

1903

WBG 1903 Potsdam eG



HESSE-TREFF

BEGEGNUNGSSTÄTTE



RAUM FÜR MEHR MITEINANDER

Geschäftsbericht 2024

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden



Liebe Mitglieder,

liebe Leserinnen und Leser,

das Recht auf Wohnen steht zwar nicht explizit im Grundgesetz, aber im Artikel 11 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) ist das Recht auf angemessenen Wohnraum für jeden Menschen verbrieft. Auch unsere Satzung mit § 2 besagt, dass unsere Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu angemessenen Nutzungsentgelten zu verantworten hat. Die Genossenschaft und ihre Mitglieder sowie Gremien befinden sich nun seit einiger Zeit im Transformationsprozess. Es wurde die Kommunikation verbessert, ein Newsletter zuzüglich zur Mitgliederzeitung eingeführt, um die Mitglieder und Nutzer noch mehr in die Vorgänge einzubinden bzw. darüber zu informieren. Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat sich nun auferlegt verschiedene Strategiesitzungen und Workshops zu absolvieren, um die Genossenschaft gut für die kommenden Jahre aufzustellen.

Die Dekarbonisierung und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellen unsere Genossenschaft, mit dem sich überwiegend im Denkmalschutz Bereich befindenden Bestand, vor große Herausforderungen. Nicht jede zeitgemäße Technologie kann für unseren Gebäudebestand verwendet werden. Die kommunale Wärmeplanung (KWP) ist durch die Landeshauptstadt Potsdam beauftragt worden und wird die Weichen für kommende Investitionen stellen. Es ist allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen für unseren Bestand diese KWP haben wird.

Das Berichtsjahr 2024 hatte mit vielen Preissteigerungen zu kämpfen, besonders im Baubereich. Auch für das neue Jahr ist weiterhin mit steigenden Kosten in allen Bereichen zu rechnen, es sind Warnstreiks für Lohnerhöhungen zu erwarten, denen allerdings flächendeckender Personalmangel einhergeht. Wir befinden uns also auch weiterhin in widrigen Zeiten. Der Vorstand hat bereits viele verschiedene Strategien erarbeitet, um die Liquidität unserer Genossenschaft auch für die kommenden Jahre zu sichern. Dabei sind permanente Kontrolle und Steuerung die wichtige Basis für die anstehenden Entscheidungen.

Ihr Christoph Zitzmann

Geschäftsbericht *des* *Vorstands*

für das Jahr 2024



Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum, das Land wies zum Ende des dritten Quartals eine **Bevölkerungsanzahl** von 2.584.050 Personen auf. Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt. Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das **Durchschnittsalter** ansteigt. In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat hingegen seit vielen Jahren einen Zuzug verzeichnen können. Die Nachfrage nach vor allem bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch und setzt die ortsansässige Wohnungswirtschaft unter Druck im Thema Neubau. Gleichzeitig sind die **Baupreise** 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin angestiegen (+4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg der Baupreise im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 % weniger **Baugenehmigungen** für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

Diese unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung schlägt sich auch auf den örtlichen Leerstand nieder. Auch in 2024 gab es Regionen mit hohen Leerstandszahlen und andere Regionen, wie z.B. Potsdam zeigen 2 % Leerstand oder weniger auf. Dabei beruht der Leerstand oftmals auf sich in Sanierung befindender Wohnungen und nicht aus strukturellen Gründen.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der **Arbeitsmarkt** 2024 anhaltend robust. Die **Erwerbstätigkeit** stieg 2024 leicht an. Die allgemeine **Arbeitslosenquote** stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

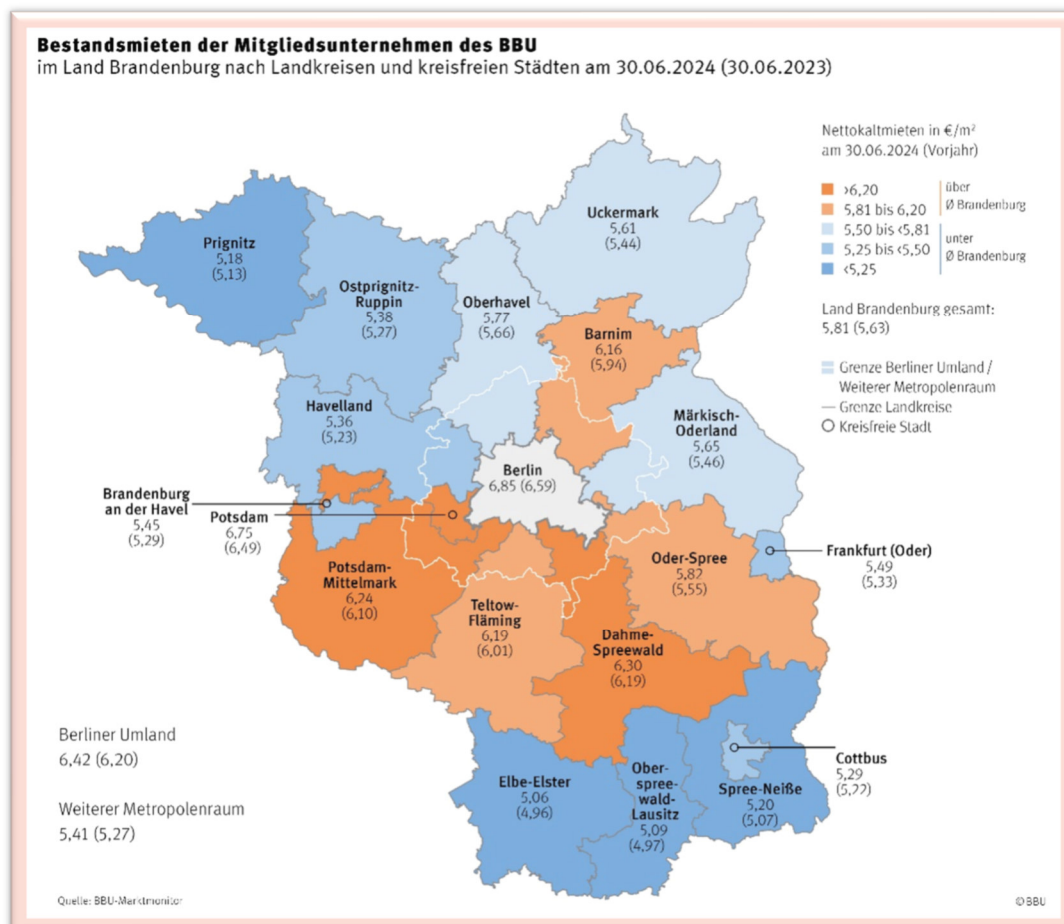
Die **Inflation** in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr: 5,9 %). Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Im Berichtsjahr 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. So lag im Dezember 2024 der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 %

gelegen. Die **Einkommen** (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen betrug zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2024 **5,81 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein moderater Anstieg von **3,2 %** (Stand 30. Juni 2023: 5,63 €/m²). Neuvertragsmieten lagen bei durchschnittlich 6,77 €/m² nettokalt (plus 5,9 %) und Erstvertragsmieten bei Neubau bei 12,87 €/m². Damit waren Mieten in Brandenburg, insbesondere im Erstbezug, teilweise höher als in Berlin. Insgesamt aber wohnte es sich in den Bestandswohnungen der in Brandenburg ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU im Durchschnitt um über einen Euro günstiger als in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

(Bestandsmiete per 30.06.2024: 6,85 €/m²). Unsere Genossenschaft hat zum 01.04.2024 die Nutzungsentgelte angepasst. Aufgrund der Erhöhung der Nutzungsentgelte haben sich diese im Berichtsjahr um 5 Prozentpunkte entwickelt. Diese Anpassung ist für die kommenden Investitionen erforderlich gewesen.

Zum 01.01.2024 trat 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. Mit dieser gesetzlichen Vorgabe, aber bspw. auch unter Betrachtung des CO₂ Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) muss die Genossenschaft die Maßnahmen neu bewerten. Zwar ist der Vermieteranteil bei denkmalgeschützten Gebäuden halbiert oder kann auch



komplett entfallen, dennoch wollen auch wir unseren Bestand zukunftsfähig gestalten – damit auch die nachfolgenden Generationen gut und sicher in unserer Genossenschaft wohnen und leben können. Das sehen wir als unsere Aufgabe und Herausforderung für die nächsten Jahre.

Die Preise für die „zweite“ Miete, den Betriebskosten werden weiterhin steigen. Aufgrund der Reallohnerhöhungen, steigenden Rohstoffpreisen und Transportwegen können wir nahezu ausschließen, dass die Betriebskosten sinken werden. Vielleicht wird aufgrund gutem Betriebskostenmanagement die eine oder andere Position sich leicht reduzieren, in den langfristigen Prognosen geht man allerdings von Preissteigerungen aus. Die Umstellung auf grüne Energie wird auch nichts vergünstigen, aber eventuell zu einer Preisstabilität führen.

Ihre Vorstände

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive script, likely belonging to Anja Ronneburg. The second signature on the right is a more stylized, blocky cursive script, likely belonging to Randy Wilhelm.

Anja Ronneburg und Randy Wilhelm

Umso wichtiger ist der Zusammenhalt in guten wie in schwierigen Zeiten. Ein Umdenken im Handeln als Gemeinschaft muss her und das möchten wir unterstützen. So sind alte und neue Werte zusammenzubringen und gemeinschaftliches Handeln zu fördern. Basis und Ausgangspunkt sollen unsere Begegnungsstätten sein. In 2024 haben wir den Hesse-Treff ins Leben gerufen, mit großem Erfolg bei den Bewohnern der Nauener Vorstadt. Hinzukommen sollen die Begegnungsstätte „Am Heizhaus“ in der Brandenburger Vorstadt und die langersehnten Räumlichkeiten in der Heinrich-Mann-Allee 47 in der Teltower Vorstadt. Diese soll sogar ausreichend groß sein, um unsere jährliche ordentliche Vertreterversammlung durchzuführen. Blicken wir also optimistisch nach vorn... in eine aufregende gute Zukunft.





Geschäftsbericht 2024

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	4
	Finanzierungsmaßnahmen.....	7
	Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	7
IV.	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	10
	Vermögenslage	10
	Finanzlage	11
	Ertragslage	11
	Finanzielle Leistungsindikatoren – im 5-Jahres-Vergleich.....	13
	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	13
	Nachhaltigkeitsbericht	14
	Gesamtaussage	14
V.	Prognose, Chancen- und Risikobericht.....	15
	Prognosebericht	15
	Chancen- und Risikobericht	17
	Risikomanagementsystem.....	20
	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024.....	21
	Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	22
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	24
	Anhang.....	27
	A. Allgemeine Angaben.....	28
	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	28
	C. Erläuterungen zur Bilanz	29
	D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
	E. Vorgänge von besonderer Bedeutung – Nachtragsbericht	31
	F. Sonstige Angaben.....	31
	Anlagen.....	35



Lagebericht 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

Nachhaltiges Wohnen für alle Generationen bleibt im Hinblick auf den überwiegend denkmalgeschützten Bestand eine Herausforderung und gleichzeitig wichtige Aufgabe für unsere Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG, die im Jahr 1903 gegründet wurde. Sie hat ihren Sitz in Potsdam.

Großzügig gestaltete Innenhöfe, Mietergärten und Grünanlagen bereichern

unsere Objekte. In der Teltower Vorstadt besitzt die Genossenschaft eine Waldfläche von 35.617 m².

Zum 31.12.2024 bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG 1.528 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118.768,07 m² sowie eine Gästewohnung mit einer Fläche von 33,03 m².

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Aufgrund konjunktureller und struktureller Belastungen konnte sich auch im Jahr 2024 die deutsche Wirtschaft nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Der **Arbeitsmarkt** 2024 zeigte sich anhaltend robust. Sowohl die **Erwerbstätigkeit** als auch die allgemeine **Arbeitslosenquote** stiegen geringfügig an.

Die **Inflation** ist in Deutschland im Geschäftsjahr 2024 deutlich gegenüber

den Vorjahren zurückgegangen und lag nunmehr bei 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %). Hingegen haben sich die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** überproportional zu der allgemeinen Preissteigerung verteuert.

Im Jahr 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Kreditzinsen hatten im Dezember bei etwa 3 % gelegen.

Auch im neuen Jahr 2025 befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum gerechnet. Weiterhin hohe

Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

III. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

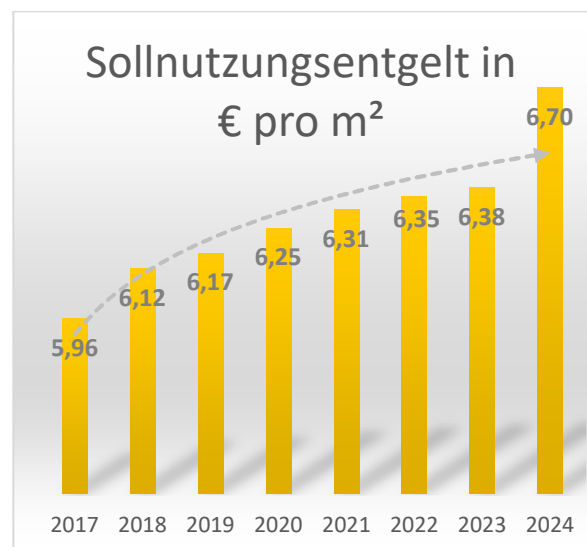
Umsatzentwicklung

Die Vermietung zu moderaten Nutzungsentgelten ist in unserer Satzung im § 14 geregelt. Dabei sind die Nutzungsentgelte vom Vorstand unter Beachtung gesetzlicher Vorschriften nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung festzusetzen und dürfen nicht höher als zur Gesamtkostendeckung der Genossenschaft erforderlich sein. Die Obergrenze der Nutzungsentgelte soll möglichst unterhalb der einschlägigen Mittelwerte des örtlichen Mietspiegels festgesetzt werden.

Aufgrund der enormen Preissteigerungen und notwendigen Instandhaltungs- und setzungsmaßnahmen im Bestand war es jedoch erforderlich nunmehr die Erhöhung der Nutzungsentgelte vorzunehmen. So wurde flächendeckend zum 01.04.2024 das Nutzungsentgelt um 7% erhöht und auf den Mietspiegel-Mittelwert begrenzt. In früheren Jahren erfolgten Anpassungen ausschließlich bei Neuvermietung.

Das durchschnittliche Sollnutzungsentgelt betrug somit im Jahr 2024 6,70 €/m² Wohnfläche, dies entspricht einer Erhöhung von ca. 5 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2024 betragen die Sollnutzungsentgelte für Wohnungen (ohne Umlagen) T€ 9.549,6 (Vorjahr: T€ 9.084,2).



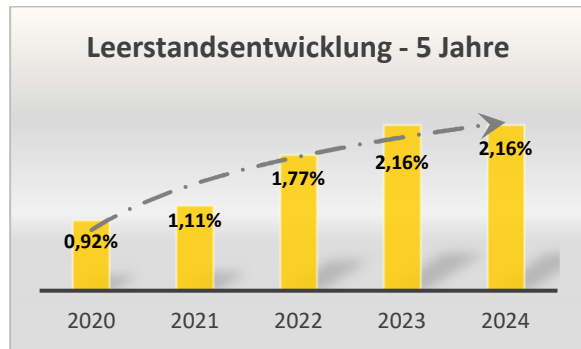
Es konnten im Geschäftsjahr 2024 64 Wohnungen neuvermietet werden. Davon waren insgesamt 46 Wohnungen in der erfolgreichen Sanierung bzw. Instandsetzung.

Die Vermietungsanschlussquote betrug 98,5% (Vorjahr: 85,4%). Es wurden 65 Nutzungsverhältnisse bis zum 31.12.2024 gekündigt und somit betrug die Fluktuationsquote im Berichtsjahr 4,3%.

Seit 2022 stand unsere Genossenschaft vor der großen Herausforderung, dass die Maßnahme des Objekts Hans-Sachs-Straße 49-55 teuer wurde. Zudem kam es zu einer Welle von Auszügen langjährig wohnender Nutzer, deren Wohnungen mit zeitgemäßen Standards instandgesetzt werden mussten. Enorme Preis-

steigerungen machten es notwendig, das Budget für die Sanierung zu erhöhen.

Der Leerstand betrug zum 31.12.2024 2,16%. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand damit gleichgeblieben.



Nebenkostenentwicklung

Die Nebenkostenabrechnung für 2023 in 2024 zeichnete sich mit hohen Stromkosten für den gesamten Bestand aus. Des Weiteren sind die Abwasserkosten von 3,92€ pro m³ auf 4,08€ pro m³ gestiegen. Aufgrund der nachträglichen Reinigung der Fallrohre an einigen Gebäuden sind ebenfalls die Dachrinnenreinigungskosten gestiegen. Bei den Objekten mit u.a. Einzel- und Sammelheizungen kam es zu erheblichen Erhöhungen der Wartungskosten der ausführenden Firma. In unserer Siedlung Teltower Vorstadt waren in dieser Abrechnung noch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs mit hohen Gaskosten zu spüren. Währenddessen konnten die Bewohner in der Brandenburger Vorstadt von dem Contractor-Wechsel zum städtischen Versorger (EWP) bereits profitieren.

Im Jahr 2022 und Anfang 2023 wurden die Vorauszahlungen der Nutzer überwiegend angepasst. Das führte nunmehr zu hohen Guthaben, weshalb im neuen Geschäfts-

In unserer Stadt Potsdam bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Wir mussten nun unsere Erfassung für Nichtmitglieder aufgrund hoher Nachfrage arbeitsbedingt einstellen. Auch in naher Zukunft können wir unseren Wohnraum ausschließlich nur unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen.

Zum Stichtag 31.12.2024 betragen die Forderungen aus Vermietung T€37,1 (Vorjahr: T€44,9). Die Einzelwertberichtigungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Sie betragen zum Stichtag insgesamt T€8,3 (Vorjahr: T€11,6).

jahr eine Reduzierung der Vorauszahlungen für das Jahr 2025 erfolgte.

Für die Nebenkostenabrechnung 2024 ist mit weiterhin steigenden Kosten zu rechnen. So werden die Kosten für die Baumpflege die seit Oktober 2024 anfallen, wie bereits schon 2021 den Nutzern angekündigt, umgelegt.



Aufgrund der Hochsetzung der Mehrwertsteuer für Gas werden auch für die Brandenburger Vorstadt die Kosten für Wärmelieferung steigen. Ebenfalls haben sich die Kosten für Straßenreinigung und Winterdienst erhöht. Und bei den Rauchwarnmeldern gab es auch eine Kostenerhöhung. Hingegen sind die Strompreise etwas geringer als noch im Jahr 2023.

Für das neue Geschäftsjahr und Abrechnungsjahr 2025 kann von einer Reduzierung der Hebesätze für die Grundsteuer ausgegangen werden. Allerdings aufgrund der neuen

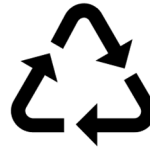
Einteilungen durch die Landeshauptstadt Potsdam nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, kann es dennoch für einige Einheiten in unserem Bestand zu einer Grundsteuer-Erhöhung kommen.



Hier gab es zu Redaktionsschluss allerdings noch keine konkreten Ergebnisse.

Gesetzlich ist die Genossenschaft verpflichtet eine Gasleitungsichtigkeitsprüfung in regelmäßigen Abständen vorzunehmen. Auch diese Kosten sind

umlagefähig und werden zu einer Steigerung führen. Abgerechnet werden allerdings diese Kosten nur dort, wo die Prüfung stattgefunden hat. Da diese jedoch sehr aufwändig ist, kann sie nur schrittweise durchgeführt werden.



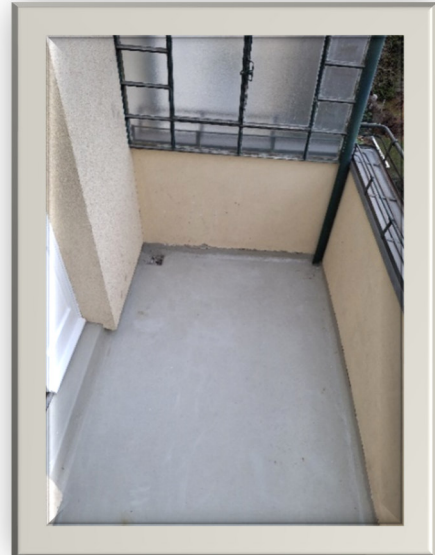
Weitere Steigerungen für die Abrechnung 2025 sind bei den Wasserkosten und deren Grundgebühren voraussichtlich zu erwarten.

Laufende Investitionen, Modernisierung und Instandhaltung

Das Geschäftsjahr 2024 stand ganz im Zeichen der energetischen Konzepte, Verkehrssicherung und Sanierung von Wohnungen. Hinzu kamen die Abschlussarbeiten diverser Außenanlagen.

Unser Wohnungsbestand umfasst nahezu 90% denkmalgeschützte Objekte als Einzeldenkmal bzw. im Flächendenkmal. Eine enge Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde sehen wir als unerlässlich an. Daher kam es zu Begehungen mit der Behörde in den jeweiligen Wohngebieten, um erforderliche Maßnahmen zu besprechen, auch als Anforderungen aus dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) heraus. Es ist uns wichtig, unseren Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen, damit auch die nachfolgenden Generationen noch in diesen schönen Beständen wohnen und leben können. Der Vorstand sieht seine Aufgaben insbesondere in der Sicherstellung der klimagerechten Wärmelieferung gemäß den neuen gesetzlichen Anforderungen. Daher war es notwendig den Bestand in seinen Einzelheiten aufzunehmen. Diese Bestandsaufnahme wird sich allerdings

noch bis in das nächste Jahr erstrecken und dient unter anderem der Ermittlung von Investitionssummen in Bezug auf die Bestandserhaltung und Erweiterung.



Instandsetzung des Fußbodens der Loggia oder des Balkons ist auch Teil der Wohnungsanierung

Seit zwei Jahren bemerken wir eine starke Veränderungswelle in unserem Bewohnerstamm. Aktuell ziehen viele ältere Nutzer aus den langjährig bewohnten Wohnungen aus. Um diese Wohnungen wieder in einen aktuellen zeitgemäßen Standard zu versetzen, braucht es derzeit viele Anstrengungen.



Die hohen Baukosten liegen dabei nicht an luxuriösen Anforderungen, sondern schlichtweg an gestiegenen Materialpreisen und Lohnkosten. So hat sich die Wiederherstellung einer Wohnung erheblich verteuert. Aufgrund der gestiegenen Preise haben sich die Vorstände an die Nutzer der Genossenschaft gewandt. Große Wohnungen können mit finanzieller Beteiligung durch die neuen Nutzer auch weiterhin zum Mietpiegel-Mittelwert hergerichtet werden und entlasten das Budget der technischen Abteilung. Mit diesem Prozedere konnten mehr Wohnungen in 2024 wieder hergestellt und vermietet und die Leerstandsquote stabil gehalten werden.



Böden werden abgeschliffen und Fenster erhalten Anstrich und Dichtung

Die Vergabe des Contractingvertrags an die städtische EWP (Energie und Wasser Potsdam) für die Heizanlage in der Hans-Sachs-Straße im Bezirk der Brandenburger Vorstadt war ein voller Erfolg. Die EWP hat die Anlage rundum erneuert und

auch die Unterstationen schon teilweise ausgetauscht. Im neuen Jahr sollen die restlichen Unterstationen folgen. Mit dieser Modernisierung konnte der Wärmeverbrauch optimiert werden, was unsere Nutzer auch im Geldbeutel positiv spüren werden. Es gibt noch den einen oder anderen Aufgang, insbesondere mit den ausgebauten Dachgeschoßwohnungen mit Problemen der Heizzufuhr. Aber durch permanenten Austausch und den Einsatz der Mitarbeitenden der EWP können diese Probleme abgestellt werden.

In 2024 wurde zudem mit den Gasleitungsichtigkeitsprüfungen begonnen. Zunächst sind die Häuser mit Gasanschlüssen (für Einzelthermen oder Gasherden) im Fokus. Diese Maßnahme kann nur sukzessive aufgrund der umfangreichen Prüfungen durchgeführt werden. Die Kosten sind allerdings als Betriebskosten umlagefähig. Die betroffenen Bewohner werden bis zu 3 Monate im Voraus über die anstehenden Prüfungen in Kenntnis gesetzt.

Die Wiederherstellung der Außenanlagen aufgrund von diversen Baumaßnahmen in den Vorjahren sind so gut wie abgeschlossen. Letzte Arbeiten werden im Frühjahr 2025 erfolgen. Ansonsten beschäftigte sich der Vorstand mit der Planung von erforderlichen Maßnahmen in den Folgejahren intensiv in 2024. So soll dann auch im kommenden Jahr endlich die Begegnungsstätte in der Heinrich-Mann-Allee 47 fertig gestellt werden. Zudem wird es noch eine weitere kleinere Begegnungsstätte geben, in der Brandenburger Vorstadt für die Vertreter und Bewohner, nahe dem Heizhaus.

Finanzierungsmaßnahmen

Sämtliche Maßnahmen im Berichtsjahr 2024 sind aus Eigenmitteln finanziert worden. Es gab also keine weitere Kredittelaufnahme. Lediglich die Prolongation von 5 Darlehen wurde durchgeführt bzw. für das neue Jahr 2025 vorbereitet. Um für die anstehenden Herausforderungen in den kommenden Jahren gut gewappnet zu sein, hat der Vorstand im Frühsommer 2024 entschieden drei weitere Bausparverträge abzuschließen. Im Jahr 2027 sollen zwei der insgesamt fünf Bausparverträge bereits zuteilungsreif sein und dann für die Finanzierung von Maßnahmen verwendet werden.

Obwohl es im Berichtsjahr 2024 zu verschiedenen Leitzinssatzsenkungen der EZB (Europäischen Zentralbank) kam, ist das derzeitige Kreditzinsniveau teurer als in den letzten Jahren zuvor. Aufgrund der frühzeitig getroffenen Prolongationsentscheidungen kann die Genossenschaft von niedrigen Zinsen für ihre Kreditmittel profitieren. Für das Geschäftsjahr 2024 betragen die Zinszahlungen T€ 879,4 und

haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert (Vorjahr: T€ 896,3). Mit der Vorbereitung für eine in 2025 angestrebte Umschuldung eines Darlehens kam ein Berechnungsfehler seitens eines Kreditinstitutes zum Vorschein. Jahrelang hat das Kreditinstitut gezahlte Zinsen als Tilgungsbeträge gebucht und auch mit entsprechenden Saldenbestätigungen zu den Stichtagen bescheinigt. Dieser Fehler musste nun korrigiert werden und sorgte zum Jahresende für zusätzliche Zinsaufwendungen für Vorjahre in Höhe von T€ 297,6. Dementsprechend hat sich die Tilgung für das Geschäftsjahr 2024 verringert.

Die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten betragen T€ 2.078,2 (Vorjahr: T€ 2.349,6).

Außerplanmäßige Tilgungen gab es nicht.

Aufgrund unserer kontinuierlichen Liquiditätsplanung erwarten wir für 2025 keine Liquiditätsengpässe.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Wir sehen es als unsere Aufgabe unsere Mitarbeiter*innen zu fördern und jungen Menschen die Möglichkeit zu geben, in dem Berufsbild des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau tätig sein zu können. Auch wollen wir dem Personalmangel auf dem Arbeitsmarkt entgegenwirken, indem wir junge Menschen für unsere Genossenschaft als Mitarbeitende gewinnen, sie motivieren und ausbilden, dabei steht auch die permanente Weiterbildung im Fokus.

Allerdings sehen wir großen Bedarf im Handwerkerbereich. Das durchschnittliche Alter unserer Handwerker und Hausmeister beträgt 60 Jahre. Auch wenn wir in diesem Bereich wieder junggebliebene Mitarbeiter finden konnten, zeigt es uns deutlich auf, dass es in den kommenden Jahren Bestrebungen geben muss, der Entwicklung entgegenzutreten.

Unsere Hausmeister und Haushandwerker bilden das Herzstück der Genossenschaft. Ohne sie würden

Müllplätze verwarlosen, kleinere Instandsetzungsarbeiten nicht mehr schnell und unkompliziert durchgeführt werden können. Umso mehr freut es uns gleich zwei Neueinstellungen im Bereich der Hausmeistertätigkeiten in diesem Geschäftsjahr vorgenommen zu haben.

Zum Stichtag 31.12.2024 waren 24 Mitarbeitende bei unserer Genossenschaft beschäftigt. Die Personalkosten betragen für das Berichtsjahr T€1.288,7 (Vorjahr: T€1.140,3). Begründet werden kann die Erhöhung mit der Einstellung von verschiedenen Personalrollen im Berichtsjahr. So ist die Hausverwaltung im Geschäftsjahr wieder mit 4 Personen besetzt, hinzu kamen Mitarbeitende im Bereich Technik und Hausmeister.

Die Gesundheit der Mitarbeitenden liegt uns sehr am Herzen, auch ein gutes Betriebsklima ist für eine erfolgreiche Teamführung unerlässlich. Mit einem großen Angebot an Fortbildungen und teambildenden Maßnahmen können wir die Motivation unserer Mitarbeitenden steigern. Deshalb suchen wir auch immer wieder nach Motivationsmitteln. Im Berichtsjahr 2024 konnten wir unserem Team die Aktion „Jobrad“ anbieten.

Mit wenig finanziellen Mitteln verfügen sie nun über ein E-Bike oder Fahrrad, mit dem sie zur Arbeit fahren bzw. sich innerhalb der Arbeitszeit von Termin zu Termin bewegen können. Das Fahrrad ist ein günstiges, klimafreundliches Verkehrsmittel, das die Bewegung und somit die Gesundheit unserer Mitarbeitenden unterstützt.





IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen errechnet sich wie folgt:

Bilanzsumme	€	90.752.156,13
Unfertige Leistungen	€	-3.968.155,94
Bilanzvolumen	€	86.784.000,19

Das im Unternehmen langfristig gebundene Vermögen in Höhe von T€ 83.552,7 wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 83.591,9) finanziert.

Im Gegensatz zum Vorjahr ist das Bilanzvolumen zum Stichtag 31.12.2024 um T€ 607,1 gesunken auf T€ 86.784,0. Diese Reduzierung ist auf den Abfluss der liquiden Mittel (T€ 1.202,5) hauptsächlich zurückzuführen, insbesondere wegen der hohen Investitionen in den Bestand. Des Weiteren kam es zu Forderungen gegenüber den Versorgern zum Stichtag über T€ 307,0. Trotz Reduzierung des Bilanzvolumens konnte die Genossenschaft zum 31.12.2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von T€ 941,7 erwirtschaften. Das

Eigenkapital hat sich absolut um T€ 1.879,3 erhöht. Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.883,4 für das Jahr 2024.

Dem gegenüber steht auch in diesem Jahr die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals um T€ 2.078,2. Die Eigenkapitalquote hat sich erneut erhöht und beträgt zum Stichtag 49,2 %.

Der Vermögensaufbau der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG ist zum Stichtag 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldenanteilen ausgeglichen.

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2024 ein Bausparguthaben von T€ 775,4 aus.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten wird im Fünfjahresvergleich dargestellt:

	2024	2023	2022	2021	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital -nominal	42.714,5	40.835,2	39.232,1	38.802,3	39.056,9
-Quote (%)	49,2	46,7	45,2	43,8	44,4
Langfristiges Kapital	83.591,9	83.790,8	84.537,3	86.644,0	85.979,5
Langfristiges Vermögen	83.552,7	83.451,9	84.776,6	85.489,4	85.565,7

Finanzlage

Im Berichtsjahr 2024 kam es zu keiner Aufnahme von Fremdmitteln. Sämtliche Maßnahmen wurden durch Eigenmittel finanziert. Somit hat sich der Bestand an liquiden Mitteln gegenüber dem Vorjahr um T€1.202,5 verringert und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2024 T€2.023,2. Hinzu kommen Bausparguthaben zum 31. Dezember 2024 in Höhe von T€775,4 und umfassen eine Erhöhung von T€190,3 im Vergleich zum Vorjahr.

Die Genossenschaft hat umfassende Controlling Instrumente eingerichtet, um die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft weiterhin zu sichern. Mittels monatlicher Liquiditätsplanung, Budgetierung des Instandhaltungsaufwandes sowie das Monitoring größerer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden die Zahlungsströme überwacht.

Bis zum Stichtag 31.12.2024 sind Herstellungskosten für Wohngebäude in

Höhe von T€1.819,7 (Vorjahr: T€363,2) 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€23,3 investiert worden.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr T€2.078,2 als planmäßige Tilgungen an die Kreditgeber geleistet, Sondertilgungen gab es keine. Aufgrund eines Berechnungsfehlers seitens eines Kreditinstituts mussten T€297,6 an Zinsen und Tilgungen für frühere Jahre korrigiert werden.

Um den Wohnungsbestand der Genossenschaft klimafit bis 2045 zu machen und somit die Herausforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen, werden die damit verbundenen Investitionen in den Bestand die Finanzlage der Genossenschaft nachhaltig beeinflussen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich um T€1.284,8 auf T€13.959,4 gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöht. Ursächlich sind die Abrechnungsergebnisse aus der Nebenkostenabrechnung 2023, sowie der Abrechnung der Heizkosten für 2022 für eine Heizstation in der Nauener Vorstadt. Ebenfalls hatte die Anpassung der Nutzungsentgelte im April 2024 zur Erhöhung der Umsatzerlöse beigetragen. Dieser positiven Entwicklung steht jedoch die Reduzierung der Bestandsveränder-

ungen, also die Differenz zwischen den unfertigen Leistungen des Vorjahres und des Berichtsjahres, um T€1.961,2 auf T€-769,0 entgegen. Wegen der Einschätzung in den letzten beiden Jahren, dass sich die Gaspreise exorbitant entwickeln werden, wurden die Vorauszahlungen damals entsprechend hoch angepasst. Die Preisentwicklung zeigte sich jedoch nicht so stark und auch die Regulierung der Kosten durch den Gesetzgeber wirkten sich positiv auf die Entwicklung aus. Daher war es nunmehr

erforderlich, die Vorauszahlungen an die tatsächlichen Kosten anzupassen und hatte die Reduzierung der Position Bestandsveränderung zur Folge.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge beinhalten insbesondere Auflösungen von Rückstellungen aus dem Vorjahr sowie geleistete Versicherungszahlungen, und haben sich um T€ 642,4 ebenfalls erhöht.

Die Position der Betriebskosten und Grundsteuer hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Trotz Inflation haben sich die Betriebskosten, auch wegen zahlreichen politischen Maßnahmen leicht reduziert. In den Planungen der Vorjahre ist die Genossenschaft von höheren Betriebskosten ausgegangen und hat entsprechende Rückstellungen gebildet. Die Betriebskosten und Kosten aus Grundsteuer betragen für das Geschäftsjahr insgesamt T€ 4.084,8.

Ebenfalls haben sich die Instandhaltungskosten, um T€ 449,4 gegenüber dem Vorjahr reduziert. Diese betragen im Berichtsjahr 2024 T€ 2.756,4.

Aufgrund der Neueinstellungen im technischen Bereich und der Übernahme der Auszubildenden im kaufmännischen Bereich haben sich die Personalkosten in 2024 leicht um T€ 148,4 erhöht und betragen T€ 1.288,7.

Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr T€ 879,4 und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter leicht vermindert. Aufgrund eines Berechnungsfehlers seitens eines Kreditinstitutes entstanden zusätzlich Zinsaufwendungen für Vorjahre in Höhe von T€ 297,6. Die Abschreibungen haben sich aufgrund der vorgenommenen

Aktivierungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 59,7 erhöht.

Die Position „Übrige Aufwendungen“ hat sich um T€ 210,1 auf T€ 1.051,2 erhöht. Hier



Ukrainischer Abend im Hesse-Treff

schlagen Preiserhöhungen für verschiedene Dienstleistungen zu Buche aufgrund von Realloohnerhöhungen oder gestiegenen Materialpreisen. Hinzu kam die Errichtung der Begegnungsstätte „Hesse-Treff“ in der Nauener Vorstadt, sowie die Nachzahlung korrigierter Zinsen für ein Darlehen aus den Vorjahren. Die Bank hatte über einen längeren Zeitraum falsche Saldenbestätigungen erstellt, was nun aufgrund der anstehenden Prolongation im kommenden Jahr auffiel, und seitens der Bank im Berichtsjahr korrigiert wurde.

Finanzielle Leistungsindikatoren – im 5-Jahres-Vergleich

	2024	2023	2022	2021	2020
Jahresüberschuss /-fehlbetrag in T€	1.883,4	1.605,2	427,3	-252,1	-250,6
Eigenkapital-Quote in %	49,2	46,7	45,2	43,8	44,4
Restschulden je m ²	333,81	350,54	369,67	390,02	382,62
Leerstandsquote in %	2,16	2,16	1,77	1,11	0,92
Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche	6,70	6,38	6,35	6,31	6,25
Anteil Fremdkapitalzinsen zur Nettokaltmiete in %	12,0	9,6	9,9	10,6	10,8
Anteil Kapitalquote zur Nettokaltmiete in %	33,3	34,7	34,9	34,5	33,4
Instandhaltungskosten in €/m ² Nutzfläche	22,51	26,16	35,50	42,84	46,79

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Errichtung des Hesse-Treff in der Nauener Vorstadt unterstreicht das Engagement der Genossenschaft im Sinne der Gemeinschaft und dem Miteinander. Der Hesse-Treff wurde sehr schnell durch unsere Mitglieder angenommen und es finden auch eigens organisierte Veranstaltungen der Mitglieder dort statt. Eröffnet wurde der Hesse-Treff pünktlich mit dem Osterfest. Neben Kaffee und Kuchen konnten die Kinder auf Ostereier-Suche in der Vorstadt gehen. Dieses Ereignis kam so gut an, dass wir auch im kommenden Jahr daran festhalten wollen. Über das gesamte Jahr verteilt, konnten Veranstaltungen wie der ukrainische Abend, Vertreter-Workshops und das Adventkranzbasteln stattfinden. Aber auch unsere beliebten Vernissagen

wurden in 2024 veranstaltet und ein Spätsommerfest in der Brandenburger Vorstadt rundete die feierliche Eröffnung und Inbetriebnahme der neuen Heizstation ab.

Wie in jedem Jahr fanden auch wieder die beliebten Frühjahrs- und Herbstputz-Veranstaltungen statt. Und auch über den einen oder anderen Flohmarkt konnten sich die Bewohner freuen.

Ein besonderes Highlight war das Sommerfest in der Kapellenberg-Siedlung, das von den Bewohnern inklusive Flohmarkt selbständig organisiert wurde. Die Mitarbeitenden und der Vorstand haben unterstützt, und bei lauer Sommernacht kamen viele Bewohner unter den Bäumen zu Musik und Wein gesellig zusammen.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Genossenschaft hat die Zeit genutzt und sich mit der Bestandsaufnahme beschäftigt. Nun muss im kommenden Jahr die Auswertung der Datenbank erfolgen, um so eine nachhaltige Bau- und Budgetplanung aufzustellen.

Dabei bleibt die Wärmelieferung für den Bestand im Fokus. Denn aufgrund des überwiegend denkmalgeschützten Wohnungsbestands bzw. aufgrund von Flächendenkmal kommen aktuell verschiedene Maßnahmen wie Fensteraustausch oder Wärmedämmung nach Rücksprache mit der unteren Denkmal-

behörde nicht in Frage. Umso mehr muss nach Lösungen für die Wärmelieferung gesucht werden. Insbesondere für das Gebiet der Teltower Vorstadt mit der „Siedlung Am Brunnen“. Die kommunale Wärmeplanung wird im kommenden Jahr zeigen, ob dort vorrangig die Wärmepumpe installiert oder das Gebiet zu einem Fernwärmevorrang Ausbaugebiet wird. Sollte die Fernwärme kommen, dann würde die Siedlung von der Geothermie profitieren und würde mit Umbau den Anforderungen der Reduzierung von CO₂ entsprechen, trotz Denkmal.

Gesamtaussage

Im Berichtsjahr wurde der Bestand der Genossenschaft in einer Datenbank erfasst, die den Zweck verfolgt, eine Analyse für eine Dekarbonisierungsstrategie in den kommenden Jahren zu ermöglichen. Ebenfalls konnte die CO₂ Bilanz vorbereitet werden, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch eine voraussichtliche Entwicklung

abzuleiten. Mit diesen Maßnahmen ist die Genossenschaft auf einem sehr guten Weg, um einer nachhaltigen und strategischen Bauplanung gerecht zu werden. Das Finanzierungsrisiko konnte die Genossenschaft breit streuen und die derzeitige Zinsentwicklung stellt kein Risiko dar.





V. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Mittels jährlicher Finanz- und Wirtschaftsplanung stellt die Genossenschaft die Entwicklung in den nächsten Jahren dar. Die Bauplanung ist aktuell kurz- bis mittelfristig aufgestellt. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind viele Herausforderungen bzgl. der CO2

Reduzierung zu meistern, und deren Umsetzung muss strategisch sinnvoll für die kommenden Jahre geplant werden. Hinzu kommen unbekannte Komponenten, die immer wieder bei Auftreten in die Planungen einfließen müssen.

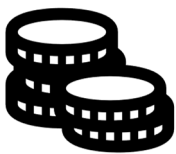
Die Genossenschaft erwartet für die nächsten fünf Geschäftsjahre folgende Entwicklung des Jahresergebnisses und der Liquidität:

	2025	2026	2027	2028	2029
Jahresüberschuss in T€	1.266,7	1.377,0	404,1	-901,9	1.080,8
Liquidität in T€	4.611,2	5.030,0	5.211,0	4.046,9	4.227,2

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Prämissen für die Planzahlen der nächsten fünf Jahre eingegangen:

Im Berichtsjahr wurden zum 01.04.2024 die Nutzungsentgelte um rund 7% über den gesamten Bestand erhöht. Es gab auch Wohnungen, die bereits beim Mietspiegel-Mittelwert lagen und deshalb nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Für die kommenden Jahre wird mit einer weiteren moderaten Entwicklung für die Sollmieten gerechnet. Diese spiegelt die Anpassungen bei Neuvermietung zum Mietspiegel Mittelwert wider. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Erhöhungen der Nutzungsentgelte kommt um den Bestand weiter zukunftsfähig bewirtschaften zu können, wenn weitere massive Preissteigerungen für Materialien und Dienstleistungen folgen.

Wie schon im Vorjahr hatte die Entwicklung der Betriebskosten einen erheblichen Einfluss im Berichtsjahr. Aufgrund der gesetzlichen Preisvorgaben und Zuschüsse der Dezemberabschläge kam es bei den Versorgern zu erheblichem Mehraufwand in der Rechnungslegung. Das führte dazu, dass die Rechnungen erst spät im Berichtsjahr eingingen und so eine Entwicklung



der Betriebskosten schlichtweg nicht möglich war. Somit ist die Genossenschaft konservativ an mögliche Preissätze herangegangen. Im Umkehrschluss hat die Genossenschaft mit hohen Betriebskosten gerechnet und dafür auch die Anpassung der Vorauszahlungen für die Nebenkosten 2024 vorgenommen. Diese Anpassungen sicherten die Liquidität der Genossenschaft, führten aber auch zu hohen Guthaben für die Nutzer. Diejenigen die keine der Anpassungen vorgenommen hatten, mussten allerdings

mit einer hohen Nachzahlung rechnen. Mit dem neuen Geschäftsjahr 2025 klärt sich der Sachverhalt sowohl in der Planung als auch in der Umsetzung. Es wird für die nächsten Jahre von weniger stark steigenden Preisen bei den Betriebskosten ausgegangen, auch aufgrund der Preisverhandlungen im Rahmen des Arbeitskreises Stadtspreuen, in dem unsere Genossenschaft seit Gründung des Arbeitskreises tätig ist. Sofern sich die Preise der Betriebskosten aufgrund der geopolitischen Lage verändern sollten, wird in der nächsten Planung entsprechend darauf Bezug genommen.

Ebenfalls haben sich die Kosten im Bausegment stark erhöht. Materialpreise, Löhne und Transportentgelte haben erhebliche Folgen für die Wartung und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie für die Instandhaltung. Bei Sanierung von Leerwohnungen hat die Genossenschaft bereits stark steigende Kosten im Berichtsjahr verzeichnen müssen. Mit dieser Entwicklung ist auch in



den kommenden Jahren zu rechnen. Für die Jahre 2027 und 2028 hat die Genossenschaft höhere Investitionen geplant. Wenn die kommunale Wärmeplanung für Potsdam im kommenden Jahr abgeschlossen wird, können dann auch die Maßnahmen benannt werden. Es ist davon auszugehen, dass in den Jahren 2027 und 2028 es erforderlich ist, die Siedlung Am Brunnen mit neuer Wärmelieferung zu erschließen. Entweder wird dann die Installation von Wärmepumpen geplant, wobei hier eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Oder das Wohngebiet wird zum Fernwärme-Vorranggebiet erklärt, mit dem dann notwendigen Ausbau der Fernwärme-

leitungen. Egal welche Maßnahme es wird, der Vorstand wird bis dahin zusätzlich die Gebäude neu aufnehmen müssen, um die weiter erforderlichen Gebäudemassnahmen planen und deren Durchführung festlegen zu können. Beide Arten der neuen Wärmelieferung werden aber den denkmalgeschützten Bestand in dieser Siedlung dekarbonisieren und damit zukunftsfähig machen.

Für diese Maßnahmen in den kommenden Jahren plante die Genossenschaft bereits seit geraumer Zeit eine Aufnahme von Fremdkapital von insgesamt T€1.500,0 ein. Die Genossenschaft hat mittels

Abschlusses von diversen Bausparverträgen diesen Investitionen vorgesorgt.

In unserem ERP-System Wodis Sigma ist das Programmmodul „Budgetierung“ implementiert. Damit überwachen wir die Ausgaben im technischen Bereich, um eventuelle Budgetüberschreitungen auszuschließen.

Mittels Planungssoftware wird eine zuverlässige langfristige und detaillierte Prognose ermöglicht.



Chancen- und Risikobericht

Die Entwicklung des Bestandes der Genossenschaft 1903 bleibt weiterhin eine Säule des Handelns und Tuns. Das aktuelle Geschäftsjahr hat gezeigt, dass

aktuell ein Generationswechsel bei den Bewohnern unserer Wohnungen sich vollzieht. Diesem Generationswechsel geht einher, dass die über viele Jahre,

wenn nicht Jahrzehnte lang, bewohnten Wohnungen wieder in einen aktuellen zeitgemäßen Standard versetzt werden müssen für die neuen Familien. In 2024 gab es eine Welle, in 46 Wohnungen mussten Handwerker kleinere oder größere Maßnahmen durchführen. Diesem Trend konnten wir jedoch mit neuem Personal und der Akquirierung neuer Firmen erfolgreich begegnen. Aber auch die Einbindung der neuen Bewohner für besonders große Wohnungen hat erste positive Erfolge aufgezeigt, so dass dieses Format auch für die Zukunft ein weiteres Modell sein wird, um den hohen Kosten entgegenzuwirken. In den kommenden Jahren sehen wir weiterhin den Trend der hohen Nachfrage im Wohnungsmarkt von Potsdam. Die Nachfrage nach zusätzlichem Arbeitsraum haben wir im Berichtsjahr mit der Schaffung eines Co-Working-Space, also



Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung, erfüllt. Es wurden zwei vollständig eingerichtete Arbeitsplätze hergerichtet sowie ein Raum für Besprechungen. Es ist Internet vorhanden und die Küche der Bürogemeinschaft kann genutzt werden.

Den Handwerkermangel spürt die Genossenschaft vor allem in der zeitlichen Abfolge für diverse Projekte. So kommt es

immer wieder zu Materialengpässen oder aufgrund von Personalmangel zu zeitlichen Verzögerungen, wie beim Ausbau der Begegnungsstätte in der Heinrich-Mann-Allee. Allerdings konnte die Notfall-Kette erneut angepasst werden. Mit externen Dienstleistern, unseren eigenen Haushandwerkern und Technikern sowie mit Einsatz von künstlicher Intelligenz sehen wir die Genossenschaft in diesem Bereich gut aufgestellt und konnten im Berichtsjahr schnell auf Notfälle reagieren.

Das Preisniveau bei den kalten und warmen Betriebskosten hat sich unterschiedlich verändert. Die kalten Betriebskosten haben aufgrund gestiegener Löhne und Gehälter hohe Preissteigerungen erfahren. Wir rechnen damit, dass sich diese Preissteigerungen, wenn auch moderat, in den kommenden Jahren fortsetzen werden, da der Personalengpass weiter dazu führen wird, dass die Löhne und Gehälter im Allgemeinen weiter steigen werden. Hingegen haben sich die warmen Betriebskosten wieder fast auf Vorkriegs-Niveau stabilisiert. Allerdings unterliegen diese Kosten den weltpolitischen Handlungen und es ist nicht klar, inwiefern die Bundestagswahl 2025 sowie die Entwicklungen zwischen Europa, der USA und Russland bezüglich dem Ukraine-Krieg Auswirkungen zeigen werden. Was aber sich aus der Kostenentwicklung bspw. der Wärme abzeichnen lässt, ist die Abhängigkeit des Vermieters beim Verbrauch des Nutzers. Denn der Eigentümer/Vermieter kann noch so gut in Technologien und Wärmewende investieren. Solange der Endverbraucher seinen Bedarf nicht anpasst, bleiben Verbräuche, und somit auch der CO2 Verbrauch hoch.

Ein weiterer Aspekt hinsichtlich der Dekarbonisierungsstrategie ist der



Denkmalschutz. Unsere Gebäude und Wohnanlagen stehen überwiegend in denkmalgeschützten Bereichen, wie die Siedlung Am Brunnen. Es werden durch den Denkmalschutz wichtige Ertüchtigungsmaßnahmen, wie eine Wärmedämmung oder der Austausch von Fenstern, versagt. Daher muss ein enger Austausch mit der Behörde und auch den Versorgern erfolgen, um den Bestand zukunftsfähig, im Sinne des GEG und im Rahmen der Möglichkeiten zu machen. Erste Gespräche sind im Berichtsjahr schon erfolgt und wir werden auch in den kommenden Monaten und Jahren daran anknüpfen.

Das Thema Digitalisierung begleitet unsere Genossenschaft schon seit einiger Zeit. So hatte die Genossenschaft für ihre Mitglieder seit einigen Jahren ein Kundenportal zur Verfügung gestellt, um

dort Meldungen digital und flexibel zu erfassen und auch wichtige Informationen zu erhalten. Im Berichtsjahr wurde nun eine weitergehende Lösung gesucht und implementiert, da die alte App im Frühjahr 2025 aufgrund von Nicht-Weiterentwicklung des Herstellers abgeschaltet wird. Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand auch für eine Umstellung der EDV Struktur entschieden. So sollen Prozesse und gesetzliche Anforderungen wie die E-Rechnung besser umgesetzt werden. Im kommenden Geschäftsjahr 2025 erfolgt hierfür die Vorbereitung, die eigentliche Software-Umstellung ist dann für Frühjahr 2026 vorgesehen. Mit dieser Umstellung wurden sämtliche digitalen und technischen Prozesse geprüft, denn auch die Cyber-Sicherheit gewinnt immer mehr an Bedeutung. So sollen auch Penetrationstests im neuen Geschäftsjahr noch eventuelle Lücken aufzeigen. Die zusätzliche Bedrohung durch Dritte nehmen wir sehr ernst und befinden uns mit unserem IT-Spezialisten im kontinuierlichen Austausch, um Vorkehrungen zur Sicherung unserer EDV-Strukturen zu treffen. Auch sind die permanente Aufklärung und Schulung unserer Mitarbeiter ein wichtiger Baustein dafür.



Risikomanagementsystem

Der Gesetzgeber hat das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) erlassen, um die Grundsätze von Unternehmen in Deutschland zu verbessern. Risiken sollen durch ein Früherkennungssystem schnell erkannt und behoben werden. Unsere Genossenschaft hat das geforderte Risikomanagement seither implementiert. Seit 2023 und im Berichtsjahr wurde das Risikomanagement-System intensiv geprüft und auf aktuelle Prozesse angepasst. Regelmäßig werden Sitzungen von den Vorständen und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat durchgeführt, Prozesse und mögliche Risiken analysiert. Mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne sowie laufend abgestimmte Einnahmeplanungen sichern die Liquidität. Selbstverständlich sind regelmäßige Monats- und Quartalsberichte, sowie die Überwachung des Kreditportfolios und des Versicherungsschutzes. Entscheidungen der Gremien

basieren auf den satzungsgemäßen Grundlagen unserer Genossenschaft.

Das Organisationshandbuch soll im kommenden Berichtsjahr lebendiger für die Mitarbeiter werden. So wird dieses in digitaler Form den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt, um schnell Informationen und Hilfestellungen zu Arbeitsprozessen zu erhalten.

Das technische Bestandsmanagement befasst sich ebenfalls mit der digitalen Erfassung des Bestands, um Risiken und damit einhergehende Maßnahmen besser bestimmen zu können.

Regelmäßige Dienstberatungen mit den Mitarbeitern dienen ebenfalls dazu, Risiken schnell zu erkennen und sofort abzuwenden zu können.

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

Potsdam, am 31.03.2025

Der Vorstand



Anja Ronneburg



Randy Wilhelm

Fotohinweise:

Fotodokumentationen freundlich unterstützt durch

- Reimann Fotografen
- Mirka Pflüger
- Janina Steinmetz
- istock.de

Bilanz und
Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.518,00	3.398,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.307.830,05		81.210.673,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.172.518,46		2.172.518,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.880,00	83.551.228,51	65.266,00
		83.552.746,51	83.451.855,51
B. Umlaufvermögen			
I. andere Vorräte		3.968.155,94	4.737.137,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.723,80		33.288,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	331.185,54	359.909,34	54.407,92
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.023.203,14		3.225.698,30
2. Bausparguthaben	775.396,86	2.798.600,00	585.108,56
		7.126.665,28	8.635.641,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		72.744,34	40.762,98
Bilanzsumme		90.752.156,13	92.128.259,55

Passiva	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedene Mitglieder	36.657,82		22.623,55
2. der verbleibenden Mitglieder	1.642.776,49		1.646.917,75
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (31.12.2023: € 996,97)	<u>7.132,17</u>	1.686.566,48	5.981,82
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>10.492.556,68</u>	40.130.017,47	8.785.886,69
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Verlustvortrag	0,00		-75.328,23
2. Jahresergebnis	1.883.446,57		1.605.221,63
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-941.723,29</u>	941.723,28	<u>-764.946,70</u>
		42.758.307,23	40.863.817,30
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	83.500,00		40.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>581.573,15</u>	665.073,15	1.497.247,30
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.561.884,77		31.100.866,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.378.241,54		11.919.314,15
3. Erhaltene Anzahlungen	5.336.205,39		5.529.958,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.326,84		57.648,18
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	821.444,89		1.103.341,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.604,72 (31.12.2023: € 10.237,97)	<u>15.672,32</u>	47.328.775,75	16.066,41
Bilanzsumme		90.752.156,13	92.128.259,55

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024		2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		13.959.363,12	12.674.594,08
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-768.981,57	1.192.218,48
3. Sonstige betriebliche Erträge		882.498,08	240.093,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-6.769.150,65</u>	<u>-7.653.412,01</u>
Rohergebnis		7.303.728,98	6.453.493,98
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.053.465,09		-939.366,67
b) Soziale Abgaben	<u>-235.231,00</u>	-1.288.696,09	-200.919,28
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.803.675,12	-1.744.000,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-879.842,61	-803.194,73
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.440,94	1.140,78
davon aus Abzinsung: € 364,24 (2023: € 355,37)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.177.025,27	-896.297,46
davon aus Abzinsung: € 338,08 (2023: € 364,24)			
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-49.058,95</u>	<u>-40.000,00</u>
Ergebnis nach Steuern		2.108.871,88	1.830.856,48
11. Sonstige Steuern		<u>-225.425,31</u>	<u>-225.634,85</u>
12. Jahresüberschuss		1.883.446,57	1.605.221,63
13. Verlustvortrag		0,00	-75.328,23
14. Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen		-941.723,29	-764.946,70
15. Bilanzgewinn		<u>941.723,28</u>	<u>764.946,70</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.

Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von T€ 1.843,0 aktiviert.

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 800,00 € 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€1,0 (Vorjahr: T€1,2) mit einer Restlaufzeit länger als ein Jahr aus einer Ratenzahlungsvereinbarung, die im Jahr 2024 geschlossen wurde.

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 2024 entstandene und im Jahr 2025 abzurechnende Betriebskosten in Höhe von T€ 3.968,2 aktiviert.

Von den Mietforderungen am Bilanzstichtag (T€ 37,1) waren T€ 8,3 vorsorglich einzelwertberichtigt. Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 10,5 abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 331,2) betreffen im Wesentlichen debitorische Kreditoren (T€ 307,0) und Weiterberechnungen an diverse Debitoren (T€ 23,9). 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 2024 Rücklagen in Höhe von T€ 40.130,0. Davon entfallen T€ 28.746,2 auf die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG.

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2024 beträgt T€ 1.883,4. Nach gemeinsamem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden T€ 941,7 (entspricht 50 % des Jahresüberschusses) den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Die restlichen 50 %, also T€ 941,7 werden erst nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung entsprechend verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden Steuerrückstellungen für voraussichtliche Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 43,5 gebildet. Hinzu kommen

noch Steuerrückstellungen aus dem Vorjahr über T€ 40,0 so dass diese Position insgesamt einen Betrag von T€ 83,5 ausweist.

Die sonstigen Rückstellungen (T€ 581,6) betreffen Rückstellungen wegen Rechtsstreitigkeiten (T€ 123,5), Rückstellungen für Betriebskosten (T€ 180,5) und Rückstellungen für Instandhaltung (T€ 85,0). Weitere sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten für Hypotheken und Schuldurkunden einschließlich Zinsen (T€ 55,7), sowie Prüfungs- und Steuerberatungskosten (T€ 50,0) eingestellt. Die restlichen Rückstellungen von T€ 86,9 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	733,4
Auflösung Wertberichtigung, Weiterberechnungen, Krankenkassenerstattungen	38,9
Erträge aus Versicherungsleistungen	71,3
Erträge früherer Jahre	3,8
Aufwendungen	T€
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen	16,6
Prüfungs- und Beratungskosten	143,0
Kosten für Umstellung des EDV-Systems Wohnungswirtschaft	68,3
Kosten für Zahlungsverkehr (Abschlussgebühr Bausparverträge)	51,1

Ansonsten sind keine weiteren wesentlichen periodenfremde 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 2024 durchschnittlich 24 Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Mitglieder

Mitgliederbewegung	verbleibende Mitglieder
Anfangsbestand 01. Januar 2024	3.125
Zugänge	78
Abgänge	119
Stand 31. Dezember 2024	3.084

Die verbleibenden Mitglieder hatten Ende 2024 insgesamt 21.421 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€1.642,8 reduziert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind um T€4,1 auf T€1.642,8 verringert.

Aufsichtsrat

Zitzmann, Christoph	Vorsitzender	Tätig als: Personalverantwortlicher
Saupe, Katja	stellv. Vorsitzende	Ernährungsberaterin für Schulen
Günther, Wolfgang (ab 24.06.2024)	Schriftführer (ab 24.06.2024)	im Ruhestand
Kitzmann, Uta Nopens, Bernd	stellv. Schriftführerin	Juristin im Ruhestand
Zerbe, Mirek Moska, Gesine (bis 24.06.2024)	Schriftführer (bis 24.06.2024)	IT-Systemanalyst Architektin

In der Vertreterversammlung am 24. Juni 2024 erfolgten turnusmäßig Wahlen zum Aufsichtsrat. Frau Moska stand für eine Wiederwahl nicht mehr zu Verfügung. Herr Zitzmann stellte sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Herr Zitzmann wurde wiedergewählt. Herr Günther wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Aufsichtsratsentschädigungen für das Geschäftsjahr 2024 betrugen T€5,8.

Forderungen

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Vorstand

Anja Ronneburg	Betriebswirtin (VWA)
Randy Wilhelm	staatl. gepr. Techniker

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 24. Juni 2024 stellte die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 fest.

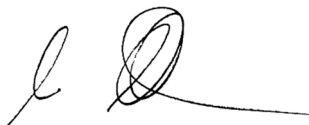
Der Aufsichtsrat und der Vorstand wurden für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Die Versammlung nahm den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 und den Bericht über die Prüfung der Genossenschaft unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 zur Kenntnis. Ferner erfolgten Aufsichtsratswahlen und die erste konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Potsdam, am 31.03.2025

Der Vorstand

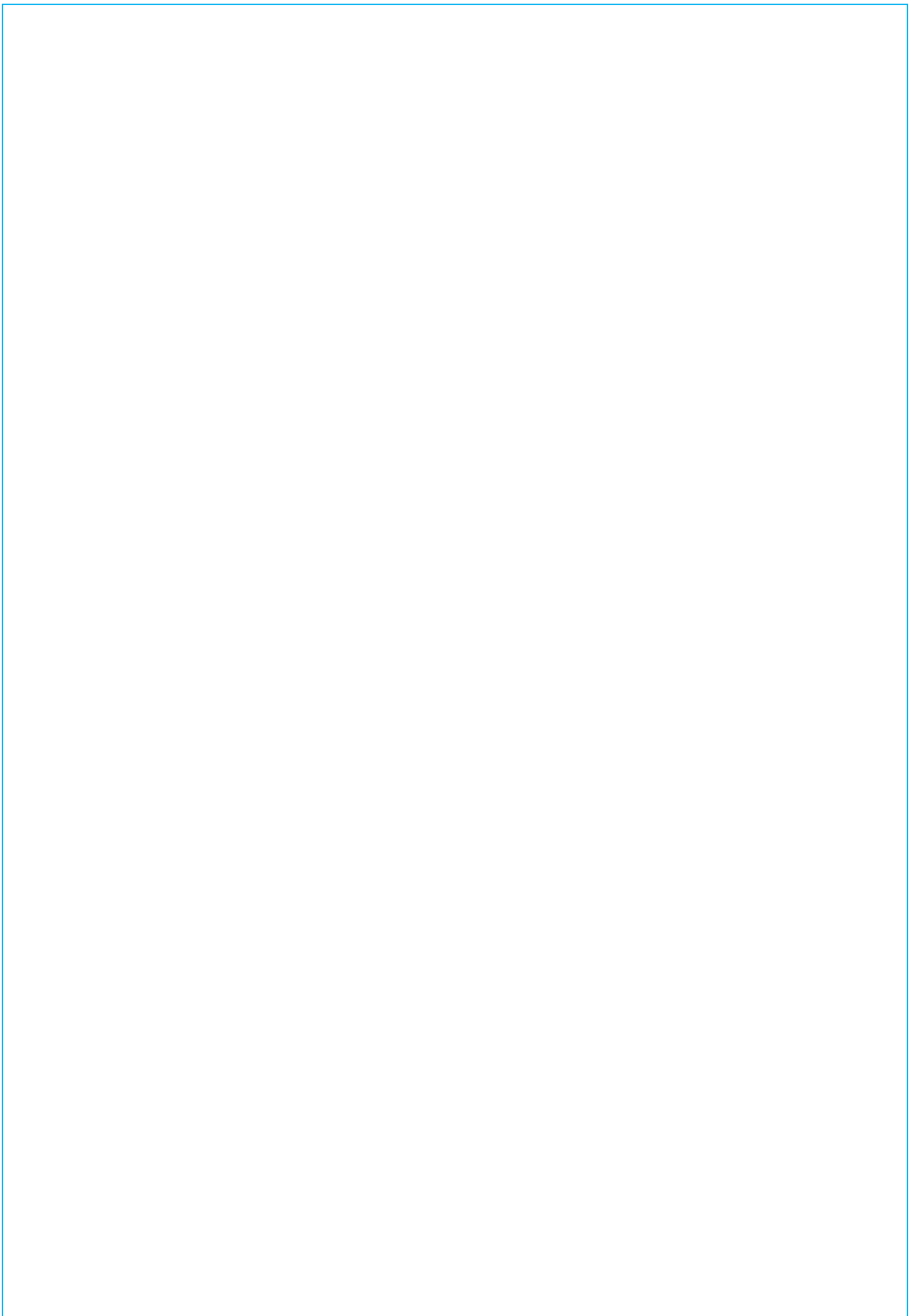


Anja Ronneburg



Randy Wilhelm

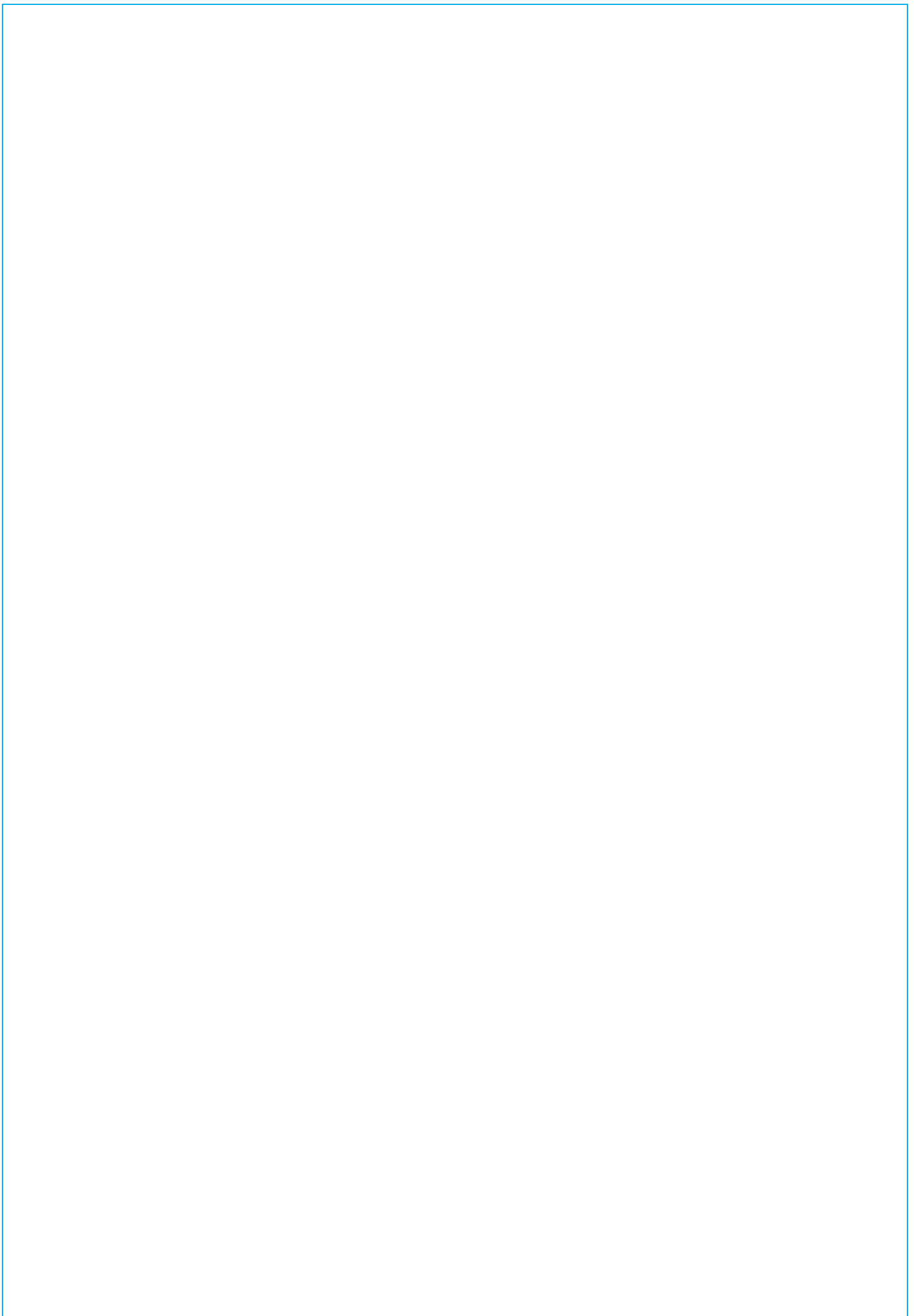
Anlagen





Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- kosten 01.01.2024 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge Geschäfts- jahres Euro	Anschaffungs- kosten 31.12.2024 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen auf Abgänge Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 Euro	Buchwerte 31.12.2024 Euro	Buchwerte 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	123.501,86	0,00	0,00	123.501,86	120.103,86	1.880,00	0,00	121.983,86	1.518,00	3.398,00
<u>Sachanlagen</u>										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	132.964.123,58	1.843.019,54	0,00	134.807.143,12	51.753.450,53	1.745.862,54	0,00	53.499.313,07	81.307.830,05	81.210.673,05
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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	330.313,47	61.547,58	1.694,38	390.166,67	265.047,47	55.932,58	1.693,38	319.286,67	70.880,00	65.266,00
Sachanlagen gesamt	135.466.955,51	1.904.567,12	1.694,38	137.369.828,25	52.018.498,00	1.801.795,12	1.693,38	53.818.599,74	83.551.228,51	83.448.457,51
Anlagevermögen gesamt	135.590.457,37	1.904.567,12	1.694,38	137.493.330,11	52.138.601,86	1.803.675,12	1.693,38	53.940.583,60	83.552.746,51	83.451.855,51



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	29.561.884,77	1.950.248,35	7.724.106,47	19.887.529,95	29.561.884,77	Grundpfandrechte u. Ausfallbürgschaften
<i>Vorjahr</i>	31.100.866,06	1.903.856,99	7.670.590,17	21.526.418,90		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.378.241,54	842.282,25	2.308.224,47	8.227.734,82	11.195.501,55 182.739,99	Grundpfandrechte Schuldurkunde
<i>Vorjahr</i>	11.919.314,15	845.212,90	2.245.719,84	8.828.381,41		
Erhaltene Anzahlungen	5.336.205,39	5.336.205,39	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	5.529.958,54	5.529.958,54	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.326,84	215.326,84	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	57.648,18	57.648,18	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	821.444,89	572.742,91	248.701,98	0,00		
<i>Vorjahr</i>	1.103.341,61	887.060,41	216.281,20	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.672,32	15.672,32	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	16.066,41	16.066,41	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	47.328.775,75	8.932.478,06	10.281.032,92	28.115.264,77	40.940.126,31	
<i>Vorjahr</i>	49.727.194,95	9.239.803,43	10.132.591,21	30.354.800,31		

