

1903

WBG1903Potsdam eG



Geschäftsbericht 2023

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden



Liebe Mitglieder,

liebe Leserinnen und Leser,

unsere Genossenschaft wurde 1903 gegründet, um die Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Auch wenn unsere Satzung mit § 2 besagt, dass der Zweck der Genossenschaft vorrangig ist, eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu angemessenen Nutzungsentgelten zu gewährleisten, so stellt sich doch die Frage, ist das Alles? Es geht auch um das gemeinschaftliche Zusammenleben, sich gegenseitig zu unterstützen. Viele unserer Mitglieder wünschen sich eine Kommunikation auf Augenhöhe, untereinander und mit der Verwaltung. Jedes Mitglied, egal aus welcher Generation und wie alt es ist, hat das Recht darauf sich in seiner Wohnung und seinem Umfeld wohlfühlen. Jedes Mitglied hat das Recht selbstbestimmt zu leben und seinen Interessen nachzugehen. Was viele Mitglieder, vor allem Wohnende, vergessen, dass Rücksichtnahme ein weiterer Schlüssel zum Erfolg sein kann. Denn auch wenn wir das Recht auf Individualismus haben, so funktioniert unsere Gemeinschaft nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Verständnis füreinander. Das fängt im Treppenhaus an und hört in der Wohnung nicht auf.

Die hohe Inflation im Berichtsjahr 2023 führte zu massiven Preissteigerungen in sämtlichen Bereichen. Hinzu kommt nun der demografische Wandel in Deutschland, der den Personalmangel mit sich bringt. Trotz starker Zuwanderung kann diese Entwicklung nicht aufgehalten werden. Besonders Handwerksberufe sind davon betroffen. Die sogenannten Baby-Boomer gehen nun allmählich in Rente und das Handwerk hat weniger Auszubildende und Interessierte. Dem gegenüber stehen massive Arbeitskämpfe und das Ringen um mehr Gehalt. Die Preisspirale kennt nur noch einen Trend. Diese Entwicklung führt zu einem erheblichen Handwerker-mangel, den der eine oder andere schon gespürt hat. Aber auch die Projekte unserer Genossenschaft sind davon betroffen. Leider konnten geplante Maßnahmen nicht in der gewohnten Schnelligkeit ausgeführt werden. Die Sanierung der leergezogenen Wohnungen ist ein Paradebeispiel dafür oder die Herrichtung diverser Außenanlagen.

Im Berichtsjahr 2023 kam es zu einem weiteren Personalwechsel im Vorstand. Als technischer Vorstand konnte Herr Randy Wilhelm gewonnen werden und hat seit Juli 2023 die Aufgaben im technischen Bereich übernommen. Zunächst als Interim-Vorstand und es folgte eine Ausschreibung im zweiten Halbjahr 2023. Herr Wilhelm konnte sich gegenüber Mitbewerber*innen durchsetzen und den Aufsichtsrat von sich überzeugen, so dass er im Dezember für zwei Jahre bestellt worden ist. Der Aufsichtsrat, die Vorstandskollegin als auch die Belegschaft freuen sich über die weitere Zusammenarbeit.

Eine wichtige Säule unserer Genossenschaft ist die Sicherung der Liquidität. Der Vorstand hat aufgrund der Entwicklungen der letzten beiden Jahre Empfehlungen zur Anpassung der Vorauszahlungen für die Nebenkosten ausgesprochen und die meisten Nutzer sind dieser Empfehlung gefolgt. Da das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls von vielen rechtlichen und gesetzlichen Neuerungen geprägt war, wie dem GEG - Gebäudeenergiegesetz- haben Aufsichtsrat und Vorstand nach Vorlage eines erarbeiteten Konzepts des Vorstands beschlossen, die Nutzungsentgelte zum 01.04.2024 um 7 Prozent zu erhöhen. Mit der zusätzlichen Liquidität sollen die neuen Aufgaben bewältigt werden können und die finanzielle Ausrichtung langfristig gesichert sein.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Zitzmann', written in a cursive style.

Ihr Christoph Zitzmann

Geschäftsbericht *des* *Vorstands*

für das Jahr 2023

In den letzten 10 Jahren konnte das Land Brandenburg insgesamt 5 Prozent an Bewohnern zugewinnen. Die Landeshauptstadt Potsdam als Schul- und Universitätsstadt hat sich dabei überproportional entwickelt. Der Ukraine-Krieg Anfang 2022 sorgte für einen kurzfristigen Anstieg bei den Bevölkerungszahlen sowohl in Berlin als auch in Brandenburg. Allerdings sind die meisten Flüchtlinge wieder in ihr Land zurückgekehrt oder haben sich woanders niedergelassen.

Potsdam profitiert als Schulstadt vom Zuzug junger Familien

Potsdam profitiert als Schulstadt vom Zuzug junger Familien enorm. So betrug im Jahre 2022 der Altenquotient (Anzahl der Personen über 65 pro 100 erwerbstätige Personen) im Land Brandenburg 42,6 und für Potsdam als Landeshauptstadt lediglich 32. Das spiegelt sich auch bei unseren Wohnungssuchenden wider. Denn unser großzügiger Wohnraum ist bei Familien sehr beliebt. Die Nachfrage von kleineren Wohnungen ist dabei ausgewogen, dagegen sind bei Ausschreibung von Wohnungen größer als 3 Zimmer oftmals sehr viele Bewerber und Interessierte vorhanden. Das Durchschnittsalter der Bürger in Potsdam hat sich von 37 in 1991 auf 42,8 in



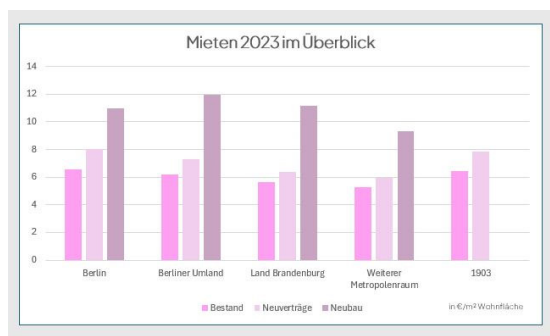
2022 verändert, damit liegt Potsdam weit unter dem Durchschnitt des Land Brandenburgs.

Grundsätzlich hat sich der Leerstand in Brandenburg auf 7,4% (Vorjahr 8,0%) verringert, hingegen in Potsdam auf 2,2% (Vorjahr 1,9%) erhöht. Mit der Leerstandsquote zum 31.12.2023 von 2,16% liegt unsere Genossenschaft im Potsdamer Trend. Allerdings kann hier nicht von einem strukturellen Problem gesprochen werden. Aufgrund diverser Maßnahmen musste der Vorstand für das Jahr 2023 die Investitionen in den Leerstand beschränken, so dass nicht die gewünschte Zahl an Wohnungen zur Wiedervermietung saniert wurde. Hinzu kam auch die Gewinnung neuer Baufirmen, in Zeiten des Handwerker-mangels erstreckte sich dieser Vorgang über mehrere Monate. Zum Jahresende konnten jedoch einige neue Firmen gewonnen und geprüft werden, sodass für das neue Geschäftsjahr 2024 die Investitionen in den leergezogenen Wohnraum erhöht und mit hoher Priorität vorgenommen werden. Ebenfalls werden neue Konzepte zur Beteiligung von Nutzern und Mitgliedern ausprobiert, umso schneller Wohnraum an suchende Mitglieder vergeben zu können.

Die Preise haben sich drastisch verteuert.

Nicht nur der Ukrainekrieg hat für Unruhe gesorgt, sondern auch die massive Preisentwicklung. Die Preise in jeglichem Marktsegment haben sich drastisch verteuert. Mit Verteuerung der Transport- und Lieferkosten, aber auch Materialkosten konnten Bauten in Berlin und Brandenburg nicht mehr so fertiggestellt werden wie ursprünglich geplant. BBU und das statistische Bundesamt haben einen massiven Rückgang an Baufertigstellungen feststellen müssen und von einigen Wohnungsunternehmen weiß man, dass bestimmte Neubauvorhaben ad acta gelegt worden sind. Ob diese Vorhaben wieder den Weg aus der Schublade finden werden, hängt von der Förderfähigkeit ab und ob die Bundesregierung neue Fördermöglichkeiten auch in Zukunft zur Verfügung stellt.

Die Mieten für Bestandswohnungen haben sich im Berichtsjahr für Berlin und Brandenburg durchschnittlich um 1,75 % und bei Abschluss von Neuverträgen um 1,2% erhöht. Unsere Miete hat sich hingegen nur um 0,47 % erhöht, also unterdurchschnittlich und auch nur durch Abschlüsse von Neuverträgen.



Dagegen gab es, wie bereits erwähnt, einen massiven Anstieg der Baukosten und Materialpreise, auch bei der Instandhaltung.

Um diesem Trend entgegenzuwirken und auch um die Liquidität der Genossenschaft zu sichern, hat der Vorstand

gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen eine Nutzungsentgelt-erhöhung zum 01.04.2024 über den gesamten Bestand durchzuführen. Um unsere Mitglieder und Nutzer, die schon durch die Inflation erheblich belastet sind, nicht noch weiter zu strapazieren, wurde vom Vorstand ein Konzept zur Erhöhung entwickelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Dabei wurden verschiedene Ansätze beleuchtet, auch die Erhöhung der Genossenschafts-anteile. Am Ende haben sich die Gremien auf eine Erhöhung der Nutzungsentgelte von 7% geeinigt, unter der Berücksichtigung des Mietspiegel-Mittelwerts des Mietenspiegels Potsdam aus 2022. Mit dieser Erhöhung erhält die Genossenschaft neues Kapital – langfristig – um den zusätzlichen Aufgabengerecht zu werden.

Zum 01.01.2024 tritt das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft.

Denn zum 01.01.2024 tritt das neue Gebäudeenergiegesetz (kurz: GEG) in Kraft. Mit § 72 GEG dürfen Heizkessel, die mit Gas oder anderen flüssigen Brennstoffen für Wärme in den Wohnungen sorgen und die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Das Gesetz hat dabei Abstufungen für die darauffolgenden Jahre und soll Hauseigentümer und Vermieter inspirieren, auf erneuerbare Energien zur Versorgung ihrer Gebäude umzustellen. Jedoch stellt sich dabei die Herausforderung für Mehrfamilienhäuser, die drastisch in ihrer Komplexität von Einfamilienhäusern abweichen, bis 2045 Klimaneutral zu werden. Zudem ist das Wohngebäude, und damit der Vermieter, abhängig vom Verhalten der Nutzer. Das Gebäude kann noch so gut

energetisch saniert sein und erneuerbare Energie bekommen, wenn der Nutzer sein Verbrauchsverhalten nicht ändert, wird die CO2 Neutralität nur schwer erreichbar sein. Dazu kommt das unsere Genossenschaft fast ausschließlich denkmalgeschützten Bestand hat. In Potsdam hat beim Denkmalschutz noch kein Umdenken zugunsten des Klimaschutzes stattgefunden. Bürokratismus gesellt sich dazu und lässt nur schwer den nächsten logischen Schritt in Richtung Klimaziele zu. Auch das GEG befasst sich nur mit Gebäuden, die nach 1949 entstanden sind, es gibt einige Ausnahmeregeln für denkmalgeschützten Bestand.

Der Vorstand sieht seine Aufgaben für den Bestand.

Aber der Vorstand sieht es als seine Aufgabe auch den Altbau in das nächste Zeitalter zu bringen und aufzuwerten, damit auch die nächste Generation noch in diesen schönen Häusern und Wohnungen leben kann. Auch stellt sich die Frage, warum unsere Nutzer nicht von den erneuerbaren Energien frühzeitig profitieren sollten. Wir gehen sogar einen Schritt weiter. Kostentechnisch darf kein Nachteil entstehen, weil man sich auf die Ausnahmeregeln beruft. Schaut man sich die Inflationskurve der letzten Monate an und liest man aufmerksam die Berichte zum GEG, dann ist davon auszugehen, dass Investitionen

nach 2035 erheblich teurer werden. Deshalb überarbeitet der Vorstand erneut das Heizungskonzept, aktuell steht im Fokus die Teltower Vorstadt. Ursprünglich gab es dort überwiegend Gasetagenheizungen, die in den letzten Jahren schon zusammengefasst worden sind. Jetzt muss unter dem Gesichtspunkt GEG und Klimaneutralität eine gesamtheitliche Lösung für diese Vorstadt her. Und auch für die anderen beiden Vorstädte ist der Vorstand bereits im Austausch mit Energiepartnern.

Langfristig werden wir mit hohen Nebenkosten für grüne Energie rechnen und zudem hohe Investitionen in Bestand betreiben müssen. Diese Aufgaben werden wir gemeinsam angehen. Es wird Workshops und Informationsrunden für die Mitglieder und Vertreter geben. Denn den gemeinschaftlichen Gedanken und Zusammenhalt halten wir für unumgänglich und aktueller denn je. Unsere Mitglieder forderten in den letzten Jahren mehr Gemeinschaft und ein sogenanntes „back to the roots“, zurück zu den Wurzeln. Dafür haben wir unserer Genossenschaft ein neues Bild gegeben. Mit unserem neuen Logo wollen wir die Gemeinschaft in unserer Genossenschaft ansprechen und auch die nachfolgenden Generationen. Denn unsere Gesellschaft macht aktuell den größten Generationswechsel seit der Wende durch, Werte verändern sich. Und deshalb wachsen wir mit unseren Aufgaben auch in der Außendarstellung.

Ihre Vorstände

Anja Ronneburg und Randy Wilhelm

(Quelle: BBU Marktmonitor 2023)



Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2023

I.	Grundlagen des Unternehmens	1
II.	Wirtschaftsbericht	1
	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung	1
III.	Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs	2
	Umsatzentwicklung.....	2
	Nebenkostenentwicklung	3
	Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung	5
	Finanzierungsmaßnahmen.....	7
	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	7
IV.	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	8
	Vermögenslage.....	8
	Finanzlage	9
	Ertragslage.....	10
	Finanzielle Leistungsindikatoren – im 5 Jahres Vergleich	11
	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	11
	Nachhaltigkeitsbericht.....	13
	Gesamtaussage	14
V.	Prognose, Chancen- und Risikobericht.....	14
	Prognosebericht.....	14
	Chancen- und Risikobericht.....	15
	Risikomanagementsystem.....	17
	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023.....	19
	Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	20
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	22
	Anhang.....	23
	A. Allgemeine Angaben.....	24
	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	24
	C. Erläuterungen zur Bilanz	25
	D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
	E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht	27
	F. Sonstige Angaben	27
	Anlagen.....	31



Lagebericht 2023

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 31.12.2023 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG 1.527 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118.679,02 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.

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. Wie schon in den letzten Jahren bleiben auch für die Zukunft die Investitionen in den Bestand eine große Herausforderung. Die Klimawende und damit der Schritt in Richtung Klimaneutralität bis 2045 ist ein großer Schwerpunkt. Trotz aktueller Rechtsprechungen, dass der denkmalgeschützte Bestand ausgenommen ist von den Anforderungen an Wohngebäude gehen wir davon aus, dass es sinnvoll ist, weiterhin langfristig den Bestand zu planen, damit auch unser denkmalgeschützter Bestand optimal auf den Klimawandel vorbereitet ist.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Eine hohe Inflation und ein sich generell verändertes Preisgefüge prägten das

Geschäftsjahr 2023. Die Inflation schwächte sich zwar im Laufe des Jahres

wieder ab, aber Zinssteigerungen und ein Anstieg bei Lohn und Transportentgelten hielten unser Land auf Trapp. In unterschiedlichen Branchen kam es zu Streiks der Arbeitnehmer*innen. Die Energiewirtschaft kämpfte mit den Umsetzungen der Vorgaben der Bundesregierung wie Senkung der Mehrwertsteuer und Preisbremsen auf Strom und Gas. Der Ukrainekrieg konnte kein Ende finden und in 2024 stehen Kommunalwahlen und Landtagswahlen an. So auch in Brandenburg. Die Meinungen in Deutschland gingen nie weiter auseinander als aktuell. Ein Ergebnis der Wahlen in verschiedenen Bundesländern ist nicht vorhersehbar.

Zum Ende des Berichtsjahres haben sich die Preise auf dem Energiemarkt wieder stabilisiert und waren fast wieder auf dem Niveau zu Kriegsbeginn. Dennoch ist ein Abwärtstrend nicht weiter abzusehen und es muss vor dem Trugschluss gewarnt werden, dass es wieder so wird wie vor 2022. Das Gegenteil ist der Fall. Durch die Klimapolitik müssen die Länder, die Versorger und auch die Hauseigentümer in grüne bzw. erneuerbare Energie investieren. Diese Investitionen kosten viel Geld, welches am Ende der Verbraucher zahlen muss.

III. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Umsatzentwicklung

Seit dem Jahr 2018 erfolgt die Vermietung unseres Bestands zum Mietspiegel Mittelwert.

Die Sollnutzungsentgelte für Wohnungen (ohne Umlagen) betragen 2023 T€ 9.084,2 (Vorjahr: T€ 9.048,4). Ursächlich dafür sind die Anpassungen bei Neuvermietung. Berücksichtigt wurde der Mietenspiegel 2022 für Potsdam für die Berechnung der Entgelte bei Neuvermietung.

Der Vorstand sieht seine Aufgaben für den Bestand.

Insgesamt konnten 35 Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 neu vermietet werden.

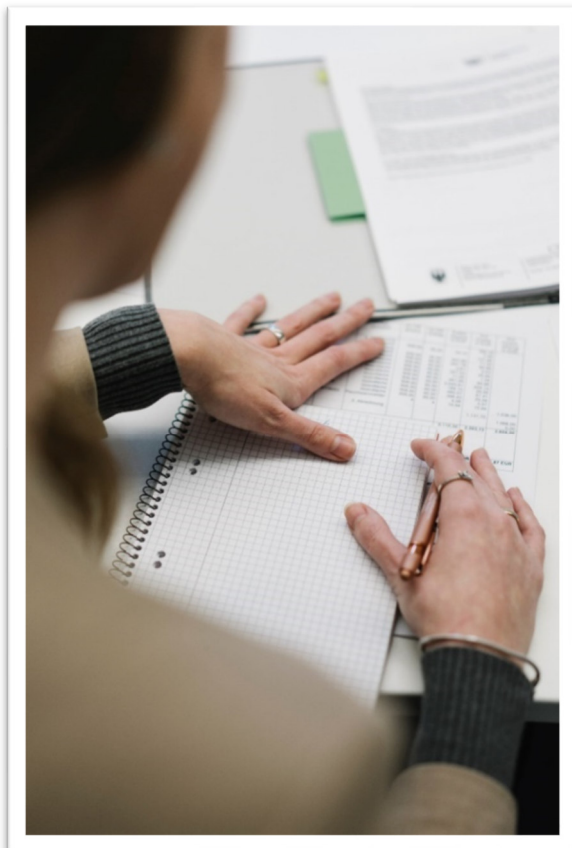
41 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt und damit kam es zu einer Fluktuationsquote von 2,7%. Die Vermietungsanschlussquote betrug 2023 85,4% (Vorjahr: 83,1%). Im Berichtsjahr wurden 17 Wohnungen wieder instandgesetzt.

Das durchschnittliche Sollnutzungsentgelt betrug 2023 6,38 €/m² Wohnfläche, dies entspricht einer Erhöhung von ca. 0,47 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. In den vergangenen Jahren reduzierten sich die jährlichen Steigerungen der Nutzungsentgelte, hatten sich in 2018 die Gremien auf sozial gerechte Nutzungsentgelte geeinigt. Doch im Hinblick auf die steigenden Preise unter anderem für die Instandsetzung und Instandhaltung, hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen die Nutzungs-

entgelte zum 01.04.2024 zu erhöhen. Bereits im November und Dezember 2023 wurde die Erhöhung den wohnenden Mitgliedern angekündigt. Mit dem zeitlichen Vorlauf konnten wir unsere Nutzer über die Notwendigkeit der Erhöhung aufklären.

Die letzten beiden Kalenderjahre stellten unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Aufgrund der Mehrkosten bei der Instandsetzungsmaßnahme des Objekts Hans-Sachs-Straße 49-55 mussten die Kosten für andere Projekte reduziert werden. Davon war auch die Instandsetzung von leergezogenen Wohnungen betroffen. Der Leerstand hat sich so zum Stichtag 31.12.2023 auf 2,16% (entspricht 33 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr (1,77% entspricht 27 Wohnungen) erhöht.

Nebenkostenentwicklung



Der Wohnungsmarkt bleibt auch auf nicht absehbare Zeit angespannt und für unseren Wohnungsbestand gibt es weiterhin eine starke Nachfrage. Insbesondere sind die größeren 3- und 4-Zimmerwohnungen nachgefragt. Unser Bestand ist für viele Familien sehr attraktiv. Für das neue Geschäftsjahr wurde das Budget für die Instandsetzung der Leerwohnungen verdoppelt, um so dem höheren Leerstand entgegenzutreten.

Zum Stichtag 31.12.2023 betragen die Forderungen aus Vermietung T€ 44,9 (Vorjahr: T€ 22,8). Aufgrund der spät abgerechneten Betriebskosten kam es zu Überhängen ins neue Geschäftsjahr. Die Einzelwertberichtigungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Sie betragen zum Stichtag insgesamt T€ 11,6 (Vorjahr: T€ 5,1).

Bereits im Vorjahr hatte der Gesetzgeber das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) bzw. „Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme“ in Kraft gesetzt. Mittels dieses Gesetzes konnten sowohl Versorger als auch die Verbraucher vor hohen Mehrkosten geschützt werden. Ebenfalls wurde die Gas- und Wärmepreisbremse verabschiedet. Diese Preisbremse entlastete die Bürger und Unternehmen im Berichtsjahr wie folgt:

- **Haushalte** sowie kleinere und mittlere Unternehmen erhielten für **80 Prozent** ihres bisherigen Verbrauchs einen garantierten **Gas-Bruttopreis von 12 Cent pro Kilowatt-stunde**. Für die restlichen 20 Prozent des Verbrauchs galt der Vertragspreis.

- Für Fernwärme lag der **garantierte Bruttopreis bei 9,5 Cent pro Kilowattstunde.**
- Stromverbraucher wurden ab März 2023, einschließlich Rückwirkung zum Januar 2023 entlastet.
- Die Energiepreisbremsen für Gas und Strom waren bis 31.12.2023 gültig.
- Für das Jahr 2023 gab es eine Mehrwertsteuer-Senkung auf 7% für Gas und Fernwärme, nicht für Strom. Diese Senkung war gültig bis zum 31.03.2024



Die Entlastungen der Haushalte haben zur Folge, dass die empfohlenen Anpassungen der Vorauszahlungen sich meist positiv auf die Ergebnisse in den Betriebskostenabrechnungen auswirken werden. Auf die Empfehlung des Vorstands die Vorauszahlungen der Nebenkosten anzupassen, hatten mehr als 85 Prozent unserer Nutzer entsprechend reagiert. Der Irrtum, der sich nun bei vielen Nutzern auftut, ist eine Reduzierung der Vorauszahlungen für die Nebenkosten. Da nun im neuen Geschäftsjahr die Preisbremsen und Steuersenkungen wegfallen, ist mit höheren Kosten für die folgenden Jahre bei den Betriebskosten zu rechnen. Insbesondere die kalten Nebenkosten wie Müllgebühren oder Straßenreinigung

werden aufgrund der gestiegenen Lohn- und Transportkosten sich erhöhen.

Für das Jahr 2022 haben sich die abgerechneten Betriebskosten (in 2023) um T€103,8 im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Diese Reduzierung betrifft insbesondere die kalten Betriebskosten mit T€153,5. Die warmen Betriebskosten haben sich dagegen um T€ 49,7 erhöht. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das Ergebnis nicht ganz der Realität entspricht, da für eine Heizstation die Kosten für Wärme nicht bis zum 31.12.2023 gegenüber unseren Nutzern abgerechnet werden konnten und wir vermuten, dass sich das Ergebnis für die warmen Betriebskosten noch erheblich verändert.

Die Reduzierung der kalten Betriebskosten erfolgte aufgrund des Wegfalls der Treppenhausreinigung, die bis 2021 noch flächendeckend für nahezu alle Treppenhäuser über die Firma Gegenbauer durchgeführt wurde. Ebenso haben sich für das Abrechnungsjahr 2022 die Wasserkosten reduziert.

Der Vorstand hat die Entwicklung der Nebenkosten stets im Auge und wird auch wie in den letzten Jahren auf gravierende Veränderungen reagieren und seine wohnenden Mitglieder informieren. Um die Kostenveränderungen für unsere Nutzer moderat bzw. stabil zu halten, schöpft der Vorstand alle Möglichkeiten aus. So beteiligt sich der Vorstand für die Genossenschaft im Arbeitskreis Stadtspuren, um mit den örtlichen Versorgern Rahmenverträge abschließen zu können.

Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung



Ein Fensterladen – Vorher und Nachher

Aufgearbeitet durch unsere
Haushandwerker

Da sich die Maßnahme am Objekt Hans-Sachs-Straße 49-55 immens verteuert hat gegenüber der ursprünglichen Planung im Jahr 2021 wurden im Berichtsjahr 2023 die Investitionen in den Bestand stark eingeschränkt. Hinzu kamen hohe Inflation und die Auswirkungen des Ukrainekriegs. Die Restarbeiten am Objekt Hans-Sachs-Straße 49-55 konnten nahezu bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Kleine Restarbeiten aus Gewährleistungsansprüchen erfolgen noch im neuen Geschäftsjahr.

Am Objekt Kottmeierstraße 3-4 wurden die vertikale Abdichtung sowie die Restarbeiten bis Jahresende abgeschlossen.

Die Außenanlage des Projekts Heinrich-Mann-Allee 47-54 konnte im Berichtsjahr ebenfalls nahezu komplett neu hergerichtet werden. Es fanden umfangreiche Maßnahmen statt, wie die Errichtung eines Fahrradabstellplatzes und die Neugestaltung des Müllplatzes.

Allerdings konnte an dieser Maßnahme beobachtet werden, wie sich die Ressourcenknappheit sowie der Personalmangel auf dem deutschen Arbeitsmarkt darstellt. Denn es kam immer wieder zu Lieferengpässen verschiedenster Materialien oder einem hohen Personalengpass für Ausführungstermine. Diese Probleme sorgten für eine nicht termingerechte Abarbeitung der geplanten Abläufe und auch dafür, dass die letzten Maßnahmen nun noch mit ins neue Geschäftsjahr getragen werden.

Eine besondere Bedeutung hatte auch die Instandsetzung der Leerstandswohnungen. Aufgrund der hohen Inflation konnten nur 17 Wohnungen für insgesamt T€1.121,7 wieder instandgesetzt werden. In den letzten Jahren waren es ca. 30 Wohnungen. Dabei kam es zu keinem Einsatz von besonderen Materialien oder Grundrissänderungen. Schlichtweg hat sich das Preisgefüge verändert und so die Arbeiten erheblich verteuert.

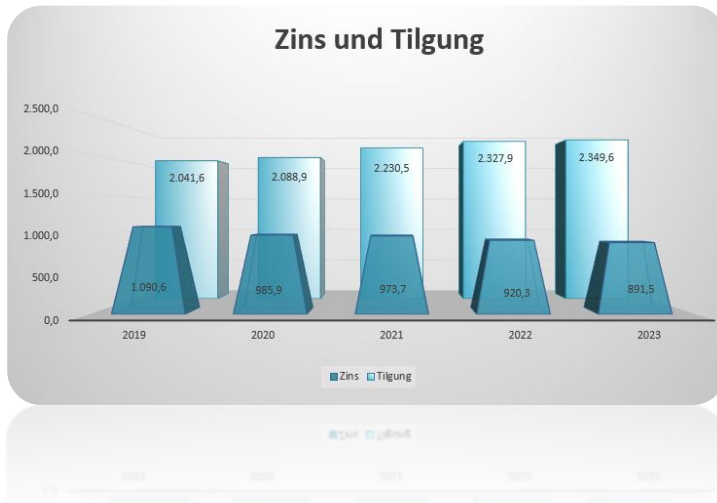
Das Gebäudeenergiegesetz stellt uns vor eine neue Herausforderung, das ursprüngliche Heizungskonzept für unseren Wohnungsbestand, insbesondere für die Teltower Vorstadt, zu hinterfragen. Während für die Nauener Vorstadt und Brandenburger Vorstadt die Versorgung mit Wärme durch Contracting und Fernwärme sichergestellt ist, zeigt sich für unsere dritte Vorstadt ein anderes Bild. Dort gab es fast ausschließlich nur Einzelheizungen, die in den letzten Jahren in verschiedenen Häusern zentralisiert wurden. Aktuell gibt es noch immer Gaseinzelheizungen, die in die Jahre kommen. Um unnötige Investitionen zu vermeiden und Finanzmittel nicht zu verschwenden, beschäftigt sich der

Vorstand mit alternativen Lösungen. Etwa ein Anschluss an die Fernwärme sowie die Versorgung mittels erneuerbarer Energien werden beleuchtet. Aufgrund der Problematik wurden im Berichtsjahr nur noch die bereits bestellten Heizanlagen eingebaut und das ursprüngliche Konzept auf Eis gelegt. 2023 betrug die Kosten T€ 212,2 für Heizungsumbauten.



Eine Wohnung – frisch renoviert

Finanzierungsmaßnahmen



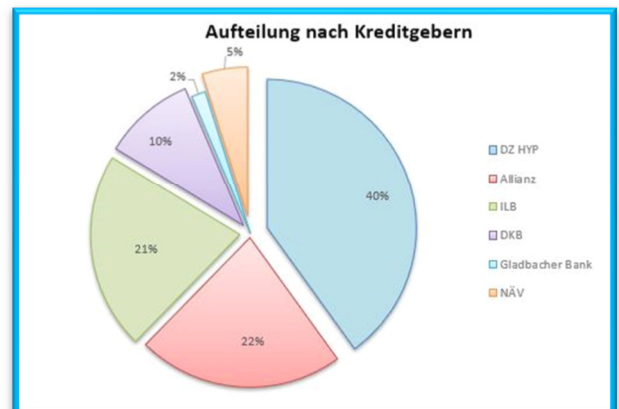
Die Genossenschaft konnte die Niedrigzinsphase in den Jahren 2016 bis 2021 für die Umgestaltung der Grundstücksbeleihungen und Finanzierungsbelastung nutzen. Obwohl es aufgrund der Niedrigzinsen zu Neuaufnahmen von Kreditmitteln kam, wurde die Zinsbelastung reduziert. Seit 2022 sind die allgemeinen Kreditzinsen stetig gestiegen und verteuern somit zusätzlich zu den gestiegenen Baupreisen die Finanzierung möglicher Projekte.

Da der Vorstand frühzeitig sich auch um zukünftige Prolongationen in den kommenden Jahren gekümmert hat, konnte jedoch ein Zinsrisiko für die Genossenschaft aufgrund der aktuellen Zinssteigerungsphase vermieden werden. Erneut haben sich die Zinszahlungen für das Geschäftsjahr 2023 reduziert und betragen zum Stichtag T€ 896,3 (Vorjahr: T€ 925,5). Die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten betragen T€ 2.349,6 (Vorjahr: T€ 2.327,9).

Außerplanmäßige Tilgungen gab es nicht.

Mit den vorgenommenen Umschuldungen konnte gleichzeitig das ursprüngliche Klumpenrisiko der beteiligten Kreditgeber zerstreut werden.

Die folgende Grafik zeigt nun die breite Streuung der Kreditmittel zum Stichtag 31.12.2023.



Aufgrund unserer kontinuierlichen Liquiditätsplanung erwarten wir für 2024 keine Liquiditätsengpässe.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Entwicklung unserer Mitarbeiter*innen und die Förderung junger Menschen ist für uns ein Leitbild, um auch so dem Personalmangel auf dem Arbeitsmarkt entgegenzuwirken. So sehen wir es als unsere Aufgabe junge Leute für den Beruf

des Immobilienkaufmann/-kauffrau zu begeistern und unterstützen sie während der Ausbildung in sämtlichen Lebenslagen. Im Berichtsjahr hatten wir sogar zeitweilig zwei Auszubildende und eine Praktikantin zeitgleich.

Zum Stichtag 31.12.2023 waren 22 Mitarbeitende bei unserer Genossenschaft beschäftigt. Die Personalkosten betragen für das Berichtsjahr T€1.140,3 (Vorjahr: T€1.290,1).

In der Verwaltung beträgt das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeitenden 40 Jahre, so dass hier kein Risiko von Personalverlust aufgrund Renteneintritt erkennbar ist. Anders stellt sich dies im Handwerkerbereich dar. Das durchschnittliche Alter beträgt hier nunmehr 61 Jahre und zeigt deutlich auf, dass es in den kommenden Jahren Bestrebungen geben muss, der Entwicklung entgegenzutreten. Jüngere Nachwuchskräfte zu finden ist derzeit ein großes Problem, da es im handwerklichen Segment spürbar weniger Interessierte gibt. Unsere Hausmeister und Haushandwerker bilden das Herzstück der Genossenschaft. Ohne sie würden Müllplätze verwaisten, kleinere Instandsetzungsarbeiten nicht mehr schnell und

unkompliziert durchgeführt werden können. Der Vorstand wird versuchen anstehende Renteneintritte mit fachkompetenten Personen aufzufangen.

Fortbildung fachlich und als teambildend sind ein Grundstein, um unsere verschiedenen Tätigkeitsbereiche abzubilden. Dabei spielt es keine Rolle, welche Funktion der/die Mitarbeitende im Unternehmen innehat. Das Gesundheitsmanagement nimmt immer mehr eine tragende Rolle für ein gutes Arbeitsklima ein. So sorgen nicht nur ergonomische Arbeitsstühle und höhenverstellbare Tische für einen optimalen Arbeitsplatz, sondern auch mit kleinen Angeboten, wie einem Gesundheitsball oder frischem Obst, wird für die Gesundheit der Arbeitnehmer*innen gesorgt. Zusätzlich konnten die Mitarbeitenden einen Kurs besuchen, der sich auf die Rückengesundheit spezialisiert hat.

IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 ist der Vermögensaufbau der Wohnungsgenossenschaft 1903 Potsdam eG hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von T€83.451,9 wird überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (T€83.790,8) finanziert.



Im Vergleich zum Vorjahr ist das Bilanzvolumen (T€87.391,1) lt. Vermögenslage zum Stichtag 31.12.2023 um T€581,4 gestiegen. Die Steigerung kann durch

höhere geleistete Anzahlungen auf die Nebenkosten begründet werden. Des Weiteren konnte die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€1.605,2 erwirtschaften. Das langfristige Fremdkapital hat sich um T€2.349,6 verringert, somit erhöht sich auch erneut die Eigenkapitalquote auf 46,7 %.

Aufgrund der Mehreinnahmen aus den angepassten Vorauszahlungen für Nebenkosten der Nutzer und reduzierten Investitionen in den Bestand haben sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr um T€1.919,3 erhöht. Zudem weist die Genossenschaft ein Bausparguthaben von T€585,1 aus.

Das Bilanzvolumen errechnet sich wie folgt:

Bilanzsumme	€	92.128.259,55
Unfertige Leistungen	€	-4.737.137,51
Bilanzvolumen	€	87.391.122,04

Das Eigenkapital hat sich absolut um T€ 1.603,1 erhöht. Der Jahresüberschuss für 2023 beträgt T€ 1.605,2.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Fünfjahresvergleich dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital					
-nominal	40.835,2	39.232,1	38.802,3	39.056,9	39.304,5
-Quote (%)	46,7	45,2	43,8	44,4	44,4
Langfristiges Kapital					
	83.790,8	84.537,3	86.644,0	85.979,5	86.816,0
Langfristiges Vermögen					
	83.451,9	84.776,6	85.489,4	85.565,7	86.386,1

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.919,3 erhöht und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2023 T€ 3.225,7. Des Weiteren hat die Genossenschaft Bausparguthaben zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 585,1 ausgewiesen.

Um die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft weiterhin zu sichern, erfolgen mittels eingerichteter Controlling Instrumente die monatliche Liquiditätsplanung, die Budgetierung des Instandhaltungsaufwandes sowie die Planung größerer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Bis zum Stichtag 31.12.2023 sind Herstellungskosten für Wohngebäude in Höhe von T€ 363,2 (Vorjahr: T€ 983,1)

angefallen, die ausschließlich die Sanierung leergezogener Wohnungen in unserem Bestand betreffen. Zusätzlich sind für die Herstellung der Außenanlage in der Heinrich-Mann-Allee 47-54 T€ 37,3 investiert worden. Im Berichtsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen, es kam lediglich zu einer Umschuldung. Insgesamt wurden im Berichtsjahr T€ 2.349,6 getilgt. Es gab keine Sondertilgungen.

Das neue Gebäudeenergiegesetz stellt neue Aufgaben an unsere Genossenschaft. Mit der Ausrichtung der Heizstrategie und den damit verbundenen Investitionen in den Bestand wird die Finanzlage der Genossenschaft nachhaltig beeinflusst werden.

Ertragslage

Trotz der leichten Erhöhung der Sollmieten für Wohnraum mit T€ 35,8 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 53,0 auf T€ 12.674,6 gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Entwicklung ist mit der Nichtabrechnung der warmen Betriebskosten für die Heizstation Große Weinmeisterstraße 57 sowie mit den Entlastungsbeträgen für Gas und Strom im Dezember 2022 zu begründen. Hinzu kommen höhere Erlösschmälerungen durch Leerstand. Im Gegensatz zu den Vorjahren gab es jedoch weniger Mietminderungen unserer Nutzer aufgrund von Bauarbeiten in den Leerwohnungen und Projekten.

Verringert haben sich auch die anderen Umsatzerlöse und Erträge um T€ 59,1 auf T€ 240,1. Die Reduzierung ist auf Rückforderungsbeträge von Kreditoren im Vorjahr und damit einen erheblichen Rückgang der Erträge aus früheren Jahren, sowie Versicherungsleistungen und Weiterberechnungen zurückzuführen, denen höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen gegenüberstehen.

Die Bestandsveränderungen haben sich mit T€ 1.011,4 stark erhöht auf T€ 1.192,2 und sind mit den erhöhten Betriebskosten für die Abrechnung 2023 in 2024 zu begründen. Auch hier fehlt allerdings die Abrechnung der Heizstation Große Weinmeisterstraße, weil bis zur Erstellung dieses Berichts keine Abrechnungs- und Vorauszahlungsdaten seitens des Versorgers vorlagen.

Es haben sich im Berichtsjahr die Instandhaltungskosten um T€ 1.145,2 gegenüber dem Vorjahr reduziert und betragen T€ 3.205,8 (Vorjahr T€ 4.351,0).

Die Personalkosten betragen 2023 T€ 1.140,3 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 149,8 verringert. Die Reduzierung der Kosten erklärt sich dahingehend, dass die Kosten aus dem Rechtsstreit mit einem Vorstand im Vorjahr entstanden sind, insgesamt eine Position im technischen Bereich nicht bzw. die offene Stelle in der Hausverwaltung erst zum Dezember 2023 besetzt werden konnte. Für das kommende Jahr ist hier wieder mit einer Steigerung zu rechnen, da sämtliche Positionen wieder erfolgreich mit Fachkräften besetzt und auch eine neue Stelle in der Mitgliederbetreuung kreiert wurde.

2023 betrug der Zinsaufwand T€ 896,3 und konnte erneut vermindert werden. Die Abschreibungen haben sich um T€ 3,8 leicht erhöht.

Die übrigen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Im Geschäftsjahr wurde unsere Genossenschaft 120 Jahre alt und die Kosten der Feierlichkeiten sind in dieser Position zu finden. Ebenfalls trugen zusätzliche Kosten für interne Prozesse, wie der Umgestaltung und Erneuerung des Organisationshandbuchs und auch des Risikomanagements zu den Aufwendungen bei.

Finanzielle Leistungsindikatoren – im 5-Jahres-Vergleich

	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresfehlbetrag -/überschuss in T€	1.605,2	427,3	-252,1	-250,6	723,6
Eigenkapital-Quote in %	46,7	45,2	43,8	44,4	44,4
Restschulden je m ²	350,54	369,67	390,02	382,62	386,91
Leerstandsquote in %	2,16	1,77	1,11	0,92	0,26
Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche	6,38	6,35	6,31	6,25	6,17
Anteil Fremdkapitalzinsen zur Nettokaltmiete in %	9,6	9,9	10,6	10,8	12,2
Anteil Kapitalquote zur Nettokaltmiete in %	34,7	34,9	34,5	33,4	34,6
Instandhaltungskosten in €/m ² Nutzfläche	26,16	35,50	42,84	46,79	35,00

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren



Das Berichtsjahr stand ganz im Zeichen der 120 Jahre WBG 1903 Potsdam eG. Am 27.03.2023 wurde unsere Genossenschaft 120 Jahre alt und für unsere Mitglieder wurde ein entsprechendes Fest in der Kottmeierstraße in der Teltower Vorstadt, auch bekannt als Siedlung am Brunnen, organisiert. Dabei war die Organisation auf mehrere

Schultern unserer Mitarbeiter*Innen und Praktikanten verteilt worden. Sowohl die Mitglieder als auch unsere Mitarbeitenden waren vom Ergebnis begeistert. Die Kottmeierstraße wurde komplett gesperrt und das Fest war wie ein Straßenfestival aufgebaut. Unterschiedlichste „Food-Trucks“ boten Leckereien an und eine große Bühne sorgte für

Unterhaltung. Auch die Kleinsten kamen nicht zu kurz, mit Mal- und Bastelstrecke und einer Hüpfburg hatten sie ihren Spaß.

Zusätzlich fanden auch unsere beliebten Vernissagen statt. Dabei konnte besonders Herr Olaf Tiede mit seiner Sichtweise über die Strukturen und Zusammenhänge verschiedener Sichtachsen innerhalb Potsdams die Gäste begeistern. Er hielt einen Vortrag darüber und anschließend



konnte man sich von der Kreativität des Künstlers überzeugen.

Für die Mitarbeitenden organisierte der Vorstand einen Workshop, bei dem es nicht nur um teambildenden Austausch ging. Wichtige Themen wie Compliance

und Arbeitsschutz wurden ebenfalls besprochen. Ein weiterer Workshop im Spätsommer intensivierte die Zusammenarbeit zwischen Hausverwaltung und Technik. Auch hier ging es um abteilungsübergreifende Prozesse.

Da die Genossenschaft sich seit 2022 in einem Transformationsprozess befindet und die Außendarstellung überarbeitet wurde, gab es für dieses Thema ebenfalls mehrere Workshops. So konnte im September 2023 ein Workshop mit Mitgliedern veranstaltet werden, um den Weg zu einer Neuausrichtung der Genossenschaft einzuschlagen. Gemeinsam mit den Mitgliedern wurde besprochen, wie sich die 1903 modernisieren sollte. Nicht nur in Kommunikation und Transparenz, sondern auch im Umgang miteinander und der Einbindung der Mitglieder in die Gestaltungsmöglichkeiten sollte der Transformationsprozess führen. Herausgekommen sind unser neues Logo und Design, womit sich unsere 120 Jahre junge Genossenschaft für kommende Generationen aufstellt.



Das genossenschaftliche Leben und Miteinander nimmt Fahrt auf. Auf Initiative einiger Nutzer aus der Hessestraße in der Nauener Vorstadt wurde die Geschichte seit Ersterung der Straße intensiv aufgearbeitet. Im Oktober 2023 fand dazu ein Hesse-Talk mit aktuellen und ehemaligen Anwohnern statt. An einem schönen Samstagabend wurde, moder-



iert von zwei Nutzern unserer Genossenschaft, durch interessante Geschichten aus verschiedenen Epochen geführt. Die Nutzer haben für ihre Geschichte der Hessestraße einen Film gedreht und es sollen im neuen Jahr Ausstellungen folgen.



Nachhaltigkeitsbericht

Das Thema Nachhaltigkeit zieht immer größere Kreise, so dass nun auch die Wohnungsunternehmen berichten, wie nachhaltig ihre Investitionen sind. Für unsere Genossenschaft ist es wichtig ein Zeichen zu setzen und angefangen wurde mit der Aufstellung von Bienenstöcken in unseren Gebieten. Mittlerweile sind die Bienenstöcke das zweite Jahr bei uns. Dass der Standort auch mal nicht ideal sein kann, zeigt den Verlust eines Bienenstocks in der Nauener Vorstadt. Dort konnte aber im Frühjahr wieder ein neues Bienenvolk einziehen und der Nebeneffekt der Bienenvölker ist der WBG-Eigene Honig. Für diesen malte



sogar eine kleine Nutzerin unserer Genossenschaft das passende Etikett.

Nachhaltigkeit zieht sich aber auch in die Bestandsbewirtschaftung. Aufgrund der aktuellen Thematik „Dekarbonisierung“ beschäftigt sich der Vorstand nun mit der Überarbeitung des ursprünglichen Heizungskonzeptes. So sollen die Wohnanlagen nachhaltig und ökologisch wertvoll mit Energie versorgt werden. Allerdings ist diese Aufgabe für unseren denkmalgeschützten Bestand eine Mammutaufgabe, die sich noch Jahre hinziehen wird.



Gesamtaussage

Obwohlerneut große Herausforderungen sich im Berichtsjahr für unsere Genossenschaft stellten, sind wir für die nächsten Jahre gut gewappnet. Die Genossenschaft hat ihr Finanzierungsrisiko in den letzten Jahren breit streuen

können und die derzeitige Zinsentwicklung stellt kein Risiko dar. Der Fokus rückt nun auf das technische Bestandsmanagement, um so die mit der Dekarbonisierung einhergehenden Aufgaben zu meistern.

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:

	2024	2025	2026	2027	2028
Jahresüberschuss in T€	1.647,5	602,7	1.227,2	1.267,9	525,8
Liquidität in T€	3.039,3	2.355,3	1.848,1	2.480,7	2.150,8

Mit der regelmäßigen Liquiditätsplanung prüft der Vorstand die uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft. Neue Erkenntnisse werden dabei immer wieder 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:

Die Preisentwicklung in den verschiedenen Segmenten und auch die aktuelle Rechtslage hat dazu geführt, dass der Vorstand die Ankündigung zur Erhöhung der Nutzungsentgelte seinen Nutzern im

November 2023 mitteilte. Sowohl bei der Anpassung der Nutzungsentgelte als auch bei der Neuvermietung orientiert sich die Genossenschaft am Mietspiegelmittelwert des Potsdamer Mietspiegels und ihrer eigenen Satzung. Dabei soll das Nutzungsentgelt möglichst unterhalb des Mietspiegelmittelwerts bleiben. Um die zusätzliche Belastung für die wohnenden Mitglieder erträglich zu gestalten und aber gleichzeitig die Investitionen in den Bestand auch weiterhin finanzieren zu können, wird das Nutzungsentgelt um 7 % zum 01. April 2024 angepasst. In der vorliegenden Planung, die bereits im Spätsommer 2023 erstellt wurde, findet

sich die Erhöhung noch nicht wieder. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Potsdam wird ein geringer Leerstand auch für die kommenden Jahre prognostiziert.

Die Entwicklung der Betriebskosten hatte im Gegensatz zum Vorjahr einen erheblichen Einfluss im Berichtsjahr. Die



Anpassung der Vorauszahlungen für die Nebenkosten 2022 und 2023 wirken sich auf die Umsatzerlöse stark erhöhend aus. Der Mittelabfluss durch die Versorger konnte für 2023 lediglich geschätzt werden, denn auch die Versorger hatten Probleme mit den Abrechnungsmodalitäten aufgrund der sich immer wieder ändernden gesetzlichen Vorgaben. Hier ist erst im Jahr 2024 mit einer normalen Rechnungslegung zu rechnen.

Die Preisentwicklung im Bausegment hat nicht nur erhebliche Folgen für Wartung und Instandsetzungsmaßnahmen, sondern auch für die Instandhaltung. So ist beispielsweise bei der Sanierung von Leerwohnungen mit stark steigenden

Kosten zu rechnen, obwohl sich die Leistung in Qualität und Quantität nicht geändert hat. Diese Entwicklung findet sich auch in den Plankosten für die nächsten Jahre wieder.

Im kommenden Jahr wird die Genossenschaft T€2.242,4 durch planmäßige Tilgungen an Fremdkapital zurückführen. Auch in den darauffolgenden Jahren wird die Genossenschaft ihre Annuitätendarlehen planmäßig jährlich tilgen, wobei hier mit einer leichten Steigerung des Anteils an Tilgung zu rechnen ist. Für die Jahre 2027 und 2028 plant die Genossenschaft eine Aufnahme von Fremdkapital von insgesamt T€2.000,0 mit der Inanspruchnahme der bestehenden Bausparverträge.

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

Als Planungssoftware verwenden wir die Software mywowi, die eine zuverlässige langfristige und detaillierte Prognose ermöglicht.

Chancen- und Risikobericht

Obwohl mit keinem strukturellen Leerstand für unsere Genossenschaft zu rechnen ist, stehen wir vor der Herausforderung unseren Wohnungsbestand, der überwiegend denkmalgeschützt ist, sozialgerecht und in den zeitgemäßen Standard zu versetzen. Die



Bewohner leben erfahrungsgemäß sehr lange in ihren Wohnungen, was dazu führt, dass bei Auszug des Bewohners

der Aufwand größer und teurer wird. Potsdam als Landeshauptstadt vom Land Brandenburg ist auch in den kommenden



Jahren eine wachsende Stadt und wird die erhöhte Nachfrage an Wohnraum nur bedingt erfüllen können. Die Inflation und damit steigenden Preise für Dienstleistungen und Materialien haben den Neubau stark eingeschränkt. Aber auch in der Wartung und Instandsetzung wird es vermehrt Probleme geben, um

schnell Abhilfe bei einem Wasserrohrbruch oder ähnlichem zu leisten. Der Vorstand hat in den letzten beiden Jahren einen neuen Handwerker-Pool aufgebaut, um dem Handwerkermangel zu begegnen und die Instandsetzung des Bestands zu sichern.

Eine große Herausforderung zu den zuvor genannten Instandhaltungsproblematiken ist es auch den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse unserer Nutzer anzupassen. Die Bewohner werden immer älter und benötigen barrierefreien Wohnraum. Aufgrund des Denkmalschutzes ist es uns nur möglich den Bestand barrierearm zu gestalten. Daher bleibt der Neubau auch weiterhin eine Option, um diese und andere Nutzergruppen mittelfristig mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Dabei geht es nicht nur um seniorengerechte Wohnungen, sondern auch um die Ansprüche zwecks zusätzlicher Zimmer für einen Home-Office-Bereich, als auch familiengerechten Wohnraum herzustellen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr geplant eine ehemalige Gewerbeeinheit in einen Co-Working-Space umzubauen. Das wird eine Einheit sein, die temporär durch unsere Mitglieder als „Arbeitszimmer“ gemietet werden kann. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen.



Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich ebenfalls drastisch verändert. Besonders bei den kalten Betriebskosten

konnte aufgrund des gestiegenen Lohnindex beobachtet werden, dass sich hier eine weiterhin anhaltend steigende Preisspirale entwickelt. Unsere Bewohner werden akzeptieren müssen, dass sich die Mietnebenkosten in den kommenden Jahren verändern und den Geldbeutel strapazieren werden. Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz ist nicht nur der Vermieter angehalten, das Wohngebäude in einen energetisch sehr guten Zustand zu versetzen, sondern auch der Mieter als Verbraucher muss sein Wohnverhalten überprüfen und gegebenenfalls anpassen, um Kosten einzusparen. Da der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft überwiegend denkmalgeschützt ist, können verschiedene neue Regelungen nicht umgesetzt werden. Beispielsweise werden Ertüchtigungsmaßnahmen wie eine Wärmedämmung oder der Austausch von Fenstern durch die Denkmalbehörde versagt, wie in den letzten Jahren bereits geschehen. Dennoch hält der Vorstand auch für diesen sehr arbeitsintensiven Gebäudebestand fest, alle möglichen Maßnahmen in den nächsten Jahren zu ergreifen, um ihn für die gesetzlichen Anforderungen zu wappnen. So wird derzeit an einer Dekarbonisierungsstrategie gearbeitet, der technische Bestand sowohl die Gebäudehüllen als auch von innen heraus in einer Datenbank erfasst. Somit soll die Planung für kommende Maßnahmen ausgerichtet werden, um die anstehenden Klimaziele, auch im denkmalgeschützten Bestand, realisieren zu können.

Im Berichtsjahr konnten wir gemeinsam mit der Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam einen Wohnungstausch zwischen einem Mitglied und einem Nichtmitglied durchführen. Der Gedanke dabei war aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes eine weitere Säule zu

schaffen, damit sich unsere Mitglieder ihren Wohnungswunsch erfüllen können. Es wurde nicht nur die Wohnung getauscht, sondern auch die Rechte und Pflichten aus der Mitgliedschaft. Nachdem sich alle Beteiligten über die Formalitäten einig waren, konnte der Wohnungstausch zum Jahreswechsel noch erfolgen. Leider wurde die Koordinierungsstelle Wohnungstausch Potsdam zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts aufgelöst. Dennoch halten wir an dem Konzept fest und werden offen für solche Anfrage aus unserer Mitgliedschaft sein.

Die Digitalisierung schreitet weiter voran. Der Vorstand hat feststellen müssen, dass das Kundenportal mit seiner App vom Hersteller nicht weiterentwickelt wird.

Risikomanagementsystem

Am 01.05.1998 trat das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz in Kraft. Unsere Genossenschaft hat das geforderte Risikomanagement seither implementiert. Mit regelmäßigen Vorstandssitzungen sowie Aufsichtsratssitzungen wird die Genossenschaft den Anforderungen dem Gesetz gerecht. Risiken werden stets geprüft, auch im Hinblick der Aussagekraft und der Risikofelder. Im Berichtsjahr hat der Vorstand gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen BBT GmbH das Risikohandbuch begonnen zu überarbeiten und zeitliche Vorgänge angepasst. So zeigt sich, dass das aktive Risikomanagement einschließlich der Berichterstattung an die Organe der Genossenschaft ein kontinuierlicher Bestandteil der Vorstandstätigkeit ist.

Daher folgte ein Vergleich verschiedener Mitbewerber. Ein Umzug der Plattform ist geplant und soll im neuen Geschäftsjahr durchgeführt werden. Mit der Digitalisierung steigt die Sorge eines Cyberangriffes. 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.

Wichtige Bestandteile des Risikomanagements sind u.a. das Führen eines Organisationshandbuches, ein 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 Dienstbe-

ratungen mit den Mitarbeitern statt, um Risiken sofort abwenden bzw. entsprechend darauf reagieren zu können.

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

Potsdam, am 30.04.2024

Der Vorstand



Anja Ronneburg



Randy Wilhelm

Fotohinweise:

Fotodokumentationen freundlich unterstützt durch

- Reimann Fotografen
- Mirka Pflüger
- istock.de

Bilanz und
Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023	€	31.12.2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.398,00	6.604,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.210.673,05		82.517.101,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46		2.172.518,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>65.266,00</u>	<u>83.448.457,51</u>	<u>80.327,00</u>
		83.451.855,51	84.776.550,51
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte		4.737.137,51	3.544.919,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.288,77		17.717,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>54.407,92</u>	87.696,69	209.404,63
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.225.698,30		1.306.363,21
2. Bausparguthaben	<u>585.108,56</u>	<u>3.810.806,86</u>	<u>488.050,99</u>
		8.635.641,06	5.566.455,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		40.762,98	11.621,45
Bilanzsumme		92.128.259,55	90.354.627,13

Passiva	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	22.623,55		24.770,87
2. der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten	1.646.917,75		1.649.065,07
3. Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 996,97 (31.12.2022: € 2.607,46)	<u>5.981,82</u>	1.675.523,12	3.987,88
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	28.746.245,22		28.746.245,22
2. Gesetzliche Rücklage	891.215,57		891.215,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.785.886,69</u>	38.423.347,48	8.020.939,99
III. <u>Bilanzgewinn/-verlust</u>			
1. Verlustvortrag	-75.328,23		-502.643,37
2. Jahresergebnis	1.605.221,63		427.315,14
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-764.946,70</u>	764.946,70	<u>0,00</u>
		40.863.817,30	39.260.896,37
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	40.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.497.247,30</u>	1.537.247,30	718.736,87
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.100.866,06		34.258.446,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.919.314,15		11.077.994,10
3. Erhaltene Anzahlungen	5.529.958,54		4.168.929,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.648,18		35.475,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.103.341,61		803.375,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 10.237,97 (31.12.2022: € 11.446,71)	<u>16.066,41</u>	49.727.194,95	30.772,59
Bilanzsumme		92.128.259,55	90.354.627,13

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.674.594,08	12.727.604,34
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.192.218,48	180.786,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		240.093,43	299.217,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>-7.653.412,01</u>	<u>-7.812.465,72</u>
Rohergebnis		6.453.493,98	5.395.142,27
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-939.366,67		-1.086.150,20
b) Soziale Abgaben	<u>-200.919,28</u>	-1.140.285,95	-203.900,95
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.744.000,14	-1.740.216,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-803.194,73	-786.795,46
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: € 355,37 (2022: € 343,16)		1.140,78	358,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: € 364,24 (2022: € 355,37)		-896.297,46	-925.493,08
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-40.000,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.830.856,48	652.943,96
11. Sonstige Steuern		<u>-225.634,85</u>	<u>-225.628,82</u>
12. Jahresüberschuss		1.605.221,63	427.315,14
13. Verlustvortrag		-75.328,23	-502.643,37
14. Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen		-764.946,70	0,00
15. Bilanzgewinn/-verlust		<u>764.946,70</u>	<u>-75.328,23</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von T€ 400,5 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€1,2 (Vorjahr: €2,0) mit einer Restlaufzeit länger als ein Jahr aus drei Ratenzahlungsvereinbarungen, die im Jahr 2023 geschlossen wurden.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Als unfertige Leistungen wurden im Jahr 2023 entstandene und im Jahr 2024 abzurechnende Betriebskosten in Höhe von T€4.541,3 aktiviert. Des Weiteren enthalten die unfertigen Leistungen auch Kosten in Höhe von T€195,8 für die Abrechnung 2022 in 2023 für die Heizstation Große Weinmeisterstraße 57.

Von den Mietforderungen am Bilanzstichtag (T€44,9) waren T€11,6 vorsorglich einzelwertberichtigt. Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€1,9 abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (T€54,4) betreffen im Wesentlichen debitorische Kreditoren (T€40,3) und Weiterberechnungen an diverse Debitoren (T€13,6). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Deckung möglicher zukünftiger Jahresfehlbeträge bestehen am 31. Dezember 2023 Rücklagen in Höhe von T€38.423,3. Davon entfallen T€28.746,2 auf die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG. Die Vertreterversammlung hat am 19. Juni 2023 den Verlustvortrag von T€75,3 bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 bestätigt und beschlossen.

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2023 beträgt 1.605.221,63€ und wurde mit dem Verlustvortrag aus 2022 in Höhe von T€75,3 verrechnet. Nach gemeinsamem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden T€764,9 (entspricht 50 % des Jahresüberschusses abzgl. dem Verlustvortrag) den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Die restlichen 50 %, also T€764,9 werden erst nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung entsprechend verwendet.

Steuerrückstellungen für voraussichtliche Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag wurden in Höhe von T€ 40,0 gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen (T€ 1.497,2) betreffen insbesondere Rückstellungen für Betriebskosten (T€ 1.111,2) und Rückstellungen für Instandhaltung (T€ 195,5). Weitere sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten für Hypotheken und Schuldurkunden einschließlich Zinsen (T€ 55,7), sowie Prüfungs- und Steuerberatungskosten (T€ 55,4) eingestellt. Die restlichen Rückstellungen von T€ 79,4 betreffen die Verwaltung für Jahresabschlusskosten sowie Urlaubsrückstellungen.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	T€
Auflösung von Rückstellungen	121,9
Auflösung Wertberichtigung, Weiterberechnungen, Krankenkassenerstattungen	35,2
Erträge aus Versicherungsleistungen	36,5
Erträge früherer Jahre	3,0
Aufwendungen	T€
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen	11,2
Kosten für 120-Jahr-Feier am 02.06.2023	42,9

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 2023 durchschnittlich 21 Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Mitglieder

Mitgliederbewegung	verbleibende Mitglieder
Anfangsbestand 01. Januar 2023	3.144
Zugänge	78
Abgänge	97
Stand 31. Dezember 2023	3.125

Die verbleibenden Mitglieder hatten Ende 2023 insgesamt 21.488 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€1.647,9 reduziert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind um T€2,1 auf T€1.646,9 verringert.

Aufsichtsrat

Zitzmann, Christoph	Vorsitzender	Tätig als: Personalverantwortlicher
Saupe, Katja	stellv. Vorsitzende	Ernährungsberaterin für Schulen
Zerbe, Mirek (ab 19.06.2023)	Schriftführer (ab 19.06.2023)	IT-Systemanalyst
Moska, Gesine	Schriftführerin (bis 19.06.2023)	Architektin
Kitzmann, Uta	stellv. Schriftführerin	Juristin
Nopens, Bernd		im Ruhestand
Turczynski, Prof. Ulrich (bis 19.06.2023)		im Ruhestand

In der Vertreterversammlung am 19. Juni 2023 erfolgten turnusmäßig Wahlen zum Aufsichtsrat. Herr Prof. Turczynski und Frau Saupe standen zur Wiederwahl zur Verfügung. Frau Saupe wurde wiedergewählt. Herr Zerbe wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Aufsichtsratsentschädigungen für das Geschäftsjahr 2023 betragen T€ 5,8.

Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Vorstand

Anja Ronneburg		Betriebswirtin (VWA)
Randy Wilhelm	(ab 11.07.2023)	staatl. gepr. Techniker
Johann Grulich	(bis 19.04.2023)	Architekt
Katja Köhler	(ab 01.02.2023 bis 30.09.2023)	Dipl. Bau-Ingenieurin
Bernd Böhnke	(bis 31.01.2023)	im Ruhestand

Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands.

Prokura

Anne Hallmann

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

Vertreterversammlungen

Am 19. Juni 2023 stellte die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 fest.

Der Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2022 entlastet. Die Versammlung nahm den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 und den Bericht über die Prüfung der Genossenschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 zur Kenntnis. Ferner erfolgten Aufsichtsratswahlen und die erste konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates. In der Vertreterversammlung erfolgte die Entlastung der Vorstandsmitglieder Anja Ronneburg und Bernd Böhnke, das ehemalige Vorstandsmitglied Johann Grulich wurde nicht entlastet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

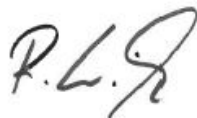
BBU Verband Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Potsdam, am 30.04.2024

Der Vorstand

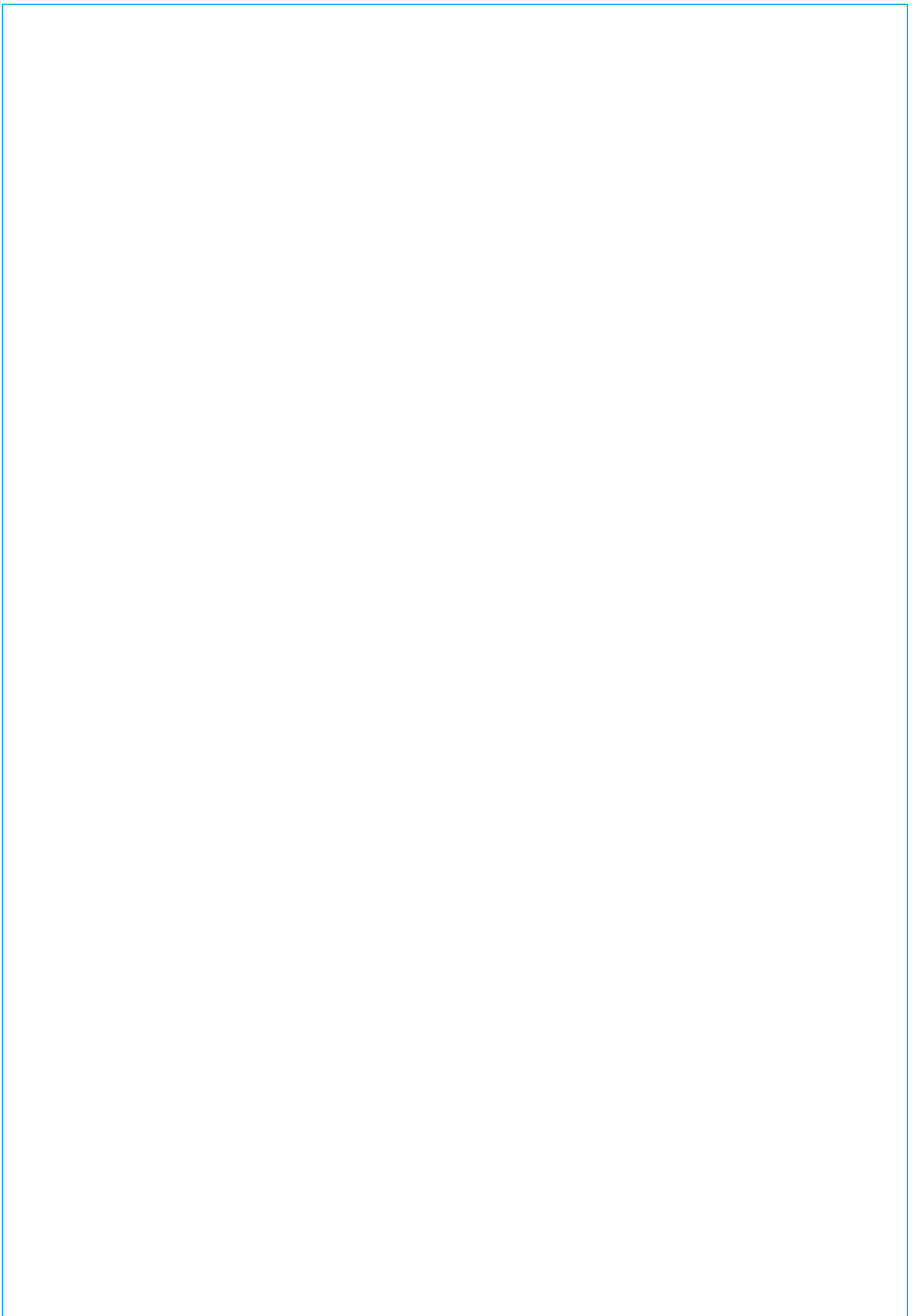


Anja Ronneburg



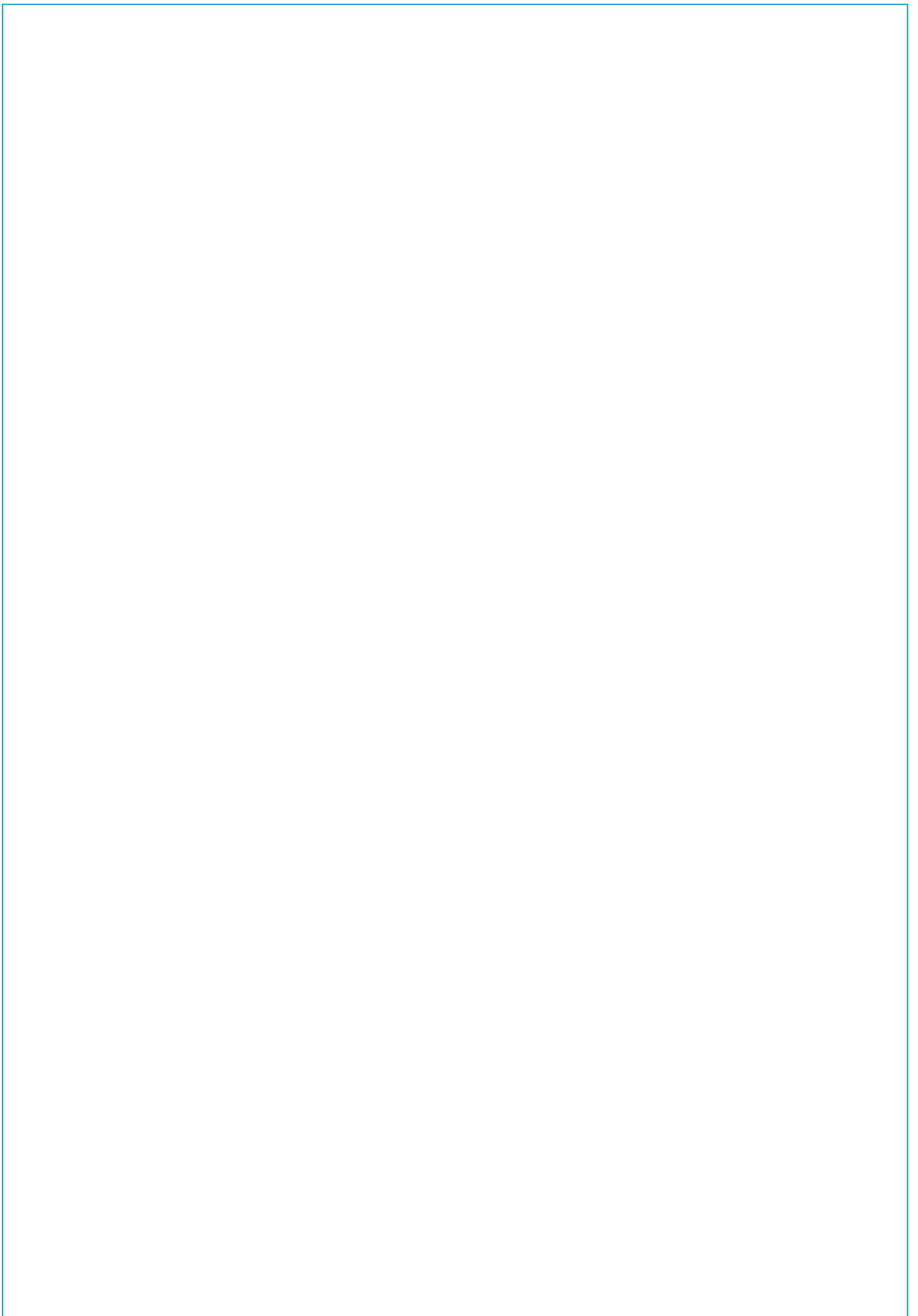
Randy Wilhelm

Anlagen



Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- kosten 01.01.2023 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge Geschäfts- jahres Euro	Anschaffungs- kosten 31.12.2023 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen auf Abgänge Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 Euro	Buchwerte 31.12.2023 Euro	Buchwerte 31.12.2022 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	121.070,45	2.431,41	0,00	123.501,86	114.466,45	5.637,41	0,00	120.103,86	3.398,00	6.604,00
<u>Sachanlagen</u>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	132.563.627,18	400.496,40	0,00	132.964.123,58	50.046.526,13	1.706.924,40	0,00	51.753.450,53	81.210.673,05	82.517.101,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46	0,00	0,00	2.172.518,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.172.518,46	2.172.518,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.614,97	16.443,33	13.744,83	330.313,47	247.287,97	31.438,33	13.678,83	265.047,47	65.266,00	80.327,00
Sachanlagen gesamt	135.063.760,61	416.939,73	13.744,83	135.466.955,51	50.293.814,10	1.738.362,73	13.678,83	52.018.498,00	83.448.457,51	84.769.946,51
Anlagevermögen gesamt	135.184.831,06	419.371,14	13.744,83	135.590.457,37	50.408.280,55	1.744.000,14	13.678,83	52.138.601,86	83.451.855,51	84.776.550,51



Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel



Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	31.100.866,06 34.258.446,76	1.903.856,99 1.878.963,79	7.670.590,17 7.692.626,12	21.526.418,90 24.686.856,85	31.100.866,06	Grundpfandrechte u. Ausfallbürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	11.919.314,15 11.077.994,10	845.212,90 800.045,53	2.245.719,84 2.126.865,21	8.828.381,41 8.151.083,36		
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	5.529.958,54 4.168.929,19	5.529.958,54 4.168.929,19	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	57.648,18 35.475,29	57.648,18 35.475,29	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	1.103.341,61 803.375,96	887.060,41 601.622,15	216.281,20 201.753,81	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	16.066,41 30.772,59	16.066,41 30.772,59	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	49.727.194,95 50.374.993,89	9.239.803,43 7.515.808,54	10.132.591,21 10.021.245,14	30.354.800,31 32.837.940,21		

