



Geschäftsbericht 2024

Aktuelle Daten der 1956 aus dem Jahresabschluss 2024

Die 1956 zählt

7.663 Mitglieder,
ein Plus von 523 gegenüber dem Vorjahr.

Das Vermögen der 1956 beträgt rund

339.956.000 Euro.

bewirtschaftet + vermietet:

4.414 Wohnungen
74 Gewerbeeinheiten
114 Garagen
906 Stellplätze für PKW
228 Stellplätze in Tiefgaragen

Um

4,4 Millionen Euro

auf

84 Millionen Euro

erhöhten sich die Sparguthaben.

Der Zinsaufwand der Genossenschaft zu
Gunsten der Sparer beläuft sich 2024 auf rund

1,4 Millionen Euro.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2024:

30,8 Millionen Euro.

Damit lagen die Einnahmen aus der
Hausbewirtschaftung 2024 um rund

3,7 Millionen Euro

über denen des Vorjahres.

Die durchschnittliche

Miete beträgt **6,48** Euro
pro Quadratmeter und Monat.

Durchschnittliche kalte Betriebskosten pro
Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

1,67 Euro.

Durchschnittliche warme Betriebskosten
pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

1,09 Euro.

In 2024 wurden rund

9,1 Millionen Euro

in die Instandhaltung,
Instandsetzung und Modernisierung
der Wohnungen investiert.

2024 wurden insgesamt

10,3 Millionen Euro

in Neubau von Wohnungen und

10,1 Millionen Euro

in Grundstücke und Immobilien investiert.

Bei der 1956 sind

50 Mitarbeiter

tätig, darunter

7 Auszubildende.



Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

Das Unternehmen	3
Bestand und Bewirtschaftung	4
Die Mitgliedschaften der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG	5
Organe der Genossenschaft	6
Lagebericht 2024 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 Gesamtaussage	16
3 Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting	17
3.1 Umwelt / E-environmental	17
3.2 Soziales / S-social	21
3.3 Unternehmensführung / G-governance	21
4 Prognosebericht	22
5 Chancen- und Risikobericht	24
5.1 Risikomanagement	24
5.2 Chancen und Risiken	24
5.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	27
Bilanz zum 31. Dezember 2024	28
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024	30
Anhang zum Jahresabschluss 2024	31
Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 30. Juni 2025	40
Auszug aus dem Bericht des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zur Prüfung des Jahresabschlusses 2024	43
Impressum	U3



Bestand und Bewirtschaftung

Am 31.12.2024 gehörten zum Bestand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG:

Wohnungen per 31.12.2024	4.414 Wohnungen
Gewerbereinheiten per 31.12.2024	74 Gewerbereinheiten
Garagen per 31.12.2024	114 Garagen
Stellplätze per 31.12.2024	906 Stellplätze
Tiefgaragenstellplätze per 31.12.2024	172 Stellplätze

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

Verwaltungsbereich I Potsdam-West		1.198 Wohnungen
Verwaltungsbereich II Potsdam-Stadt		1.079 Wohnungen
Verwaltungsbereich III Waldstadt/ Schlaatz		1.331 Wohnungen
davon Waldstadt I	473 Wohnungen	
davon Waldstadt II	295 Wohnungen	
davon Am Schlaatz	563 Wohnungen	
Verwaltungsbereich IV Stern/ Drewitz		806 Wohnungen
davon Stern	617 Wohnungen	
davon Drewitz	189 Wohnungen	
Gesamt		4.414 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.
16. rente 21 Branchenversorgungswerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hatte während des Geschäftsjahres 2024 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 2024 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.)



Herr Roman Poosch
Technisches Vorstandsmitglied seit 01.09.2024
Dipl. Bauingenieur (FH)

Gewählte Vertreter Stand per 31. Dezember 2024



Wahlbezirk Potsdam Stadt

Bernd-Dieter Bartsch
Dr. Ingrid Baumann
Hans-Reiner Beckert
Dieter Bergemann
Christian Borz
Stephan Busse
Hannes Franke
Eduard Gödecke
Dietmar 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 Schwerdtfeger
Gabriele Seibel
Wilhelm Soucek
Matthias Tauscher
Mario Thiel
Irene Wellnitz
Bärbel Zimmermann

Wahlbezirk Waldstadt / Schlaatz

Karl Amannsberger
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
Prof. 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

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



1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung und -bewirtschaftung. Daneben hat die Genossenschaft seit 2001 die Zulassung zum Betrieb einer Spareinrichtung, mit der Beschränkung auf Hereinnahme von Spareinlagen ihrer Mitglieder und deren Angehörigen als reines Passivgeschäft.

1.2 Ziele und Strategien

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen und Gebäude in Potsdam sowie 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 in der Stadtgesellschaft sowie der Stadtentwicklung, fördert zudem das soziale und kulturelle Umfeld sowie Miteinander, zumeist 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, Einzeldenkmälern, 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 sind diese in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert, die auf Genossenschaftsprinzipien und Satzung der Genossenschaft basieren.

1.3 Steuerungssysteme

Im Unternehmen ist ein umfängliches Risikomanagement mit transparentem Berichtswesen gegenüber den Gremien implementiert, welches anlassbezogen sowie jährlich aktualisiert wird.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2024 nicht erholt, das Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle sowie strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024, wie von der Arbeitsagentur in ihrem Jahresrückblick dargestellt, anhaltend robust. So stieg die Erwerbstätigkeit 2024 leicht an, ebenso erhöhte sich die allgemeine Arbeitslosenquote geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen, lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Prozent, wie das statistische Bundesamt in seiner Pressemitteilung 2025/PD 25 ausführte. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen zwar mehrmals, der Zinssatz für Einlagen lag im Dezember 2024 bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz, die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,32 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten

Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die Entwicklung hatte ihre Ursache in der erfolgreichen Bekämpfung der Inflation. Ungeachtet dessen haben sich die Refinanzierungsmittel für Bauprojekte auf hohem Niveau stabilisiert. Insgesamt befindet sich die deutsche Volkswirtschaft damit auch 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zu rechnen sein.

Auch ist festzustellen, dass Modernisierungsmaßnahmen und der notwendige Wohnungsneubau weiter eingebrochen sind. Notwendige Fördermaßnahmen und -programme sind nicht ausreichend. Im Umkehrschluss wird der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt bleiben, zumal die Preise für Neubau wie schon 2024, auf hohem Niveau bleiben werden. Gemäß DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung entwickelten sich die Nettokaltmieten Bestands- sowie Neubauwohnungen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,3 %). Insgesamt aber durchaus moderat und durchaus preisdämpfend.

Potsdam, weiterhin durchaus prosperierend mit zunehmender Bevölkerung, entwickelt sich stetig seit mehr als

dreißig Jahren, auch begünstigt von Wanderungsgewinnen ins Berliner Umland und Berlin überhaupt.

Laut Statistik der Landeshauptstadt Potsdam lebten zum Stichtag 31.12.2024 in Potsdam 187.820 Einwohner*innen, so viele Menschen wir noch nie. Relativierend ist festzustellen, dass die absolute Zunahme gegenüber dem Jahr zuvor sich auf 510 Menschen beläuft, dazu die Sterberate über der Geburtenrate liegt und insofern regionale sowie überregionaler Wanderungsgewinne überwiegen. Als stabil ist der Arbeitsmarkt in Potsdam bei 5,8 % Arbeitslosenquote einzuordnen, insgesamt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf ähnlich hohem Niveau wie schon in den vergangenen beiden Jahren.

Demgemäß wird auch die Nachfrage nach Wohnungen vorerst unverändert bleiben. Hinderlich bei der Schaffung von Wohnraum und der Bestandsbewirtschaftung sind die ungünstigen Rahmenbedingungen, welche die Wirtschaftlichkeit zunehmend belasten. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Ergänzend dazu liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Zinsbindung im Regelfall weiterhin zwischen **3,5 % und 4,0 %**. Alles in allem Umstände, die die Entwicklung preiswerten Wohnraums mit sozialverträglichen Nutzungsgebühren, wie schon in vergangener Zeit wiederholt kommuniziert, nicht einfacher machen, zumal diese noch durch gutgemeinte aber schlecht gemachte politische Attitüden ergänzt werden.

Trotz aller Unbill gehen wir von einer stabilen Entwicklung der Geschäftslage aus. Etwa unvorhersehbare Einflüsse der künftigen Entwicklung, so aus Versorgungslagen bei Energie, der Umsetzung der klimapolitischen Ziele in der Landeshauptstadt, basierend auf dem integrierten Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2010, an dem die soziale Wohnungswirtschaft, insofern auch die 1956, aktiv beteiligt war, und daher dem Grunde nach geläufig oder der Bevölkerungsentwicklung sind in differenzierter Form Aspekte der Risikobeurteilung, insofern stetig unter kritischer Beobachtung.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber 2023 um 3,710 Mill. € gestiegen. Maßgeblich hierfür, höhere Umsatzerlöse aus abgerechneten Heizkosten und kalten Betriebskosten, die Nutzungsgebühren der im Jahr 2023 und 2024 fertiggestellten Wohnungen in Rehbrücke, Saarmund sowie der Potsdamer Mitte, dazu Erträge

aus dem Haus Caputher Heuweg 11–17, wo der Lasten- und Nutzenwechsel 2024 erfolgte. Darüber hinaus wurde die Umsatzentwicklung beeinflusst von höheren Nutzungsgebühren infolge von Investitionen vor Neuvermietung. Bedeutsam in der Umsatzentwicklung war die bis zu fünfzehnprozentige Erhöhung der Nutzungsgebühren im Jahr 2024 für 2.836 Bestandswohnungen, welche über den Durchschnitt betrachtet, zehn Prozent beträgt. Negativ wirkten sich die gestiegenen Erlösschmälerungen aus.

Die Umsatzentwicklung im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung stellt sich im Vergleich zu 2023 wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023
Umsatzerlöse	30.791,7 T€	27.081,9 T€

Im Jahr 2024 wurde, wie bereits in früheren Jahren avisiert, die Wohnungseigentums- sowie Fremdverwaltung als Dienstleistung für Dritte erweitert, mittlerweile verwalteten wir 574 Einheiten, die Erträge aus Betreuungstätigkeit betrugen im Berichtsjahr 135,7 T€. Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Fremdverwaltung, mithin eine Dienstleistung der 1956 für Dritte, gewinnt zunehmend an Bedeutung, bietet sich doch mit dem Umsatz die Möglichkeit die Wirtschaftlichkeit der 1956 zu verbessern, die wohnungswirtschaftliche Software intensiver zu nutzen, auch tragen diese und andere Synergieeffekte dazu bei, die Leistungsfähigkeit zu steigern.

Der Wohnungsleerstand zum 31.12.2024 entwickelte sich im Vergleich zum 31.12.2023 wie folgt:

	WE gesamt 31.12.24	Leer- stand 31.12.24	Leer- stand 31.12.24	Leer- stand 31.12.23	Leer- stand 31.12.23
WE/ Leerstand	4.414	72 WE	1,63 %	50 WE	1,16 %

Die damit verbundenen gesamten Erlösschmälerungen bilden sich im Vergleich mit 2023 wie folgt ab:

	2024 T€	2023 T€
Leerstand (Sollmieten)	670,9	367,9
Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	62,2	51,1
Umlagenausfälle, Betriebskosten Eigennutzung, Mietnachlass und sonstige Gründe	199,7	86,7
Gesamt	932,8	505,7

2.2.2 Forderungsmanagement

Per 31.12.2024 lagen die Forderungen aus Vermietung bei 107,0 T€, damit 26,4 T€ über dem Vorjahreswert. Konform mit § 253 HGB wurden 2024 Forderungen in Höhe von 4,5 T€ gegenüber 1,3 T€ im Jahr 2023 abgeschrieben. Bilanziell abbeschriebene Ansprüche werden regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit geprüft und mit entsprechenden Rechtsmitteln weiterverfolgt.

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

2.2.3 Investitionen in den Bestand, Neubau

Planungsgrundsätze 2024 sind zunächst technische Notwendigkeiten bei Berücksichtigung der aktuellen kurz-, mittel- sowie langfristigen Planungen. Beginnend mit dem Jahr 2024 werden zudem Maßnahmen zur Umsetzung von Klimapfad / Klimastrategie der 1956 berücksichtigt, wenn auch die Regeln von Gebäudeenergiegesetz sowie europäischer Gebäuderichtlinie deutlich abgeschwächt wurden. Hierbei liegt ein Fokus auf effiziente und zukunftsfähige Gebäudetechnik, von der Gesellschaft akzeptiert und im Kontext mit der kommunalen Wärmeplanung, welche bis 2026 fertig gestellt sein muss. Dabei beinhalten aktuelle und zukünftige Projektentwicklungen, so im Vorhinein von Modernisierungen / Instandsetzungen neben Bau- und Energiekonzepten auch Betrachtungen zur Nachhaltigkeit während Projektrealisierung und Bewirtschaftung (Lebenszyklusbetrachtung). Mit dieser komplexen Herangehensweise sind herausfordernde Aspekte von EU-Taxonomie, Gefahrenstoffverordnung, Gebäudeenergiegesetz sowie europäische Gebäuderichtlinie, die in absehbarer Zeit ebenfalls EU weit verbindlich sein werden, dem Grunde in den Planungen 2025 sowie folgende Jahre bedacht.

Die Preissteigerungen von Baumaterialien, gestörten Lieferketten haben sich, ähnlich wie die allgemeine Inflation, etwas abgeschwächt, das Preisniveau bleibt jedoch weiterhin auf einem hohen Level. Dementsprechend sind die vorgesehenen Maßnahmen der geplanten Instandsetzung auch im Jahr 2024 von ihrem Umfang eher kleinteiliger Natur, damit dynamisch handelbar, um gegebenenfalls auf den Markt und gesellschaftliche Entwicklung zu reagieren. Weiterhin liegt der Fokus auf Ökologie, Ökonomie und Sozialem, was sich in Aufgabenstellungen bzw. Leistungstexten widerspiegelt und expliziter Bestandteil von Projekten ist. Die für 2024 geplanten Projektentwicklungen, die die Baumaßnahmen des Jahres 2025 ff vorbereiten sollen, konzentrieren sich demzufolge analog zur Klimastrategie und den Gesetzgebungen von EU, Bund und Land auf energetische Maßnahmen am Gebäude und der Haustechnik.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass zukünftige Instandsetzungsmaßnahmen zwingend mit den schon zitierten

„Klimapfad-Maßnahmen“ verbunden geplant und ausgeführt werden. Das stellt sowohl für Planung als auch Durchführung eine größere Komplexität dar, ist aber die naheliegendste Möglichkeit, mit vorhandenen begrenzten finanziellen Ressourcen das maximale Ergebnis im Sinne der Nachhaltigkeit zu erzielen. Konkret: Wird ein Dach saniert, muss die PV-Anlage mit durchdacht werden, wird eine Pumpe im Heizungskeller getauscht, muss die Effizienz der Anlage überdacht werden.

Der Klimapfad als entscheidendes Instrument zur Erreichung der Klimaziele muss somit bei der Festlegung der Reihenfolge der Maßnahmen immer parallel den Instandhaltungszustand des Gebäudes mitberücksichtigt werden. Als „Werkzeug“ wird Klimapfad / Klimastrategie jährlich evaluiert und fortgeschrieben, hierbei werden finanzielle Vorgaben der kaufmännischen Abteilung, aktuelle Entwicklungen und sich ändernde Förderbedingungen wesentliche Parameter.

Darüber hinaus fanden bekannte gesellschaftliche Entwicklungen, wie stetig wachsende Ansprüche an das Wohnen oder die Demographie in der Bauplanung 2024 ihren Niederschlag. Die sich stetig verändernden Gegebenheiten ziehen nach sich, bewährte Leistungsumfänge beständig neu zu denken, zu fassen, mithin Qualitäten und Quantitäten nach Markt und Gesellschaft auszurichten.

Insgesamt wurde nachstehender Leistungsumfang realisiert:

	2024	2023
Erhaltungsaufwand:	4.850.110 €	(5.793.949 €)
Grundstückskäufe einschließlich Anzahlungen:	10.126.957 €	(14.923.450 €)
Neubau:	10.254.740 €	(14.322.547 €)
nachträgliche Herstellungskosten und Sonstige:	4.000.367 €	(4.433.523 €)
Summe:	29.232.174 €	(39.473.469 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Insgesamt wurden 8.850.477 € (Vorjahr: 10.227,5 T€), mithin ein wesentlicher Teil der Einnahmen, in die Instandsetzung, 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. Im Jahr 2024 wurden 253 Nutzungsverhältnisse gekündigt, danach die Wohnungen je nach Erfordernis mit einem Aufwand von Insgesamt 5.382.287 €

saniert bzw. renoviert, was durchschnittlichen Kosten von 21.274 €/Wohnung entspricht.

Klassische Projektentwicklungen, hier komplexe Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsobjekten, waren im vergangenen Jahr nicht mehr dominierend, die Erarbeitung technischer Lösungen konform mit den Bedürfnissen heutiger und künftiger Bewohner sowie den klimapolitischen Zielen der 1956 für Gebäude und Wohnungen, so Auf dem Kiewitt 30a–33, Französische Straße 7–11 und 13–17, dagegen schon.

Darüber hinaus wurden Leistungen zum Gebäudeerhalt umgesetzt, so:

- **Am Schragen 28–31**
Bauwerksabdichtung einschließlich Kellereinführungen für Kabel oder Rohre
- **Am Schragen allgemein**
Erneuerung der SML-Entsorgungsleitungen sowie Anstrich Fenster und Haustüren
- **Bertolt-Brecht-Straße**
Fassadenreinigung
sowie kleinere Projekte zum Gebäudeerhalt, wenig spektakulär, aber wichtig fürs Wohlbefinden der Bewohner, hierzu zählen u. a. Renovierungen von Treppenhäusern und die Erneuerung der Bodenbeläge in den Treppenhäusern der Gebiete **West, Stadt, Waldstadt und Stern**.

Weiterhin wurden gemäß unseres Klimapfades zur Erreichung der klimapolitischen Ziele Lösungen für eine verbesserte Wärmeversorgung entwickelt sowie Leistungen zur Effektivität der Heizungssysteme mit hydraulischen Abgleichen und andere effizienzsteigernde Maßnahmen vorbereitet und auch umgesetzt, so geschehen mit der Heizungsoptimierung im Gebäude Alt Nowawes 74 oder dem hydraulischen Abgleich in der Ruinenbergstraße 12–41.

Neben diesen Leistungen wurden begonnene Projektentwicklungen fortgesetzt, so in der Potsdamer Mitte. Das Gebäude Alter Markt 3, zwischenzeitlich fertiggestellt, so dass die ersten Mieter, die Museumsverwaltungen von Barberini und Minsk, Ende Februar 2024 einziehen konnten. Ferner sind zudem alle Wohnungen, 33 an der Zahl, bezogen, davon 29 zu einem Mietpreis von zehn Prozent unter dem jeweils gültigen Mietspiegel, derzeit knapp 11,– Euro je qm und vier zu einem Mietpreis von 25,– Euro je qm. In Anbetracht der Marktlage stellt sich die Vermietung der Gewerbe als schwierig, weil zählebig, dar und wird bestimmt erst im ersten Halbjahr 2025 abgeschlossen sein. Nicht abgeschlossen ist auch die öffentliche leitungsgebundene Erschließung sowie der Straßenbau im Quartier. Diese Leistungen werden sich auf Grund ihrer Komplexität bestimmt noch drei Jahre, wenn nicht sogar länger hinzie-

hen und somit auch das Wohnen und Leben zuweilen belasten und einschränken. Insgesamt waren die widrigen Bedingungen im Baugewerbe, mit Material- und Fachkräftemangel, gestörten Lieferketten oder stetig steigende Baukosten dem Projekt wenig förderlich, dennoch blicken wir mittlerweile optimistisch in die Zukunft. Der Blick insofern optimistisch, als das davon auszugehen ist, dass auch die letzten Gewerbeeinheiten bis zum Sommer in Betrieb genommen werden können, also danach sich das urbane Leben entwickeln kann, zuweilen etwas gestört durch temporäre Bauleistungen im Straßenraum. Trotz der Widrigkeiten, Verzögerung und Querelen war Baukostendynamik bei uns noch weitgehend beherrschbar und laut Kostenverfolgung des Projektes mit momentan 117 %, ein insgesamt zufriedenstellendes Projekt.

Vor nicht allzu langer Zeit noch Absicht, nur eine Bewerbung, jetzt Realität mit abgeschlossenem Anhandgabevertrag. 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. So wurde im Berichtsjahr der Städtebau gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam abschließend abgestimmt, die Konzepte des Masterplans weiterentwickelt zu im genossenschaftlichen Sinne gedachten und seriell umsetzbaren Gebäudetypologien, untersetzt mit förderfähigen Grundrissen. Erste Untersuchungen im Quartier zu Baugrund und Altlasten wurden durchgeführt, zu letzterem ergaben sich keine Anhaltspunkte. Ebenso wurden vertragliche Verpflichtungen zur Übergabe von Hausanschlusswerten an die EWP erfüllt, welche Grundlage für die weitere Erschließungsplanung sind. Sowohl mit Denkmalpflege und Archäologie wurden erste Abstimmungen geführt, um gegenseitige Erwartungshaltungen und mögliche Auflagen zu besprechen.

Mit den geplanten 300 Wohnungen, Neubau und rekonstruierter Altbau, kommen wir nicht so sehr den politischen Rufen nach mehr Wohnungen nach, vielmehr erfüllen wir den Satzungsauftrag der 1956, bieten damit Mitgliedern, teils auf der Warteliste stehend oder deren Kindern und Enkeln die Chance auf eine genossenschaftliche Wohnung. Die Wohnungen im Bergviertel von Krampnitz sind geplant unter Nutzung von Fördermitteln des Landes Brandenburg zu Nutzungsgebühren nach Förderrichtlinie. Die endgültigen Kaufverträge der Grundstücke werden aller Voraussicht nach im Jahr 2026 unterzeichnet, sofern die noch zu klärenden Punkte bis dahin zur Zufriedenheit der 1956 geklärt sind. Dazu zählt insbesondere die Verfügbarkeit notwendiger Fördermittel.

Zu konstatieren ist, die Bauplanung des Jahres 2024 wurde im Wesentlichen umgesetzt. Darüber hinaus wurde weiterhin an der Weichenstellung für die Verbesserung der Bedingungen im Interesse des genossenschaftlichen Zweckes in Potsdam gearbeitet, ob nun in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung in den Wohngebieten Am Stern sowie Am Schlaatz, unserem Zutun in der kommunalen Wärmeplanung oder der Bestandsentwicklung. 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 der Gegebenheiten, des Marktes und unseres eigenen Bedarfes auf jeden Fall sinnvoll.

2.2.4 Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten erhöhten sich im Jahr 2024 um 6.875,6 T€ auf insgesamt 143.948,4 T€, die planmäßige Tilgung betrug 5.447,9 T€, der Durchschnittszins beläuft sich auf 1,94 %

Im Berichtsjahr wurde die bereits gesicherten Finanzierungsmittel entsprechend dem Baufortschritt für die Bauvorhaben

- Potsdamer Mitte Los 7 und 9 sowie TG
 - Potsdamer Mitte Los 8
 - 48 Wohnungen in Saarmund
- valuiert.

Für das 2023 realisierte Neubauprojekt in Rehbrücke wurde im Jahr 2024 der vereinbarte Tilgungszuschuss in Höhe von 900 T€ überwiesen.

Der Ankauf des Hauses Caputher Heuweg 11–17 wurde finanziert mit einem Kapitalmarktdarlehen der Berliner Volksbank in Höhe von 3.800 T € sowie 278,7 T € Eigenmittel und Mitteln aus der Spareinrichtung finanziert.

Zusätzlich wurde ein Darlehen bei der KD Bank über 2.000,0 T€ zur Finanzierung der Wohnungsmodernisierungen im Bestand aufgenommen und im Gegenzug ein EURIBOR Rahmen bei der DZ Hyp AG in gleicher Höhe nicht verlängert und ein weiteres Darlehen in Höhe von 62,7 T€ vorzeitig getilgt.

Zur Sicherung der laufenden Liquidität stehen der Genossenschaft zudem Kontokorrentkredite in Höhe von insgesamt 9.500 T€ zur Verfügung.

Für die Stabilisierung und Sicherung eines günstigen Zinsniveaus wurden die bereits in der Vergangenheit beschlossenen und vereinbarten Umfinanzierungen fristgemäß umgesetzt. Damit abgelöst wurden ältere Darlehen für die Tiefgarage „Französisches Quartier“ sowie die Ruinenbergstraße in Höhe von insgesamt 6.767,5 T€.

Die Maßnahmen aus dem Klimapfad der Genossenschaft konnten im Rahmen der Planung vor allem mit diesen Mitteln aus der Spareinrichtung sowie dem Cash-flow realisiert und finanziert werden. Ein etwa möglicher Einsatz von Bundes- und Landesfördermitteln wird regelmäßig geprüft.

Ferner wurden zur Finanzierung der Rekonstruktion des Hauses Auf dem Kiewitt 30a–33 sowie der Projektentwicklung im Bergviertel in Krampnitz vorsorglich Bundes- und Landesfördermittel in benötigter Höhe beantragt. Die Maßnahmen an sich sind noch in der planerischen Vorbereitung.

Dennoch sehen wir aufgrund der stabilen gesamtwirtschaftlichen Situation der 1956 keine Anzeichen, dass sich unser Rating bei den Partnerbanken verschlechtern und so negative Auswirkungen auf unsere Zinsbelastung haben könnte.

2.2.5 Spareinrichtung

Per 31.12.2024 betrug der Spareinlagenbestand 83.980,2 T€. Damit setzte sich die positive Entwicklung der Spareinrichtung weiterhin fort. Dabei besonders hervorzuheben der geringe Abfluss der Spareinlagen im Laufe des Berichtsjahres.

Der ausgewiesene Zinsaufwand der Genossenschaft zu Gunsten der Sparer im Kalenderjahr 2024 beträgt 1.386,1 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 zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt:

	2024	2023	2022
Vorstand	3	2	2
Kaufmännische Angestellte*	21	17	19
Technische Angestellte*	8	10	13
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	11	8
Auszubildende	7	6	6
Gesamt	50	46	48

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

Im Unternehmen waren 2024 fünfzig 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. Zurückzuführen sind die Veränderungen einerseits auf den anstehenden demographisch bedingten Vorstandswechsel, weswegen im Berichtsjahr ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt wurde. Für Kontinuität in Vorstand und Geschäftsführung hat im März 2025 ein weiteres Mitglied in der Geschäftsführung, mit dem Ziel der Nachfolge im kaufmännischen Vorstand, seine Arbeit begonnen. Diese Verfahrensweise ist der notwendigen bankenpraktischen Ausbildung geschuldet und nur temporär, so dass sich die Vielzahl der Vorstandsmitglieder in den Folgejahren sukzessive wieder auf das geläufige Maß reduzieren wird. Andererseits ändern sich die Aufgaben in der Wohnungswirtschaft, nehmen qualitativ und quantitativ zu, demgemäß wurde reagiert und der kaufmännische Bereich personell um vier Mitarbeitende erhöht. Hierbei ist zu beachten, dass die Veränderungen vor allem in den Servicebüros sowie in der neu geschaffenen Abteilung Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung betreffen. In den Servicebüros liegt der Grund in organisatorischen Maßnahmen sowie der internen Fluktuation, wonach sich im technischen Bereich die Anzahl der Mitarbeitenden um zwei reduzierte. Im Bereich Buchhaltung wurde der bisher befristete Arbeitsvertrag für einen Mitarbeiter um zwölf Monate verlängert.

Zum 01.07.2024 erhöhten sich die Gehälter und Löhne der Angestellten aufgrund tarifvertraglicher Regelungen um 5 %, die Ausbildungsvergütung um 70,00 € pro Monat. Zusätzlich wurde in den Monaten Januar bis Juni eine monatliche Inflationsausgleichsprämie in Höhe von 300,00 € gezahlt. Auszubildende erhielten im gleichen Zeitraum 150,00 €.

Im Berichtsjahr bildete die Genossenschaft sieben Immobilienkaufleute aus, wovon zwei ihre Ausbildung erfolgreich beendet haben. Per 31.12.2023 waren drei Mitarbeitende altersbedingt ausgeschieden und deren Stellen bereits im Vorhinein neu besetzt bzw. anderweitig organisiert, so dass daraus mit Beginn 2024 kein personelles Defizit bestand.

In Anbetracht dessen, dass die Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung sich erweitert hat, wurde per 01.01.2024 eine Arbeitskraft Sachbearbeitung sowie per 01.09.2024 zwei weitere Mitarbeitende eingestellt, insgesamt sind hier jetzt drei Mitarbeitende für Verwaltung und Buchhaltung beschäftigt.

Um den stetig steigenden Erfordernissen einer effektiven Verwaltung und Mitglieder-/Mieterbetreuung bedarfsgerecht zu erfüllen, haben Qualifizierungs- und

Weiterbildungsmaßnahmen eine hohe Wichtigkeit, werden demgemäß regelmäßig durchgeführt. Für Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen nutzen wir unter anderem Angebote vom GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, der BBT - Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum oder der Aareon Deutschland GmbH sowie weiterer freier Bildungsträger. Daneben wurden und werden Beratungstage für spezielle Themen innerhalb der Nutzung der Betriebssoftware für Effektivität und Effizienz durch unseren Softwaredienstleister Aareon genutzt.

2.3 Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	1.413,8	602,4	811,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	126,8	107,1	19,7
Ergebnis vor Steuern	1.540,6	709,5	831,1
Steuern	-618,2	552,4	-1.170,6
Jahresergebnis	922,4	1.261,9	-339,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 922,4T€ (Vorjahr: 1.261,9 T€) ab. Geplant war ein Jahresergebnis in Höhe von 978,2 T€.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31.12.2024 ist geordnet, die Genossenschaft finanziell gut aufgestellt, die Bilanzstruktur und Liquidität geordnet.

Zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich die flüssigen Mittel wie folgt:

	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Flüssige Mittel	15.071,6	22.236,6	11.858,8

Unter Berücksichtigung der verrechneten Bankguthaben aus Mietkautionen (279,9 T€) ergibt sich zum 31.12.2024 ein auszuweisender Finanzmittelbestand von 14.791,7 T€ (Vorjahr: 22.488,1 T€). 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:

	2024 T€	2023 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.488,1	12.148,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.070,0	13.694,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.109,4	-32.812,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.343,0	29.458,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-7.696,4	10.340,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.791,7	22.488,1
verpfändete Guthaben	-317,1	-532,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.474,6	21.955,5

2.3.3 Vermögenslage

Nachfolgend dargestellt die Entwicklung der Vermögenslage im Berichtsjahr:

	31.12.24 T€	31.12.23 T€	Veränderungen T€
Aktiva			
Langfristiges Vermögen	313.829,1	296.380,9	17.448,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	16.032,9	23.940,1	-7.907,2
Bilanzvolumen	329.862,0	320.321,0	9.541,0
Passiva			
Langfristiges Kapital	244.392,5	235.161,0	9.231,5
Mittel- und kurzfristiges Kapital	85.469,5	85.160,0	309,5
Bilanzvolumen	329.862,0	320.321,0	9.541,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft laut Vermögenslage veränderte sich im Berichtsjahr um 1.396,5 T€, auf nunmehr 93.162,3 T€, (Vorjahrswert: 91.765,8 T€).

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) stieg im Vergleich zum 31.12.2023 um 2,6 Prozentpunkte. Ebenfalls erhöhte sich der Anteil des langfristigen Kapitals auf 74,1 % gegenüber 73,4 % per

31.12.2023, maßgeblich dabei die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals von 137.261,9 T€ auf 141.001,1 T€. Die langfristigen Vermögenswerte von 313.829,1 T€ werden von langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 244.392,5 T€ finanziert. Zudem verfügt die Genossenschaft über 85.469,5 T€ mittel- und kurzfristiges Kapital, darunter 74.855,7 T€ kurz- und mittelfristige Spareinlagen, welche in Höhe von 69.436,6 T€ das langfristige Vermögen finanzieren. Bei Einbeziehung der mittel- und kurzfristigen Spareinlagen ist die Vermögenslage ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung des um 9.541,0 T€ erhöhten Bilanzvolumens von nunmehr 329.862,0 T€, beträgt die Eigenkapitalquote 28,2 % per 31.12.2024 (Vorjahrswert: 28,7 %).

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2024	2023	2022
Jahresüberschuss (T€)	922,4	1.261,9	1.051,6
Bilanzsumme (T€)	339.956,1	329.503,7	290.436,0
Mitglieder	7.663	7.140	6.630
Wohneinheiten	4.414	4.294	4.237
Solvabilitätskennzahl (%)	29,0	29,9	32,5
Restschulden je m² (€)	784,74	785,41	683,36
Leerstand Wohnungen (%)	1,63	1,16	0,97
Zinsquote (%)	19,0	15,2	7,6
Kapitaldienstquote (%)	44,5	42,6	35,7
Sollmiete WE monatlich je m² (€)	6,48	5,92	5,78
Betriebskosten monatlich (kalt) je m² (€)	1,67	1,57	1,58
Betriebskosten monatlich (warm) je m² (€)	1,09	0,73	0,88

2.3.5 Gesamtaussage

Ungeachtet der widrigen Gegebenheiten mit weiterhin hohem Zinsniveau und Energiekosten, erhöhten Verbraucherpreisen, sowie, wenn auch sinkend, anhaltender Inflation, zudem Bau- und Materialpreisen auf hohem Niveau und insgesamt verteuerten Dienst- und Verwaltungsleistungen 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 vertraglich anzubieten. In 2024 erhöhte sich der Immobi-

lienbestand um einhunderteinundzwanzig Wohnungen, davon achtundvierzig Wohnungen in Saarmund, dreiunddreißig Wohnungen in der Anna-Zielenziger-Straße 1–7 und vierzig Wohnungen im Caputher Heuweg 11–17. Bei letztgenanntem war der Nutzen- und Lastenwechsel am 01.04.2024, die Nutzungsaufnahme der Wohnungen in der Anna-Zielenziger-Straße zwischen Juli und Dezember 2024. Alle neuen Objekte ergänzen nicht nur den Immobilienbestand der 1956 mit ihren Wohnungsschnitten und -größen, sie erweitern vielmehr das ohnehin schon breite Angebot, aber vor allem stellen sie kurz- und insbesondere langfristige stabile Vermögenswerte dar.

Darüber hinaus für 2024 relevant, eine nahezu dauerhafte Vermietung ohne übergebührlige Fluktuation sowie ein steter Zuwachs an Spareinlagen. Letzteres spiegelt Akzeptanz des genossenschaftlichen Prinzip im Allgemeinen sowie der 1956 im Speziellen wider und zeugt vom großen Vertrauen der Mitglieder und Bewohner ihrer 1956 gegenüber. Mit der Spareinrichtung haben wir nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal in der Region, sie sichert der Genossenschaft Flexibilität in der Finanzpolitik, senkt Kapitalkosten und erhöht unsere Möglichkeiten zur Bewirtschaftung.

Vermögenslage, Finanzlage und Ertragslage sind geordnet.

3 Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung, das sogenannte „ESG-Reporting“, der 1956 umfasst Angaben zu den drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereichen des Unternehmens: Umwelt (E – environmental), Soziales (S – social) und Unternehmensführung (G – governance). Der Bericht hat die Aufgaben, die Bemühungen und Maßnahmen der Genossenschaft im Bereich Nachhaltigkeit zu erfassen, zu analysieren, messbar zu machen und zu beurteilen. Zu allen drei Bereichen werden sowohl durchgeführte als auch geplante Maßnahmen erläutert und teilweise mit Kennzahlen belegt. Eine Unternehmensentwicklung kann durch Vergleich der Kennzahlen abgeleitet werden.

3.1 Umwelt / E-environmental

3.1.1 Klimastrategie

Zum Ende des Jahres 2023 wurde der Klimapfad der PWG 1956 entwickelt. Dieser Klimapfad ist ein Werkzeug, welches die Klimastrategie des Unternehmens in Bezug auf den Gebäudebestand abbildet. Er stellt Zielpfade im Bereich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen mit den Ist-Werten und den Prognosewerten des Unterneh-

mens, beginnend im Jahr 2022 bis zum Jahr 2045, dar. Der Klimapfad enthält je Liegenschaft bis zu 4 konkrete Maßnahmen mit Ihren jeweiligen Auswirkungen (Kosten, Veränderung Energieverbrauch und Treibhausgasausstoß). Abweichungen von den Zielen, Veränderungen der Kosten und die Auswirkungen von bereits durchgeführten Maßnahmen werden regelmäßig anhand des fortgeschriebenen Klimapfades geprüft. Nachfolgend sind die grafischen Darstellungen des „Basis“-Klimapfades Stand 12/2023 und die Fortschreibung Stand 12/2024 zu sehen.

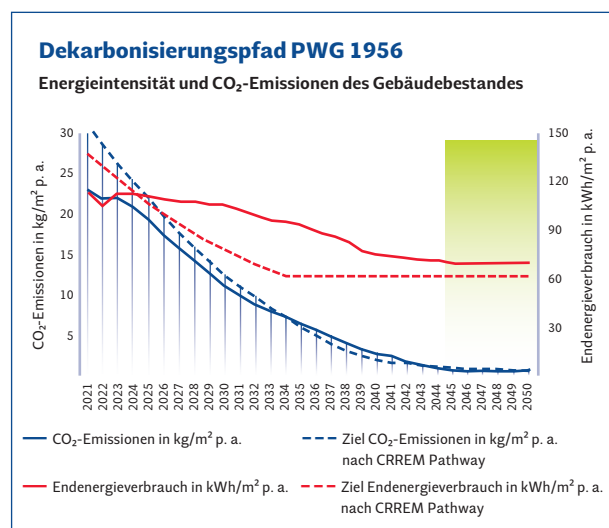


Abbildung 1 Klimapfad 12/2023

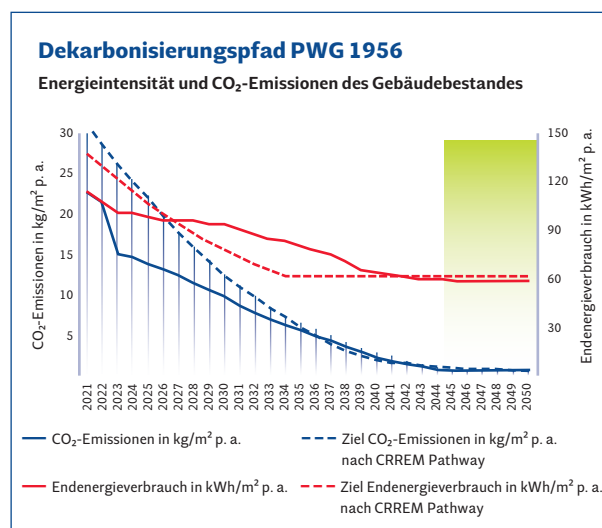


Abbildung 2 fortgeschrittener Klimapfad 12/2024

3.1.2 CO₂-Bilanz

Seit dem Berichtsjahr 2021 werden die Energieverbräuche und die Treibhausgasemissionen des Bestandes der 1956 in der CO₂-Bilanz des Unternehmens erfasst und dokumentiert. Zu beachten ist, dass aufgrund der zeitverzögerten Übergabe der Verbrauchsinformationen der Versorger (hier hauptsächlich die Stadtwerke Potsdam) das Berichtsjahr der CO₂-Bilanz dem Kalenderjahr immer um ein Jahr versetzt folgt. Für die Zukunft wird hier eine zeitnähere Darstellung angestrebt. Die CO₂-Bilanzen sind wichtige Indikatoren, die direkt in den Klimapfad einfließen. Sie stellen gebäudescharf die Auswirkungen von durchgeführten Energieeinsparmaßnahmen oder verbessertem Verbraucherverhalten dar. Da die CO₂-Bilanzen witterungsbereinigt dargestellt werden, sind die Jahre direkt miteinander vergleichbar. Der Rückgang der CO₂-Emissionen von 2022 zu 2023 basiert auf einem reduzierten CO₂-Faktor der Fernwärme (von 209 auf 142 g CO₂/kWh).

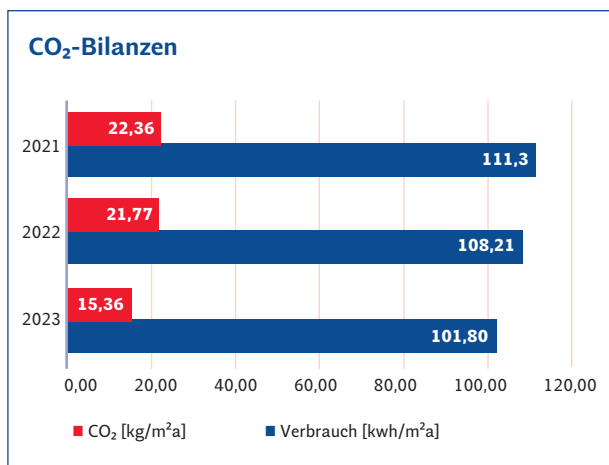


Abbildung 3 Entwicklung Verbrauch und CO₂ Ausstoß (witterungsbereinigt)

3.1.3 Nachhaltige Baustoffe

Erklärtes Ziel der 1956 ist es, bei Neubauten, Instandhaltungen und Modernisierungen im Bestand verstärkt auf nachhaltige und kreislauffähige Baustoffe zu setzen. Da dieses Vorhaben derzeit noch im Zielkonflikt Kosten zu Nachhaltigkeit steht, wird intensiv an bestmöglichen Lösungen im Sinne der Genossenschaft gearbeitet. Umgesetzt wurde bereits, dass ab 2024 keine kunststoffhaltigen Bodenbeläge mehr verbaut werden sowie ein Planungsleitfaden, der die Ansprüche des Unternehmens in Bezug auf Baustoffe und nachhaltiges Planen definiert. („Lastenheft Nachhaltigkeit Planung“). Der Prozess befindet sich derzeit noch am Anfang, Stichworte wie „cradle to cradle“, klimapositives und schadstoffarmes Bauen definieren Arbeitsaufgaben für die nächsten Jahre.

3.1.4 Energieträger Strom

Bereits im Jahr 2023 wurden zwei größere PV-Anlagen im Stadtgebiet Drewitz errichtet, der erzeugte Strom vorerst komplett eingespeist. An sich ist die Anlage aber so konzipiert, dass perspektivisch Mieterstrommodelle als „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ nach Solarpaket 1 möglich wären.

Eine weitere PV-Anlage wird auf dem Geschäftshaus der 1956 errichtet werden, geplant im Jahr 2025 und als Pilotprojekt ergänzt um eine Kooperationsvereinbarung zum Mieterstrom zwischen der EWP und 1956. Inwieweit sich diese in Potsdam beispielhafte Lösung umsetzen lässt, bleibt abzuwarten.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden vier Ladesäulen errichtet, von denen drei öffentlich nutzbar sind, bewirtschaftet als Betreibermodell durch Dritte für die 1956, Erträge ab 2025 angestrebt.

Für 2025 ist die Erweiterung der elektrischen Infrastruktur für Elektromobilität mit zwei weiteren Säulen vorgesehen.

Ferner besteht zwischen städtischen Energieversorger und der Genossenschaft ein Vertrag zum Bezug von Ökostrom für Allgemeinstromversorgung der 1956, mithin der Versorgung aller haustechnischen Anlagen, Treppenhäuser sowie öffentlich zugänglicher Nebenräume. Ab 2025 wird der komplette Arbeitskreis Stadtpuren auf Basis eines neuen Rahmenvertrages mit Ökostrom beliefert, so auch die PWG.

3.1.5 Umgesetzte Maßnahmen, Maßnahmen in Planung

Im Fuhrpark der 1956 wurde in den letzten Jahren ein Großteil der Verbrennerfahrzeuge auf Elektromobilität umgestellt. Derzeit befinden sich vier Verbrennerfahrzeuge und zwölf Elektrofahrzeuge im Bestand, sukzessive angestrebt die vollständige Elektrifizierung des Fuhrparks. Durchgeführte und geplante Maßnahmen richten sich nach dem Klimapfad der 1956.

Exemplarisch seien hier als durchgeführte Maßnahmen benannt:

- Hydraulische Abgleiche bei gasversorgten Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen
- Umstellung der Wärmeversorgung von Gas auf Fernwärme gemäß Fernwärmesatzung der LHP. In der Stiftstraße 6 inkl. energetischer Modernisierung mit Optimierung der Heizung in den Wohnungen sowie Fensterumbau und zusätzliche Dachdämmung
- Pilotprojekt digitaler Heizungskeller in sechs Liegenschaften

Geplante Maßnahmen:

- Energetische Modernisierung Sperberhorst 14–18 (Pilotprojekt Hybridwärmeversorgung Fernwärme mit einer Luftwärmepumpe)
- Energetische Modernisierung Auf dem Kiewitt 30a–33 (Pilotprojekt serielle Sanierung)
- Austausch von Warmwasser-Gasthermen in elektrische Durchlauferhitzer (Pilotprojekt Französische Straße 7–11, 13–17)

3.1.6 Kennzahlen und Benchmarking

Im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen vergleicht sich die 1956 regelmäßig über witterungsbereinigte Benchmarks. Nachfolgend ist der Bestand des Unternehmens mit Stand 2023 zu den Themen Energieverbrauch, Energieeffizienzklassen sowie Baualtersklassen eingeordnet.

Kennzahlen Berichtsjahr 2023

THG-Emissionen (nicht witterungsbereinigt)

Scope 1 THG-Brutto-Emissionen [t CO ₂ e]	974
Scope 2 THG-Brutto-Emissionen (marktbezogenen) [t CO ₂ e]	2.750
Summe Scope 1 und 2 [t CO ₂ e]	3.725
davon für Heizung und Warmwasserversorgung [t CO ₂ e]	3.705
bezogen auf Nutzfläche [kg/m ² a]	13,52
informativ nach ESRS	
Scope 3 Vorketten der Energieträger aus Scope 1 und 2 [t CO ₂ e]	1.110
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) [t CO ₂ e]	4.835

Verbrauchskennwerte (nicht witterungsbereinigt)

Scope 1 Verbrauchswerte Erdgas [kWh/a]	4.822.281
Scope 1 Verbrauchswerte Heizöl [kWh/a]	20.455
Scope 1 Verbrauchswerte Holz [kWh/a]	181.072
Summe Scope 1 [kWh/a]	5.023.808
Scope 2 Verbrauchswerte Fern-/Nahwärme [kWh/a]	18.786.288
Scope 2 Verbrauchswerte Contractingwärme [kWh/a]	243.980
Scope 2 Verbrauchswerte Strom [kWh/a]	273.626
Scope 2 Verbrauchswerte Umweltwärme [kWh/a]	20.499
Scope 2 Verbrauchswerte Allgemeinstrom [kWh/a]	325.634
Summe Scope 2 [kWh/a]	19.650.027
Summe Scope 1 und 2 [kWh/a]	24.673.834
davon für Heizung und Warmwasserversorgung [kWh/a]	24.348.201
bezogen auf Nutzfläche [kWh/m ² a]	88,87
Anteil regenerativer Energieträger	2,1%

Benchmarking (Berichtsjahr 2023)

Energie- und Emissionsintensität, Heizung – alle Energieträger

Endenergieverbrauch Heizung je m² Mietfläche, alle Energieträger

Vergleich Endenergieverbrauch gesamt



■ Unternehmen: Spanne 10,4 kWh–191,2 kWh | Median 77,2 kWh
■ Benchmark: Spanne 9,6 kWh–292,1 kWh | Median 77,3 kWh

THG-Emissionen in CO₂e für Heizung je m² Mietfläche, alle Energieträger

Vergleich THG-Emissionen gesamt



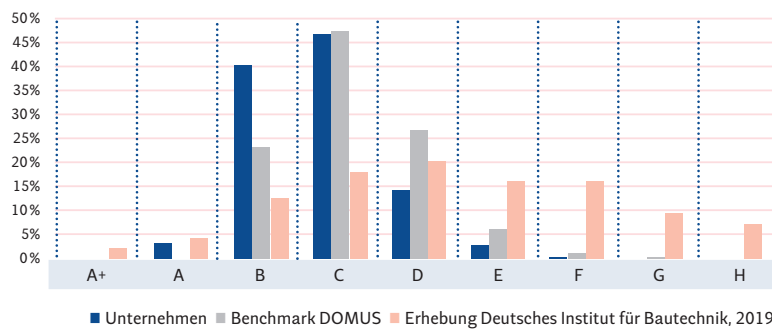
■ Unternehmen: Spanne 0,6 kg/m²–38,4 kg/m² | Median 11,4 kg/m²
■ Benchmark: Spanne 1,9 kg/m²–72,5 kg/m² | Median 15,9 kg/m²

Abbildung 4

Bestand 1956 im Vergleich
(Endenergieverbrauch)

Energieeffizienzklassen, Heizung und Warmwasser – alle Energieträger

Verteilung Mieteinheiten nach Energieeffizienzklassen, alle Energieträger



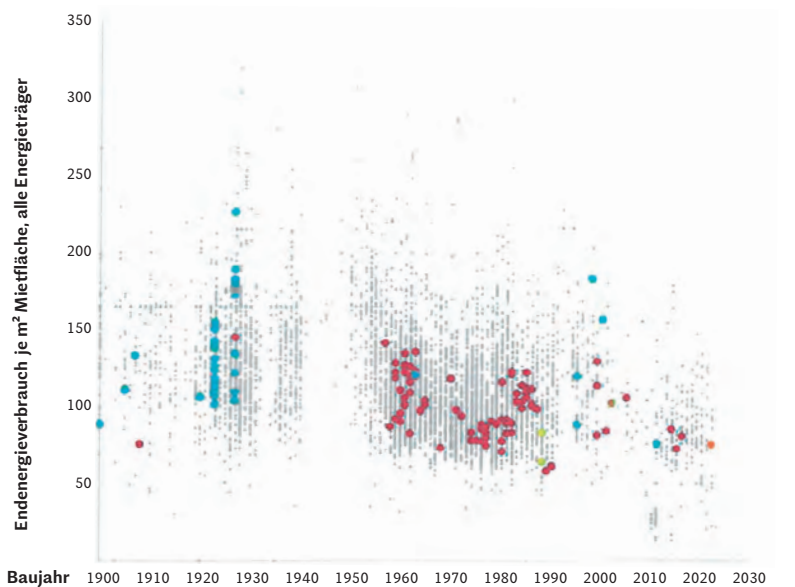
■ Unternehmen ■ Benchmark DOMUS ■ Erhebung Deutsches Institut für Bautechnik, 2019

Abbildung 5

Bestand 1956 im Vergleich
(Energieeffizienzklasse)

Energieintensität, Heizung und Warmwasser nach Baujahren – alle Energieträger

Endenergieverbrauch (für Heizung und Warmwasserbereitung) je m² Mietfläche, alle Energieträger



■ Benchmark ■ Unternehmen - Fernwärme + Umweltwärme ■ Unternehmen - Gas ■ Unternehmen - Holz
■ Unternehmen - Fernwärme ■ Unternehmen - Contracting ■ Unternehmen - Heizöl

Abbildung 6

Bestand 1956 im Vergleich
(Baualtersklassen)

3.2 Soziales / S-social

3.2.1 Wohnen in der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, ganz im Sinne von Satzung und den genossenschaftlichen Grundprinzipien. Der Unternehmenszweck definiert damit per se die nachhaltige und soziale Ausrichtung. Die 1956 wird ihrer Verantwortung gerecht und geht die Herausforderungen, die aus dem Zielkonflikt höhere Investitionen in Nachhaltigkeit und sozial verantwortbare Steigerungen der Nutzungsgebühren entstehen, konsequent an.

3.2.2 Leben in der Genossenschaft

Das Leben in der Genossenschaft, oft auch mit nicht-finanziellen Leistungsindikatoren definiert, ist auf eine starke Mitgliederorientierung ausgerichtet, basiert auf Gemeinschaft und stärkt Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und ehrenamtliche Aktivitäten, in heutigen Zeiten von zunehmender Bedeutung.

Demgemäß bietet und fördert die Genossenschaft neben dem Wohnen auch verschiedenste Möglichkeiten zur sozialen Teilhabe, durch eigenes Engagement der Bewohner und Mitglieder zum Miteinander oder durch Kooperationen mit der ProCurand zum Beispiel sowie anderen Dienstleistern, die Möglichkeiten für Mitglieder und Bewohner zum gemeinsamen Miteinander bieten oder nur die Beratung zu Pflege und Betreuung. Seitens der Verwaltung der 1956 werden Miteinander und Engagement für die Gemeinschaft, für die Genossenschaft weiter gefördert, so im FQ 7, inmitten 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 auch Nachbarn sind gerne gesehen, funktionieren doch Wohnhäuser nur mit intakter Nachbarschaft. 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 und zum gemeinsamen Frühstück. Diesem Miteinander, schon lange Jahre üblich, ständig den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst, wird 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 Potenzial 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.

3.3 Unternehmensführung / G-governance

Als Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WUmS) wird die 1956 den im Vergleich zu reinen Wohnungsgenossenschaften höheren Anforderungen an Organisationsstruktur und Reporting gerecht. Hier primär den Anforderungen des BaFin in den Bereichen IT (BAIT / DORA), Compliance und Geldwäsche. Im Rahmen der vorgeschriebenen Prüfungen der Genossenschaft wird die Einhaltung dieser und anderer relevanter Anforderungen an das Unternehmen jährlich testiert. Die interne Revision wird entsprechend einem abgestimmten 3-Jahresprüfplan jährlich durch die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt.

Für Belange des Datenschutzes und zur Einhaltung der Obliegenheiten Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) greift das Unternehmen ebenfalls auf externe Unterstützung zurück, hier wurde DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH gebunden. Grundlagen wie Arbeitsanweisungen oder interne Richtlinien werden dabei nach Erfordernis erstellt bzw. fortgeschrieben, Sachverhalte aus der täglichen Arbeit ebenfalls geprüft, bewertet und mit Handlungsempfehlungen versehen.

Im Sinne der Satzung der Genossenschaft arbeitet der Vorstand nach einer Geschäftsordnung. Diese basiert auf den Empfehlungen des GdW von 2022. Ergänzt wird die Geschäftsordnung durch einen Geschäftsverteilungsplan, welcher die Zuordnung einzelner Fachbereiche zu Personen im Vorstand regelt. Im Zuge von Änderungen im Vorstandsbereich oder in der Organisationsstruktur des Unternehmens wird dieser Geschäftsverteilungsplan anlassbezogen fortgeschrieben.

Ab dem Jahr 2025 plant die 1956, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Digitalisierung, die aktuellen Prozesse und Strukturen gemeinsam mit einem externen Dienstleister (Beratungsunternehmen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft) zu validieren. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die angestrebte Umstellung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen ERP-Software bedeutend, um schlussendlich die Prozesse zukunftssicher zu machen.

4 Prognosebericht

Trotz einer gewissen Beruhigung der allgemeinen Marktsituation bewegen sich Verbraucherpreise, Energiepreise sowie auch Bau- und Bewirtschaftungskosten auf hohem Niveau. Die 1956 als sozial ausgerichtetes Wohnungsunternehmen ist hierdurch nach wie vor stark betroffen. Während wir die überregionale Entwicklung faktisch nicht beeinflussen können, sind wir regional in der Lage aktiv zu agieren, mitzuwirken in der Entwicklung der Stadt Potsdam. Kostenexplosionen an sich sind zumindest kurzfristig nicht anzunehmen. Auf Grund der aktuellen Entwicklungen rechnen wir neben einem Wiederaufleben der Inflation, mit Gehaltssteigerungen und in Folge Mietsteigerungspotenzial. Das dürfte aber Kostensteigerungen nicht komplett auffangen. Ergo bleiben Kostendegression und -senkung Hauptaufgaben. Momentan ist davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum sich moderat entwickeln wird. Wie sich das regionale Wirtschaftswachstum von Brandenburg entwickeln wird, ist in Anbetracht der politischen Situation zwar diffizil, wird sich aber unter Berücksichtigung der Gegebenheiten aus bisherigen Entwicklungen nicht zum Negativen wandeln. Demgemäß gehen wir von einer wirtschaftlich stabilen und guten Entwicklung der 1956 aus. Mit Anpassung der Grundnutzungsgebühr, wirksam ab März 2024, war es möglich, die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft zu verbessern. Eine weitere Anpassung der Grundnutzungsgebühr für etwas mehr als zehn Prozent des Wohnungsbestandes im Jahr 2025 wird die wirtschaftliche Basis der 1956 ein weiteres Mal verbessern. Demgemäß gehen wir von positiven Jahresergebnissen in den kommenden Jahren aus.

Unserer Einschätzung nach gehen wir eher von steigenden Zinsen auch für die Produkte der Spareinrichtung aus. Hinsichtlich der langfristigen Finanzierungen, so für Krampnitz, sind die Finanzmarktendenzen durchaus kritisch zu sehen, insofern unterliegt die gesamte Projektentwicklung, baulich wie mietrechtlich, dem Risikomanagement, für schnelle effiziente Projektanalysen und -anpassungen.

Ansonsten bestehen für Potsdam positive Prognosen als wachsende Stadt mit Bevölkerungszuwachs, wenn auch etwas abgeschwächt, kreativem Mittelstand, aktiver Wirtschaftsförderung für die Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen. Auch ist Potsdam als familienfreundliche Stadt attraktiv für Familien, zumeist mit sozialversicherungspflichtigem Beschäftigungsgrad, wie vom zuständigen Fachbereich der Landeshauptstadt kommuniziert. Ferner wird Potsdam geprägt durch seinen starken Dienstleistungssektor, indem mehr als neunzig Prozent der Beschäftigten arbeiten, auch attraktiv in seiner Funktion als Wissenschafts- und Forschungsstandort.

Trotz gebremster Bevölkerungsentwicklung im Jahre 2024 geht Potsdam weiterhin 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. Entwicklungsprojekte wie Krampnitz sind bedeutsam, aber nicht ausreichend, so dass weitere Baulandflächen entwickelt werden, so in Golm oder Marquardt. In Anbetracht der positiven sozialdemographischen Prognose bestehen seitens der Landeshauptstadt Potsdam weiterhin Bemühungen, den bisher ausgewogenen Wohnungsmarkt zu bewahren und insbesondere die soziale Wohnungswirtschaft weiter zu stärken. Die Fokussierung liegt dabei auf bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen in funktionierenden Quartieren und Stadtteilen. Instrumente dafür sind unter anderem das innerstädtische Entwicklungskonzept, Master- oder Rahmenpläne für neue Stadtteile aber auch die bestehenden Stadtteile, wie Stern, Waldstadt oder Am Schlaatz, wo die Planungen am weitesten gediehen sind. Dabei nimmt neben baurechtlichen Aspekten nunmehr auch die soziale sowie technische Infrastruktur breiteren Raum ein. Dieses konzertierte Vorgehen umfasst zudem Energiekonzepte und deren quartiersbezogene Umsetzung unter Einbeziehung städtischer Stakeholder, wie Stadtgesellschaft, ansässige Unternehmen oder Wohnungswirtschaft. Mittlerweile ist Politik und Stadtverwaltung bewusst, dass Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung sowie die klimapolitischen Ziele nicht Themen sind, die jeder für sich erledigt, sondern wie Wohnen eine Gemeinschaftsaufgabe von Kommune, Politik, Akteuren vor Ort und insbesondere der Wohnungswirtschaft ist. Die 1956 gehört nicht nur dazu, sondern ist maßgeblich involviert. Mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts im vergangenen Jahr wurden die Absichten festgelegt, dass Neubauvorhaben konsequent am Bedarf orientiert werden und dass Klimaschutz, Energiewende und das Thema bezahlbarer Wohnraum einheitlich und nicht mehr separat betrachtet werden. In diesem Sinne und gemäß den gesetzlichen Vorgaben arbeitet die Landeshauptstadt an der Kommunalen Wärmeplanung gemäß Wärmeplanungsgesetz und wird diese im Laufe des Jahres 2026 fertigstellen. Nunmehr sind lokale Potenziale unter die Lupe genommen, de facto eine Bestandsanalyse erarbeitet, ergänzt um geeignete erneuerbare Wärmequellen woraus sodann ein Ziel-Szenario abgeleitet werden wird. Ziel ist eine klimaneutrale Wärmeversorgung der Stadt, so auch der 1956. Auf Grund der aktiven Beteiligung und des Wissens um eine klimaneutrale Wärmeversorgung über teils bestehende Infrastruktur, orientiert sich unser Klimapfad, zumindest für unseren fernwärmeversorgten Bestand, daran.

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 breiteren 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 derzeit noch auf Basis der vorliegenden CO₂-Bilanzen aus den Jahren 2021 bis 2023 an nachhaltigen klimarelevanten Handlungszielen der Genossenschaft. Mit der Energie- und Treibhausgasbilanz sowie den Kennzahlen zu Energieintensität, Anteil regenerativer Energieträger und THG-Intensität, besteht in der 1956 eine Grundlage für die weitere Analyse und Planung zur Erreichung der gesetzlichen und individuellen Klimaschutzziele, welche in den Folgejahren weiter ausgebaut und die Veränderungen zu früheren Energie- und Treibhausgasbilanzen sowie darüber hinaus gehenden Analysen beinhalten wird. Ergo wird die Kooperation, mit der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH fortgesetzt, damit strategischen Konzepten, zur Reduzierung der Energie- und CO₂- bzw. Treibhausgasintensität sowie die Erhöhung des Anteiles an regenerativen Energien im Gebäudebestand die notwendige Quantität und Qualität beigemessen. Auch im Hinblick auf den Digitalisierungsprozess der 1956 arbeiten wir daran neben mehr Effektivität und Effizienz in der Verwaltung die Kommunikation zwischen Verwaltung, Bewohnern und Mitgliedern digital zu erweitern,

die bessere Infrastruktur in den Gebäuden und Wohnungen für mehr Möglichkeiten und Service wird bereits installiert und im kommenden Jahr abgeschlossen sein.

Natürlich vereinfachen die aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt die Aufgaben in naher und ferner Zeit 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 aus. Die Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus Anpassung der Grundnutzungsgebühren sowie Veränderungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dabei steht im Fokus, dass die Veränderungen nicht im Widerspruch zur Satzung stehen.

Hinsichtlich der Spareinlagen gehen wir 2025 von einem Cash-Zuwachs von 1.000 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 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 707 T€ geplant, bei Planungsansätzen wie nachfolgend aufgeführt:

- Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung 33.708 T€,
- Instandhaltungsaufwand 5.100 T €,
- Planmäßige Abschreibungen 8.045 T€,
- Personalaufwand 3.725 T€,
- Zinsaufwendungen bei Kreditinstituten 3.050 T€ und
- Bestand an Liquidität 8.885 T€.

5 Chancen- und Risikobericht

5.1 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 integriert. 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 die bisher im Risikomanagement angesiedelte Nachhaltigkeitsberichterstattung an sich sowie das jährliche Monitoring der Strategie separat im Kapitel 3 dargestellt, so dass der ESG-Berichterstattung entsprechender Platz eingeräumt ist.

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, DORA) 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.

5.2 Chancen und Risiken

Das Leistungsangebot der Genossenschaft umfasst Wohnen, Gewerbe, Sparen, dazu Dienstleistungen für Dritte, hier Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und Fremdverwaltung. In Anbetracht von Leistungsangebot sowie Portfolio ist die 1956 gut aufgestellt, serviceorientiert und wirtschaftlich stabil.

Gemäß der Prognose des Bereichs Statistik Potsdams wird sich Potsdam weiterhin gut entwickeln, als kinder- und familienfreundlicher Wohn- und Lebensmittelpunkt. Mit dem 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 Ent-

wicklung. 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 entstehen. Unterschwellige Risiken könnten sich durch die Bedingungen am Kapitalmarkt ergeben, bedingt durch das Zinsniveau. In der Vergangenheit hatten wir die Bewegungen am Kapitalmarkt genutzt, unser Kreditportfolio weiter zu stabilisieren, insofern können wir bei etwaigen Marktreaktionen durch Ankündigungen zum Sondervermögen weiter agieren, müssen nicht reagieren. 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. Wenn auch Potsdam und Umgebung im Wesentlichen entspannt sind, ziehen aktuelle politische Entwicklungen, regional wie überregional, unter Umständen schwer abzuschätzende 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 Gegebenheiten in Europa und darüber hinaus ziehen auch hier 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.

So konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 nicht erholen, daneben führt die Inflation, obwohl im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen zu steten Belastungen für die Verbraucher. Auch steigen die Kosten insgesamt aber eben auch und insbesondere im Bereich der Betriebskosten (warm und kalt) stetig an, werden bei sich etwa abzeichnenden Veränderungen in den Vorauszahlungen nivelliert. Ferner bleiben relevant der nach CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zu tragenden Kostenanteil der CO₂-Kosten aus der Energieversorgung. Bedingt durch rechtzeitigen Energieeinkauf, momentan einschließlich 2026, mit daraus resultierender Kalkulierbarkeit, kann risikoverursachenden Entwicklungen gezielt begegnet werden. Etwaige Änderungen zu klimapolitischen Zielen oder zur Dekarbonisierung der Potsdamer Energieversorgung stellen unseren Klimapfad vorerst weder dem Grund noch der Höhe nach in Frage.

Dennoch bleiben kritisch für die Zukunft Gesetzeslagen im Zusammenhang mit den klimapolitischen Zielen des Bundes. Abzuwarten hier nun die politischen Veränderungen mit wahrscheinlichen Konsequenzen aus kontroversen Auffassungen zu den klimapolitischen Zielen mit unter Umständen technischen oder Gesetzesänderungen. Inwieweit neueste Ankündigungen zu Sondervermögen in eminenter Höhe Finanzmärkte über einen längeren Zeitraum beeinflussen, wird sich zeigen.

Insgesamt ist festzustellen, die Herausforderungen der Zukunft betreffen alle Bereiche, internen wie externe, regionale wie überregionale, gesellschaftliche wie persönliche. Die aktive und konstruktive Zusammenarbeit in der Woh-

nungswirtschaft mit 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.

5.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den flüssigen Mitteln insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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 2026 sind alle notwendigen Darlehen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt.

Bei Neubauvorhaben konnten wir 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 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, 27. März 2025

Matthias Pludra
Mitglied des Vorstandes

Klaus-Dieter Boshold
Mitglied des Vorstandes

Roman Poosch
Mitglied des Vorstandes



Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software und andere Lizenzen		7.449,44	6.942,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	274.106.837,16		229.803.610,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.242.458,79		9.773.248,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	99.554,77		93.553,77
4. Technische Anlagen und Maschinen	489.076,55		359.816,87
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.196,64		486.648,34
6. Anlagen im Bau	16.234.861,08		35.821.690,84
7. Bauvorbereitungskosten	1.662.417,38		1.348.683,99
8. Geleistete Anzahlungen	1.450.094,32	313.803.496,69	18.668.649,90
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	12.900,00		12.900,00
2. Andere Finanzanlagen	5.200,00	18.100,00	5.200,00
Anlagevermögen insgesamt		313.829.046,13	296.380.946,31
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		9.814.291,78	8.918.674,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	106.981,39		80.568,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.351,00		810,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.009,64		1.217,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.047.305,92	1.172.647,95	1.818.737,50
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.071.630,25	22.236.603,43
Umlaufvermögen insgesamt		26.058.569,98	33.056.612,23
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		68.532,44	66.178,51
BILANZSUMME AKTIVA		339.956.148,55	329.503.737,05

PASSIVA	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	259.000,00		254.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.522.198,10		10.082.765,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.200,00	10.799.398,10	29.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 107.601,90 € (31.12.2023: 14.234,07 €)			
II. Kapitalrücklage		488.876,72	454.276,72
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	29.375.143,77		29.375.143,77
2. Gesetzliche Rücklage	2.345.280,00		2.253.040,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 92.240,00 € (31.12.2023: 126.190,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	49.600.609,34	81.321.033,11	48.464.942,30
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.135.667,04 € (31.12.2023: 946.419,52 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	922.397,79		1.261.857,04
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-92.240,00	830.157,79	-126.190,00
Eigenkapital insgesamt		93.439.465,72	92.049.235,76
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	693.499,00		722.841,00
2. Steuerrückstellungen	96.304,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	533.122,54	1.322.925,54	526.029,40
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.948.411,65		137.072.858,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.976.266,46
3. Spareinlagen	83.980.188,60		79.599.217,12
4. Erhaltene Anzahlungen	11.326.649,87		12.608.957,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.505.765,20		3.461.984,06
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	466.832,05		406.266,91
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.725,77		428,16
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.035.207,38		3.055.288,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten	570.262,72	243.331.278,04	434.553,67
davon aus Steuern: 180.869,73 € (31.12.2023: 103.985,57 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.834,35 € (31.12.2023: 4.534,59 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.451.401,25	772.141,00
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		411.078,00	279.653,00
BILANZSUMME PASSIVA		339.956.148,55	329.503.737,05

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

	01.01.2024 - 31.12.2024		01.01.2023 - 31.12.2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.791.733,97		27.081.888,38
b) aus Betreuungstätigkeit	135.725,76		52.704,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.010,63	30.982.470,36	60.995,52
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		895.616,92	1.557.069,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		282.773,56	284.615,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		527.220,28	518.589,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.697.051,71	14.398.683,06
ROHERGEBNIS		17.991.029,41	15.157.180,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.822.925,61		2.671.484,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	579.663,46	3.402.589,07	565.945,09
davon für Altersversorgung 37.824,39 € (Vorjahr: 42.641,10 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.080.503,99	6.450.713,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.552.227,42	1.436.097,73
9. Erträge aus Beteiligungen		22.922,82	13.875,12
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		208,00	156,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		395.359,12	265.667,19
davon aus Abzinsung: 2.441,16 € (Vorjahr: 199,00 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.292.408,11	3.089.293,46
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		618.224,81	-552.414,39
davon Anpassung passive latente Steuern: 131.425,00 € (Vorjahr: -918.082,71 €)			
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.463.565,95	1.775.758,36
14. Sonstige Steuern		541.168,16	513.901,32
15. JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG		922.397,79	1.261.857,04
16. EINSTELLUNG IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE		92.240,00	126.190,00
17. BILANZGEWINN / BILANZVERLUST		830.157,79	1.135.667,04



Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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	5 und 10 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 (Sammelposten)	5 Jahre
Geringwertige Wirtschaftsgüter (ab 2024)	Sofortabschreibung bei Zugang

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.

Im Geschäftsjahr wurden keine Zuschreibungen vorgenommen.

Für ab dem 1. Januar 2024 fertiggestellte Wohngebäude wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren (Abschreibung in Höhe von 1,25 % p.a.) und für Gewerbegebäude eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (Abschreibung in Höhe von 2 % p.a.) zugrunde gelegt; für gemischt genutzte Objekte wird pauschal eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (Abschreibung in Höhe von 2 % p.a.) zugrunde gelegt.

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 Versicherungs-

vermittlung 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 ab-gerechneten Betriebskosten sind mit den aus dem Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024 angefallenen Kosten (10.184,2 T€) abzüglich eines Abschlags von 369,9 T€ für nicht abrechenbare Kosten (Leerstand 239,7 T€, Eigennutzung 87,4 T€, Kosten Beteiligung Vermieter an CO₂-Abgabe 42,8 T€) bewertet worden.

Die Nutzer und Gewerbemieter haben hierfür Vorauszahlungen von 11.326,6 T€ geleistet, die unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

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 15.071,6 T€ sind mit 14.474,6 T€ nicht verfügungsbeschränkt.

Zur Absicherung der in den Kaufverträgen zum Erwerb der Grundstücke in der Potsdamer Mitte, LOS 7 und 9 des Blocks III Nutzungs- und Belegungsverpflichtungen wurde zwei Geldanlagen in Höhe von je 150,0 T€ als Sicherheit verpfändet.

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 10.799,4 T€.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich zum Vorjahr um 34,6 T€.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 1.135.667,04 € wurde entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2024 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 setzt sich aus dem Jahresüberschuss des laufenden Jahres in Höhe von 922.397,79 € abzüglich der Einstellung in die Gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 92.240,00 € zusammen.

Rückstellungen für Pensionen und sonstige Rückstellungen

Dem Ansatz für die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 693.499,00 € 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 2024 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,90 % 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: 1,97 %) ergibt sich bei den Pensionen ein Unterschiedsbetrag von -4.701,00 €.

Die Steuerrückstellung beinhaltet die noch erwartete Gewerbesteuerbelastung für 2024.

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 (533,1 T€) beinhalten im Wesentlichen

	T€
im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung	181,0
Urlaubsrückstellung	123,5
Kosten der Prüfung und Veröffentlichung	65,7
Jahresabschlusskosten	63,6

Verbindlichkeiten

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

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 unverändert 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	216,7
Erträge aus Schadenersatz (Versicherungserstattungen)	175,9
periodenfremde Erträge	41,5
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 2024 in Höhe von 340,2 T€, Zuführungen zu den Steuerrückstellungen von 96,3 T€ und geleistete Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag 2024 in Höhe von 47,1 T€, sowie eine Anpassung der passiven latenten Steuern von 131,4 T€.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 541,2 T€ beinhalten umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern der Objekte in Höhe von 540,4 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 29,8 T€, aus Versicherungsverträgen in Höhe von 308,7 T€, Beratungsverträge in Höhe von 13,2 T€ sowie aus Kfz-Leasingverträgen in Höhe von 31,7 T€.

2. Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Arbeitnehmer Vollzeit	Arbeitnehmer Teilzeit (voll berücksichtigt)
Kaufmännische Mitarbeiter	19	1
Technische Mitarbeiter / Verwalter	10	
Hauswarte und Haustechniker	11	
Summe	40	1

Darüber hinaus waren sechs Auszubildende 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 29.227,09 €, 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 2024 kumulativ 272.907,78 €. Im Jahr 2024 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 2024 betragen die Investitionskosten 44.782,9 T€. Sollten die Anhandgabeverträge nicht umgesetzt werden können, besteht ein Haftungsrisiko, welches aktuell von der Genossenschaft mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 0 % eingeschätzt wird.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit der Landeshauptstadt Potsdam ein Anhandgabevertrag über Teilflächen des „Bergviertels“ geschlossen. Der Vertrag definiert die Voraussetzungen für den Erwerb und gewährt dem Käufer eine befristete Kaufoption zur Planungssicherheit. Der Verkäufer sichert sich durch die Kaufoption und festgelegte Ankaufbedingungen ab, dass der Kaufvertrag innerhalb einer verbindlichen Frist und mit einer Bauablaufplanung geschlossen wird. Rücktrittsrechte und Erstattungen der bisherigen Aufwendungen sind geregelt. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgten Baugrundfreimachungen, -untersuchungen und Planungsarbeiten. Die Option ist für 21 Monate ab Wirksamkeit des Anhandgabevertrages befristet und wurde bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht ausgeübt.

7. Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2024	7.140
Zugang	763
Abgang	-240
Stand am 31. Dezember 2024	7.663

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhten sich in 2024 um 433,2 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 922.397,79 € ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 92.240,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 830.157,79 € 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

Roman Poosch (ab 01.09.2024)

10. Sonstige Angaben

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von 279,9 T€. Diese werden unter flüssigen Mitteln und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG verwaltet treuhänderisch Konten der Fremdverwaltung in Höhe von 2.144,0 T€, darunter 1.202,1 T€ von neu hinzugekommenen Verwaltungsobjekten.

11. Nachtragsbericht

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

Potsdam, 24. März 2025

Der Vorstand

Matthias Pludra Klaus-Dieter Boshold Roman Poosch

Anlagen:

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Anlage 1: Anlagenspiegel / Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs bzw. Herstel- lungskosten Stand 01.01.24	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Um- buchungen 2024	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten Stand 31.12.24
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software und andere Lizenzen	422.895,91	2.998,80	55.756,06	0,00	370.138,65
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	348.249.107,13	6.883.002,73	43.202,00	43.899.022,91	398.987.930,77
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und	15.947.935,79	39.999,06	0,00	9.848.871,11	25.836.805,96
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	93.553,77	6.001,00	0,00	0,00	99.554,77
4. Technische Anlagen und Maschinen	656.113,47	8.153,83	0,00	193.659,87	857.927,17
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.400.004,53	186.743,45	142.419,50	0,00	1.444.328,48
6. Anlagen im Bau	35.878.939,11	10.398.084,82	52.253,27	-29.989.909,58	16.234.861,08
7. Bauvorbereitungskosten	1.348.683,99	1.007.783,68	0,00	-694.050,29	1.662.417,38
8. Geleistete Anzahlungen	18.668.649,90	6.039.038,44	0,00	-23.257.594,02	1.450.094,32
Summe Sachanlagen	422.242.987,69	24.568.807,01	237.874,77	0,00	446.573.919,93
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	422.683.983,60	24.571.805,81	293.630,83	0,00	446.962.158,58

kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.24	Jahres- abschreibun- gen 2024	Abschrei- bungen auf Abgänge 2024	Zuschrei- bungen 2024	Um- buchungen 2024	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.24	Buchwert zum 31.12.24	Buchwert zum 31.12.23
€	€	€	€	€	€	€	€
415.952,92	2.492,35	55.756,06	0,00	0,00	362.689,21	7.449,44	6.942,99
118.445.496,36	6.435.597,25	0,00	0,00	0,00	124.881.093,61	274.106.837,16	229.803.610,77
6.174.686,95	414.665,22	0,00	0,00	4.995,00	6.594.347,17	19.242.458,79	9.773.248,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.554,77	93.553,77
296.296,60	72.554,02	0,00	0,00	0,00	368.850,62	489.076,55	359.816,87
913.356,19	155.195,15	142.419,50	0,00	0,00	926.131,84	518.196,64	486.648,34
57.248,27	0,00	52.253,27	0,00	-4.995,00	0,00	16.234.861,08	35.821.690,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.662.417,38	1.348.683,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450.094,32	18.668.649,90
125.887.084,37	7.078.011,64	194.672,77	0,00	0,00	132.770.423,24	313.803.496,69	296.355.903,32
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
126.303.037,29	7.080.503,99	250.428,83	0,00	0,00	133.133.112,45	313.829.046,13	296.380.946,31

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024

Art der Verbindlichkeit	Insgesamt	
	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		143.948.411,65
Vorjahr		137.072.858,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00
Vorjahr		1.976.266,46
3. Spareinlagen *)		83.980.188,60
Vorjahr		79.599.217,12
4. Erhaltene Anzahlungen		11.326.649,87
Vorjahr		12.608.957,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.505.765,20
Vorjahr		3.461.984,06
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		466.832,05
Vorjahr		406.266,91
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		3.725,77
Vorjahr		428,16
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.035.207,38
Vorjahr		3.055.288,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten		570.262,72
Vorjahr		434.553,67
davon aus Steuern	180.869,73 €	
Vorjahr	103.985,57 €	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.834,35 €	
Vorjahr	4.534,59 €	
Gesamtsumme	243.331.278,04	
Vorjahr	235.153.836,89	

*) Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung

b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung

29.698.976,35 €

(30.880.341,45 €)

54.281.212,25 €

(48.718.875,67 €)

83.980.188,60 €

(79.599.217,12 €)

**) davon zusätzlich durch Mietabtretung besichert:

26.199.938,20 €

(19.910.877,55 €)

Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
€	€	€	
9.082.029,63	24.638.072,33	110.228.309,69	Grundpfandrecht **)
6.575.539,12	25.716.760,69	104.780.558,76	Grundpfandrecht **)
0,00	0,00	0,00	Grundpfandrecht
1.976.266,46	0,00	0,00	Grundpfandrecht
53.145.747,25	21.709.991,35	9.124.450,00	
56.538.438,90	17.930.028,22	5.130.750,00	
11.326.649,87	0,00	0,00	
12.608.957,01	0,00	0,00	
2.963.988,07	541.777,13	0,00	
2.830.427,01	631.557,05	0,00	
466.832,05	0,00	0,00	
406.266,91	0,00	0,00	
3.725,77	0,00	0,00	
428,16	0,00	0,00	
2.493.430,25	541.777,13	0,00	
2.423.731,94	631.557,05	0,00	
570.262,72	0,00	0,00	
434.553,67	0,00	0,00	
77.088.677,54	46.889.840,81	119.352.759,69	
80.964.182,17	44.278.345,96	109.911.308,76	

Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 30. Juni 2025

Stellungnahme des Aufsichtsrates und Vorstandes zum Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung zum Jahresabschluss 2024

Der Prüfungsverband bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2024. Dieser entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften.

Der Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2024 stellt den Verlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zutreffend dar.

Die Bilanz per 31.12.2024 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand erörtert, um die weitere Entwicklung des Unternehmens beurteilen zu können.

Der Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2024 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

Roman Poosch
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 2024 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, so

- zu einzelnen Geschäftsverläufen,
- zur Lage und strategischen Ausrichtung,
- zum Risikomanagement der Genossenschaft,
- über die im Rahmen der Innenrevision durchgeführten Prüfungshandlungen der DOMUS AG,
- zur Umsatz- und Leerstandsentwicklung,
- der Investitions-, Instandhaltungs- und Bauplanung,
- der Ertrags- sowie Vermögenslage,
- die Entwicklung der Spareinrichtung,
- interne und externe Revisionstätigkeiten und einzelne Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung.

Darauf aufbauend wurden durch den Aufsichtsrat, die laut Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst sowie die ihm übertragenen Aufgaben wahrgenommen, ferner erforderliche Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen absolviert.

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 2024 der Finanz- und Bauausschuss seine Tätigkeiten fortgesetzt. Hierzu fanden acht Sitzungen von Finanz- und Bauausschusses statt.

In den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand sowie den separaten Sitzungen des Aufsichtsrates wurden die Quartalsauswertungen, der langfristige Finanz- und Erfolgsplan, die Entwicklung der Spareinrichtung, der Jahresabschluss 2023 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 2024 und dessen Umsetzung ständig überprüft sowie objektiv notwendige Änderungen gemeinsam beraten und beschlossen.
- Analyse und Bewertung zu weiteren baulichen Entwicklungspotenzialen sowie laufenden Planungs- und Bauprojekten.
- Befassung mit dem Controlling der Bau- und Investitionsplanung einschließlich deren Einhaltung sowie der Überwachung der Hauptkennziffern zur Einhaltung des geplanten Jahresergebnisses 2024.
- Erörterung der Strategie zu Darlehensfälligkeiten und eine vierteljährliche Überprüfung der Rentabilität unserer Spareinrichtung.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 der langfristig geplante Prozess zur Vorstandsnachfolge gestartet und im Rahmen von strukturierten Bewerbungs- und Auswahlgesprächen für die Positionen der zukünftigen technischen und kaufmännischen Vorstandsmitglieder entsprechend dem Anforderungsprofil der 1956 geeignete Führungspersönlichkeiten gefunden. Begleitet von einem mehrstufigen Wissensmanagement und Mentoringprogramm soll der begonnene Vorstandswechsel für die erforderliche Kontinuität und Verlässlichkeit auch in Zukunft sorgen. Darüber hinaus erfordern die Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, kurz BaFin, im Zusammenhang mit unserer Spareinrichtung ein gewisses Maß an Personalmanagement für die fortlaufende Absicherung der Eignungs- und Leistungsfähigkeit aller Vorstandsmitglieder. Mit Wirkung zum 01. September 2024 wurde Herr Roman Poosch in den Vorstand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG berufen, zudem im Jahr 2024 die vertraglichen Vereinbarungen getroffen, Herr Christoph Bänsch per 01. März 2025, faktisch in einem ersten Schritt, in die Geschäftsleitung aufzunehmen. Durch die weiteren Qualifizierungsschritte werden in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die erforderlichen Schritte zur vollständigen Vorstandsnachfolge gemeinsam mit den bestehenden Vorstandsmitgliedern vorbereitet und planmäßig umgesetzt. Herr Roman Poosch und Herr Christoph Bänsch sind seit mehreren Jahren in der Potsdamer Wohnungswirtschaft beschäftigt und konnten bei zahlreichen Projekten in unterschiedlichen Funktionen stets überzeugen. Wir wünschen Roman Poosch und Christoph Bänsch in ihren neuen Funktionen und auf dem Weg zur vollständigen Vorstandsnachfolge viel Erfolg und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2024 wurde durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

nehmen 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 informieren über die Entwicklung spezieller Kennziffern des Jahresabschlusses, um die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft mittelfristig zu beeinflussen. Der Prüfungsbericht bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte und erteilt der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und wurde zu stimmend 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 2024 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. Wir arbeiten weiterhin engagiert daran, die Genossenschaft weiterzuentwickeln.

In der Vertreterversammlung am 27. Juni 2024 wurde Herr Johannes Rütenik und Herr Arne Huhn für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem gesamten Team der 56 sowie den Mitgliedern und dem Kreis der Unterstützer und Förderer der Genossenschaft für die im Jahr 2024 zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit und die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Dem Vorstand wünscht er weiterhin viel Erfolg bei seiner Arbeit, insbesondere beim begonnenen Weg zur Vorstandsnachfolge 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 2024 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2024 anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 830.157,79 €, bestehend aus Jahresüberschuss in Höhe von 922.397,79 € abzüglich der satzungsgemäßen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 92.240,00 €, in die Position Andere Ergebnissrücklagen einzustellen,
- dem Vorstand, Herrn Klaus Dieter Boshold, Herrn Roman Poosch (ab 01.09.2024) und Herrn Matthias Pludra für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Potsdam, im Mai 2025

Für den Aufsichtsrat

Arne Huhn

Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Bericht des BBU

Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

zur Prüfung des Jahresabschlusses 2024

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 4.414 Mietwohnungen und 50 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 2024 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 2024 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 28,2 % (Vorjahr: 28,7 %).

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 1.413,8,4 mit einem Jahresüberschuss von T€ 922,4 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€ 29,2, 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 Garantiebetrags bis einschließlich 2024 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 2024 betragen die Investitionskosten T€ 44.782,9. 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 07. Mai 2025

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

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

Stand:

Mai 2025

Bilder:

pwg 1956, Sebastian Frenkel, sevens+maltry

Gestaltung:

Haftka.Grafik, Norbert Haftka

Druck:

Das Druckteam

Gedruckt in der Region auf
FSC-zertifiziertem Papier



