



Geschäftsbericht 2023



Aktuelle Daten der 1956 aus dem Jahresabschluss 2023

Die 1956 zählt

7.140 Mitglieder,
ein Plus von 510 gegenüber dem Vorjahr.

Das Vermögen der 1956 beträgt rund

320.321.000 Euro.

bewirtschaftet + vermietet:

4.294 Wohnungen
65 Gewerbeeinheiten
115 Garagen
818 Stellplätze für PKW
172 Stellplätze in Tiefgaragen

Um

6,5 Millionen Euro

auf

79,6 Millionen Euro

erhöhten sich die Sparguthaben.

Der Zinsaufwand der Genossenschaft zu
Gunsten der Sparer beläuft sich 2023 auf rund

822.000 Euro.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2023:

27,1 Millionen Euro.

Damit lagen die Einnahmen aus der
Hausbewirtschaftung 2023 um rund

254.500 Euro

über denen des Vorjahres.

Die durchschnittliche

Miete beträgt 5,92 Euro
pro Quadratmeter und Monat.

Durchschnittliche kalte Betriebskosten pro
Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

1,57 Euro.

Durchschnittliche warme Betriebskosten
pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

0,73 Euro.

In 2023 wurden rund

10.227.500 Euro

in die Instandhaltung,
Instandsetzung und Modernisierung
der Wohnungen investiert.

2023 wurden insgesamt

14.322.547 Euro

in Neubau von Wohnungen und

14.923.450 Euro

in Grundstücke und Immobilien investiert.

Bei der 1956 sind

46 Mitarbeiter

tätig, darunter

sechs Auszubildende.



Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2023

Inhalt

Das Unternehmen	3
Bestand und Bewirtschaftung	4
Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	5
Organe der Genossenschaft	6
Lagebericht 2023 der PWG 1956 eG	9
1 Grundlagen des Unternehmens	10
2 Wirtschaftsbericht	10
2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung	10
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	11
2.2.1 Umsatzentwicklung	11
2.2.2 Forderungsmanagement	12
2.2.3 Investitionen in den Bestand, Neubau	12
2.2.4 Finanzierungsmaßnahmen	14
2.2.5 Spareinrichtung	14
2.2.6 Entwicklung im Personalbereich	14
2.3 Lage der Genossenschaft	15
2.3.1 Ertragslage	15
2.3.2 Finanzlage	15
2.3.3 Vermögenslage	16
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	16
2.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
2.3.6 Gesamtaussage	17
3 Prognosebericht	17
4 Chancen- und Risikobericht	19
4.1 Risikomanagement	19
4.2 Chancen und Risiken	21
4.3 Risikoberichtserstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	22
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	23
Bilanz zum 31. Dezember 2023	24
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023	26
Anhang zum Jahresabschluss 2023	27
Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 24. Juni 2024	36
Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2023	38
Impressum	40



Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2023 gehörten zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2023	4.294 Wohnungen
Gewerbereinheiten per 31.12.2023	65 Gewerbereinheiten
Garagen per 31.12.2023	115 Garagen
Stellplätze per 31.12.2023	818 Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2023	172 Stellplätze

Der Wohnungsbestand ist in vier Verwaltungseinheiten aufgliedert und verteilt sich wie folgt:

Verwaltungsbereich I Potsdam-West		1.198 Wohnungen
Verwaltungsbereich II Potsdam-Stadt		1.047 Wohnungen
Verwaltungsbereich III Waldstadt/ Schlaatz		1.291 Wohnungen
davon Waldstadt I	473 Wohnungen	
davon Waldstadt II	255 Wohnungen	
davon Am Schlaatz	563 Wohnungen	
Verwaltungsbereich IV Stern/ Drewitz		758 Wohnungen
davon Stern	569 Wohnungen	
davon Drewitz	189 Wohnungen	
Gesamt		4.294 Wohnungen

Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

1. Verband BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (Prüfungsverband)
2. GdW Bundesverband deutscher Wohnung- und Immobilienunternehmen e.V.
3. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
4. Verwaltungsberufsgenossenschaft
5. Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH
6. Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
7. Bundesverband Mitteldeutscher Wirtschaft (BVMW)
8. Industrie- und Handelskammer Potsdam
9. GdW-Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
10. BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e.V.
11. Berliner Volksbank eG
12. Creditreform Berlin Wolfram KG
13. Pensionssicherungsverein
14. Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH
15. Initiative Wohnen 2050 e.V.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte während des Geschäftsjahres 2023 folgende Mitglieder:



Herr Arne Huhn

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen



Herr Rüdiger Jessen

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Vorsitzender Finanzausschuss
Leiter Gewerbliche Immobilien



Herr René Weber

Mitglied Finanzausschuss
Schriftführer
stellv. Abteilungsdirektor
Bankwesen



Herr Steffen Linke

Mitglied Finanzausschuss
Einzelhandelskaufmann



Frau Kathrin Busse-Suppé

Mitglied Bauausschuss
stellv. Schriftführerin
Assessor jur.



Frau Delia Kraaß

Mitglied Bauausschuss
Vorsitzender Bauausschuss
Dipl.-Ing. für Architektur



Herr Johannes Rütenik

Mitglied Bauausschuss
Rechtsanwalt

Vorstand

Der Vorstand hatte während des Geschäftsjahres 2023 folgende Mitglieder:



Herr Matthias Pludra

Technisches Vorstandsmitglied /
Sprecher des Vorstandes
Dipl.-Ingenieur (FH) HLS

Herr Klaus-Dieter Boshold

Kaufmännisches Vorstandsmitglied
Betriebswirt VWA (dipl.),
Sparkassenbetriebswirt (dipl.)

Gewählte Vertreter Stand per 31. Dezember 2023



Wahlbezirk

Potsdam Stadt

Bernd-Dieter Bartsch
 Dr. Ingrid Baumann
 Hans-Reiner Beckert
 Dieter Bergemann
 Christian Borz
 Stephan Busse
 Hannes Franke
 Eduard Gödecke
 Dieter Hahn
 Susanne Hahn
 Knut Hampe
 Andreas Hauchwitz
 David Hauke
 Doris Klughardt
 Dr. Tabea Lissner
 Stefanie Mellenthin
 Claudia Mendel
 Gisela Otto
 Rainer Puhlmann
 Jörn Puschendorf
 Florian Rockel
 Andrea Roßland
 Vorstand für Sans titre
 Heino Schewe
 Helmut Schwarzer
 Constantin Schwarzer
 Axel Schwenninger
 Joachim Verleih

Wahlbezirk

Potsdam West

Vera Bastian
 Jürgen Berg
 Alexander Bundrock
 Hartmut Dehnel
 Dr. Werner Dreessen
 Uwe Dreyer
 Julia Dutschke
 Evelyn Friedrich-Brusch
 Birgit Gidde
 Brigitte Harfenmeister
 Theodor Klauss
 Ines Kokert
 Andreas Kus
 Margit Laube
 Thomas Leben
 Dr. Ulrich Lippmann
 Sabine Lodahl
 Karen Münzner
 Dieter Ott
 Christa Röhl
 Babette Schäfer
 Dr. Roswitha Schwertfeger
 Gabriele Seibel
 Wilhelm Soucek
 Matthias Tauscher
 Mario Thiel
 Irene Wellnitz
 Bärbel Zimmermann

Wahlbezirk

Waldstadt / Schlaatz

Jutta Busch
 Richard Ertel
 Dirk Fricke
 Wolfram Gay
 Karl-Heinz Gehlhaar
 Ursula Genetzke
 Jörg Herbst
 Wolfgang Hunschok
 Marita Kreideweiß
 Klaus Meyer
 Dr. Wulfhard Mickler
 Dr. Werner Neumann
 Dr. Hans-Jürgen Paech
 Oliver Prinz
 René Reckin
 Ruth Rogge
 Christa-Maria Ronge
 Elke Schmidt
 Carmen Sonnenburg
 Angela Vogel
 Annika Wahl
 Josefin Wahl
 Maria Weber
 Ute Wendland
 Adelheid Werner
 Gabriele Zastrow
 Heidemarie Zischkale

Wahlbezirk

Stern / Drewitz

Hannelore Brumm
 Petra Döring
 Vera Dreyer
 Horst Freudenberg
 Dr. Karin Gottlöber
 Christa Gräber-Jacob
 Stephan Jachmann
 Manfred Hein
 Dr. Ortrud Heßke
 Simone Kahle
 Oliver Malitz
 Franko Paletta
 Beatrix Reissmüller
 Sven Röhrich
 Dr. Rolf Rönz
 Angelika Thiel-Vigh

Ersatzvertreter

Karl Amannsberger
 Axel Bielecke
 Peter Busch
 Martin Passerini
 Sabine Piltz
 Ulrich Reimann
 Vita Rohde
 I. Thalmann für Cut & Care



1 Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung und -bewirtschaftung. Mit Vergabe ihrer Wohnungen an Mitglieder betreibt die Genossenschaft ein reines Mitgliedergeschäft. Daneben hat die Genossenschaft seit 2001 die Zulassung zum Betrieb einer Spareinrichtung, mit der Beschränkung auf Hereinnahme von Spareinlagen als reines Passivgeschäft.

Ziele und Strategien

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und Gebäude in Potsdam und Umgebung nachhaltig, so dass den Mitgliedern die Möglichkeit gegeben ist, konform mit ihren Bedürfnissen und Interessen so lange wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt zu wohnen und zu leben. Daneben engagiert sich die Genossenschaft politisch in der Stadtgesellschaft, der städtebaulichen Entwicklung, fördert das soziale und kulturelle

Umfeld sowie Miteinander, primär in den Wohngebieten. Insofern gehören auch Aktivitäten der Bewohner im Sinne funktionierender Nachbarschaften für Zufriedenheit und Lebensqualität dazu, welche monetär sowie personell gefördert werden. Das Portfolio der Genossenschaft besteht aus einem attraktiven Gebäudebestand von denkmalgeschützten Quartieren, Einzeldenkmalen, sanierten und teilweise erweiterten Bauten des industriellen Wohnungsbaus der 60er bis 80er Jahre sowie Neubauten. Die Nutzungsgebühren konzentrieren sich zumeist im unteren bis mittleren Preissegment. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Umsetzung der Ziele und Strategien sind diese in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert, die auf Genossenschaftsprinzipien und Satzung der Genossenschaft basieren, insbesondere § 2 Zweck und Gegenstand.

Steuerungssysteme

Im Unternehmen ist ein umfängliches Risikomanagement mit geprüftem und transparentem Berichtswesen gegenüber den Gremien implementiert.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Im Verlauf des Jahres betrug die Inflation 5,9 % nach 7,9 % im Vorjahr. Der Anstieg der Lohneinkommen hat sich im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren, insbesondere die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen mit steigenden Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust, die Erwerbstätigkeit stieg auf den bislang höchsten Stand seit Wiedervereinigung.

Laut Aussage der Arbeitsagentur in ihrem alljährlichen Rückblick war der Beschäftigungsaufbau adäquat zum Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor, zumeist durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produk-

tionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Ungeachtet der Zunahme der Beschäftigung stieg die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Gemäß statistischem Bundesamt entwickelten sich die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker als im Vorjahr, wobei aufgrund der anhaltend hohen Inflation der Reallohnanstieg gering war.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen endete, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten.

Ungeachtet dessen ist zu konstatieren, dass sich die Wohnungswirtschaft 2023 moderat entwickelt und die stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft bewahrt hat. So hat sie, nach Auswertung des GdW's, die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Mit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich Gesellschaft und Wirtschaft für das Jahr 2024 und wahrscheinlich darüber hinaus auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Kürzungen öffentlicher Förderungen und Subventionen dürften ohnehin bestehende Verunsicherung eher verstärken, Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie den steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Ansonsten wird sich in Anbetracht der vagen Aussichten ein überwiegender Teil der Unternehmen aus dem Neubau zurückziehen und zukünftig energiepolitische Entwicklungen der eigenen Bestände primär betrachten und umsetzen. Ausgenommen hiervon wahrscheinlich kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen, so in Berlin und Potsdam, bestehen doch zumeist massive Neubaufträge von ihren Gesellschaftern.

Entgegen dem Bundestrend wuchs Brandenburgs Wirtschaft im ersten Halbjahr 2023 um sechs Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das Verarbeitende Gewerbe. Positiv, auch für den Wohnungsmarkt, das leichte Bevölkerungswachstum, erschwerend dagegen die Investitionsbedingungen, mit steigenden Baupreisen um bis zu dreißig Prozent.

Potsdam, prosperierend mit zunehmender Bevölkerung, entwickelt sich rasant und stetig, partizipiert zudem von Wanderungsgewinnen ins Berliner Umland und Berlin überhaupt.

So stieg die Bevölkerungszahl laut Statistik der Landeshauptstadt weiter, lag per 31.12.2023 bei 187.310 Personen, gegenüber 186.262 im Jahr 2022. Relativierend ist festzustellen, dass die Sterberate über der Geburtenrate liegt, insofern die Wanderungsgewinne überwiegen. Wie schon bei der allgemeinen Entwicklung des bundesdeutschen Arbeitsmarktes angemerkt, sind laut Statistik der Landeshauptstadt vor allem Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft neu in Potsdam gemeldet. Auch zeigte sich der Arbeitsmarkt in Potsdam 2023 stabil, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf ähnlich hohem Niveau wie schon 2022.

Demgemäß bleibt auch die Nachfrage nach Wohnungen unverändert. Hinderlich bei der Schaffung von Wohnraum und der Bestandsbewirtschaftung, die ungünstigen Rahmenbedingungen, welche die Wirtschaftlichkeit zunehmend belasten. Neben den allgemeinen Preissteigerungen

sind mittlerweile Zinssätze für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Zinsbindung zwischen 3,5 % und 4,0 % der Regelfall. Ein Umstand, der die Entwicklung preiswerten Wohnraums mit sozialverträglichen Nutzungsgebühren belastet.

Auch führten bzw. führen die angespannte Versorgungslage bei Energie mit daraus resultierenden stark schwankenden Preisen, sowie die notwendigen Aktivitäten zum Erreichen der beschlossenen klimapolitischen Ziele zu steigenden Nutzungsgebühren sowie Nebenkosten. Mithin zu sozialen Belastungen in der Gesellschaft verunsichern diese. Dennoch gehen wir von einer stabilen Entwicklung der Geschäftslage aus.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit insgesamt 27.081,9 T€ lagen 254,5 T€ höher als im Vorjahr. Maßgeblich hierfür waren Nutzungsgebühren der im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungen in Rehbrücke sowie Erträge aus einem Gewerbeobjekt, wo der Lasten- und Nutzenwechsel 2023 erfolgte. Ferner relevant für die Umsatzentwicklung höhere Nutzungsgebühren infolge von Investitionen vor Neuvermietung, Erlösschmälerungen sowie geringere Erlöse aus der Abrechnung von Heizkosten.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2023 stellte sich im Vergleich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	WE gesamt 31.12.23	Leer- stand 31.12.23	Leer- stand 31.12.23	Leer- stand 31.12.22	Leer- stand 31.12.22
WE/ Leerstand	4.294	50 WE	1,16 %	41 WE	0,97 %

Die gesamten Erlösschmälerungen stellten sich im Vergleich zu 2022 wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€
Leerstand (Sollmieten und Umlageausfälle)	367,9	258,3
Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	51,1	15,3
Mietnachlass und sonstige Gründe	86,7	1,1
Gesamt	505,7	274,7

Erträge aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Berichtsjahr 52,7 T€.

2.2.2 Forderungsmanagement

Stichtagsbezogen lagen die Forderungen aus der Vermietung bei 80,6 T€, damit 25,9 T€ über dem Vorjahreswert. Gemäß § 253 HGB wurden 2023 Forderungen in Höhe von 1,3 T€ gegenüber 30,5 T€ im Jahr 2022 abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Ansprüche werden quartalsweise auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Im Geschäftsjahr 2023 war es unumgänglich vier Mitglieder auszuschließen, die angebotenen Hilfs- und Betreuungsangebote, intern wie extern, waren nicht fruchtbringend, wurden von den Betroffenen abgelehnt bzw. nicht angenommen. Ursächlich für den Ausschluss zumeist Mietforderungen. In diesem Zusammenhang stehen auch die vier vollzogenen Zwangsräumungen durch den Gerichtsvollzieher. Die aktuellen Bewohnerinsolvenzen, insgesamt neununddreißig, wirken sich nur untergeordnet auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres aus.

2.2.3 Investitionen in den Bestand, Neubau

Grundsätzlich beruhte die Bauplanung 2023 wie schon in den Vorjahren auf technischen Notwendigkeiten bei Berücksichtigung der aktuellen kurz-, mittel- sowie langfristigen Planungen. In Anbetracht der aktuellen Situation wurden üblicherweise bedachte Veränderungen von Gesetzeslagen, so zur Art und Weise von Baulichkeiten, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, ergänzt um Leistungen für Energiekonzepte für Effizienz und ordnungsgemäße Funktion der Haustechnik im Bestand der 1956. Dabei beinhalten Projektentwicklungen, wie im Vorhinein von Modernisierungen / Instandsetzungen, neben Bau- und Energiekonzepten auch Betrachtungen zur Nachhaltigkeit während Projektrealisierung und Bewirtschaftung (Lebenszyklusbetrachtung). Mit dieser komplexen Herangehensweise sind Aspekte von EU-Taxonomie und Gefahrstoffverordnung, die in absehbarer Zeit ebenfalls EU-weit verbindlich sein dürften, dem Grunde nach geregelt.

Zum Zeitpunkt der Planung war es noch eine Vermutung, dass sich massive Preissteigerungen, so von Baumaterialien, Bauleistungen und Energie fortsetzen, nun hat sich die Entwicklung verstetigt. Im Laufe des Jahres konnte zwar eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden, die Steigerung der Vormonate wurde jedoch nicht ausgeglichen. Das Preisniveau ist im vergangenen Jahr noch deutlich über dem Vorjahresniveau geblieben und ein Ende von Engpässen und Preissteigerungen weiterhin nicht absehbar. Ob es sich bei der aktuellen Entwicklung um einen sogenannten „Superzyklus“ oder nur um eine „kurzfristige Rallye“ – aufgrund der verringerten Produktionskapazitäten, stark gestiegener Nachfrage und gestörter Lieferketten infolge fehlender geoökonomischer Strukturen der Bundesrepublik handelt,

bleibt offen. In naher Zukunft werden aber die geopolitischen Veränderungen, der Energiemarkt sowie die klimapolitischen Ziele, regionale wie überregionale, Treiber sein und somit die Preise maßgeblich beeinflussen und unsere Bestandsbewirtschaftung bis zur letzten Mischbatterie tangieren.

Dementsprechend waren die Maßnahmen der geplanten Instandsetzung und Bauprojekte im Bestand danach ausgerichtet, ergänzt um Projekte eher kleinteiliger Natur, damit dynamisch handelbar, um gegebenenfalls auf den Markt und gesellschaftliche Entwicklung zu reagieren. Zivilschutzmaßnahmen waren nicht vorgesehen, aber von Konstruktion und Tragfähigkeit der Baulichkeiten möglich. Ansonsten lag unser Fokus auf Ökologie, Ökonomie und Sozialem, was sich in Aufgabenstellungen bzw. Leistungstexten widerspiegelt und expliziter Bestandteil von Projekten ist. Die im Jahr 2022 infolge bekannter Gegebenheiten stagnierenden Planungen und Wettbewerbe für Modernisierungen / Instandsetzungen, wie Gebäude und Wohnungen Auf dem Kiewitt 30a – 33, An der Alten Zauche / Falkenhorst bzw. eine flexible nutzbare Erweiterung des Erdgeschosses der Grottrianstraße 15 zur allgemeinen Nutzung und als Erweiterung des Verwaltungsbüros, waren finanztechnisch eingeplant, in Teilen liegen bereits erste Ergebnisse vor, so dass die Projektentwicklungen fortgesetzt werden können.

Auch fanden bekannte gesellschaftliche Entwicklungen, wie stetig wachsende Ansprüche an das Wohnen oder die Demographie in der Bauplanung 2022 und früher ihren Niederschlag, waren insofern auch für 2023 nicht außer Acht gelassen. Dazu gehören auch Veränderungen des regionalen Wohnungsmarktes, so sich in Arbeit und Angebot verbessernde ortsansässige Wohnungsunternehmen oder wohnungswirtschaftliche Engagements ortsfremder Akteure. Sich stetig verändernde Gegebenheiten ziehen nach sich, Bewährtes beständig neu zu denken, zu fassen, mithin Qualitäten und Quantitäten nach Markt und Gesellschaft auszurichten. Diese Grundsätze spiegeln sich auch in den Ansätzen für Wohnungswechsel, Neuvermietung mit damit einhergehenden Leistungen und vor allem der laufenden Instandhaltung bzw. Instandsetzungen mit den notwendigen Reparaturen zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes, der sicheren und funktionierenden Heimstatt für die Bewohner wider.

Insgesamt wurde nachstehender Leistungsumfang realisiert:

Erhaltungsaufwand:	5.793.949 €	(5.710.577 €)
Grundstückskäufe einschließlich Anzahlungen:	14.923.450 €	(19.755.843 €)
Neubau:	14.322.547 €	(16.110.337 €)
nachträgliche Herstellungskosten und Sonstige:	4.433.523 €	(2.382.012 €)
Summe:	39.473.469 €	(43.958.769 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Insgesamt wurden 10.227,5 T€ (Vorjahr: 8.093 T€), mit- hin ein wesentlicher Teil der Einnahmen, in die Instandset- zung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Gebäude investiert

Die laufenden Instandhaltungen bezogen sich neben dem Aufwand zum Erhalt des vertragsgemäßen Zustandes zum großen Teil auf die Herrichtung der Wohnungen nach Fluktuation. So wurden 170 Wohnungen mit einem Aufwand von 1.793.486 € bzw. 10.550 € pro Wohnung im Durchschnitt hergerichtet, ferner 49 weitere Wohnungen vor Neuvermietung umfassend instandgesetzt, verbucht als nachträgliche Herstellungskosten.

Klassische Projektentwicklungen, hier komplexe Mo- dernisierung und Instandsetzung von Bestandsobjekten, waren im vergangenen Jahr nicht mehr dominierend, die Erarbeitung technischer Lösungen sowie damit einher- gehende Wettbewerbe von Modernisierungen / Instandset- zungen, wie Gebäude und Wohnungen Auf dem Kiewitt 30a–33, An der Alten Zauche / Falkenhorst dagegen schon.

Darüber hinaus umgesetzte Leistungen zum Gebäudeer- halt:

- **Am Schragen 54–57**
Bauwerksabdichtung einschließlich Keller- einführungen für Kabel oder Rohre,
- **Kantstraße und Fichtestraße**
Renovierung der Dachanschlüsse (Aufzugsanbauten),
- **Zeppelinstraße 165–170**
Fertigstellung Fassadensanierung und Fortsetzung Fensteranstrich,
- **Einsteinstraße 16, Caputh**
Fortsetzung / Fertigstellung Instandsetzung Balkone und Bauwerksabdichtung,
- **Johannes-R.-Becher-Straße 34–38**
Instandsetzung Fassade einschließlich Putzausbes- serungen und Anstrich.

Ferner kleinere Projekte zum Gebäudeerhalt, konkretisiert je nach Erfordernis im Hinblick auf Budget / Jahresergebnis:

- **Diverse Objekte in allen Stadtgebieten**
Partielle Überarbeitung von Außenanlagen, so Blühwiesen und Baumsatzpflanzungen,
- **Diverse Objekte in den Gebieten Am Schlaatz, Am Stern, West**
Renovierung von Treppenhäusern und Erneuerung Bodenbeläge in den Treppenhäusern,
- **Diverse Objekte**
Umbau / Veränderung Beleuchtung öffentlicher Bereiche,
- **Diverse Objekte**
Überarbeitung Wärmeversorgung, so Effizienz- steigerung mit hydraulischen Abgleichen und andere effizienzsteigernde Maßnahmen.

Prägnant war das Projekt Aufzugsumbau zur Schwel- lenfreiheit der EG's der Häuser Zeppelinstraße 164 / 171 / 172. Hier wurde in jedem Gebäude die bestehende Aufzugs- anlage um eine zusätzliche Haltestelle zu ebener Erde er- weitert, so dass die Bewohner zwar nicht barrierefrei so doch schwellenfrei zur Wohnung gelangen. Ein insgesamt anspruchsvolles Projekt, waren doch zeitweise die Wohn- und Lebensbedingungen stark eingeschränkt, zudem tech- nisch anspruchsvoll, galt es doch bestehende Anlagen unter heutigen Regeln der Technik umzubauen. Alles um- gesetzt, Anlagen funktionieren, Bewohner sind angetan und der Bestand schwellenfrei erreichbarer Wohnungen in der 1956 nunmehr bei knapp fünfzig Prozent von 4.294 Wohnungen.

In Anbetracht veränderter Gegebenheiten, neuer politi- scher Ziele und Gesetzeslagen, welche zu erfüllen sind, wur- den fortgesetzt, konzeptionelle Weiterführung bis hin zur baulichen Umsetzung im Vorjahr begonnener Projektstu- dien für mehr Energieeffizienz der Heizungsanlagen und Einsatz von CO₂ärmeren Energieträgern (z.B. Wärmepum- pen, neue Heizungsanschlusstationen), auf Basis der CO₂- Bilanz 2022 sowie für nachhaltige grüne Quartiere die Verbesserung der Freianlagenqualität so Urban Farming oder die teils umstrittenen und kritisch gesehenen Blühwie- sen in verschiedenen Quartieren.

Neben diesen Leistungen wurden begonnene Projektent- wicklungen fortgesetzt, so in der Potsdamer Mitte mit den Gebäuden in der Anna-Zielenziger-Straße. Der Alte Markt 3 ist zwischenzeitlich fertig, so dass die ersten Mieter, die Museumsverwaltungen von Barberini und Minsk, Ende Februar 2024 einziehen konnten. Per Stichtag 31.12.2023 war insofern der Ausbau nahezu abgeschlossen, die tech- nische Erschließung mit Medien dagegen noch nicht. Insge- samt waren die widrigen Bedingungen im Baugewerbe, so Material- und Fachkräftemangel, gestörte Lieferketten oder stetig steigende Baukosten dem Projekt wenig förderlich, dennoch blicken wir mittlerweile optimistisch in die Zukunft, da davon auszugehen ist, dass die Gebäude, somit auch Wohnungen und Gewerbeeinheiten ab Juli 2024 in Betrieb genommen werden können, also danach sich das urbane Leben entwickeln kann. Trotz widriger Bedingungen sowie daraus resultierender Verzögerungen und einer noch be- herrschbaren Baukostendynamik, die momentan bei 115 % liegt, ein insgesamt zufriedenstellendes Projekt.

Ein weiteres umfangreiches Projekt war der Neubau von vier Gebäuden mit 48 Wohnungen in Saarmund, die zum Ende des Berichtsjahres bis auf Restleistungen de facto fer- tiggestellt übernommen und nach Beseitigung von Restlei- stungen seit 01.02.2024 in Benutzung genommen wurden. Novum hier die Wärmeversorgung, die mittels Wärmepum- pen je Gebäude erzeugt wird. Demgemäß liegt die ener- getische Klassifizierung hier bei A+. Der Wohnungsmix be- schränkt sich auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, der Vermietungsstand liegt per dato bei vierzig Prozent.

Im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz mit seinen restriktiven Ansätzen zur CO₂-Treibhausgasminimierung sowie die Verbesserung der elektrischen Infrastruktur wurden fertiggestellt die zwei Photovoltaikanlagen auf den Dächern Conrad-Veidt-Straße und Willi-Schiller-Weg. Planung, Konzept sowie Errichtung war ein Kooperationsprojekt mit dem städtischen Energieunternehmen. Unsererseits war angedacht ein Mieterstrommodell, welches den produzierten Strom im Haus verbraucht. Bedingt durch Unklarheiten in Bestimmungen und Gesetzeslage sowie damit nicht einsetzbarer Technik blieb es vorerst beim Einspeisemodell, mithin der produzierte Strom wird für einen banalen Salär ins Stromnetz eingespeist, die damit einhergehende Reduzierung von Kohlendioxid wird nach Massebilanzierung der 1956 zugerechnet, insofern ein Erfolg für die Gesellschaft. Die Leistung der auf den beiden Häusern errichteten Anlagen betragen in Summe 135 kWp. Die prognostizierte jährliche Netzeinspeisung beträgt insgesamt 125.426 kWh, was zu vermiedenen CO₂-Emissionen von 58.916 kg/ Jahr führt.

Letztes Jahr noch Absicht, nun Realität. Drei Genossenschaften, die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG, die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG und die 1956 haben sich im Wettbewerb zur Entwicklung des Bergviertel in Krampnitz durchgesetzt. Nunmehr arbeiten alle an der Projektentwicklung mit neuen Wohnungen für zeitgemäße Ansprüche über einen längeren Zeitraum in einem zusammenhängenden Quartier. Geplant sind dort auch große Wohnungen für Familien und kleine Wohnungen für Singlehaushalte, dazu Sonderwohnformen, alles in energetisch optimierten Gebäuden sowie einem autoarmen Quartier. Neben der reinen technischen Sacharbeit sind die Rahmenbedingungen zu verhandeln und abzustimmen, so die Förderung der gesamten Projektentwicklung durch das Land Brandenburg, die Förderkulisse hierfür ist schon einmal gegeben. Insgesamt entstehen dort mehr als siebenhundert Wohnungen, wobei der Anteil der 1956 etwa 300 Wohnungen betragen wird. Ein umfassendes Projekt für die 1956 bis etwa 2030 und einem geschätzten finanziellen Aufwand von mehr als hundert Millionen Euro, in Gänze gefördert.

Zusammenfassend ist festzustellen, die geplanten Maßnahmen zur Bestandserhaltung im Sinne von Satzung, Nachhaltigkeit und Bedarf sind weitestgehend realisiert. Darüber hinaus wurde weiterhin an der Weichenstellung gearbeitet für die Verbesserung der Bedingungen im Interesse des genossenschaftlichen Zweckes in Potsdam und über die Stadtgrenzen hinaus, so in Bergholz-Rehbrücke oder Saarmund. Inwieweit sich derartige Entwicklungen im Sinne heutiger und künftiger Bewohner des Generationsauftrages sowie von Nachhaltigkeit für Wohnungen, Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen nutzen bzw. umsetzen lassen, bleibt abzuwarten, in Anbetracht des Marktes und unseres eigenen Bedarfes auf jeden Fall sinnvoll.

2.2.4 Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2023 beschränkte sich der Fremdfinanzierungsumfang auf die Valutierung der bereits 2022 aufgenommenen Darlehen in Höhe von insgesamt 35.021 T€. Diese dienen der Finanzierung laufender Bauvorhaben wie Potsdamer Mitte, Saarmund sowie der Finanzierung von ebenfalls im Vorjahr erworbenen Objekten und verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr haben wir ein Objekt in Caputh, Am Torfstich zur Arrondierung unserer dortigen Bestände erworben, finanziert aus Mitteln der Spareinrichtung.

Weitere Darlehen wurden nicht aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz aller unserer Kreditverbindlichkeiten stieg auf 1,63 %. Mit der frühzeitigen Kreditaufnahme 2022 zur Finanzierung eingangs genannter Bauvorhaben konnten wir den Zinsaufwand langfristig stabilisieren, ferner waren damit alle Baumaßnahmen durchfinanziert.

2.2.5 Spareinrichtung

Per 31.12.2023 betrug der Spareinlagenbestand 79,6 Mio €. Damit setzte sich die positive Entwicklung der Spareinlagen weiterhin fort. Besonders erfolgreich dabei die Sparaktion im zweiten Halbjahr 2023, so dass im vergangenen Jahr die Spareinlagenhöhe insgesamt um 6,5 Mio € gestiegen ist.

Der Zinsaufwand der Genossenschaft zu Gunsten der Sparer im Kalenderjahr 2023 beläuft sich auf 822 T€.

Investiert werden die Spareinlagen ausschließlich im Bestand der Genossenschaft, gesichert sind sie durch Grundstücks- und Immobilienwerte sowie den Sicherungsfonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Wirtschaftlichkeit gemäß Berechnungsvorgaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. war stets gegeben.

2.2.6 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2023	2022	2021
Vorstand	2	2	2
Kaufmännische Angestellte*	17	19	18
Technische Angestellte*	10	13	13
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	8	11
Auszubildende	6	6	6
Gesamt	46	48	50

* Berücksichtigt dabei, eine Teilzeit- und eine geringfügige Beschäftigte.

Im Unternehmen waren 2023 sechsundvierzig Personen einschließlich Vorstand beschäftigt. Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft, zudem bestehen Regelungen zur Kernarbeitszeit mit Gleitzeit sowie die Möglichkeit mobiler Arbeit. Zur betrieblichen Altersversorgung besteht eine Versorgungsordnung seit dem 04.12.2019.

2023 erhöhten sich die Gehälter und Löhne der Angestellten aufgrund tarifvertraglicher Regelungen um 2,1 %, die Ausbildungsvergütung um 50 € pro Monat.

Zurzeit bildet die Genossenschaft fünf Immobilienkaufleute aus, daneben war seit November 2023 ein Praktikant mit Fachrichtung Buchhaltung beschäftigt dessen Praktikum im Februar 2024 endete. Im Sinne, dass er seine erworbenen theoretischen und praktischen Kenntnisse weiter festigen kann, bleibt er bis Dezember 2024 angestellt. Ansonsten hatten zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich im Sommer 2023 beendet.

Per 31.12.2023 sind drei Arbeitskräfte altersbedingt ausgeschieden, deren Stellen bereits im Vorhinein neu besetzt bzw. anderweitig organisiert wurden, so dass mit Beginn 2024 kein personelles Defizit bestand. In Anbetracht dessen, dass die Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung sich erweitert hat, wurde per 01.01.2024 eine weitere Arbeitskraft dafür eingestellt.

Um den stetig steigenden Erfordernissen einer effektiven Verwaltung und Mitglieder-/Mieterbetreuung bedarfsgerecht zu erfüllen, haben Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen eine entsprechende Wichtung, werden demgemäß regelmäßig durchgeführt. Denn es ist zu konstatieren, Weiterbildungen aller Mitarbeiter sind ein Erfordernis, was die Genossenschaft erfüllt, wobei aber auch Mitarbeiter proaktiv sein müssen, mithin aktiver als es bisher zumeist üblich war.

Für Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen nutzen wir unter anderem Angebote des GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, der BBT - Treuhandstelle des Verbandes Berliner-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum oder der Aareon Deutschland GmbH sowie weiterer freier Bildungsträger.

In Anbetracht gestiegener Anforderungen sowie eines angespannten Arbeitsmarktes mit überschaubaren Angeboten-Kompetenzen sind wir bestrebt, Vakanzen rechtzeitig neu zu besetzen.

2.3 Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	602,4	1.961,30	-1.358,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	107,1	-39,6	146,7
Ergebnis vor Steuern	709,5	1.921,70	-1.212,2
Steuern	552,4	-870,1	1.422,5
Jahresergebnis	1.261,9	1.051,6	210,3

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.261,9,8T€ (Vorjahr: 1.051,6 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 341,3 T€. Der gewollte höhere Jahresüberschuss erklärt sich maßgeblich aus gestiegenen Umsatzerlösen, Reduzierungen des ursprünglich geplanten Bau- und Instandhaltungsvolumens, per Stichtag nicht abgerechneter Betriebskosten sowie Anpassungen der latenten Steuern, denen gestiegene Abschreibungen und Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2023 ist geordnet, die Genossenschaft finanziell gut aufgestellt, sie verfügt über eine solide Bilanzstruktur und Liquidität.

Zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich die Flüssigen Mittel wie folgt:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Flüssige Mittel	22.236,6	11.858,8	4.886,5

Unter Berücksichtigung der Guthaben bei Versicherungsgesellschaften (Allianz Park Depot T€ 515,5) und der verrechneten Bankguthaben aus Mietkautionen (T€ 264,0) ergibt sich zum 31.12.2023 ein auszuweisender Finanzmittelbestand von T€ 22.488,1 (Vorjahr: T€ 12.148,1). Der Genossenschaft sind zum Bilanzstichtag kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 11.500 T€ eingeräumt. Den Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets nachgekommen. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird konsequent vom Risikomanagement erfasst, unterliegt der laufenden Beobachtung.

Nachfolgend die stark verkürzte Kapitalflussrechnung:

	2023 T€	2022 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.148,1	5.019,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.694,1	9.229,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.812,9	-39.191,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	29.458,8	37.090,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	10.340,0	7.129,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	22.488,1	12.148,1
verpfändete Guthaben	-532,6	-523,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.955,5	11.624,5

2.3.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

	31.12.23 T€	31.12.22 T€	Veränderungen T€
Aktiva			
Langfristiges Vermögen	296.380,9	269.731,8	26.649,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	23.940,1	13.125,3	10.814,8
Bilanzvolumen	320.321,0	282.857,1	37.463,9
Passiva			
Langfristiges Kapital	235.161,0	209.903,1	25.257,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital	85.160,0	72.954,0	12.206,0
Bilanzvolumen	320.321,0	282.857,1	37.463,9

Das Eigenkapital der Genossenschaft laut Vermögenslage veränderte sich im Berichtsjahr um 1.595,8 T€, nunmehr 91.765,8 T€, (Vorjahrswert: 90.170,0 T€).

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank im Vergleich zum 31.12.2022 um 2,9 Prozentpunkte. Ebenfalls reduzierte sich der Anteil des langfristigen Kapitals auf 73,4 % gegenüber 74,3 % per 31.12.2022, maßgeblich dabei die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals von 111.615,0 T€ auf 137.261,9 T€. Die langfristigen Vermögenswerte von 296.380,9 T€ werden

von langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 235.161,0 T€ finanziert. Zudem verfügt die Genossenschaft über 85.160,0 T€ mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 74.468,5 T€ kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welche in Höhe von 61.219,9 T€ das langfristige Vermögen finanzieren. Bei Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ist die Vermögenslage ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung des um 37.463,9 T€ erhöhten Bilanzvolumens, nunmehr 320.321,0 T€, beträgt die Eigenkapitalquote 28,7 % per 31.12.2023 (Vorjahrswert: 31,9 %).

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten im Dreijahresvergleich: Ergänzung Durchschnittsverzinsung der Spareinlagen

	2023	2022	2021
Jahresüberschuss (T€)	1.261,9	1.051,6	597,4
Bilanzsumme (T€)	329.503,7	290.436,0	250.287,9
Mitglieder	7.140	6.630	6.320
Wohneinheiten	4.294	4.237	4.188
Solvabilitätskennzahl (%)	29,9	32,5	36,9
Restschulden je m ² (€)	785,41	683,36	546,25
Leerstand Wohnungen (%)	1,16	0,97	0,72
Zinsquote (%)	15,2	7,6	6,8
Kapitaldienstquote (%)	42,6	35,7	36,1
Sollmiete WE monatlich je m ² (€)	5,92	5,78	5,64
Betriebskosten monatlich (kalt) je m ² (€)	1,57	1,58	1,51
Betriebskosten monatlich (warm) je m ² (€)	0,73	0,88	0,79

2.3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft ist auf eine starke Mitgliederorientierung ausgerichtet, stärkt Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und ehrenamtliche Aktivitäten, in heutigen Zeiten von zunehmender Bedeutung.

Auch 2023 wurde das ausgeprägte Miteinander und Engagement für die Gemeinschaft weiter gefördert, so im FQ 7, gelegen in der Wohnanlage Im Französischen Quartier unmittelbar neben der ProCurand Care GmbH. Bewirtschaftet wird dieser Standort vom Verein Fit fürs Alter e.V., genutzt von Bewohnern und Nachbarn. Darüber hinaus engagiert sich Fit fürs Alter e.V. auch an anderen Standorten,

agiert im Treffpunkt Auf dem Kiewitt 14, in der Waldstadt, Am Stern oder im Wohngebiet Am Schlaatz. Angebote beziehen sich auf allgemeine und soziale Beratungsleistungen, Informationen, Kultur ergänzt um Veranstaltungen oder einfach nur zum Kaffeetrinken. Diesem Miteinander, schon lange Jahre üblich, wird ständig von Leistungen und Inhalt her aktuellen Erfordernissen angepasst, zunehmend Raum eingeräumt. Alles für ein mehr an Kommunikation, stabile Nachbarschaften und damit eine stabile soziale Entwicklung im Quartier.

Es werden damit gesellschaftliche Verantwortung und zivilgesellschaftliches Potential nach außen getragen. Den gesellschaftlichen Anforderungen in puncto Klima-, Umwelt- und Ressourcenverbrauch tragen wir durch eine umfangreiche sowie nachhaltige und energetische Bestandsbewirtschaftung und Bestandsentwicklung Rechnung. Zudem engagieren wir uns als Partner der sozialen Wohnungswirtschaft in der Landeshauptstadt und tragen unter anderem durch Neubau oder Quartiersentwicklungen zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung bei.

2.3.6 Gesamtaussage

Trotz diverser krisenhafter Situationen im Jahr 2023 mit gestiegenen Zinsen, erheblicher Verteuerung von Energie und Lebenshaltungskosten, anhaltender Inflation, höheren Bau- und Materialpreisen sowie gestiegenen Personalkosten, was wiederum Dienst- und Verwaltungsleistungen sowie Bewirtschaftung des Gebäude- und Wohnungs-

bestandes verteuerten, ist insgesamt eine gute Bilanz zu ziehen. So bilden positives Jahresergebnis, neue Immobilien sowie die umfangreichen Investitionen in den Bestand eine gute Grundlage, um auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen sozial verträglich anzubieten.

Die Erweiterung des Immobilienbestandes beinhaltet insgesamt siebenundfünfzig Wohnungen, wobei sich achtundvierzig Wohnungen in der Leibnizstraße in Rehbrücke befinden und neun Wohnungen im Objekt Am Torfstich in Caputh. Daneben war zum 01.01.2023 der Nutzen- und Lastenwechsel des Gebäudes in der Schornsteinfegergasse in Babelsberg, wobei der Kaufvertrag bereits 2022 beurkundet wurde. Alle neuen Objekte ergänzen nicht nur den Immobilienbestand der 1956, ermöglichen damit ein breiteres Angebot an Wohnungen für die 1956, sie sind vielmehr kurz- und insbesondere langfristige stabile Vermögenswerte.

Darüber hinaus sind für 2023 relevant, eine nahezu dauerhafte Vermietung ohne übergebührlige Fluktuation sowie der stete Zuwachs an Spareinlagen. Letzteres spiegelt Akzeptanz dem genossenschaftlichen Prinzip im Allgemeinen sowie der 1956 im speziellen wider und insbesondere zeugt es vom großen Vertrauen der Mitglieder und Bewohner ihrer 1956 gegenüber. Mit der Spareinrichtung haben wir nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal in der Region, sie sichert uns Flexibilität in der Finanzpolitik senkt auch Kapitalkosten und erhöht unsere Möglichkeiten zur Bewirtschaftung.

Vermögenslage, Finanzlage und Ertragslage sind geordnet.

3 Prognosebericht

2023 haben sich die Entwicklungen des Vorjahres verstetigt, weitere Kostenexplosionen zumindest kurzfristig nicht anzunehmen und bankenseitig wird erst zum Ende 2024 ein leichter Zinsrückgang erwartet. Insofern war das vergangene Jahr de facto eine Art Stresstest LIVE. Durch verschiedene Maßnahmen, so Anpassung der Grundnutzungsgebühr, wirksam ab März 2024, war es möglich, die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft zu verbessern. Für 2024 und kommende Jahre bleiben die hohen Herausforderungen in der Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung bestehen, dennoch gehen wir von positiven Jahresergebnissen aus.

Bezogen auf die Zinsentwicklung schätzen wir den Markt so ein, dass sich Baufinanzierungszinsen im Level von 3,25 % bis 4,25 % einpendeln könnten. Zeitverzögert steigen auch die Zinsen für Geldanlagen, somit auch für Produkte unserer Spareinrichtung.

Eine positive sozialdemographische Prognose besteht für Potsdam, mit Bevölkerungszuwachs vielfach Familien,

hohem sozialversicherungspflichtigem Beschäftigungsgrad sowie der positiven Makrolage in Nachbarschaft zu Berlin. Ferner wird Potsdam geprägt durch seinen starken Dienstleistungssektor, indem etwa zweiundneunzig Prozent der Beschäftigten arbeitet.

Insgesamt geht Potsdam davon aus, dass in etwa zehn Jahren mehr als 200.000 Menschen in der brandenburgischen Landeshauptstadt leben werden. Dementsprechend bleibt auch die Nachfrage nach Wohnungen unverändert. In Anbetracht dessen bestehen seitens der Landeshauptstadt Potsdam Bemühungen, den bisher relativ ausgewogenen Wohnungsmarkt zu bewahren und insbesondere die soziale Wohnungswirtschaft weiter zu stärken. Die Fokussierung liegt dabei auf bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen in funktionierenden Quartieren und Stadtteilen. Instrumente dafür sind unter anderem das innerstädtische Entwicklungskonzept, Master- oder Rahmenpläne, die neben baurechtlichen Aspekten nunmehr auch die

soziale sowie technische Infrastruktur berücksichtigen. Dieses konzertierte Vorgehen umfasst zudem Energiekonzepte und deren Umsetzung, quartiersbezogen, sowie das neue wohnungspolitische Konzept. Mittlerweile ist Politik und Stadtverwaltung bewusst, dass Wohnen eine Gemeinschaftsaufgabe von Kommune, Politik, Akteuren vor Ort und insbesondere der Wohnungswirtschaft ist, vor allem der sozialen, zu der auch die 1956 gehört und sich insofern maßgeblich an Stadtentwicklung beteiligt. Für eine substantiierte Verfahrensweise im Hinblick auf das neue wohnungspolitische Konzept, welches aller Voraussicht nach im ersten Halbjahr noch von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden soll, strebt die Landeshauptstadt eine Stabstelle zur Koordinierung und Umsetzung an. Das bestehende Bündnis für Wohnen, in der die soziale Wohnungswirtschaft explizit eine Rolle einnimmt, wird fortgesetzt. Alles in allem sind damit die Bedingungen in der Stadt für die 1956 gut, ganz im Sinne des Unternehmenszwecks, die weiterhin erfolgreiche und langfristige Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung.

Denn neben diesen lokalen, teils politischen Schauplätzen im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung von Stadt, Stadtteilen, Quartieren und insbesondere der 1956 steigt die Verantwortung aus unserem Generationenauftrag, ob von Unternehmen oder jedes Einzelnen für sich. Kompetenzen mahnen, teilweise seit Jahrzehnten, verweisen dabei auf Klimaentwicklungen und deren Folgen, die Gefahren für Flora, Fauna und Mensch mit seinem Hab und Gut, mit Veränderungen tun sich Politik und Gesellschaft schwer. Wenn die Möglichkeiten der Genossenschaft mit ihrem regionalen Wirkungskreis im Verhältnis gesehen auch begrenzt sind, räumen wir dem Engagement für Klima- und Umweltschutz auch im Hinblick auf die klimapolitischen Ziele von Bund, Land und Stadt sowie damit einhergehender Gesetzeslage immer breiterer Raum ein. Es reicht nicht, wenn wir uns nur klimatischen sowie ökologischen Projekten, mit einem Mehr an Biodiversität im unmittelbaren Umfeld unseres Bestandes widmen.

Insofern arbeiten wir auf Basis der vorliegenden CO₂-Bilanzen aus den Jahren 2021 und 2022 an nachhaltigen klimarelevanten Handlungszielen der Genossenschaft. Dazu gehören neben den Klassikern, wie bauphysikalische Verbesserungen noch bessere Effizienz der Haustechnik. Mit Werten aus den Jahren 2021 und 2022 liegt eine Energie- und CO₂-Bilanz vor, die zahlenbasierte Aussagen über die relevanten Steuerungsgrößen zum Energieverbrauch des Gebäudebestandes und dadurch entstandener CO₂-Emissionen liefern. Damit hat die 1956 eG einen Ausgangspunkt für die Analyse und Planung zur Erreichung der gesetzlichen und individuellen Klimaschutzziele sowie für eine künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung. Auf dieser Grundlage arbeiten wir mit unserem Kooperationspartner, der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, an einem strategischen Konzept, in dem die Reduzie-

rung der Energie- und CO₂- bzw. Treibhausgasintensität sowie die Erhöhung des Anteiles an regenerativen Energien im Gebäudebestand auf Zielgrößen, Handlungsfelder und Maßnahmen abgestimmt werden, mithin eine unternehmensindividuelle Klimapfadstrategie. Dabei ist die Klimapfadstrategie als integrativer und lernender Prozess für die Bestandsentwicklung und Unternehmensplanung zu sehen. In Bezug auf die Handlungsfelder und auch der notwendigen Maßnahmen wird die Strategie nicht vollständig und abschließend, sondern ein immerfort zu entwickelndes Instrument sein, mithin ein Konzept zur Orientierung und Transparenz darüber, an welchen Stellen die 1956 ihre Schwerpunkte der energetischen Bestandsentwicklung und Dekarbonisierung des Bestandes setzt. Insgesamt soll dadurch der Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele bei gleichzeitiger Beachtung sozialer und wirtschaftlicher Belange optimal gestaltet werden.

Die aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt vereinfachen diesbezügliche Aufgaben nicht, insofern beobachten wir den Kapitalmarkt kritisch und reagieren mit unserer Finanzierungspolitik zur Erreichung der gesteckten Ziele entsprechend.

Trotz diffiziler Gegebenheiten, politischer sowie wirtschaftlicher mit momentan nicht eindeutig beurteilbaren Auswirkungen, gehen wir von einer stabilen Geschäftsentwicklung, bei einem Umsatzwachstum von etwa zwölf Prozent aus, ohne Berücksichtigung von Umlagen für abgerechnete Betriebskosten. Die Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus Anpassung der Grundnutzungsgebühren sowie Veränderungen des Umsatzes durch Bestandserweiterungen oder im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dabei steht im Fokus, dass die Veränderungen nicht im Widerspruch zur Satzung stehen.

Hinsichtlich der Spareinlagen gehen wir 2024 weiterhin von einem jährlichen Cash-Zuwachs von 2.000 T€ aus, wobei die Zinsen steigen, im Vergleich zu den bankfinanzierten Kreditzinsen aber deutlich günstiger abschließen werden. Ziel ist es, das Verhältnis von Spareinlagen zu den Kreditverbindlichkeiten der Banken ausgewogen zu entwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 978 T€ geplant, bei Planungsansätzen wie nachfolgend aufgeführt:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (31.616 T€),
- Instandhaltungsaufwand (5.510 T€),
- Planmäßige Abschreibungen (7.132 T€),
- Personalaufwand (3.599 T€),
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten (2.995 T€),
- Bestand an Liquidität (3.210 T€).

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Mit den MaRisk 7.0 „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ in der aktuellen Fassung und den damit verbindlichen bankaufsichtlichen Anforderungen an die IT, kurz BAIT, sind strengere Anforderungen und Regeln an die IT gestellt.

Demgemäß wurde für ein mehr an Kompetenz im Haus die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH für den Bereich Informationssicherheit verpflichtet. Im Hinblick auf die Maßgeblichkeit an sich sowie die Kausalität zwischen Informationssicherheit und Datenschutz wurde die bisher hausinterne Lösung verworfen und die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH auch für Informationssicherheit und Datenschutz als Unterstützung gebunden. Darüber hinaus ist Bestandteil des Risikomanagements der interne Informationssicherheitsbeauftragte und der Datenschutzkoordinator. Die interne Revision ist an die DOMUS AG ausgelagert.

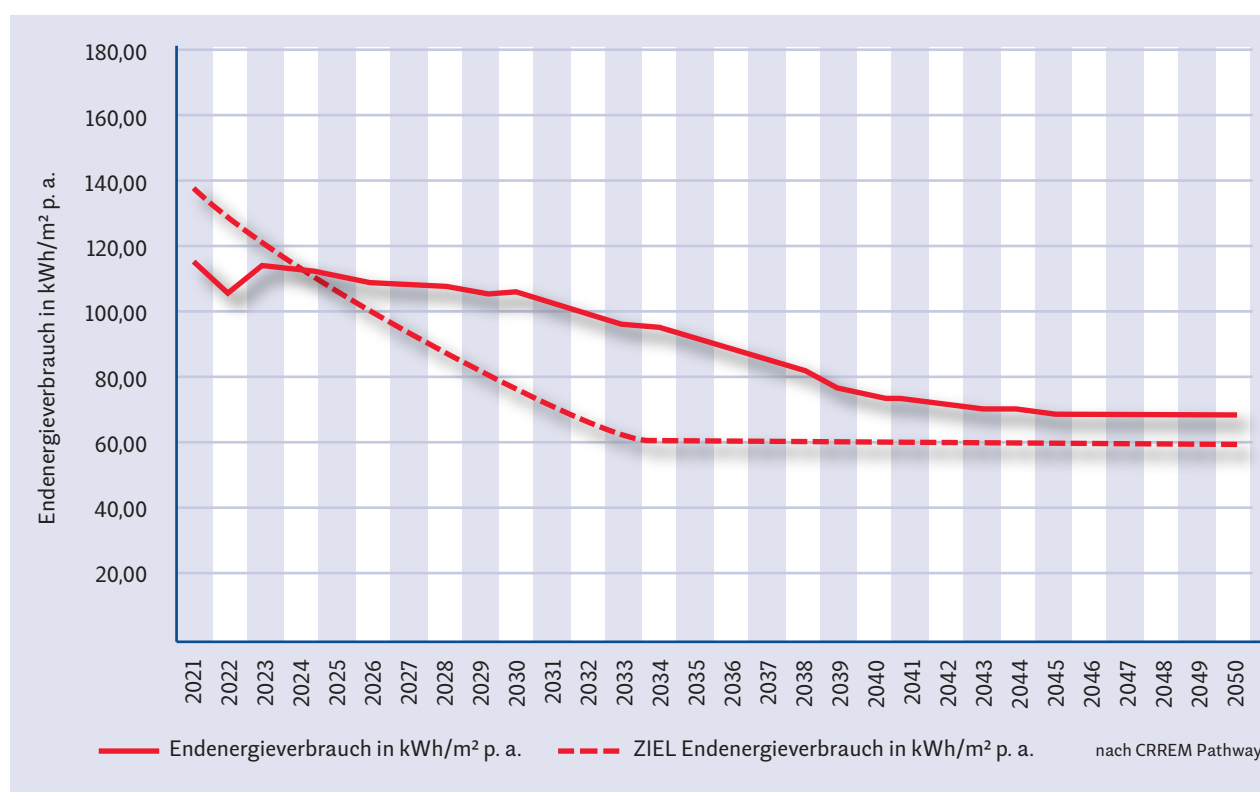
Im Vorstand obliegt dem kaufmännischen Vorstandsmitglied das Ressort des Chief Compliance Officer mit Geldwäsche, Betrugsprävention, Compliance, Revision, Informationssicherheit, Datenschutz sowie Risikocontrolling.

Generell ist das Risikomanagement fester Bestandteil der Unternehmensführung. Zur Umsetzung wurde es fest in Prozesse und Aufbau- sowie Ablauforganisation inte-

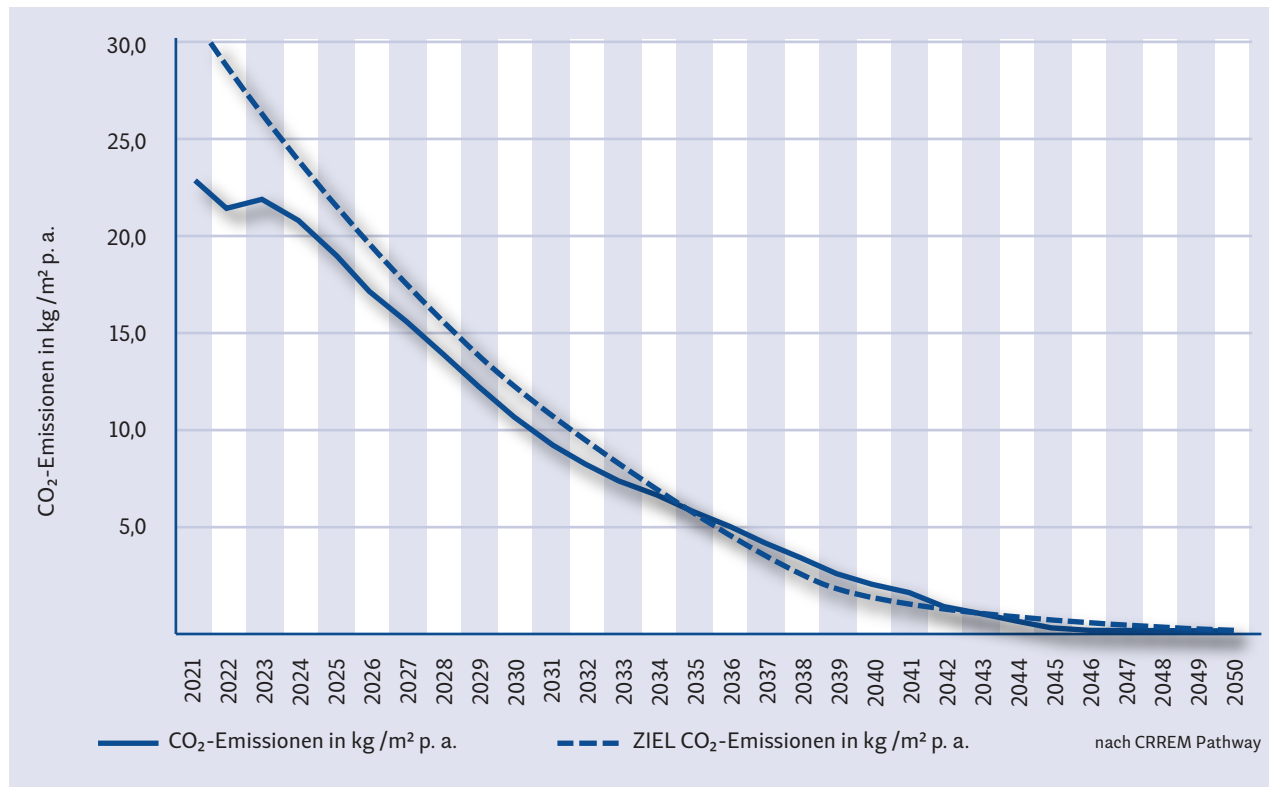
griert. Im Rahmen der jährlichen Planungs- und Strategiebesprechungen werden innerhalb der Gremien mögliche Risikopotentiale bzw. Risikofelder definiert, analysiert und sofern nötig, an neue Situationen angepasst. Durch das Risikofrühwarnsystem, das Controlling, die interne Revision und die regelmäßige Berichterstattung werden potenzielle Risiken überwacht, Abweichungen und kritische Prozesse erkannt sowie eingeleitete Maßnahmen erfasst und kontrolliert.

Aus aktuellen Gegebenheiten heraus wurde das Risikomanagement um die Nachhaltigkeitsberichterstattung an sich sowie das jährliche Monitoring der Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erweitert. Erste Ergebnisse liegen vor, danach wird der Klimapfad bzw. die Strategie zur Dekarbonisierung wie folgt strukturiert: Ausgangssituation mit regulatorischer Einordnung, Ausgangslage der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen, regional und überregional, ferner die Energieintensität des Bestandes nach Baujahren ergänzt um Handlungsfelder und Auswirkungen im Klimapfad. Darüber hinaus dargestellt die Zielvorgabe, Emissionsfaktoren, Maßnahmen und Investitionen, Energiefaktoren sowie CO₂-Emissionen und Kennzahlen der CO₂-Bilanz, derzeit 2021 bzw. 2022, sowie Benchmark-Vergleiche.

In den ersten Ergebnissen stellt sich die Projektion zur Entwicklung Energieverbrauch wie folgt dar.



Ferner die Projektion zur Entwicklung CO₂-Emissionen wie folgt:



Danach ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nachfolge finanziellen Auswirkungen:

Investitionskosten 2023 bis 2045

für die energetische Ertüchtigung
und Dekarbonisierung des Bestandes

insgesamt Mio. € 75,5

Ø Mio. € 3,3 p. a.

rd. 280 €/m² | 12,18 €/m² p. a.

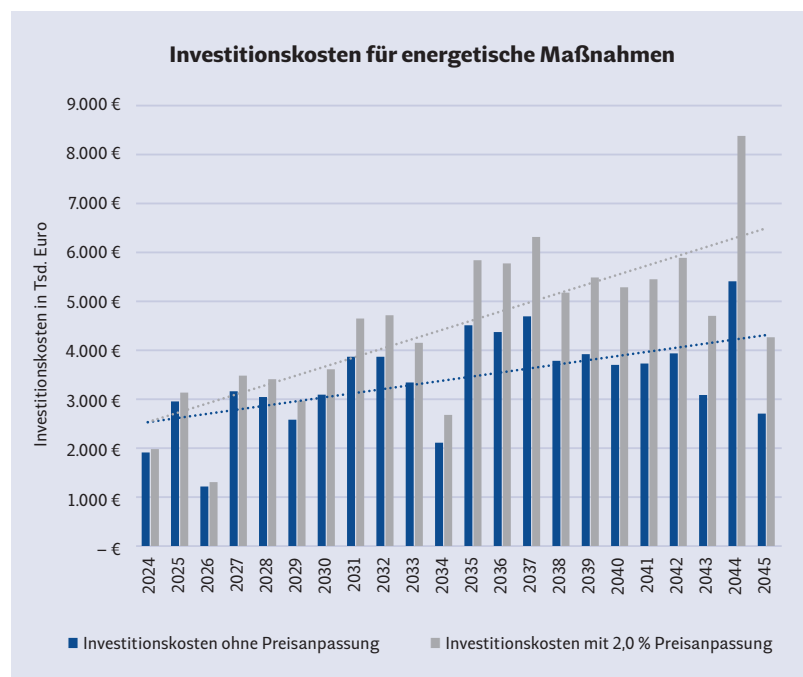
bei 2,0%iger Preissteigerung

insgesamt rd. Mio. € 100,0

Ø Mio. € 4,3 p. a.

rd. 370 €/m² | 16,00 €/m² p. a.

Hierbei handelt es sich um zusätzliche energetische Modernisierungskosten, nicht um Vollkosten. Anteilige Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung kommen hinzu, wie in bestehender Wirtschaftsplanung berücksichtigt.



Insgesamt ist der Klimapfad der 1956 sicherlich noch fragmentartig, aber es wurde begonnen, die anstehenden Aufgaben aus dem strategischen Ansatz heraus zu qualifizieren und 2023 umzusetzen, hier Überarbeitung Wärmeversorgung zur Effizienzsteigerung mit hydraulischen Abgleichen und andere effizienzsteigernde Maßnahmen im Bestand. Darüber hinaus wird die Wohnungswirtschaft, so auch die 1956, maßgeblich bei der Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt, die demnächst beginnt, beteiligt. Für unseren Bestand, der zu fünfundachtzig Prozent mit Fernwärme versorgt ist, erachten wir den Ausbau der Fernwärme als zweckmäßig. Mit einem deutlichen Beitrag der Energiewirtschaft, technologisch und wirtschaftlich, so der Umstellung der bestehenden Fernwärme, grün natürlich, ist es möglich effizient zum Ziel zu kommen, der notwendigen Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung.

Hinsichtlich stetig zunehmender Bedrohung durch Cyberangriffe sind wir fokussiert, haben Sicherheitsmaßnahmen im Risikomanagement etabliert, so Penetrationstests. Zudem erfolgt eine ständige Sensibilisierung der Angestellten in Bezug auf die Bedrohung ergänzt um Schulungen gemäß der bankenaufsichtlichen Anforderungen an die IT (BAIT) sowie der Datenschutzbestimmungen.

Zu den Instrumenten der Risikosteuerung gehören u.a.:

- langfristige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne,
- regelmäßige Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan,
- regelmäßige Werthaltigkeitsprüfung des Anlagevermögens,
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios,
- Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat,
- monatliche Analysen zur Liquidität,
- monatliche Rentabilitätsbetrachtung der Spareinrichtung,
- regelmäßige Prüfung der abgeschlossenen Versicherungen nach Inhalt und Umfang,
- regelmäßige Gebäudeanalyse,
- Tätigkeit von Geldwäsche- und Compliancebeauftragten,
- Tätigkeit des Informationssicherheits- und Risikocontrollingbeauftragten,
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle zur EDV,
- Weiterbildung,
- Monitoring Klimapfad,
- Tätigkeit des Datenschutzbeauftragten,
- Outsourcing Management.

4.2 Chancen und Risiken

Das Leistungsangebot der Genossenschaft umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen, dazu Dienstleistungen für Dritte, hier Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Fremdverwaltung.

Gemäß der Prognose des Bereichs Statistik Potsdams wird Potsdam weiterhin prosperieren, so durch Bevölkerungszuwachs oftmals Familien, hohem sozialversicherungspflichtigem Beschäftigungsgrad, Kaufkraft der Bevölkerung sowie der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Eine Entwicklung, die für die Genossenschaft kein Risiko darstellt, aber im Hinblick auf die Wohnungssituation Chancen für eine kontinuierliche Erweiterung des Wohnungsbestandes bietet. Für den Bestand sichert dies bei ordnungsgemäßer Bestandsbewirtschaftung und den Qualitätsansprüchen wie bisher eine hohe Nachfrage. Alles in allem beste Bedingungen für eine fortwährend gute Entwicklung. Damit können auch die Ausfallrisiken der Mieten als gering eingeschätzt werden, da Leerstand sich im Wesentlichen aus der natürlichen Fluktuation ergibt oder Erlösschmälerungen lediglich im Zusammenhang mit Instandsetzungen.

Latente Risiken bestehen durch die Bedingungen am Kapitalmarkt, auch und gerade durch das Zinsniveau. Die Bewegungen am Kapitalmarkt haben wir genutzt, unser Kreditportfolio weiter zu stabilisieren. Ungeachtet dessen wird das Zinsänderungsrisiko konsequent vom Risikomanagement erfasst und unterliegt der laufenden Beobachtung. Ferner werden regelmäßig die Risiken auf Liquiditäts-, Ertrags- und Aufwandsentwicklung mit Hilfe der verschiedenen Systeme analysiert und gesteuert. Im Rahmen von Monats- und Quartalsabschlüssen, die den Führungskräften zur Verfügung gestellt werden, findet der Vergleich der wirtschaftlichen Gegebenheiten mit Plan- und Istwerten statt.

Die sich mittlerweile verstetigten Entwicklungen des Vorjahres, ziehen politische Entwicklungen mit schwer abzuschätzenden Auswirkungen nach sich, hier bezogen auf unsere Arbeit und die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens. In welcher Weise sich die wahrscheinlichen Folgen auf Welt- und Energiemarkt, auf Kerngeschäft und Leistungsangebot der Genossenschaft, so auch auf die Baupreise, zu Bewirtschaftung oder Wärme- und Gaspreise niederschlagen bleibt abzuwarten und zu gegebener Zeit zu beurteilen, mithin als Risikogrundsatz.

Der Umgang mit Risikogrundsätzen stellt sich wie folgt dar:

- Im Rahmen des Vermietungsgeschäftes ist eine Bonitätsprüfung vorgeschrieben. Darüber hinaus pflegen wir nur mit solchen Partnern Geschäftsverbindungen, deren Reputation einwandfrei ist.
- Bei Geschäftsabschlüssen werden die Grundsätze der Bonität und Seriosität eingehalten. Geschäfte, deren Risikogehalt wir nicht abschätzen können und / oder

deren Risiko nach intensiver Prüfung zu hoch ist, werden nicht getätigt.

- Voraussetzungen bei jedem Geschäft und insbesondere jeder Baumaßnahme sind grundsätzlich Nachhaltigkeit und Einhaltung der Wirtschaftlichkeit.
- Zur Begrenzung unserer Risiken setzen wir auf das Prinzip der Diversifizierung. Hier sind unser Immobilienbestand, unsere Kundenstrukturen sowie insbesondere die Unternehmensfinanzierung zu nennen.
- Regelmäßige bzw. anlassbezogene Risikoinventuren untersuchen insbesondere Marktpreis-, Liquiditäts, Adressausfall- und operationelle Risiken.
- Stressszenarien bilden Gefährdungspotenziale aufgrund von außergewöhnlichen, aber plausiblen Ereignissen ab, zeigen notwendigen Handlungsbedarf auf.

Im Rahmen der Risikoselbsteinschätzung werden die einzelnen Risiken beurteilt und die Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die seit 2022 veränderten Gegebenheiten in Europa und darüber hinaus ziehen auch in Deutschland deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft nach sich, führen zur Verunsicherung in der Gesellschaft, so auch unserer Bewohner. Beeinträchtigungen bei den Finanzierungsbedingungen ziehen verringerte Investitionen und Kaufzurückhaltung ungeachtet der hohen Kaufkraft nach sich. Somit bleibt eine unserer vordergründigen Aufgaben die Bewahrung der sicheren Heimstatt, mithin gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Chance und Risiko zugleich, damit Risikogrundsatz.

Daneben führt die aktuelle Inflation zu weiteren Belastungen. Einerseits steigen die Kosten insgesamt aber eben auch und insbesondere im Bereich der Betriebskosten (warm und kalt). Bei sich etwa abzeichnenden Veränderungen sind diese bei Vorauszahlungen zu nivellieren, so wie 2022 eine Anpassung der Vorauszahlungen im laufenden Kalenderjahr erfolgte.

Kritisch für die Zukunft bleiben Gesetzeslagen im Zusammenhang mit den klimapolitischen Zielen des Bundes. Stellvertretend hier die nach CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Energieversorgung. Da für das Unternehmen nach CO₂-Bilanzen der Jahre 2021 und 2022 an der Klimapfad-Strategie gearbeitet wird, diese faktisch fertiggestellt ist, besteht dann die 1956 ein Instrument, für eine ergebnisorientierte und im Kontext der Gesetzeslagen stehende Arbeit zur CO₂ und Treibhausgasreduzierung konform mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten der 1956. Damit reduziert sich ein etwaiges Risiko, da risikoverursachenden Entwicklungen gezielt begegnet werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, die Herausforderungen der Zukunft betreffen alle Bereiche, neben internen wie externen, ob nun bei Stadtentwicklung und Städtebau,

Architektur, Energiegewinnung und -verbrauch, Verkehr, Freiraumentwicklung oder der sozialen Infrastruktur auch persönliche. Die aktive und konstruktive Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und der Stadt Potsdam bietet die Möglichkeit einer hohen Wohn- und Lebensqualität, ergänzt um eine Vielfalt an Bildungs-, Arbeits- und Wohnungsangeboten, bedarfsgerechter Infrastruktur und diskriminierungsfreien Lebensbedingungen.

Finanztechnisch bleibt unser Grundsatz bestehen, neben einer weiteren Akquisition von Spareinlagen möglichst zinsgünstige KfW-Darlehen, Landesförderungen sowie alternativ zinsgünstige Bankdarlehen in Anspruch zu nehmen, auch im Hinblick, die Diversifikation der Kapitalgeber fortzusetzen. Dies geschieht insbesondere durch die Erhöhung des Anteils der Spareinlagen am Gesamtfinanzierungsbedarf der Genossenschaft, aber auch durch neue Bankpartner.

In Potsdam sind mittlerweile alle Möglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung der 1956 gegeben, als politische Akzeptanz, als verlässlicher und wirtschaftlich stabiler Partner seit bald siebzig Jahren.

4.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den flüssigen Mitteln insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen. Derivative Finanzinstrumente werden weiterhin nicht eingesetzt. Langfristige Darlehen sind dinglich gesichert, darüber hinaus grundsätzlich mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sind alle notwendigen Darlehen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt. Bis in die Jahre 2030 ff. sind die Zinsen stabil gesichert. Die „Altverbindlichkeiten“ wurden vollständig getilgt.

Bei Neubauvorhaben konnten wir mindestens teilweise auskömmliche Tilgungsfreijahre vereinbaren.

Bei jeder Umfinanzierung werden die Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert, so dass die Grundstücke zunehmend unbelastet sind, somit eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf und zur Absicherung unserer Spareinlagen zur Verfügung stehen. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebenden Banken weiterhin positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Von Seiten der Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Potsdam, 15. März 2024

Matthias Pludra
Mitglied des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied des Vorstandes



Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.942,99	23.817,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.803.610,77		214.263.428,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.773.248,84		3.724.084,93
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	93.553,77		91.049,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	359.816,87		422.273,46
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.648,34		519.146,46
6. Anlagen im Bau	35.821.690,84		37.847.920,27
7. Bauvorbereitungskosten	1.348.683,99		749.477,84
8. Geleistete Anzahlungen	18.668.649,90	296.355.903,32	12.072.505,69
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.900,00		12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	18.100,00	5.200,00
Anlagevermögen insgesamt		296.380.946,31	269.731.803,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		8.918.674,86	7.361.605,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	80.568,30		54.714,22
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	810,35		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.217,79		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.818.737,50	1.901.333,94	1.394.263,04
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		22.236.603,43	11.858.837,34
Umlaufvermögen insgesamt		33.056.612,23	20.669.419,89
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		66.178,51	34.731,68
BILANZSUMME AKTIVA		329.503.737,05	290.435.955,23

PASSIVA	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	254.000,00		259.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.082.765,93		9.781.669,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	29.400,00	10.366.165,93	21.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.234,07 € (31.12.2022: 12.230,68 €)			
II. Kapitalrücklage		454.276,72	421.376,72
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	29.375.143,77		29.375.143,77
2. Gesetzliche Rücklage	2.253.040,00		2.126.850,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 126.190,00 € (31.12.2022: 105.160,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	48.464.942,30	80.093.126,07	47.518.522,78
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 946.419,52 € (31.12.2022: 537.614,81 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.261.857,04		1.051.579,52
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-126.190,00	1.135.667,04	-105.160,00
Eigenkapital insgesamt		92.049.235,76	90.450.782,11
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	722.841,00		750.032,00
2. Sonstige Rückstellungen	526.029,40	1.248.870,40	397.059,87
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.072.858,57		110.199.526,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.976.266,46		2.111.905,21
3. Spareinlagen	79.599.217,12		73.067.725,11
4. Erhaltene Anzahlungen	12.608.957,01		8.691.226,34
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	406.266,91		330.731,35
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	428,16		0,00
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.055.288,99		2.370.427,33
8. Sonstige Verbindlichkeiten	434.553,67	235.153.836,89	401.078,41
davon aus Steuern: 103.985,57 € (31.12.2022: 55.709,16 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.534,59 € (31.12.2022: 7.405,20 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		772.141,00	467.725,00
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		279.653,00	1.197.735,71
BILANZSUMME PASSIVA		329.503.737,05	290.435.955,23

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

	01.01.2023 - 31.12.2023		01.01.2022 - 31.12.2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.081.888,38		26.827.401,81
b) aus Betreuungstätigkeit	52.704,28		28.918,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.995,52	27.195.588,18	9511,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.557.069,57	-377.071,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		284.615,99	240.698,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		518.589,61	208.838,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.398.683,06	12.807.887,28
ROHERGEBNIS		15.157.180,29	14.130.410,55
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.671.484,40		2.424.653,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	565.945,09	3.237.429,49	540.242,63
davon für Altersversorgung 42.641,10 € (Vorjahr: 69.936,55 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.450.713,95	5.885.106,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.436.097,73	1.385.437,28
9. Erträge aus Beteiligungen		13.875,12	12.644,05
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		156,00	104,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		265.667,19	1.448,20
davon aus Abzinsung: 199,00 € (Vorjahr: 646,00 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.089.293,46	1.472.395,59
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-552.414,39	870.124,98
davon Anpassung passive latente Steuern: -918.082,71 € (Vorjahr: 301.881,25 €)			
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.775.758,36	1.566.645,92
14. Sonstige Steuern		513.901,32	515.066,40
15. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG		1.261.857,04	1.051.579,52
16. EINSTELLUNG IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE		126.190,00	105.160,00
17. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST		1.135.667,04	946.419,52



Anhang

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Name der Genossenschaft:

Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
(PWG 1956 eG)

Sitz der Genossenschaft:

Zeppelinstraße 152, 14471 Potsdam

Eingetragen: Amtsgericht Potsdam, GnR 22 P

Die Genossenschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Geschäftsjahr wurden keine Zuschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Wertverbesserung und Verlängerung der Nutzungsdauer der Gebäude führen, werden als nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Folgende Nutzungsdauern liegen den planmäßigen Abschreibungen zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 und 5 Jahre
Wohnbauten	50 Jahre
Stellplätze	10, 19 und 20 Jahre
Außenanlagen	10, 12, 19 und 20 Jahre
Geschäftsbauten	25, 33 und 50 Jahre
Garagen / Carports / Fahrradhäuser	10, 20, 25 und 33 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre
Geringwertige Wirtschaftsgüter	5 Jahre

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV

I. Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen:

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) verwiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Zugänge werden im Jahr der Anschaffung pro rata temporis abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um kumulierte planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter und außerplanmäßige Abschreibungen in Vorjahren.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen zwei Beteiligungen und eine andere Finanzanlagen.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft ist mit 10,0 T€ Gesellschafterin an der Potsdamer Mitte Block III Baukoordination GmbH. Diese wurde von den sechs Bauherren des Areals gegründet, weil die hohe Baudichte und die Notwendigkeit der Einhaltung des engmaschigen Zeitplanes entsprechend der Anhangabeverträge aus 2018 ein abgestimmtes Vorgehen und die gemeinsame Realisierung von Aufgaben, wie z. B. die Herstellung der Baugrube, die Wasserhaltung oder Errichtung der Tiefgarage, erfordern.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 0,97 % am Stammkapital der GVV - Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, Berlin (2,9 T€).

Die anderen Finanzanlagen betreffen unverändert eine Beteiligung an der Berliner Volksbank eG.

Umlaufvermögen

In dem Posten Andere Vorräte sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die mit den Nutzern und Gewerbemieter noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind mit den aus dem Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023 angefallenen Kosten (9.052,1 T€) abzüglich eines Abschlags von 133,4 T€ für nicht abrechenbare Kosten (Leerstand 96,9 T€; Kosten Beteiligung Vermieter an CO₂-Abgabe 36,5 T€) bewertet worden.

Die Nutzer und Gewerbemieter haben hierfür Vorauszahlungen von 12.609,0 T€ geleistet, die unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Zur Absicherung der in den Kaufverträgen zum Erwerb der Grundstücke in der Potsdamer Mitte, LOS 7 und 9 des Blocks III, eingegangenen Investitions- sowie Nutzungs- und Belegungsverpflichtungen wurde eine Geldanlage in Höhe von 500,0 T€ als Sicherheit verpfändet.

Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nennwerten bilanziert. Die Flüssigen Mittel über insgesamt 22.236,6 T€ sind mit 21.955,5 T€ nicht verfügbars beschränkt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind zum Nennwert angesetzt und betragen 10.366,2 T€.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich zum Vorjahr um 32,9 T€.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 946.419,52 €

wurde entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 29.06.2023 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 setzt sich aus dem Jahresüberschuss des laufenden Jahres in Höhe von 1.261.857,04 € abzüglich der Einstellung in die Gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 126.190,00 € zusammen.

Rückstellungen für Pensionen und sonstige Rückstellungen

Dem Ansatz für die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 722.841,00 € liegt ein auf Grundlage der Generationen-Richttafel HEUBECK 2018 G versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen zugrunde. Der Berechnung wurde zum 31. Dezember 2023 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,83 % zugrunde gelegt. Aufgrund der notwendigen kaufmännischen Beurteilung von zukünftigen Entwicklungen und Kostensteigerungen ist in die o.g. Berechnung eine Rentendynamik in Höhe von 1,00 % eingeflossen.

Aus der Abszinsung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (gemäß Bundesbank: 1,76 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 5.150,00 € höhere Rückstellung. Dieser abszinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die sonstigen Rückstellungen (526,0 T€) beinhalten im Wesentlichen

	T€
im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung	185,0
Urlaubsrückstellung	129,9
Kosten der Prüfung und Veröffentlichung	60,0
Jahresabschlusskosten	55,7

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) dargestellt.

Sie enthalten keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Tilgungszuschüsse, die über die Zinsbindungsfrist verteilt werden.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für temporäre Unterschiede zwischen den handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätzen ermittelt (Bilanzunterschiede multipliziert mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz). Passive latente Steuern resultieren im Wesentlichen aus den Posten des Sachanlagevermögens. Darüber hinaus bestehen Verlustvorträge, die zu aktiven latenten Steuern führen. Nutzbare steuerliche Verlustvorträge sind bei dem Ansatz der aktiven latenten Steuern zu berücksichtigen, wenn sie in den nächsten fünf Geschäftsjahren realisierbar sind.

Im Geschäftsjahr entstand als Ergebnis der Verrechnung der aktiven und der passiven latenten Steuern (§ 274 Abs. 1 Satz 3 HGB) bei der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG ein Passivüberhang.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein individueller Steuersatz in Höhe von 31,74 % zugrunde gelegt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind

	T€
anteilige Erträge aus Tilgungszuschüssen	179,2
Erträge aus Schadenersatz (Versicherungserstattungen)	178,7
periodenfremde Erträge	80,1

enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen bereits geleistete Vorauszahlungen für Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2023 in Höhe

von 324,7 T€ und geleistete Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag 2023 in Höhe von 37,3 T€, denen eine Anpassung der passiven latenten Steuern von – 918,1 T€ gegenübersteht.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 513,9 T€ beinhalten umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern der Objekte in Höhe von 513,0 T€.

III. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Vertragsmäßig gebundene Verpflichtungen gegenüber Dritten der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG bestehen aus Wartungs- und Mietverträgen in Höhe von 38,4 T€, aus Versicherungsverträgen in Höhe von 272,2 T€, sowie aus Kfz-Leasingverträgen in Höhe von 40,6 T€.

2. Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Arbeitnehmer Vollzeit	Arbeitnehmer Teilzeit (voll berücksichtigt)
Kaufmännische Mitarbeiter	16	1
Technische Mitarbeiter / Verwalter	13	
Hauswarte und Haustechniker	11	
Summe	40	1

Darüber hinaus waren sechs Azubis beschäftigt.

4. Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

5. Zuständige Fachaufsicht im Bereich der Spareinrichtung

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn.

6. Haftungsverhältnisse

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 28.488,45 €, soweit der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in dem Verfahren nach § 5 des Statuts die Einforderung des zugesagten Garantiebetrages beschließt. Insgesamt beträgt der Garantiebtrag bis einschließlich 2023 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2023 erfolgte keine Erhöhung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 2a) des Statutes des Selbsthilfefonds. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird mit annähernd 0 % eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit der Landeshauptstadt Potsdam zwei Anhandgabeverträge abgeschlossen, aus denen sich Investitionsverpflichtungen ergeben. Bis zum 31. Dezember 2023 betragen die Investitionskosten 34.920,8 T€. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell von der Genossenschaft mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 0 % eingeschätzt wird.

7. Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2023	6.630
Zugang	724
Abgang	-214
Stand am 31. Dezember 2023	7.140

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhten sich in 2023 um 303,7 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.261.857,04 € ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 126.190,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.135.667,04 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

9. Organe

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Arne Huhn (*Vorsitzender*)

Rüdiger Jessen (*Stellvertretender Vorsitzender*)

René Weber (*Schriftführer*)

Kathrin Busse-Suppé (*Stellvertretende Schriftführerin*)

Delia Kraaß

Steffen Linke

Johannes Rütenik

Mitglieder des Vorstandes:

Matthias Pludra (*Vorstandssprecher*)

Klaus-Dieter Boshold

10. Sonstige Angaben

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von 264,1 T€. Diese werden unter flüssigen Mitteln und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG verwaltet treuhänderisch Konten der Fremdverwaltung in Höhe von 867,6 T€.

11. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Potsdam, 15. März 2024

Der Vorstand

Matthias Pludra

Klaus-Dieter Boshold

Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Anlage 1: Anlagenspiegel / Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs bzw. Herstel- lungskosten Stand 01.01.23	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Um- buchungen 2023	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten Stand 31.12.23
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	422.895,91	0,00	0,00	0,00	422.895,91
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	326.771.354,26	6.143.817,44	0,00	15.333.935,43	348.249.107,13
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.618.527,35	366.190,00	0,00	5.963.218,44	15.947.935,79
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	91.049,38	2.504,39	0,00	0,00	93.553,77
4. Technische Anlagen und Maschinen	656.113,47	0,00	0,00	0,00	656.113,47
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.291.929,48	140.075,05	32.000,00	0,00	1.400.004,53
6. Anlagen im Bau	37.900.173,54	13.441.158,92	0,00	-15.462.393,35	35.878.939,11
7. Bauvorbereitungskosten	789.699,84	611.208,26	40.222,00	-12.002,11	1.348.683,99
8. Geleistete Anzahlungen	12.076.361,29	12.433.151,38	18.104,36	-5.822.758,41	18.668.649,90
Summe Sachanlagen	389.195.208,61	33.138.105,44	90.326,36	0,00	422.242.987,69
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	12.900,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
Summe Finanzanlagen	18.100,00	0,00	0,00	0,00	18.100,00
Anlagevermögen insgesamt	389.636.204,52	33.138.105,44	90.326,36	0,00	422.683.983,60

kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.23	Jahres- abschreibun- gen 2023	Abschrei- bungen auf Abgänge 2023	Zuschrei- bungen 2023	Um- buchungen 2023	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.23	Buchwert zum 31.12.23	Buchwert zum 31.12.22
€	€	€	€	€	€	€	€
399.078,33	16.874,59	0,00	0,00	0,00	415.952,92	6.942,99	23.817,58
112.507.926,21	5.942.565,15	0,00	0,00	-4.995,00	118.445.496,36	229.803.610,77	214.263.428,05
5.894.442,42	280.244,53	0,00	0,00	0,00	6.174.686,95	9.773.248,84	3.724.084,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.553,77	91.049,38
233.840,01	62.456,59	0,00	0,00	0,00	296.296,60	359.816,87	422.273,46
772.783,02	148.573,09	7.999,92	0,00	0,00	913.356,19	486.648,34	519.146,46
52.253,27	0,00	0,00	0,00	4.995,00	57.248,27	35.821.690,84	37.847.920,27
40.222,00	0,00	40.222,00	0,00	0,00	0,00	1.348.683,99	749.477,84
3.855,60	0,00	3.855,60	0,00	0,00	0,00	18.668.649,90	12.072.505,69
119.505.322,53	6.433.839,36	52.077,52	0,00	0,00	125.887.084,37	296.355.903,32	269.689.886,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	12.900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.100,00	18.100,00
119.904.400,86	6.450.713,95	52.077,52	0,00	0,00	126.303.037,29	296.380.946,31	269.731.803,66

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.072.858,57 €	6.575.539,12 €
Vorjahr	110.199.526,79 €	7.354.379,86 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.976.266,46 €	1.976.266,46 €
Vorjahr	2.111.905,21 €	151.721,81 €
3. Spareinlagen *)	79.599.217,12 €	56.538.438,90 €
Vorjahr	73.067.725,11 €	49.086.884,92 €
4. Erhaltene Anzahlungen	12.608.957,01 €	12.608.957,01 €
Vorjahr	8.691.226,34 €	8.691.226,34 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	406.266,91 €	406.266,91 €
Vorjahr	330.731,35 €	330.731,35 €
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	428,16 €	428,16 €
Vorjahr	- €	- €
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.055.288,99 €	2.423.731,94 €
Vorjahr	2.370.427,33 €	1.086.481,27 €
8. Sonstige Verbindlichkeiten	434.553,67 €	434.553,67 €
Vorjahr	401.078,41 €	401.078,41 €
davon aus Steuern	103.985,57 €	
Vorjahr	55.709,16 €	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.534,59 €	
Vorjahr	7.405,20 €	
Gesamtsumme	235.153.836,89 €	80.964.182,17 €
Vorjahr	197.172.620,54 €	67.102.503,96 €

*) Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung 30.880.341,45 € (39.628.384,92 €)

b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung 48.718.875,67 € (33.439.340,19 €)

79.599.217,12 € (73.067.725,11 €)

) davon zusätzlich durch Mietabtretung besichert: **19.910.877,55 € (17.500.584,59 €)

Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
25.716.760,69 €	104.780.558,76 €	Grundpfandrecht **)
21.160.707,83 €	81.684.439,10 €	Grundpfandrecht **)
- €	- €	Grundpfandrecht
1.960.183,40 €	- €	Grundpfandrecht
17.930.028,22 €	5.130.750,00 €	
17.810.444,00 €	6.170.396,19 €	
- €	- €	
- €	- €	
- €	- €	
- €	- €	
- €	- €	
- €	- €	
631.557,05 €	- €	
1.283.946,06 €	- €	
- €	- €	
- €	- €	
44.278.345,96 €	109.911.308,76 €	
42.215.281,29 €	87.854.835,29 €	

Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 24. Juni 2024

Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2023

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2023. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2023 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2023 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2023 lag den Aufsichtsratsmitgliedern vor, wurde zur Kenntnis genommen und eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer, Herrn Ohme, beraten.

Arne Huhn
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Matthias Pludra
Mitglied des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied des Vorstandes



v.l.: Arne Huhn, Delia Kraaß, Johannes Rütenik, Rüdiger Jessen, Kathrin Busse-Suppé, René Weber, Steffen Linke

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, wahrgenommen. Dazu ließen sich die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die wesentlichen Geschäftsvorgänge informieren.

Darauf aufbauend wurden durch den Aufsichtsrat, die laut Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst und damit die ihm als mit selbständigem Aufgabenbereich arbeitenden Organ der Genossenschaft übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

Im Rahmen von acht separaten Aufsichtsratssitzungen und gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand überzeugte sich der Aufsichtsrat durch die Berichterstattung sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates haben auch im Geschäftsjahr 2023 der Finanz- und Bauausschuss ihre Tätigkeiten fortgesetzt. Hierzu fanden mehrere Sitzungen des Finanz- und Bauausschusses statt. In Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und denen des Aufsichtsrates intern wurden die Quartalsauswertungen, der langfristige Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spareinrichtung, der Jahresabschluss 2022 sowie die Bauplanung und deren Umsetzung geprüft, mit dem Vorstand beraten und zugestimmt.

Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der Aufgabenwahrnehmung des Aufsichtsrates:

- In enger Zusammenarbeit zwischen den Ausschüssen wurden der Bauplan 2023 und dessen Umsetzung ständig überprüft und objektiv notwendige Änderungen gemeinsam beraten und beschlossen.
- Analyse und Bewertung zu weiteren baulichen Entwicklungspotenzialen und zu laufenden Planungs- und Bauprojekten.
- Befassung mit dem Controlling der Bau- und Investitionsplanung 2023/ 2024 und deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2023
- Befassung mit der zwingenden Notwendigkeit von Anpassungen der Nutzungsentgelte
- Befassung mit der Anpassung der Satzung und der damit verbundenen Einzelthemen
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Stellennachbesetzung beider Vorstandspositionen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2023 wurde durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunterneh-

men e.V. durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden mit einem Vertreter des Prüfungsverbandes in gemeinsamer Sitzung besprochen.

Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat vom Vertreter des Prüfungsverbandes über die Entwicklung spezieller Kennziffern des Jahresabschlusses informieren. Der Prüfungsbericht bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte und erteilt der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Er wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an. In den maßgeblichen Bereichen hat der Aufsichtsrat den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen. Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich im letzten Jahr fortgesetzt, woran wir weiterhin gemeinsam arbeiten. Das erzielte Jahresergebnis gibt uns die Möglichkeit, den vor uns liegenden Herausforderungen positiv zu begegnen und unserem genossenschaftlichen Auftrag nachzukommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern und dem Kreis der Unterstützer und Förderer der Genossenschaft für die im Jahr 2023 zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit und die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin viel Erfolg bei seiner Arbeit und verbindet dies mit der Hoffnung, dass die anstehenden großen Aufgaben im finanziellen und terminlichen Rahmen ausgeführt werden können.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 1.135.667,04 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 1.261.857,04 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 126.190,00 €, in die Position Andere Ergebnisrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus Dieter Boshold und Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2024

Für den Aufsichtsrat

Arne Huhn
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2023

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben.

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.294 Mietwohnungen und 41 Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen in den langfristigen Bereich ausgeglichen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Eigenkapitalquote beträgt nach der Vermögenslage zum Bilanzstichtag 28,7 % (Vorjahr: 31,9 %).

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 602,4 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.261,9 ab.

Aus nicht bilanzwirksamen Geschäften ergeben sich für die Genossenschaft folgende Risiken:

Gegenüber dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. besteht eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 26,6, soweit der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in dem Verfahren nach § 5 des Statuts des Selbsthilfefonds die Einforderung des zugesagten Garantiebetrages beschließt. Insgesamt beträgt der Garantiebtrag bis einschließlich 2023 kumulativ T€ 272,9. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird von der Genossenschaft mit annähernd 0 % eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit der Landeshauptstadt Potsdam zwei Anhandgabeverträge abgeschlossen, aus denen sich Investitionsverpflichtungen ergeben. Bis zum 31. Dezember 2023 betragen die Investitionskosten T€ 34.920,8. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell von der Genossenschaft mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 0 % eingeschätzt wird.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und

gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F. (10.2021)), soweit diese anwendbar waren.

Berlin, den 22. März 2024

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme
Wirtschaftsprüfer

Schult
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
Zeppelinstraße 152, 14471 Potsdam
Telefon: 0331 9716520
E-Mail: info@pwg1956.de
www.pwg1956.de

Stand:

Mai 2024

Bilder:

pwg 1956, Sebastian Frenkel, sevens+maltry

Gestaltung:

Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:

Das Druckteam

