51	75.578,00
		84.776.550,51	**85.488.861,51**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.544.919,03	3.364.132,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.717,31		38.653,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	209.404,63	227.121,94	67.086,13
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.306.363,21		2.924.543,58
2. Bausparguthaben	488.050,99	1.794.414,20	0,00
		5.566.455,17	**6.394.415,98**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		468,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.621,45	11.621,45	12.663,28
Bilanzsumme		**90.354.627,13**	**91.896.409,31**

Passiva	31.12.2022 €	€	31.12.2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	24.770,87		30.139,17
2. der verbleibenden Mitglieder	1.649.065,07		1.646.534,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.607,46 (31.12.2021: € 1.457,11)	3.987,88	1.677.823,82	7.208,86
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	28.746.245,22		28.746.245,22
2. Gesetzliche Rücklage	891.215,57		891.215,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	8.020.939,99	37.658.400,78	8.020.939,99
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-502.643,37		-250.584,26
2. Jahresergebnis	427.315,14	-75.328,23	-252.059,11
		39.260.896,37	**38.839.639,74**
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		718.736,87	434.496,88
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.258.446,76		36.301.148,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.077.994,10		11.561.797,79
3. Erhaltene Anzahlungen	4.168.929,19		3.504.428,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.475,29		62.403,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	803.375,96		1.175.037,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.446,71 (31.12.2021: € 11.091,27)	30.772,59	50.374.993,89	17.456,54
Bilanzsumme		**90.354.627,13**	**91.896.409,31**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022		2021
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	aus der Hausbewirtschaftung		12.727.604,34	12.542.085,45
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes			
	an unfertigen Leistungen		180.786,54	107.763,40
3.	Sonstige betriebliche Erträge		299.217,11	242.930,89
4.	Aufwendungen für bezogene			
	Lieferungen und Leistungen			
	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-7.812.465,72	-8.479.216,74
	Rohergebnis		**5.395.142,27**	**4.413.563,00**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.086.150,20		-912.321,86
	b) Soziale Abgaben	-203.900,95	-1.290.051,15	-185.228,78
6.	Abschreibungen auf immaterielle Ver-			
	mögensgegenstände des Anlage-			
	vermögens und Sachanlagen		-1.740.216,70	-1.687.999,35
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-786.795,46	-665.931,07
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		358,08	328,87
	davon aus Abzinsung: € 343,16			
	(2021: € 287,22)			
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-925.493,08	-988.884,53
	davon aus Abzinsung: € 355,37			
	(2021: € 343,16)			
	Ergebnis nach Steuern		**652.943,96**	**-26.473,72**
10.	Sonstige Steuern		-225.628,82	-225.585,39
11.	**Jahresüberschuss/-fehlbetrag**		**427.315,14**	**-252.059,11**
12.	Verlustvortrag		-502.643,37	-250.584,26
13.	**Bilanzverlust**		**-75.328,23**	**-502.643,37**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von T€ 983,1 aktiviert.

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

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

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

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

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Die als uneinbringlich eingeschätzten Forderungen werden abgeschrieben. Es bestehen im Berichtsjahr Forderungen in Höhe von T€ 2,0 (Vorjahr: T€ 3,2) mit einer Restlaufzeit länger als ein Jahr aus vier Ratenzahlungsvereinbarungen, die im Jahr 2021 bzw. 2022 geschlossen wurden.

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

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Als unfertige Leistungen wurden im Jahr 2022 entstandene und im Jahr 2023 abzurechnende Betriebskosten in Höhe von T€ 3.544,9 aktiviert.

Von den Mietforderungen am Bilanzstichtag (T€ 22,8) waren T€ 5,1 vorsorglich einzelwertberichtigt. Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 12,2 abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 209,4) betreffen im Wesentlichen debitorische Kreditoren (T€ 165,0) und Weiterberechnungen an diverse Debitoren einschließlich Schadensfällen an die Wohngebäudeversicherung (T€ 44,1). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichstag rechtlich entstehen.

Die „Geldbeschaffungskosten" enthielten den Restbetrag der an die ILB gezahlten einmaligen Verwaltungsaufwendungen. Die Verwaltungsaufwendungen der ILB wurden über 25 Jahre abgeschrieben.

Zur Deckung möglicher zukünftiger Jahresfehlbeträge bestehen am 31. Dezember 2022 Rücklagen in Höhe von T€ 37.658,4. Davon entfallen T€ 28.746,2 auf die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG. Die Vertreterversammlung hat am 20. Juni 2022 den Verlustvortrag von T€ 502,6 bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 bestätigt und beschlossen.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 427,3. Mit der Verrechnung des Verlustvortrags 2021 weist die Genossenschaft einen Bilanzverlust in Höhe von T€ 75,3 aus. Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, hat die Vertreterversammlung gemäß § 41 der Satzung über die Verlustdeckung zu beschließen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, dass der Bilanzverlust 2022 (T€ 75,3) auf neue Rechnung vorgetragen wird.

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

Die sonstigen Rückstellungen (T€ 718,7) betreffen insbesondere Rückstellungen für Betriebskosten (T€ 375,0), sowie Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für Hypotheken und Schuldurkunden einschließlich Zinsen (T€ 55,7), Prüfungs- und Steuerberatungskosten (T€ 45,8), Instandhaltung (T€ 63,6) und ungewisse Verbindlichkeiten wegen Rechtsstreitigkeiten (T€ 113,6). Die restlichen Rückstellungen von T€ 65,0 sind für Jahresabschlusskosten und Vertreterinformationen sowie Urlaubsrückstellungen vorgesehen.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Auflösung von Rückstellungen	29,3
Auflösung Wertberichtigung, Krankenkassenerstattungen	25,0
Erträge aus Weiterberechnungen	50,2
Erträge früherer Jahre	88,2
Erträge aus Versicherungsleistungen	62,4

Aufwendungen	T€
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen	15,8
Flüchtlingshilfe Ukrainekrieg	5,3

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

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

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind.

F. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 20 Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Mitglieder

Mitgliederbewegung	verbleibende Mitglieder
Anfangsbestand 01. Januar 2022	3.135
Zugänge	108
Abgänge	99
Stand 31. Dezember 2022	3.144

Die verbleibenden Mitglieder hatten Ende 2022 insgesamt 21.537 Anteile gezeichnet.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen (€ 76,69 je Anteil). Es besteht keine Nachschusspflicht. Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder haben sich auf T€ 1.651,7 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind um T€ 2,6 auf T€ 1.649,1 gestiegen.

Aufsichtsrat

		Tätig als:
Zitzmann, Christoph	Vorsitzender (seit 20.06.2022) Schriftführer (bis 20.06.2022)	Personalverantwortlicher
Albrecht, Dr. Fred (bis 20.06.2022)	Vorsitzender (bis 20.06.2022)	akademischer Mitarbeiter
Saupe, Katja	stellv. Vorsitzende (seit 20.06.2022) stellv. Schriftführerin (bis 20.06.2022)	Ernährungsberaterin für Schulen
Moska, Gesine	Schriftführerin (seit 20.06.2022)	Architektin
Kitzmann, Uta (seit 20.06.2022)	stellv. Schriftführerin (seit 20.06.2022)	Juristin
Turczynski, Prof. Ulrich	stellv. Vorsitzender (bis 20.06.2022)	im Ruhestand
Nopens, Bernd		im Ruhestand

In der Vertreterversammlung am 20. Juni 2022 erfolgten turnusmäßig Wahlen zum Aufsichtsrat. Herr Dr. Albrecht und Herr Nopens standen zur Wiederwahl zur Verfügung. Herr Nopens wurde wiedergewählt. Frau Kitzmann wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Aufsichtsratsentschädigungen für das Geschäftsjahr 2022 betrugen T€ 6,3.

Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Vorstand

Johann Grulich (bis 19.04.2023)	Architekt
Anja Ronneburg	Betriebswirtin (VWA)
Bernd Böhnke (vom 06.07.2022 bis 31.01.2023)	im Ruhestand
Katja Köhler (ab 01.02.2023)	Dipl. Bau-Ingenieurin

Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands.

Prokura

Anne Hallmann (seit 23.05.2022)

Vertreten wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen.

Vertreterversammlungen

Am 20. Juni 2022 stellte die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 fest.

Der Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. Die Versammlung nahm den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 und den Bericht über die Prüfung der Genossenschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 zur Kenntnis. Ferner erfolgten Aufsichtsratswahlen und die erste konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates. Die Entlastung des Vorstands soll in der nächsten Vertreterversammlung erfolgen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

BBU Verband Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Potsdam, am 28.04.2023

Der Vorstand

Anja Ronneburg Katja Köhler

Anlagen

Anlage 1: Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-kosten 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäfts-jahres Euro	Abgänge Geschäfts-jahres Euro	Umbuch-ungen Geschäfts-jahres Euro	Zuschreib-ungen Geschäfts-jahres Euro	Anschaffungs-kosten 31.12.2022 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 Euro	Abschreib-ungen des Geschäfts-jahres Euro	Abschreib-ungen auf Abgänge Euro	Zuschreib-ungen Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 Euro	Buchwerte 31.12.2022 Euro	Buchwerte 31.12.2021 Euro
Immaterielle Vermögens-gegenstände	**148.834,25**	**3.213,00**	**30.976,80**	**0,00**	**0,00**	**121.070,45**	**137.573,25**	**7.869,00**	**30.975,80**	**0,00**	**114.466,45**	**6.604,00**	**11.261,00**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.580.511,82	983.115,36	0,00	0,00	0,00	132.563.627,18	48.351.007,77	1.695.518,36	0,00	0,00	50.046.526,13	82.517.101,05	83.229.504,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.518,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.518,46	2.172.518,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.702,81	41.580,34	8.668,18	0,00	0,00	327.614,97	219.124,81	36.829,34	8.666,18	0,00	247.287,97	80.327,00	75.578,00
Sachanlagen gesamt	**134.047.733,09**	**1.024.695,70**	**8.668,18**	**0,00**	**0,00**	**135.063.760,61**	**48.570.132,58**	**1.732.347,70**	**8.666,18**	**0,00**	**50.293.814,10**	**84.769.946,51**	**85.477.600,51**
Anlagevermögen gesamt	**134.196.567,34**	**1.027.908,70**	**39.644,98**	**0,00**	**0,00**	**135.184.831,06**	**48.707.705,83**	**1.740.216,70**	**39.641,98**	**0,00**	**50.408.280,55**	**84.776.550,51**	**85.488.861,51**

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten		insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		**34.258.446,76**	**1.878.963,79**	**7.692.626,12**	**24.686.856,85**	**34.258.446,76**	Grundpfandrechte u. Ausfallbürgschaften
	Vorjahr	*36.301.148,64*	*1.857.592,70*	*7.695.098,05*	*26.748.457,89*		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		**11.077.994,10**	**800.045,53**	**2.126.865,21**	**8.151.083,36**	**10.895.254,11**	Grundpfandrechte
						182.739,99	Schuldurkunde
	Vorjahr	*11.561.797,79*	*787.721,16*	*2.068.123,68*	*8.705.952,95*		
Erhaltene Anzahlungen		**4.168.929,19**	**4.168.929,19**	**0,00**	**0,00**		
	Vorjahr	*3.504.428,36*	*3.504.428,36*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung		**35.475,29**	**35.475,29**	**0,00**	**0,00**		
	Vorjahr	*62.403,47*	*62.403,47*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**803.375,96**	**601.622,15**	**201.753,81**	**0,00**		
	Vorjahr	*1.175.037,89*	*1.057.951,18*	*117.086,71*	*0,00*		
Sonstige Verbindlichkeiten		**30.772,59**	**30.772,59**	**0,00**	**0,00**		
	Vorjahr	*17.456,54*	*17.456,54*	*0,00*	*0,00*		
Gesamtbetrag		**50.374.993,89**	**7.515.808,54**	**10.021.245,14**	**32.837.940,21**	**45.336.440,86**	
	Vorjahr	*52.622.272,69*	*7.287.553,41*	*9.880.308,44*	*35.454.410,84*		