



---

Gründung	18. Mai 1954
Eintragung als Genossenschaft	29. Oktober 1991
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft (eG)
Mitglieder	8 122
Anzahl der Mitarbeiter	68
Auszubildende	4
Genossenschaftswohnungen	6 657
Gewerbeobjekte	67
Garagen	234
Kfz-Stellplätze	698
Bilanzsumme	325 492 313,33 EUR
Anlagevermögen	298 430 380,95 EUR
Eigenkapital	158 715 923,09 EUR
Mitgliedschaften	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. rente 21 Branchenversorgungswerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. TÜV Rheinland Berlin Brandenburg Pfalz e.V. IHK Industrie- und Handelskammer Potsdam Genossenschaftsforum e.V.

# INHALT

---

<b>Vorwort</b>	3
<b>Gelebte Vielfalt</b>	5
<b>Die gewählten Vertreter</b>	7
<b>Projekte   Menschen   Nachhaltigkeit</b>	9
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	13

## LAGEBERICHT

<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	16
Geschäftsmodell	16
Ziele und Strategien	16
Organisation	16
<b>Wirtschaftsbericht</b>	17
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	17
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
Geschäftsverlauf des Unternehmens	18
Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung	18
Finanzielle Leistungsindikatoren	19
Investitionstätigkeit	20
Finanzierungsmaßnahmen	21
Personalbereich	21
Lage des Unternehmens	22
Ertragslage	22
Finanzlage	23
Vermögenslage	24
<b>Prognosebericht</b>	25
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	26
Chancen und Risiken	26
Risikomanagement	27
<b>Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	28

## JAHRESABSCHLUSS

<b>Bilanz</b>	32
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	35
<b>Anhang des Jahresabschlusses</b>	37
<b>Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel</b>	40
<b>Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten</b>	43



# VORWORT

---

Das positive Geschäftsergebnis für 2022 beruht auf Beständigkeit und Konstanz. Wir investierten wieder in den Bestand, unsere Basis für bezahlbaren genossenschaftlichen Wohnraum. Wir investierten in Neubau an einem besonderen Ort Potsdams sowie in neue Ideen für Innovation und Nachhaltigkeit. Wir investierten in unseren Personalbestand, eine zeitgemäße und auf die fortschreitende Digitalisierung ausgerichtete, den aktuellen Erfordernissen gerecht werdende Arbeitsorganisation. Für die Mitglieder und unsere Vertragspartner weiterhin verlässlich erreichbar zu sein, ist unser Anspruch.

Wir hatten uns gut auf das dritte Jahr der Pandemie und eine diesbezügliche Normalisierung unseres Lebens vorbereitet, dachten wir. Die ersten zwei Pandemiejahre hatten wir sehr gut gemeistert. Es gelang uns, den Mitgliedern bei allen Be- und Einschränkungen des Alltags ein sicheres gutes Wohnen zu gewährleisten. Unseren Mitarbeitern boten wir sichere und flexible Arbeitsbedingungen. Obwohl die Corona-Pandemie abflaute, stellte sich die erhoffte Normalität nicht ein. Der Krieg gegen die Ukraine begann. Die nächste Krise, neue Herausforderungen, die zu meistern waren und sind. Der Begriff der Energiewende, bisher vorrangig im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels benutzt, bekam eine neue Bedeutung. Die Ausrichtung unserer Bestände und die Kommunikation mit den Mitgliedern, für einen sparsamen Umgang mit den Energieträgern in unseren Häusern und Wohnungen, hat noch höhere Priorität. Der Krieg machte uns unsere Abhängigkeit von fossilen Energieträgern deutlich. Die Kooperationen und der Austausch mit den anderen Potsdamer Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft war intensiv und wichtig bei den Preisverhandlungen für möglichst vertretbare Wohnnebenkosten und für die technische Ausrichtung unserer Bestände in der Zukunft.

Im Jahr 2022 gab es auch sehr schöne Momente und Höhepunkte im genossenschaftlichen Leben. Zum Abschluss ihrer Amtszeit absolvierten die Vertreter im Mai eine Rundfahrt durch einen Teil unserer Wohngebiete, in deren Verlauf sie eine kompakte Gesamtschau auf die „Karl Marx“ erhielten.

Die regelmäßig im November stattfindende WERKSTATT war zum einen der thematische Einstieg für die neu gewählte Vertreterversammlung in die Legislaturperiode und behandelte darüber hinaus die aktuelle Situation der Energiekosten und unseren Umgang damit.

Besondere Momente waren mit Sicherheit die Richtfeste Ende November für die neuen genossenschaftlichen Bauten in der Potsdamer Mitte. Am Vorabend des 1. Advents hatten, nach einem sehr bewegenden Richtakt mit den Jüngsten unserer Genossenschaft, die Mitglieder die einmalige Gelegenheit, sich in den Rohbauten am Alten Markt umzusehen. Alle Neugierigen waren zum Tag der offenen Baustelle eingeladen und die Resonanz war erstaunlich.

Im Leben unserer Genossenschaft finden alle vier Jahre die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Die sehr aktive Arbeit des Wahlvorstandes, unterstützt durch die Organisation der Geschäftsstelle, war Garant für den termingerechten Verlauf und ein ordnungsgemäßes Wahlergebnis. Die Bereitschaft der Mitglieder, für das Vertreteramt zu kandidieren, war sehr hoch und spricht für eine gute Identifikation mit unserer Genossenschaft. Dies ist für uns allemal Grund, auf den Bildseiten des Geschäftsberichtes 2022, stellvertretend für die 8 122 Mitglieder, Genossenschafter vorzustellen, die unsere Standorte repräsentieren und die Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Genossenschaft dokumentieren.



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

Vorstand



## GELEBTE VIELFALT

---

Bei der Vertreterwahl 2022 wählten die Mitglieder der „Karl Marx“ ihre Vertreter.

Die Vertreterwahl alle vier Jahre ist nicht allein ein Höhepunkt im genossenschaftlichen Leben, sondern zugleich ein wichtiger Gradmesser der Mitbestimmung, der Mitsprache jedes einzelnen Mitglieds der Genossenschaft. Fast jeder Dritte der 8 096 wahlberechtigten Genossenschaftsmitglieder hatte seine Stimme bei der Wahl abgegeben und so sein Mitbestimmungsrecht wahrgenommen. Denn die gewählten Vertreter stehen für Mitsprache und genossenschaftliches Miteinander und machen sie in Persona mit ihrem Engagement möglich.

Die Bereitschaft sich für genossenschaftliche Belange stark zu machen, war außerordentlich groß. Genau 101 Mitglieder - das ist eine Rekordzahl in der Geschichte der „Karl Marx“ - waren 2022 bei der Vertreterwahl angetreten, um sich in den kommenden Jahren in den Gestaltungsprozess der Genossenschaft einzubringen. Gründe dafür liegen in der angespannten Lage am Wohnungsmarkt, der Mietpreisentwicklung in Potsdam und in der Klimakrise, ein Thema, dem die Genossenschaft in Zukunft mehr Aufmerksamkeit widmen wird. Nicht allein das lebenslange Wohnrecht und sich auf bezahlbare Nutzungsentgelte verlassen zu können, sind Gründe für die Bereitschaft, sich für die Gemeinschaft zu engagieren. Gerade das Miteinander, neue Formen des Austausches liegen den Mitgliedern am Herzen. Das gilt es mitzugestalten.

Von den 73 Vertretern - darunter 19 Ersatzvertreter - ist jeder zweite neu ins Amt gewählt worden. Nahezu die Hälfte der Vertreter, ganz genau sind es 25, ist das erste Mal dabei. Auch bei den Ersatzvertretern, die nachrücken, wenn ein gewählter Vertreter ausscheidet, gibt es viele neue Gesichter. 13 der 19 Ersatzvertreter sind frisch im Amt. Das sorgt für Vielfalt, denn im Kreis der Verantwortungsträger sind die Erfahrungen und Ideen der verschiedenen Generationen versammelt. Das jüngste Mitglied ist gerade 21 Jahre alt. Die Älteste kommt auf stolze 84 Jahre. Für alle ist das genossenschaftliche Miteinander von Bedeutung, die Kommunikation untereinander über Themen, die alle Mitglieder angehen.

Das ist ein wichtiger Beweggrund, warum Ingo Kuron ein regelmäßiges Treffen der Vertreter mit ins Leben gerufen hat. „Als gewählter Vertreter habe ich die Aufgabe übernommen, den genossenschaftlichen Gedanken zu stärken. Das bedarf eines intensiven Austausches untereinander, gerade um auch von dem Erfahrungsschatz der erfahrenen Vertreter zu profitie-

ren.“ Der Vertretertreff, der einmal im Monat informell zusammenkommt, beschäftigt sich mit Themen, die für alle Wohngebiete und damit für alle Mitglieder der Genossenschaft von Belang sind. „Und wir haben die Möglichkeit, dazu mit den Experten der „Karl Marx“ ins Gespräch zu kommen und Hintergrundinformationen zu erhalten“, sagt Ingo Kuron.

Ebenso legt Nicole Ziethlow, die ihre zweite Amtszeit als Vertreterin angetreten hat, auf den Austausch großen Wert. Gut und regelmäßig über die Aktivitäten der Genossenschaft informiert zu sein, ist ihr mindestens genauso wichtig. Ein kleiner Schritt auf diesem Weg ist die WhatsApp-Gruppe, über die ein Kreis der jüngeren Vertreter miteinander kommuniziert. „So bin ich auf kurzem Weg mit anderen Vertretern zu Themen, die mich beschäftigen, im Gespräch und im Austausch“, beschreibt die 34-Jährige den Vorteil. Auch der Newsletter, den die „Karl Marx“ seit 2022 an seine Mitglieder verschickt, sei ein gutes Instrument, um über die Aktivitäten der Genossenschaft auf dem Laufenden zu bleiben, informiert zu sein und auch bei geplanten Aktionen mitzumachen.

Gemeinsame Aktionen stärken das Miteinander und beleben Nachbarschaften, weiß Klaus Jannikoy, Mitglied des Wahlvorstandes, nur zu gut. Der 78-Jährige ist seit über fünf Jahrzehnten bei der „Karl Marx“ zu Hause und seit genau 50 Jahren an ein und derselben Adresse - in der Stormstraße in Potsdam-West. Er ist kein Einzelfall. Fast die Hälfte seiner Nachbarn kennt er schon aus den Anfangstagen im Jahr 1973. „Solch ein Jubiläum ist etwas Besonderes und muss gefeiert werden“, sagt er. Gemeinsam mit einigen Altingesessenen hat er zum Jubiläum ein Nachbarschaftsfest organisiert. „Eine gute Gelegenheit Alt und Jung zusammenzubringen, seine Nachbarn näher kennenzulernen und in die Geschichte der Genossenschaft einzutauchen. Über den Gemeinschaftsfonds der „Karl Marx“ - der 2022 aufgelegt wurde, um gemeinschaftliche Aktionen der Mitglieder zu fördern - wird das Nachbarschaftsfest sogar unterstützt“, freut sich Klaus Jannikoy.



# DIE GEWÄHLTEN VERTRETER

STAND: 30.05.2023

## WAHLBEZIRK 1 Waldstadt I, Wald- stadt II, Am Schlaatz

Verena Babeck  
14478 Potsdam

Felicitas Beier  
14478 Potsdam

Klaus Bergemann  
14473 Potsdam

Sandy Brandis  
14478 Potsdam

Beate-Charlotte Busack  
14478 Potsdam

Daniel Eichler  
14478 Potsdam

Bärbel Grünwald  
14478 Potsdam

Harald Heerwagen  
14478 Potsdam

Saskia Heiden  
14478 Potsdam

Alexander Knape  
14478 Potsdam

Ingo Kuron  
14478 Potsdam

Patrick Mrosek  
14478 Potsdam

Petra Müller  
14478 Potsdam

Rainer Opitz  
14478 Potsdam

Ira Ottersberg  
14478 Potsdam

Sabine Paprocki  
14478 Potsdam

Dr. Klaus Reimer  
14478 Potsdam

Jördis Schiller  
14478 Potsdam

Hanna Stieglmeier  
14478 Potsdam

Wolfgang Wagner  
14478 Potsdam

Heidemarie Weiß  
14548 Schwielowsee

Karin Wirth  
14478 Potsdam

## WAHLBEZIRK 2 Potsdam-West Havelbucht

Linda Auert  
14471 Potsdam

Kathlen Keller  
14471 Potsdam

Hans-Dieter Plumbaum  
14471 Potsdam

Ruth Simon  
14471 Potsdam

Uwe Schmidt  
14471 Potsdam

## WAHLBEZIRK 3 Potsdam Stadt

Andreas Berger  
14467 Potsdam

Jutta Peschel  
14467 Potsdam

Andrea Wartenberg  
14467 Potsdam

## WAHLBEZIRK 4 Babelsberg, Am Stern, Drewitz

Heike Ball  
14480 Potsdam

Klaus-Peter Beer  
14480 Potsdam

Hartmut Beyer  
14480 Potsdam

Christopher Ehrhardt  
14480 Potsdam

Andreas Frank  
14480 Potsdam

Bettina Frohnauer  
14480 Potsdam

Dr. Klaus Hardenberg  
14480 Potsdam

Christian Lietz  
14482 Potsdam

Silke Mäckel  
14480 Potsdam

Ilona Meier  
14480 Potsdam

Adrian Mende  
14480 Potsdam

Anke Michalske  
14480 Potsdam

Frank Rose  
14480 Potsdam

Lothar Schallnaß  
14480 Potsdam

Sybille Schob  
14480 Potsdam

Susann Wätzig  
14480 Potsdam

Mario Wilke  
14480 Potsdam

Nicole Ziethlow  
14482 Potsdam

## WAHLBEZIRK 5 Zentrum-Ost

Nicole Abraham  
14473 Potsdam

Dr. Irene Diekmann  
14473 Potsdam

Reinhard Griebel  
14473 Potsdam

Ines Liedtke  
14473 Potsdam

Petra Mandelkow  
14473 Potsdam

Waltraut Willsch  
14473 Potsdam



## PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

---

Mit Investitionsprojekten im Bestand und Neubau wollen wir den sich ändernden Wohnbedürfnissen der Mitglieder Rechnungen tragen. Gleichzeitig bleiben wir am Potsdamer Wohnungsmarkt auch in Zukunft konkurrenzfähig. Uns ist wichtig, dass wir (abgestimmt mit den genossenschaftlichen Organen) die genossenschaftliche Wohngemeinschaft stärken und Raum (Gelegenheit) für Selbstengagement geben. Für die Zukunft und in dieser wirtschaftlich handelnd, heißt noch mehr als bisher nachhaltig zu wirtschaften. Daran werden wir uns in den kommenden Jahren orientieren.

### **Am Stern: Attraktiver Schlusspunkt**

Es hat sich einiges verändert. Die Wohnverhältnisse wurden deutlich komfortabler. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Dafür sorgt der zusätzlich in das Haus integrierte Aufzug. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert, ebenso die Fenster. Jede Wohnung verfügt über einen geräumigen Balkon, teilweise mit einer Breite von bis zu 6 m. Für die beiden Erdgeschosswohnungen wurde ein zugehöriger Garten angelegt, um nur einige der neuen Merkmale des Hans-Grade-Ring 60 zu benennen. Ende Februar 2022 wurde mit den Entkernungs- und Abrissarbeiten begonnen. Im Februar 2023 war fast alles inklusive der neu gestalteten Außenanlagen fertiggestellt. Zu den gravierendsten Veränderungen des Gebäudes zählen die neuen Wohnungsgrundrisse. Aus den vorher 24 Wohnungen - zwischen 33 und 68 m<sup>2</sup> groß - entstanden 16 neue, mit zum Beispiel 47 m<sup>2</sup> für die Zweiraumwohnungen oder 117 m<sup>2</sup> für die Fünfraumwohnung, also mit deutlich mehr Wohnfläche je Wohnungstyp. Die großen Wohnungen erhielten zeitgemäß zwei Bäder. Einige der Bäder sind gleichzeitig mit Dusche und Wanne ausgestattet. Wegen des Umfangs der Arbeiten waren die Nutzer, zuvor von der Genossenschaft organisiert, in andere Wohnungen im Wohngebiet umgezogen. Von den geplanten fünf Parteien der bisherigen Nutzer sind letztlich zwei nach dem Umbau hier wieder zu Hause. Insgesamt wurden 2,5 Mio. EUR in das umfangreiche Projekt investiert. Der Hans-Grade-Ring 60 setzt den Schlusspunkt unter die umfangreiche Sanierung der Bestände Am Stern.

### **Leichter Aufzug**

Barrierefreiheit ist ein großes Thema für viele Mitglieder der Genossenschaft. Bei der Nutzerumfrage in 2021 wurde der Wunsch nach Aufzügen und einem ebenerdigen Zugang ins Haus häufig geäußert. In den vergangenen zwei Jahren wurden in den Häusern der Zeppelinstraße durch zusätzliche Aufzüge und im Objekt Burgstraße 1 - 2 durch Aufzugserweiterungen die barrierearme Zugänglichkeit ab Bürgersteigniveau hergestellt.

Für den Humboldttring 2 - 8 / Lotte-Pulewka-Straße 11 - 21 befindet sich die Genossenschaft mitten in der Planung und Bauvorbereitung für barrierefreie Zugänge für die gesamte Wohnscheibe. Davon würden alle Bewohner der 433 Wohnungen profitieren und nach Fertigstellung nicht mehr Treppensteigen müssen. Schon jetzt haben alle zehn Aufgänge des elfgeschossigen Blockes einen Aufzug. Doch der hält nicht unmittelbar im Erdgeschoss und ist nur über eine Treppe oder aber eine für manche viel zu steile Rampe zu erreichen. Die verschiedenen Zugangssituationen wurden in einer Machbarkeitsstudie untersucht, um fundiert entscheiden zu können, welche Art der Nachrüstung sich am besten eignet. Letztlich werden wir die bestehenden Aufzüge um eine, auf Gehwegniveau auslaufende Haltestelle erweitern und nach Möglichkeit die Kelleranfahrt realisieren. Die Planung soll weitestgehend im Jahr 2023 abgeschlossen und die Maßnahme in den kommenden zwei Jahren durchgeführt werden.

### **Umgestaltung der Außenanlagen**

Die Außenanlagen und Grünflächen im nahen Umfeld unserer Häuser in den verschiedenen Wohngebieten sind eine besondere Qualität der Grundstücke. Deshalb schenken wir ihnen bei der Planung künftiger Investitionen besondere Beachtung. So zum Beispiel auch für die Anlagen rund um die Hochhäuser Wall am Kiez 1 und Breite Straße 22, die sichtbar in die Jahre gekommen waren. Eine punktuelle Überarbeitung der Pflaster- und Grünflächen und auch die vollständige Erneuerung der Müllflächen stand im Jahr 2022 an. Ob der innerstädtischen Lage haben wir an diesem Standort einen Landschaftsarchitekten in die Planung mit einbezogen, um die Außenanlagen in ihrer Gesamtheit sichtbar und spürbar aufzuwerten. Nach einer Bestandsaufnahme, die die Besonderheiten des Standorts mit vielen Splitterflächen in den Blick genommen hat, wurden Gestaltungsvorschläge für die Außenanlagen erarbeitet. Mit in die Planung sind die Erfahrungen der Hauswarte vor Ort eingeflossen. Im Herbst wurde mit den Pflanzarbeiten begonnen.

Vor allem wurden Pflanzen ausgewählt, die mit den zunehmend trockenen Sommern gut zurechtkommen, an dem windigen Standort gedeihen und geringer Pflege bedürfen. Im Bereich der Parkplätze wurde der Wildwuchs, der an einigen Stellen zum Teil das Ein- und Aussteigen erschwerte, beseitigt. Das soll für ein harmonischeres Bild und für mehr Ordnung sorgen, dem auch die neuen Einhausungen dienen, in denen die Mülltonnen nun Platz finden.

## PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

---

### Bezahlbares in besonderer Lage

Nur einen Blick entfernt von unseren Wohnungen Am Alten Markt schaut man auf das derzeit umfangreichste Bauprojekt der Genossenschaft. 2022 wurde ein besonderes Jahr für das Vorhaben, das nach Jahren der Vorbereitung nun seine eindrucksvolle Gestalt annimmt. Das neue Stadtquartier unmittelbar neben der Nikolaikirche, in der Nachbarschaft zum Landtag und Potsdam Museum wird langsam lebendig. Die zentral gelegene Tiefgarage wurde fertiggestellt und an den nordöstlichen Ecken der Baustelle, den künftigen Karl-Marx-Häusern Friedrich-Ebert-Straße 2 am sogenannten Acht-Ecken-Platz und Erika-Wolf-Straße / Ecke Alter Markt vis a vis der Kirche befinden sich unsere Häuser im Ausbau.

Auch wenn die Baustelle durch die gleichzeitigen Aktivitäten mehrerer Bauherren ein sehr komplexes Geschehen mit hohem Abstimmungsbedarf darstellt, ist es etwas Bedeutendes, was an diesem besonderen Ort entsteht. Zum Teil historisch angelehnte Gebäudefassaden zu bauen, die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten, dies mit einer modernen Bauweise zu verbinden und alles unter dem Anspruch bezahlbarer Nutzungsentgelte zu realisieren, ist bislang die größte Investitions Herausforderung für die Genossenschaft. Ende des Jahres 2022 war der Rohbau der Häuser weitgehend fertiggestellt, dem sich der Innenausbau unmittelbar anschließt.

### Ein Hochhaus für Familien

Parallel zum Innenausbau beim Bauvorhaben Potsdamer Mitte nimmt die Genossenschaft in diesem Jahr in der Waldstadt II ihr nächstes großes Projekt in Angriff. In der Straße Zum Kahleberg werden bis 2025 ein Hochhaus mit zwölf Etagen und als zweites Gebäude ein lang gestreckter Fünfgeschosser entstehen. Insgesamt 83 Wohnungen, alle barrierefrei erreichbar, mit flexiblen Grundrissen sind geplant. Immerhin 29 Wohnungen haben vier oder fünf Zimmer. Mit dem Neubau werden wir eine Lücke schließen und gerade Familien, die mehr Platz für all ihre Bedürfnisse benötigen, ein Angebot machen. Im Erdgeschoss des Hochhauses wird eine Clusterwohnung für gemeinschaftliches Wohnen in alternativer Form mit drei bis vier Einheiten entstehen. Außerdem ist eine Fläche für einen Concierge-Service vorgesehen, um als Kommunikationspunkt und für kleine Dienstleistungen zur Verfügung zu stehen. Geplant sind auch zwei große Gemeinschaftsräume mit Küche und WC, die Platz zum selbstorganisierten Zusammensein, Feiern, Sport oder für andere gemeinsame Aktivitäten bieten. Hier setzt die Genossenschaft auf die Eigeninitiative der Mitglieder.

Wir schaffen Begegnungsräume, die die Mitglieder in Selbstverwaltung mit Leben erfüllen können. In der

12. Etage werden wir eine Gästewohnung mit besonderem Ausblick einrichten. Bereits 2017 wurde mit den Planungen für das umfangreiche Vorhaben begonnen, zunächst ein Wettbewerb ausgelobt, danach die verschiedenen Entwürfe diskutiert. Nach der erteilten Baugenehmigung wurde im vergangenen Jahr die alte SERO-Halle abgerissen und mit Beginn dieses Jahres, zeitgleich mit dem Abschluss der Ausführungsplanung, das Baufeld freigemacht. Der Rohbau wird nach Plan im vierten Quartal mit der Grundsteinlegung beginnen. Zwei Jahre Bauzeit sind geplant, bis die ersten Mitglieder einziehen können.

### Glasfaserausbau

Um den Erwartungen unserer Nutzer an eine zeitgemäße Wohnungsausstattung gerecht zu werden, beschäftigen wir uns schon seit längerem mit dem Thema des Glasfaserausbau. Der Wunsch nach breitbandigen und schnellen Internetanschlüssen hat sich in den Jahren der Pandemie deutlich verstärkt. Getragen wird die Nachfrage unserer Mitglieder durch die nach der Giga-Bit-Strategie der Bundesregierung ausgelösten Ausbauaktivitäten der Telekommunikationsanbieter. Bis zum Jahr 2030 soll es flächendeckend Glasfaseranschlüsse bis in jedes Haus, wo Menschen leben und arbeiten, geben.

Unser Ziel ist, in den kommenden Jahren allen Wohnungen unseres Bestandes den Anschluss an das Glasfasernetz zu ermöglichen. Dabei soll für unsere Bewohner weiterhin die Nutzung von drahtgebundener Telefonie, Kabelfernsehen und Internet ermöglicht werden.

### Strategie für eine nachhaltige Entwicklung

Im Dezember 2021 hatten Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in einer gemeinsamen Strategiesitzung die Rahmenbedingungen und zentralen Bereiche einer Unternehmensentwicklung erörtert. Dabei wurde unter anderem beschlossen, eine Strategie zu erarbeiten, nach der sich die „Karl Marx“ nachhaltig im Sinne ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung ausrichtet. Die Strategie soll die zentralen Zukunfts- und Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft umfassen. Nach einer Umfeldanalyse als Informations- und Diskussionsbasis zum Handlungsraum der Genossenschaft in Potsdam wurde in einer Reihe von Terminen ein Leitbild als strategischer Rahmen formuliert. Zu den Handlungsfeldern der genossenschaftlichen Unternehmung, wie Governance, Klima & Umwelt, Nutzer & Nachbarschaften im Quartier und Personalverantwortung wurden das Werteverständnis und die zukünftigen Ambitionen herausgearbeitet. Es wurden sowohl operative Zielsetzungen als auch Handlungskonzepte und Leistungskennzahlen für eine nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens festgelegt.

## PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

---

### Unser Gemeinschaftsfonds

Die Genossenschaft hat Ende des Jahres 2022 einen finanziellen Gemeinschaftsfonds zur Verwendung für die Mitglieder eingerichtet. Damit sollen gemeinschaftliche Aktivitäten in den Wohngebieten gefördert werden - nach dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Somit können konkrete Dinge, die der Hausgemeinschaft zugutekommen, finanziert werden. So wird möglich, dass sich die Mitglieder etwa um die Gestaltung ihres Innenhofs oder einen Gemeinschaftsraum kümmern. Der Gemeinschaftsfonds ist mit 19.540 Euro jährlich, in Anlehnung an das Gründungsjahr der „Karl Marx“, ausgestattet. Nach Einreichung der Projektideen entscheidet eine aus Mitgliedern bestehende Kommission gemäß der Vergabeordnung über die Verwendung der Gelder.

### Kommunale Bündnisse und Imagearbeit

Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich nachhaltig im Wachstum. Die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort geht einher mit einer Reihe von Herausforderungen, die zu lösen sind. Das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur, der Verkehr und der Naturschutz müssen mit der wachsenden Einwohnerzahl Schritt halten. Durch die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen stieg die Zahl der Einwohner gegenüber den Vorjahren deutlich. Als größte der Potsdamer Genossenschaften wollen auch wir Lösungsansätze liefern.

Deshalb engagieren wir uns seit seiner Gründung im Arbeitskreis **StadtSpuren**. Durch die Mitwirkung des Arbeitskreises im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum in Potsdam nehmen wir gemeinsam mit den anderen Potsdamer Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft Einfluss auf die Wohnkosten und deren Entwicklung. Durch einen jährlichen unternehmensübergreifenden Vergleich der Betriebskosten und Gebühren wird deren Entwicklung im Interesse der Mitglieder und Mieter hinterfragt. Zugleich ist die Kostenanalyse Grundlage für Optimierungen und Preisverhandlungen mit den Potsdamer Stadtwerken.

Aufbauend auf der Erklärung der **StadtSpuren**-Unternehmen und der Landeshauptstadt Potsdam zur Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung durch Wohnungsneubau aus dem Jahr 2018 ist es am Beispiel des Schlaatzes gelungen, dieses Wohngebiet, hinsichtlich seiner bedarfsgerechten Weiterentwicklung, im Gesamtprozess der wachsenden Stadt zu betrachten. Die Kooperationsvereinbarung „Bündnis Am Schlaatz“ zwischen der Stadt und den im Gebiet ansässigen Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises zeigt, dass es beiden Seiten wichtig ist, für und mit den Bewohnern langfristig einen lebenswerten Stadtteil sozialverträglich zu gestalten. Wir haben uns ak-

tiv an dem Ausschreibungsverfahren und dem Prozess zur Erarbeitung des Masterplans „Schlaatz 2030“ beteiligt. Auf der Grundlage des Masterplans erwarten wir nun die entsprechenden baurechtlichen Grundlagen zur Gestaltung des Städtebaus und Freiraums, um den Schlaatz zu einem gut durchmischten Stadtquartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für viele Bevölkerungsschichten weiterzuentwickeln.

Für das Wohngebiet Am Stern, dem größten der Potsdamer Plattenbaugebiete, wird gegenwärtig im Rahmen von Stadtteilklausuren unter Federführung der Stadt Potsdam und deren Beauftragten an der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes gearbeitet. Die Genossenschaft war an der Auswahl des zu beauftragenden städtebaulichen Planungsbüros beteiligt.

An einem Tag im Jahr - dem Potsdamer Genossenschaftstag - machen die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften durch eine thematische Veranstaltung auf sich und ihr Wirken in und für die Stadt Potsdam aufmerksam. Ging es auf den zurückliegenden Potsdamer Genossenschaftstagen um das Engagement für Kinder oder das Ehrenamt standen im September 2022 junge Menschen im Mittelpunkt. Teilnehmer aus den Genossenschaften und geladene Gäste, der vom Genossenschaftsforum e. V. organisierten Veranstaltung, gingen der Frage nach, ob die bewährten Strukturen ausreichende Angebote für die aktuellen Interessen der unter Dreißigjährigen bereithalten und wie man sie zur Mitarbeit gewinnen kann. Die Genossenschaft ist seit vielen Jahren aktiv an der Gestaltung dieser jährlichen Veranstaltung beteiligt.



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

Die Aufgaben und damit auch Rechte und Pflichten aus der Aufsichtsrats Tätigkeit richten sich grundsätzlich nach § 38 Genossenschaftsgesetz (GenG) und insbesondere nach § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG. Hiernach hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu überwachen und nach genossenschaftlicher Satzung darüber hinaus zu fördern und zu beraten.

In der Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages fanden im Jahre 2022 acht gemeinsame Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und vier interne Zusammenkünfte des Aufsichtsrates statt. Der Aufsichtsrat wurde hier im Rahmen seiner Überwachungsfunktion kontinuierlich und umfassend über die in alleiniger Verantwortung des Vorstandes liegenden Geschäftsvorgänge informiert, insbesondere über

- die Entwicklung wichtiger Kennziffern in den Bereichen Finanzen, Investitionen, Personal, Mitglieds- und Wohnungsbestand in den Quartalen,
- die geopolitischen Ereignisse und ihre Auswirkungen auf die Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände,
- Ideen und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Struktur unseres Wohnungsbestandes,
- den Bauplan 2022 - 2026,
- den Finanz- und Erfolgsplan 2022 - 2026.

In diesem Jahr beendeten zwei langjährige Mitglieder ihre erfolgreiche Tätigkeit in unserem Gremium. Frau Dr. Elke Marek und Herr Martin Rohmann prägten die Arbeit des Aufsichtsrates in besonderer Weise und setzten Maßstäbe für sein zukünftiges Wirken. Die Verabschiedung und die Gewinnung nachrückender Mitglieder waren ein Arbeitsschwerpunkt im 1. Halbjahr 2022.

Darüber hinaus tauschten sich Aufsichtsrat und Vorstand zu weiteren Themen aus:

- Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2022,
- Wiederbestellung eines Vorstandes,
- Auswertung der Nutzerumfrage und daraus resultierende Konsequenzen,
- Ziel und Inhalt der drei Gespräche mit Vertretern zur Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung,
- gemeinsame Beratung mit dem Prüfungsverband zum Jahresabschluss 2021.

Weiterhin traten die jeweiligen Mitglieder der Ausschüsse (Finanz-, Bau- und Rechtsausschuss) zusammen, um die für ihren Bereich relevanten Informationen des Vorstandes oder der Vertreter für die ordentlichen Sitzungen auszuwerten und aufzubereiten. Die Informationen des Vorstandes und der Ausschüsse wurden in

den Sitzungen regelmäßig ausführlich erörtert und diskutiert. Der Aufsichtsrat fasste in seinen Sitzungen sieben Beschlüsse. Neben den wiederkehrenden Beschlüssen zum Geschäftsbericht wurden u. a. die Aufwandsentschädigung für den Wahlvorstand und die Bonusvereinbarung mit dem Vorstand durch Beschluss geregelt. In den internen Sitzungen verständigten sich die Mitglieder nach der Neukonstituierung über die Inhalte und Formen der Zusammenarbeit sowie Vertragsfragen, den Vorstand betreffend.

Als Grundlage für ihre Tätigkeit nahmen die neuen Mitglieder des Aufsichtsrates an externen Schulungsmaßnahmen teil.

Besondere Höhepunkte im Genossenschaftsjahr waren das Jubiläum 25 Jahre **Stadtspuren**, die Vertreterrundfahrt und die Richtfeste in der Potsdamer Mitte, an denen Mitglieder des Aufsichtsrates teilnahmen.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG geprüft und bestätigt. Der Aufsichtsrat nahm nach Durchsicht des Prüfungsberichtes bestätigend zur Kenntnis, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Der Aufsichtsrat beschloss, sowohl den Lagebericht als auch den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 der Vertreterversammlung zur Beratung vorzulegen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung nach eigener Prüfung gemäß § 38 Abs. 1 GenG, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 durch Beschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 4.194.046,96 EUR in den Posten Andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, die erforderlichen Entlastungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gemäß § 48 Abs. 1 GenG zu gewähren. Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand eine wahrheitsgemäße Berichterstattung und durch entsprechende Lageeinschätzung sowohl juristisch als auch rechnerisch ordnungsgemäße und gewissenhafte Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertretern, dem Vorstand und den Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Leistungen.

Ferdinand Rohmann  
Aufsichtsratsvorsitzender



# LAGEBERICHT

# Grundlagen des Unternehmens

---

## Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG ist Rechtsnachfolgerin der am 18. Mai 1954 gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam. Sie hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem bedeutenden bestandserhaltenden Wohnungsunternehmen in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt. Mit 6 657 Wohnungen ist sie zugleich die größte Genossenschaft der Stadt. Jede 14. Wohnung in Potsdam ist eine unserer Genossenschaft, verteilt über viele Potsdamer Stadtgebiete.

Die „Karl Marx“ fühlt sich ihrer Rechtsform als Genossenschaft verpflichtet. Das Unternehmen wird im Sinne und zum Wohle der Mitglieder geführt. Die Mitglieder sind überwiegend ihre Wohnungsnutzer. Kerngeschäftsfeld ist die Vermietung und Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Mit Kompetenz und hoher Kontinuität hat sich die Genossenschaft stadtweit einen sehr guten Ruf erarbeitet, insbesondere im Hinblick auf eine ausgewogene Nutzungsentgeltpolitik im Interesse der Mitglieder bei guter Wohnqualität, die entsprechend der Entwicklung der Bedarfe der Nutzer ständig weiterentwickelt werden muss.

Unsere Wohngebäude wurden überwiegend zwischen 1956 und 1989 errichtet, deren komplexe Modernisierung nach der Wiedervereinigung einschließlich energetischer Ertüchtigung grundsätzlich abgeschlossen ist. Zu unserem Wohnungsportfolio gehören ferner 197 neu gebaute und acht durch Dachaufstockung entstandene Wohnungen. Von unseren Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 1 889, das entspricht 28,4 %, mit Aufzug zu erreichen. Davon wurden 347 Einheiten durch eine nachträgliche Ausrüstung versorgt.

Neben dem eigenen Bestand verwaltete die Genossenschaft langjährig 14 Wohnungseigentumsanlagen.

Unsere Genossenschaft ist als sogenannte „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit, weil die Erträge aus den nicht begünstigten Tätigkeiten, insbesondere aus der Gewerberaumvermietung und Betreuungstätigkeit, 10 % der Gesamterträge nicht überschreiten. Für den nicht begünstigten Bereich besteht jedoch eine gesonderte Steuerpflicht.

## Ziele und Strategien

Im Vordergrund steht der satzungsgemäße Auftrag, für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Bewirtschaftung der Bestände zu sorgen. Dabei stehen bezahlbare Nutzungsentgelte, die Qualität der Wohnungsangebote und der Servicegedanke im Mittelpunkt.

Auf Basis unserer wirtschaftlichen Stabilität soll unser Bestandsportfolio durch weitere planmäßige Modernisierungen und Instandsetzungen, aber verstärkt auch durch Neubau weiterentwickelt werden, um unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und weitere Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. Anfang 2022 wurde unsere erste Photovoltaikanlage als Pilotprojekt auf dem Dach der Geschäftsstelle fertiggestellt. Im besonderen Fokus der zukünftigen Instandsetzungen steht die Herrichtung von Wohnungen vor Neuvergabe und der barrierearme Umbau, insbesondere der Bäder durch den Einbau von Duschen. Die Nachrüstung von Aufzügen zur barrierefreien Erschließung unserer Wohnanlagen sowie die Schaffung komfortabler, weitestgehend barrierearmer Wohnungen durch Grundrissänderungen bleibt weiterhin ein wichtiges Ziel. Dadurch wollen wir vor allem den Bedürfnissen unserer älteren Mitglieder, aber auch junger Familien gerecht werden.

Die Nutzungsentgelte, auch nach wohnwerterhöhenden Baumaßnahmen, sollen sich fair und transparent entwickeln, ohne sich an maximalen Erhöhungsmöglichkeiten zu orientieren. Sie müssen aber so berechnet sein, dass sie langfristig die Erhaltung und Verbesserung der Wohnbedingungen sichern.

## Organisation

Wir verwalten unsere Bestände zentral und kundennah von unserer Geschäftsstelle in der Saarmunder Straße 2 in 14478 Potsdam. Dazu zeichneten zum Bilanzstichtag neben zwei Vorständen zwei Prokuristen, 41 Angestellte für die kaufmännische und technische Verwaltung sowie vier Auszubildende verantwortlich. Darüber hinaus betreuten 21 Hauswarte einschließlich Teamleiter und vier Handwerker unsere Bestände vor Ort.

# WIRTSCHAFTSBERICHT

---

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Deutsche Wirtschaft in schwierigstem Umfeld behauptet

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, eine unsichere Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Trotz dieser Negativeinflüsse ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt auf 45,6 Mio., während die Arbeitslosenquote im Dezember 5,4 % betrug.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 6,9 % (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung, wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember konnten diese Entwicklung nur dämpfen. Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab dem 2. Halbjahr 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21.12.2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 % auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Angesichts der andauernden globalen Unsicherheiten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik. Aussagen zum Wirtschaftswachstum sind ungewiss.

### Brandenburg mit Erfolg bei Ansiedlungen

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 um 3,3 %. Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 7,1 %. Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 %, 0,3 % unter dem Vorjahreswert. Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Baupreise, die Ende 2022 um 16,9 % über dem Vorjahr lagen.

### Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte hält an

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35 371 Personen im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum. Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter nach oben bewegen wird. Wanderungsgewinne kommen weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 % auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 % rasant in die Höhe, wahrscheinlich nicht ohne Auswirkungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist seit dem Jahr 2000 eine nachhaltig wachsende Stadt. Ende 2022 lebten gemäß den Angaben vom Bereich Statistik und Wahlen der Stadt 186 262 Einwohner in Potsdam (2021: 183 401). Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von sehr hoher Nachfrage bei zu geringem Angebot und folglich marginalem Leerstand gekennzeichnet. Insbesondere fehlen Wohnungen im preisgünstigen sowie mietpreis- und belegungsgebundenen Segment. Dieses Defizit in Verbindung mit weiter überproportional steigenden Baupreisen führt zu massiven Wohnkostensteigerungen und ist die gesamtstädtische Herausforderung, Wohnen zu angemessenen Bedingungen für alle Potsdamer zu ermöglichen.

## Geschäftsverlauf des Unternehmens

### Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Wie in Vorjahren konnte sich die Genossenschaft trotz der negativen Umfeldfaktoren als wirtschaftlich erfolgreiches, wettbewerbsfähiges und investierendes Wohnungsunternehmen positionieren. Die günstigen Rahmenbedingungen in Potsdam gewährleisteten, dass die Vermietung und Bewirtschaftung unserer Bestände planmäßig mit hoher Kontinuität erfolgen konnten. Infolge des Ukraine-Krieges nahm unsere Genossenschaft Kriegsflüchtlinge befristet oder im Rahmen der Ausübung von Benennungs- und Belegungsrechten der Landeshauptstadt Potsdam auf.

Zum Jahresende bewirtschaftete die Genossenschaft einen Wohnungs- und Immobilienbestand von 7 656 Nutzungseinheiten.

	31.12.2021	Veränderungen	31.12.2022
Genossenschaftswohnungen	6 664	- 7	6 657
Gewerbeobjekte	61	6	67
Garagen	235	- 1	234
Kfz-Stellplätze	699	- 1	698
Einheiten gesamt	7 659	-3	7 656

Der Wohnungsbestand verminderte sich um sieben Wohnungen, weil im Rahmen einer Bestandsmodernisierung durch Zusammenlegungen neue Grundrisse entstanden.

Nachdem in 2020 und 2021 keine Nutzungsentgelterhöhungen durchgeführt wurden, um die Folgen der Corona-Pandemie abzumildern, wurde das Nutzungsentgelterhöhungsmoratorium in 2022 fortgeführt, weil sich durch den Ukraine-Krieg und die dadurch forcierte Energiekrise die Energiepreise und allgemeine Inflation rasant entwickelten.

Die Fortsetzung der Bestandssanierung führte nach wohnwerterhöhenden Maßnahmen ebenso wie durch Anpassungen der Nutzungsentgelte bei Neuvergabe von Wohnungen, insbesondere nach umfangreicher Herichtung, zu einem leichten Anstieg der Entgelte. Insgesamt erhöhten sich die Jahresnettokaltentgelte wie geplant um 0,1 Mio. EUR, d. h. um 0,3 %, gegenüber dem Vorjahr auf rund 27,5 Mio. EUR. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt des gesamtgenossenschaftlichen Wohnungsbestandes betrug zum Bilanzstichtag 5,59 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: 5,58 EUR/m<sup>2</sup>). Es ist festzustellen, dass unsere genossenschaftlichen Nutzungsentgelte weitgehend, zum

Teil deutlich unter den Potsdamer Vergleichsmieten (Mietspiegel) sowie den kommunal getragenen Kosten der Wohnunterkunft liegen. Das entspricht dem Ziel, sozial angemessene Nutzungsentgelte zu erheben. Die Neuvergabe unserer Wohnungen erfolgt in Anwendung unseres innergenossenschaftlichen Nutzungsentgeltspiegels, in dem differenzierte Entgelte in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und -ausstattung vorgegeben und vergleichbare Wohnungen mit gleicher Entgelthöhe eingestuft sind. Dadurch sind sozial verträgliche Nutzungsentgelte nicht nur für Bestandsnutzer, sondern auch bei der Neuvergabe von Wohnungen garantiert und dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz wird entsprochen. Das ist ferner wichtig, damit sich die Mitglieder in Anbetracht des angespannten Potsdamer Wohnungsmarktes entsprechend ihrer persönlichen Lebenslage in Bezug auf Wohnen verändern können. Damit leistet unsere Genossenschaft auch einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung in Potsdam.

Neben den Nettokaltentgelten hat die Entwicklung der umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten sowie Betriebskosten eine große Bedeutung für die finanzielle Belastung der Nutzer. In 2022 sanken die Kosten für Heizung und Warmwasser um 0,7 Mio. EUR. Ursächlich sind vor allem die staatlichen Hilfen und zum anderen Verbrauchssenkungen um durchschnittlich knapp 20 % im Vergleich zum Vorjahr. Neben dem bewussten Nutzerverhalten ist das auch auf die Optimierung der Hausanschlussstationen durch das Absenken der Heizkurven zurückzuführen. Im Rahmen der Dezemberhilfe wurden 0,3 Mio. EUR Zuschüsse gewährt. Durch die Umsatzsteuersenkung von 19 % auf 7 % ab Oktober 2022 für leitungsgebundene Wärmelieferungen fielen fast 0,1 Mio. EUR weniger an. Die kalten Betriebskosten blieben in Summe fast unverändert. Durch Verbrauchseinsparungen verringerten sich die Wasser-/Abwasserkosten um 0,1 Mio. EUR. Dagegen stiegen die Versicherungskosten infolge des Schadensverlaufes und der Erhöhung des gleitenden Neuwertes um 0,1 Mio. EUR. Die Reinigungskosten nahmen um 50,3 TEUR zu, vor allem durch die gesetzliche Anhebung der Mindestlöhne, aber auch durch die Zunahme weiterer Objekte.

Die Energiepreise in Deutschland sind seit Beginn des Ukraine-Krieges so stark gestiegen wie noch nie. Unsere Genossenschaft war 2022 davon durch einen Rahmenvertrag mit dem städtischen Versorger für Fernwärme, Gas und Strom zu langfristigen Preisfestschreibungen und -kalkulationen noch nicht betroffen. Die starke Inflationsentwicklung wirkte sich aber auch auf die Genossenschaft negativ aus. Neben Baukostensteigerungen wurden im laufenden Bewirtschaftungsbereich für viele Verträge Preiserhöhungen geltend gemacht. Nach sorgfältiger Prüfung der vertraglichen Regelungen und der Begründung konnten die Erhöhungsbegehren teilweise minimiert oder zeitlich verschoben werden.

Zum Jahresende 2022 waren 38 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 35 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,6 %. Damit war die Quote um 0,1 % höher als im Vorjahr. 16 Wohnungen waren baubedingt wegen Grundrissänderungen und Aufzugsnachrüstung bewusst leer gezogen. Der übrige nicht baubedingte Leerstand zum Jahresende war mit 0,3 % wie in Vorjahren faktisch Null.

Die Erlösschmälerungen - leerstandsbedingte Ausfälle von Nutzungsentgelten und gewährte Minderungen - erhöhten sich um 0,1 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR, insbesondere baubedingt.

Die Höhe der Forderungen aus rückständigen Nutzungsentgelten, Betriebskostennachzahlungen, Gerichts- und Räumungskosten, Schadensersatzansprüchen u. a. (0,1 Mio. EUR) war gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Sie betragen wie im Vorjahr 0,4 % der Sollmieten. Unter Hinzurechnung der Abschreibungen und Wertberichtigungen abzüglich der Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen aus Vorjahren (28,7 TEUR; 2021: 17,5 TEUR) betrug die Mietschuldenquote wie 2021 0,5 %. Unsere bereichsübergreifenden Maßnahmen im Forderungsmanagement haben sich bewährt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der ausgesprochenen fristlosen Kündigungen von Nutzungsverhältnissen von 25 auf 30, davon 15 wegen Zahlungsverzugs, die übrigen wegen Störung des Hausfriedens, Verweigerung des Einbaus von Rauchwarnmeldern und anderer Vertragsverletzungen. In 15 Fällen wurde Klage eingereicht. Leider mussten trotz aller Bemühungen in fünf Fällen (2021: 2) Zwangsräumungen durchgeführt werden.

Mit 352 Wohnungskündigungen in 2022 (2021: 346) erhöhte sich die Fluktuationsrate leicht um 0,1 % auf 5,3 %. Die Auszüge sind zu 29 %, fast wie im Vorjahr

(29,8 %), durch die demografische Entwicklung bedingt. Ein hoher Anteil entfällt auf Umzüge innerhalb der Genossenschaft (2022: 31,5 %; 2021: 27,5 %). Das belegt, dass unsere Wohnungen nach Sanierung den Bedürfnissen sehr vieler Mitglieder entsprechen und die Nutzungsentgelte ein angemessenes Äquivalent sind.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Bewertung des Geschäftsverlaufs und der Lage der Genossenschaft dienen nachfolgende Kennzahlen, die die wesentliche finanzielle Entwicklung im Berichtsjahr belegen.

	zum 31. Dezember	
	2022	2021
Eigenkapitalquote (bezogen auf das Bilanzvolumen)	50,40 %	49,36 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsaufwendungen/-erträge und Beteiligungserträge	13 281 TEUR	12 376 TEUR
durchschnittliches Nutzungsentgelt für:		
- Bestandswohnungen	5,45 EUR/m <sup>2</sup>	5,44 EUR/m <sup>2</sup>
- Neubauwohnungen	8,93 EUR/m <sup>2</sup>	8,93 EUR/m <sup>2</sup>
abgerechnete kalte Betriebskosten	1,54 EUR/m <sup>2</sup>	1,48 EUR/m <sup>2</sup>
abgerechnete warme Betriebskosten	0,79 EUR/m <sup>2</sup>	0,72 EUR/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote (ohne baubedingten Leerstand)	0,33 %	0,26 %
Fluktuation	5,29 %	5,19 %
Instandhaltungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	14,79 EUR/m <sup>2</sup>	12,70 EUR/m <sup>2</sup>
Instandhaltungs- und aktivierte Modernisierungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	20,80 EUR/m <sup>2</sup>	15,30 EUR/m <sup>2</sup>
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltentgelte	16,12 %	18,11 %

## Investitionstätigkeit

### Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat 2022 wie in Vorjahren planmäßig in ihre Bestände investiert. Insgesamt wurden 8,3 Mio. EUR (2021: 6,1 Mio. EUR) für die Bestandserhaltung und -entwicklung aufgewendet. Davon wurden 2,1 Mio. EUR (2021: 1,8 Mio. EUR) für die laufende Instandhaltung benötigt. Darin enthalten sind wie im Vorjahr 0,5 Mio. EUR Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden.

Planmäßig wurde das sechsgeschossige Würfelgebäude Hans-Grade-Ring 60 komplex modernisiert und höherwertig umgebaut. Neben der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes, dem Anbau neuer Balkone mit größerer Nutzfläche, der Nachrüstung eines Aufzuges für den barrierearmen Zugang aller Wohnungen wurden umfangreiche Grundrissänderungen bei vollständiger Erneuerung der gesamten Ausstattungen und Anlagen realisiert. So entstanden durch Zusammenlegung sieben familienfreundliche großzügige Vier- und Fünfraumwohnungen mit Gäste-WC und eine sehr komfortable Dreiraumwohnung mit großer Küche und Bad mit Fenster. In den verbliebenen Dreiraumwohnungen wurden die Küchen und Bäder leicht vergrößert sowie mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Durch Lieferengpässe beim Aufzug konnte die Gesamtfertigstellung erst im Februar 2023 erfolgen. 2022 wurden 2,0 Mio. EUR aktiviert.

Für die Herrichtung von Leerwohnungen vor Neuvergabe wurden wie im Vorjahr 1,1 Mio. EUR ausgegeben, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Des Weiteren wurden auf Antrag, oft mit Bezuschussung durch die Krankenkassen, Wannen- in Duschbäder umgebaut, um diese barriereärmer zu gestalten.

In der Wohnscheibe Zeppelinstraße 173 - 178 (229 Wohnungen) wurden im 2. Bauabschnitt die bestehenden Aufzugsanlagen durch Aufzüge im Eingangsbereich ergänzt. Ferner wurden die Dachabdichtungen erneuert. Insgesamt wurden in 2022 dafür 0,6 Mio. EUR (2021: 0,8 Mio. EUR) aufgewendet. In der Burgstraße 1 - 2 (71 Wohnungen) wurden zur vollständigen barrierefreien Erschließung der Wohnungen die bestehenden Aufzugsanlagen verlängert. Die Fassade wurde in diesem Rahmen malermäßig instandgesetzt. Es fielen knapp 0,5 Mio. EUR in 2022 an.

In der Wohnscheibe Zentrum-Ost wurde in allen zehn Aufgängen mit 433 Wohnungen die Instandsetzung der Abwasser-Sammelleitungen im Keller durchgeführt. In dem Zusammenhang erfolgte auch die Neuorganisation der Abstellräume sowie der Umbau zu barrierefreien Dusch-Bädern im Erdgeschoss. Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf kann die Maßnahme erst in 2023 abgeschlossen werden. In 2022 entstanden Aufwendungen in Höhe von knapp 1,0 Mio. EUR.

### Neubautätigkeit

#### *Potsdamer Mitte, Block III*

In Umsetzung des Leitbautenkonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam konnte sich die „Karl Marx“ für zwei der neun Lose mit fünf Gebäuden erfolgreich im Wettbewerbsverfahren der Stadt platzieren. Die geplanten Herstellungskosten einschließlich Tiefgarage erhöhten sich aufgrund der rasanten Baukostenentwicklung um 3,4 Mio. EUR auf 26,3 Mio. EUR. Es wurden 4,7 Mio. EUR im Berichtsjahr aktiviert, kumuliert 10,8 Mio. EUR. Es entstehen 46 Wohnungen mit einem hohen Anteil an Mietpreis- und Belegungsbindung, davon 24 Einheiten im Los 1 im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus. Die Erdgeschosslagen sind für Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistungen vorgesehen bzw. sollen Kultur-, Kunst- oder Bildungszwecken dienen. Anfang 2023 wurden die Rohbauten fertiggestellt und mit dem Ausbau begonnen. Die Gesamtfertigstellung wird für Anfang 2024 erwartet.

## Finanzierungsmaßnahmen

Die Baumaßnahmen in Bestandsobjekten wurden 2022 wie im Vorjahr ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Für das Neubauvorhaben Potsdamer Mitte wurden 2021 Darlehen in Höhe von 7,5 Mio. EUR vorzeitig valutiert, um Bereitstellungszielen zu vermeiden. Wegen des noch fehlenden Baufortschritts waren zum 31.12.2022 noch 0,8 Mio. EUR (2021: 5,7 Mio. EUR) als Barsicherheit an die Bank verpfändet.

Kurzfristige Kredite wurden nicht in Anspruch genommen, auch sind kurzfristige Kreditlinien nicht vereinbart.

## Personalbereich

Die Mitarbeiter sind ein Kernpfeiler unseres Erfolges. Ihre Unternehmensbindung ist nach wie vor hoch. Bei Folgebesetzung einer Stelle erfolgt regelmäßig eine Überprüfung der heutigen Stellenanforderungen. Darüber hinaus werden in den verschiedenen Fachbereichen der Geschäftsstelle Analysen zu Aus- und Belastungen der Stelleninhaber sowie der Angemessenheit der verfügbaren Berufsqualifikationen bezüglich der aktuellen und künftigen Aufgaben der Mitgliederbetreuung, Bestandspflege und -erweiterung durchgeführt.

Aufgrund des Fachkräftemangels, der auch in der Wohnungswirtschaft deutlich zu spüren ist, konnten im Berichtszeitraum nur durch sehr intensive Personalgewinnungsmaßnahmen Stellen wegen Renteneintritts, Kündigung und Erweiterung besetzt werden. Immerhin ist Potsdam als Arbeits- und Wohnstandort beliebt. Somit konnte Kontinuität in der Verwaltung der Bestandswohnungen gewahrt, die Fortführung der sehr qualifizierten Wohnungseigentumsverwaltung gesichert und das Team der Bautechnik ergänzt werden. Mit vorausschauenden Stellennachbesetzungen und notwendigenfalls Ergänzung in einzelnen Fachbereichen, wie zum Beispiel Büroassistenten, IT und Organisation, Bestandsverwaltung und Hauswarte wollen wir zukünftig nachhaltig den zeitgemäßen Service für unsere Mitglieder sichern und neuen Anforderungen gewachsen sein.

Der Entwicklung und Förderung von beruflichem Nachwuchs als Auszubildende widmen wir uns intensiv, um über eigene Optionen bei planbaren Stellennachbesetzungen zu verfügen. Deshalb absolvieren bei uns zurzeit vier, statt wie in Vorjahren drei, junge

Menschen eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau, wobei ein Azubi seine Ausbildung durch ein einschlägiges duales Studium bei der bbw Hochschule Berlin auf Basis einer Kooperationsvereinbarung mit der Genossenschaft ergänzt.

Um die Mitarbeiterzufriedenheit und die Qualität der Arbeit zu fördern, aber auch um weitere Schritte in Richtung Prozessoptimierung und Digitalisierung vorzubereiten, wurden Weiterbildungen in einem Wertumfang von 45,4 TEUR (Vorjahr 17,0 TEUR) durchgeführt. Neben themenbezogenen Maßnahmen für einzelne Mitarbeiter wurden auch Schulungen zur erweiterten Nutzung unseres wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems und ergänzender Programm-Module durchgeführt. Unternehmensschulungen für neue Mitarbeiter zur Sicherung eines einheitlichen und standardisierten Dokumenten- und Aufgabenmanagements werden laufend angeboten.

Darüber hinaus wurden durch Betriebsvereinbarungen zur betrieblichen Arbeitszeit und für das Mobile Arbeiten die Bedingungen für die Mitarbeiter verbessert. Die Basis dafür sind die Erfahrungen, die in den Jahren der Pandemie gemacht wurden.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter, ohne Vorstand, blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 47 Jahren fast unverändert. Unsere Mitarbeiter werden nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

## Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2022		2021		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.367,4	99,6	37.705,1	96,1	662,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	866,5	2,3	908,3	2,3	-41,8
Bestandsveränderungen	-725,2	-1,9	630,3	1,6	-1.355,5
	<b>38.508,7</b>	<b>100,0</b>	<b>39.243,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-735,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	9.859,7	25,6	10.564,7	26,9	-705,0
Instandhaltungsaufwand	5.887,4	15,3	5.054,7	12,9	832,7
Personalaufwendungen	4.572,1	11,9	4.410,7	11,2	161,4
Abschreibungen	7.702,0	20,0	7.682,4	19,6	19,6
Zinsaufwendungen	4.410,9	11,5	4.937,6	12,6	-526,7
Sonstige Aufwendungen	1.438,4	3,7	1.254,1	3,2	184,3
	<b>33.870,5</b>	<b>88,0</b>	<b>33.904,2</b>	<b>86,4</b>	<b>-33,7</b>
<u>Geschäftsergebnis</u>	4.638,2	12,0	5.339,5	13,6	-701,3
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	21,9		60,1		-38,2
<b><u>Jahresergebnis</u></b>	<b>4.660,1</b>		<b>5.399,6</b>		<b>-739,5</b>

Das Geschäftsergebnis 2022 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. EUR wegen geringerer Erträge, bei fast gleich hohen Aufwendungen. Ursächlich sind um 1,4 Mio. EUR geringere Bestandsveränderungen, weil die umlagefähigen Betriebskosten in 2022 im Vorjahresvergleich um 0,7 Mio. EUR niedriger waren, bei in 2021 um 0,6 Mio. EUR höheren Kosten gegenüber 2020. Dem entsprechend sind die Umsätze aus den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2021 in 2022 um 0,6 Mio. EUR höher.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Betriebskostenabrechnungsergebnis blieben mit 27,3 Mio. EUR fast unverändert. Dabei erhöhten sich die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe um knapp 0,1 Mio. EUR auf 27,1 Mio. EUR, überwiegend im Rahmen der Neuvermietung und durch wohnwerterhöhende Baumaßnahmen. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands und Mietminderungen stiegen baubedingt um knapp 0,1 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR.

Die Betriebskosten sanken im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. EUR, nachdem diese in 2021 überwiegend verbrauchsbedingt um 0,5 Mio. EUR höher anfielen. Ursächlich sind vorallem gesunkene Kosten für Heizung und Warmwasser.

Für die laufende Instandhaltung wurden 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) aufgewendet. Die Aufwendungen für periodische Instandsetzung beliefen sich auf 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR).

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 0,2 Mio. EUR ist vor allem durch die Jahresvollausswirkung der Tarifierhöhung zum 01.11.2021 um 2,9 % bedingt. Für 2022 wurde nach Erlass für 2021 wieder ein Beitrag zur Berufsgenossenschaft berechnet.

Die Zinsaufwendungen sind wegen des langanhaltenden Zinstiefs bis 2021 und der dadurch sehr guten Prolongationsmöglichkeiten in Vorjahren unter Ausnutzung von Forward-Konditionen sowie der annuitätischen Verringerung der Zinsen zu Lasten der Tilgung um 0,5 Mio. EUR gesunken. In 2022 wurden weitere Forward-Umschuldungen in Höhe von 7,5 Mio. EUR wirksam.

## Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes stets gegeben. Der Genossenschaft ist die fristgerechte Einhaltung von Zahlungsverpflichtungen sehr wichtig. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent. Die Darstellung erfolgte in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21).

	2022	2021	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	4.660,1	5.399,6	-739,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.702,0	7.682,4	19,6
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	36,1	-49,6	85,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	417,4	402,1	15,3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	-437,5	-116,9	-320,6
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	869,5	-925,1	1.794,6
Sonstige Beteiligungserträge	-22,7	-25,3	2,6
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen von Anlagenvermögen	33,2	-16,6	49,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.408,2	4.889,5	-481,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.666,3</b>	<b>17.240,1</b>	<b>426,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	3,5	36,9	-33,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.436,4	-7.379,9	-56,5
Auszahlungen für Erhöhungen der Instandhaltungsrücklagen	-407,7	-418,7	11,0
Erhaltene Zinsen	1,1	46,5	-45,4
Erhaltene Dividende	22,7	25,3	-2,6
Erhaltene Zuschüsse	0,0	188,5	-188,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.816,8</b>	<b>-7.501,4</b>	<b>-315,4</b>
Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	62,9	69,5	-6,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.944,4	1.775,4	3.169,0
Auszahlungen wegen planmäßiger Tilgungen von Krediten	-7.603,6	-7.644,9	41,3
Auszahlungen wegen außerplanmäßiger Tilgungen von Krediten	0,0	-188,5	188,5
Gezahlte Zinsen	-4.409,3	-4.935,9	526,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.005,6</b>	<b>-10.924,4</b>	<b>3.918,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.843,9</b>	<b>-1.185,7</b>	<b>4.029,6</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>13.299,6</b>	<b>10.455,7</b>	<b>2.843,9</b>
abzüglich kurz-/mittelfristig verpfändeter Geldanlagen, insbesondere als Sicherheit für Kredite und Investitionsverpflichtungen	-1.274,8	-1.274,8	0,0
<b>Finanzmittelfond am Ende der Periode (ohne verpfändete Guthaben)</b>	<b>12.024,8</b>	<b>9.180,9</b>	<b>2.843,9</b>

Wohnungswirtschaftlich ist bedeutsam, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich ist:

	2022	2021	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.666,3	17.240,1	426,2
gezahlte Zinsen	-4.409,3	-4.935,9	526,6
planmäßige Tilgungen	-7.603,6	-7.644,9	41,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung</b>	<b>5.653,4</b>	<b>4.659,3</b>	<b>994,1</b>

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft war geordnet. Der Vermögensaufbau zeigte folgendes Bild:

	2022		zum 31. Dezember 2021		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	298.430,4	95,0	298.732,7	96,0	-302,3
Geldbeschaffungskosten	14,8	0,0	16,4	0,0	-1,6
	<u>298.445,2</u>	<u>95,0</u>	<u>298.749,1</u>	<u>96,0</u>	<u>-303,9</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.473,1	0,8	2.060,3	0,7	412,8
Liquide Mittel	13.299,6	4,2	10.455,7	3,3	2.843,9
	<u>15.772,7</u>	<u>5,0</u>	<u>12.516,0</u>	<u>4,0</u>	<u>3.256,7</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<u>314.217,9</u>	<u>100,0</u>	<u>311.265,1</u>	<u>100,0</u>	<u>2.952,8</u>
<b>Passiva</b>					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	158.362,7	50,4	153.639,8	49,4	4.722,9
Fremdkapital	151.571,5	48,2	154.230,7	49,5	-2.659,2
Rückstellungen	194,1	0,1	179,5	0,1	14,6
	<u>310.128,3</u>	<u>98,7</u>	<u>308.050,0</u>	<u>99,0</u>	<u>2.078,3</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Sonstige Rückstellungen	355,6	0,1	334,1	0,1	21,5
Verbindlichkeiten	3.734,0	1,2	2.881,0	0,9	853,0
	<u>4.089,6</u>	<u>1,3</u>	<u>3.215,1</u>	<u>1,0</u>	<u>874,5</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<u>314.217,9</u>	<u>100,0</u>	<u>311.265,1</u>	<u>100,0</u>	<u>2.952,8</u>

In der oben aufgeführten Darstellung wurden die verauslagten Heiz- und Betriebskosten im Posten Unfertige Leistungen (10,3 Mio. EUR) mit den Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter im Posten Erhaltene Anzahlungen (11,6 Mio. EUR) verrechnet. Ferner wurden vorzeitige Kreditabrufe aus 2021 zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,8 Mio. EUR mit dem als Barsicherheit dienenden Bankguthaben saldiert. Bankguthaben aus Mietkautionen wurden mit den entsprechenden Verbindlichkeiten, insgesamt 0,1 Mio. EUR, aufgerechnet.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2022 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (298,4 Mio. EUR) wurde vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (310,1 Mio. EUR) finanziert.

Das langfristige Vermögen verringerte sich um 0,3 Mio. EUR. Dabei stehen den Investitionen ins Anlagevermögen (7,4 Mio. EUR) planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 4,7 Mio. EUR, insbesondere durch den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 4,7 Mio. EUR, während ferner die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um knapp 0,1 Mio. EUR zunahmen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken um 2,7 Mio. EUR. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 7,6 Mio. EUR geleistet. Von den 5,7 Mio. EUR im Vorjahr wegen fehlenden Baufortschritts verpfändeten Kreditvalutierungen wurden 4,9 Mio. EUR frei gegeben.

Die gute Finanzlage der Genossenschaft zeigt sich auch durch den in der Vermögenslage dargestellten Überschuss von kurz- und mittelfristigen Vermögensgegenständen über die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 11,7 Mio. EUR.

# PROGNOSEBERICHT

---

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft verlief 2022 planmäßig und schloss mit einem Jahresüberschuss von 4,7 Mio. EUR ab. Quantitative Aussagen zum weiteren Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Entwicklung unserer Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Es ist allerdings durch die zunehmende Inflation, insbesondere die hohen Energiepreis- und Baukostensteigerungen sowie die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen mit negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Wegen der tendenziell geringeren Konjunkturanfälligkeit der Wohnungswirtschaft als in anderen Wirtschaftszweigen und insbesondere der guten Rahmenbedingungen in Potsdam wird die kontinuierliche Bewirtschaftung unserer Bestände 2023 mit hoher Sicherheit planmäßig erfolgen können.

Es wird aufgrund der aktuellen Lage am Potsdamer Wohnungsmarkt, die weiter von Einwohnerzuwachs und damit einhergehend einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist, nicht mit einem nennenswerten Leerstand gerechnet. Dennoch werden Leerstandskosten durch die Herrichtung von Leerwohnungen vor deren Neuvergabe entstehen. Es bleibt abzuwarten, wie sich unsere bisher geringen Entgeltausfälle durch die Folgen des Ukraine-Krieges entwickeln werden.

Auch im Jahr 2023 werden zur Abmilderung der allgemeinen hohen Verbraucherpreissteigerungen grundsätzlich keine Entgelterhöhungen durchgeführt. Die Genossenschaft rechnet deshalb nur mit einer leichten Steigerung der Nettoentgelte um 0,1 Mio. EUR auf 27,6 Mio. EUR und Erlösschmälerungen wie im Vorjahr in Höhe von 0,2 Mio. EUR, bei einer um 0,4 Mio. EUR geringeren Zinsbelastung (2023: 4,0 Mio. EUR; Ist 2022: 4,4 Mio. EUR), insbesondere infolge der günstigen Forward-Prolongationen in Vorjahren und fortschreitender Tilgung.

Ende 2023 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an flüssigen Mitteln von über 8,0 Mio. EUR bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von rund 3,0 Mio. EUR.

Sowohl die zukünftigen Jahresergebnisse als auch die Entwicklung der Bilanzsumme sind maßgeblich vom baulichen Investitionsvolumen abhängig, insbesondere von den Neubaukosten, aber auch vom Verhältnis der aktivierungspflichtigen zu den sofort aufwandswirksamen Baukosten. Das für 2023 geplante Investitionsvolumen von 23,4 Mio. EUR ist um 10,3 Mio. EUR höher

als die Ist-Kosten 2022 (13,1 Mio. EUR). Davon sind 14,8 Mio. EUR (Ist 2022: 4,8 Mio. EUR) für Neubaumaßnahmen geplant, davon entfallen 0,6 Mio. EUR auf Budgetüberhänge aus 2022. Für die Bestandsentwicklung sollen 8,5 Mio. EUR verwendet werden, davon 7,9 Mio. EUR sofort aufwandswirksam. In Anlehnung an die Ist-Kosten 2022 beträgt der geplante Anteil für die laufende Instandhaltung 2,0 Mio. EUR.

Der Hauptanteil der Neubaukosten in 2023 (12,4 Mio. EUR) entfällt auf die Weiterführung unseres Bauvorhabens in der Potsdamer Mitte, deren Fertigstellung Anfang 2024 geplant ist.

Im Sommer 2023 ist Baustart für unser Bauvorhaben Turm (zwölfgeschossiges Hochhaus) und Zeile (fünfgeschossiger Gebäuderiegel) mit insgesamt 83 Wohnungen. Die geplanten Baukosten betragen 24,4 Mio. EUR.

Im August 2022 wurde ein Kaufvertrag für ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 2 062 m<sup>2</sup> im Gewerbequartier Babelsberg, in unmittelbarer Nähe zur Medienstadt, abgeschlossen. Nutzen und Lasten sind im Januar 2023 mit der Kaufpreiszahlung in Höhe von 0,5 Mio. EUR auf die Genossenschaft übergegangen. Das Grundstück wurde erworben, um dort ein hochwertiges und überwiegend selbstgenutztes Bürogebäude zu errichten. Der Erdgeschossbereich, einschließlich Werkstatt und Fuhrparkunterstellung, soll als zentraler Basisstandort für unseren operativen Regiebereich der Hauswarte und Handwerker sowie die technische Objektverwaltung dienen. Ergänzend ist eine gewerbliche Vermietung nicht benötigter Büroflächen vorgesehen. Die Genehmigungsplanung wurde im Februar 2023 beim Bauamt eingereicht. Die Ausführungsplanung soll 2023 erstellt werden. Der Baubeginn ist in 2024 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt 5,4 Mio. EUR.

Die komplexe Modernisierung unserer Bestandsgebäude nach der Wiedervereinigung ist grundsätzlich abgeschlossen. Ausnahmen bilden eine Wirtschaftseinheit im Wohngebiet Am Stern, die kurz vor der Wende als Nachverdichtung errichtet wurde, und ein Objekt Am Schlaatz. Beide Gebäude sind bereits umfangreich modernisiert. In diesen Objekten sollen über die Standardmodernisierung hinaus durch umfangreiche Grundrissänderungen und Aufzugsnachrüstungen sowie weitere energetische Ertüchtigungen, gegebenenfalls auch Erweiterungen und Aufstockungen zeitgemäße und altersgerechte Wohnungen mit einem hohen Maß an Barrierefreiheit geschaffen werden. Dazu muss durch intensives Umzugs- und Vermietungsmanagement entsprechender Leerstand geschaffen werden.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

### Chancen und Risiken

Das Jahr 2022, das dritte Jahr der Pandemie, war weniger stark von anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens und den damit einhergehenden Auswirkungen, sowohl auf alle sozialen Bereiche als auch das Wirtschaftsleben, gekennzeichnet. Die Wirtschaftsleistung zeigte sich, wenn auch branchendifferenziert, robust. Aber nach wie vor ist die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses mit hohen Unsicherheiten behaftet, nicht nur, weil die Auswirkungen der Pandemie noch nicht überwunden sind, sondern auch wegen des Krieges Russlands gegen die Ukraine seit Februar letzten Jahres. Die damit einhergehende Konsequenz der Beendigung des fast ausschließlichen Imports fossiler Energieträger aus Russland und der Ausfall der ukrainischen Zulieferproduktion veränderten für alle wirtschaftlichen Bereiche unseres Landes die Bedingungen.

Die Wohnungswirtschaft erwies sich in der Pandemie als stabile Branche, sogar mit leichtem Zuwachs. Die Gesamtlage der Branche bestätigt sich auch für unsere Genossenschaft. Bei der Wohnungsvermietung sind bislang weiterhin keine signifikanten Einnahmeausfälle feststellbar. Zunehmende Liefer- und Materialengpässe führen zu Preissteigerungen und somit auch zur Verteuerung der Bewirtschaftung, insbesondere die Baukosten- und Energiepreisentwicklung sind alarmierend.

Diese können sich negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, z. B. durch steigende Entgeltausfälle infolge der rasanten Inflationsentwicklung, insbesondere noch stärker steigende Energie- und Baukostenpreise, die Unterbrechung von Lieferketten und Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien. Mit Verzögerungen bei der Durchführung von aktuellen Baumaßnahmen ist zu rechnen. Nachtragsverhandlungen zu Bau- und Leistungspreisen aufgrund der sich stark auf die Gesamtwirtschaft auswirkenden Situation sind nicht auszuschließen. Vor neuen Vertragsabschlüssen müssen weitere Preissteigerungen und Versorgungsengpässe einkalkuliert werden. Auch die nachhaltigen Veränderungen an den Kapitalmärkten durch die seit Anfang 2022 eingetretene Beendigung der zwölfjährigen Niedrigzinsphase als Reaktion der Zentralbanken auf die eingetretene Inflation sind bei der künftigen Finanzmittelplanung zu berücksichtigen.

Die Wohnungsnachfrage in Potsdam, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist höher als das Wohnungsangebot. Die Bautätigkeit in Potsdam ist nach wie vor stabil. Die Zahl neu gebauter Wohnungen bleibt aber dennoch deutlich hinter dem Bedarf der wachsenden Stadt zurück. Trotz steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird es immer schwieriger, sowohl Neubauvorhaben als auch Bestandsmodernisierungen wirtschaftlich zu realisieren. Zum einen werden durch neue Gesetze, Verordnungen und Engpässe der Verwaltung die Investitionsbedingungen hemmender, zum anderen steigen die Preise für Grundstücke und Bauleistungen in Potsdam und seinem Umland überdurchschnittlich. Die Baukapazitäten haben sich nicht im gleichen Maße wie die Nachfrage entwickelt, so dass es zu Vergabeengpässen und weiteren Preissteigerungen kommen kann.

Eine sozial ausgewogene Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes bedarf auch des Engagements der Genossenschaften. Der WG „Karl Marx“ kommt dabei eine besondere Rolle zu. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde gemeinsam mit den anderen Potsdamer Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Gesellschaft im Rahmen einer mit der Stadt Potsdam 2018 unterzeichneten Erklärung bekundet, bis 2030 insgesamt 3 500 neue Wohnungen zu bauen. Das gemeinsame Ziel ist, den Marktanteil der sozialen Wohnungswirtschaft zu halten. Wir müssen für unsere Mitglieder im Bestand ergänzende neue moderne und bedarfsgerechte Wohnungen anbieten. Die Kooperation beinhaltet Bedarfsanalysen, Flächenmanagement, Grundstücks- und Quartiersentwicklung, um Bedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen zu schaffen. Lokal bezieht sich das sowohl auf den Bau von Wohnungen zur Weiterentwicklung bestehender Quartiere als auch auf die Entwicklung neuer Quartiere. Für den Entwicklungsbereich im Norden der Stadt, dem neuen Stadtquartier in Krampnitz, bewirbt sich die „Karl Marx“ aktuell mit zwei weiteren Potsdamer Genossenschaften als Konsortium um den Grundstückszuschlag für das sogenannte Bergviertel, welches die Möglichkeit für den Bau von etwa 600 Wohnungen bietet. Damit ist auch die Gelegenheit einer sehr frühzeitigen Beteiligung an den Planverfahren und somit das Einbringen von genossenschaftlichen Grundsätzen für sozial verantwortbaren Wohnungsbau gegeben.

Die Bestandsvermietung und -bewirtschaftung im Sinne der Satzung bleibt nach wie vor der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Wegen der seit Jahren sehr geringen Leerstandsquote sieht der Vorstand hinsichtlich der zukünftigen Vermietung keine Risiken. Unsere genossenschaftlichen Nutzungskaltentgelte liegen regelmäßig unter den Potsdamer Mietspiegeleinstufungen. Aus diesem Grund haben die auch für Potsdam geltende Verordnung zur Mietpreisbremse bei Wiedervermietung und die Kappungsgrenzenverordnung für Bestandsmieten kaum Einfluss auf unsere Ertragslage. Die Entwicklung der Betriebskosten führt jedoch zum deutlichen Anstieg der Bruttowarmentgelte.

Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen einer modernen Verwaltung gerecht zu werden und unsere Prozesse effizienter zu gestalten, wurden die im Jahr 2020 begonnenen umfangreichen Anstrengungen für das Vorantreiben der Digitalisierung fortgeführt. Ziel ist, zeitintensive manuelle Arbeitsschritte zugunsten der Beratung und Betreuung der Mitglieder einzusparen. Zugleich werden damit bessere Voraussetzungen für das Mobile Arbeiten der Mitarbeiter geschaffen, welches eine wichtige Voraussetzung für die Arbeitsfähigkeit der Geschäftsstelle unter den sich ändernden Bedingungen der Pandemie war. So können wir auch den aktuellen Erwartungen der Mitarbeiterschaft entsprechen, Arbeit und Privates besser zu vereinbaren. Auch deshalb entscheiden sich heute potenziell Interessierte für oder gegen einen Arbeitgeber. Die Gewinnung und eigene Entwicklung von Fachkräften sind schon heute, erst recht künftig eine wichtige Herausforderung, für eine leistungsfähige und effiziente Verwaltung der Genossenschaft.

Unser Jahresabschluss zum 31.12.2022 zeigt in Kontinuität der Vorjahre, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die „Karl Marx“ erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung gefährden könnten. Der Fortbestand des Unternehmens ist nicht gefährdet. Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG ist nach wie vor solide und zukunftsorientiert aufgestellt.

## Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement wird konsequent angewandt, um mögliche Risiken für das Unternehmen schnell zu erkennen. Die wesentlichen Instrumente des Risikomanagements sind unverändert:

- fünfjähriger Finanz- und Erfolgsplan auf Basis eines gleichlaufenden Bauplanes, der jährlich sowie nach Veränderung von Prämissen aktualisiert wird,
- Aufstellung von Quartalsberichten,
- Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Abweichungskontrolle und deren Begründung,
- monatliche Leerstands- und Budgetauswertungen,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios.

Dabei beziehen sich die Analysen insbesondere auf die Parameter Mitglieder, Nutzungsentgelte, Leerstand, Instandhaltung, Bau, Personal und Kapitaldienst sowie daraus abgeleitete Kennzahlen. Diese Instrumente sind nach Auffassung des Vorstandes unverändert dafür geeignet und werden weiterhin grundsätzlich als ausreichend angesehen, weil alle wesentlichen Bereiche abgedeckt sind. Die Unternehmensplanung der Genossenschaft erfolgt in ständiger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Neben monatlichen Vorstandssitzungen mit den Abteilungsleitern werden wöchentliche Lagebesprechungen durchgeführt, um auf aktuelle Erfordernisse, z. B. durch die Grundsteuerreform oder neuen gesetzlichen Anforderungen infolge der Energiekrise, umgehend reagieren zu können und somit den Geschäftsbetrieb bestmöglich aufrechtzuhalten.

Zur Minimierung des erhöhten Ausfallrisikos von Nutzungsentgelten durch die rasante Inflationsentwicklung wird, wie während der Corona-Krise bewährt, jeder Verzugsfall grundsätzlich sofort individuell betreut, um nachvollziehbaren Ängsten zu begegnen und Hilfe anzubieten, auch bei der Kontaktaufnahme zu Ämtern.

## RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

---

Die bereits seit Ende 2021 anziehende Inflation, insbesondere infolge steigender Energiepreise sowie Liefer- und Materialengpässe, wurde durch den Ukraine-Krieg potenziert. Die Europäische Zentralbank hat ihre Niedrigzinspolitik aufgegeben und die Leitzinsen im Berichtsjahr viermal angepasst, um die rasante Inflationsentwicklung einzudämmen. Die Zinssätze für Baufinanzierungen stiegen seit Februar 2022 deutlich, Tendenz weiter steigend. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, insbesondere bei dem weiterhin hohen Baukostenniveau können unsere Investitionstätigkeit hemmen. Aus diesem Grund wurde bereits im Mai 2022 für unser geplantes Neubauvorhaben Zum Kahleberg eine verbindliche Konditionsreservierung mit 30-jähriger Zinsbindung als Volltilger über 18,0 Mio. EUR vereinbart.

Risikomindernd wirkt sich ferner der bereits erreichte hohe Modernisierungsstand unserer Gebäude aus, so dass für Baumaßnahmen in unseren Bestandsobjekten bis auf Einzelne, für die umfangreiche Umbauten und Erweiterungen geplant sind, zukünftig keine Fremdfinanzierungen vorgesehen sind.

Unser Kreditportfolio besteht ausschließlich aus langfristigen Darlehen zur Objektfinanzierung mit grundsätzlich dinglicher Sicherung und teilweise zusätzlich mit Forderungsabtretungen. Zur Ausnutzung der bis 2021 äußerst niedrigen Zinssätze für Baufinanzierungen war unsere strategische Ausrichtung für Neuverträge und Prolongationen die Vereinbarung von Zinsbindungen zwischen 20 bis 30 Jahren bei höheren Tilgungen, damit die Darlehen mit Auslaufen der Zinsbindung endgültig bzw. weitestgehend getilgt sind. Das zukünftige Auslaufen von Zinsbindungen und die Kündigungsmöglichkeiten nach 10 Jahren werden regelmäßig überwacht. Zum Bilanzstichtag waren Darlehen mit Restvaluta in Höhe von 143,5 Mio. EUR (94,7 %) mit langen Zinsbindungsfristen als Volltilger verhandelt. Weitere 5,7 Mio. EUR (3,7 %) wurden mit 20-jähriger Zinsbindung konditioniert. Damit wird das langfristige Zinsrisiko nachhaltig begrenzt. In 2022 wurden für Darlehen in Höhe von 7,5 Mio. EUR neue günstigere Forward-Konditionen wirksam.

Bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen wurden die Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. Daher steht trotz des hohen Darlehensvolumen (zum Bilanzstichtag 151,6 Mio. EUR  $\pm$  48,2 % des Bilanzvolumens) eine Reserve freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist laut unserer Planung auch zukünftig zur Begleichung der Zinsen und planmäßigen Tilgungen ausreichend. Die Höhe des Kapitaldienstes begrenzt nicht die notwendigen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Ferner hat die weiterhin sehr gute Marktbeurteilung der Banken für Potsdam zur Folge, dass das Interesse der Kreditinstitute an Finanzierungen mit der Genossenschaft ungemindert hoch ist.

Alle Banken, mit denen die „Karl Marx“ in Geschäftsbeziehungen steht, bescheinigten der Genossenschaft unverändert sehr gute Ratingergebnisse. Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft als notenbankfähig ein.

Der Genossenschaft ist die fristgerechte Begleichung aller Zahlungsverpflichtungen sehr wichtig, weshalb permanent überwacht wird, dass genügend Liquidität vorhanden ist. Kurzfristige Kredite mussten nicht in Anspruch genommen werden. Es bestehen auch keine kurzfristigen Kreditlinien.

Unsere Forderungsausfälle sind sehr gering. Das ist vor allem auf die frühzeitige und konsequente Verfolgung von Entgeltrückständen zurückzuführen. Um unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, helfen wir Mitgliedern, wenn sie in wirtschaftliche Not geraten. Ziel ist es, ihnen auch weiterhin das Wohnen in unserer Genossenschaft zu ermöglichen. Dabei hat sich die Arbeit unserer Rechtsabteilung einschließlich der Sozialarbeiterinnen sehr bewährt.





# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

---

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022  
Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel  
Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software und andere Lizenzen		62.400,81	68.808,88
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	269.966.918,81		274.364.467,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.878.458,94		12.275.605,25
Grundstücke ohne Bauten	1.381.527,04		1.295.182,39
Technische Anlagen	101.380,78		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	656.602,80		698.004,57
Anlagen im Bau	13.333.825,50		8.759.491,31
Bauvorbereitungskosten	970.848,89		1.200.187,19
Geleistete Anzahlungen	59.667,38	298.349.230,14	52.243,38
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	15.700,00		15.700,00
Andere Finanzanlagen	3.050,00	18.750,00	3.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		298.430.380,95	298.732.740,96
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		10.349.552,78	11.074.707,42
<b>Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	103.791,39		119.104,75
Forderungen aus anderen Leistungen	2.390,47		9.196,10
Sonstige Vermögensgegenstände	2.298.876,00	2.405.057,86	1.722.131,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		14.224.436,13	16.309.743,40
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Geldbeschaffungskosten	14.830,57		16.435,03
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.055,04	82.885,61	165.688,99
<b>Bilanzsumme</b>		325.492.313,33	328.149.748,06

**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	336.784,98		382.839,19
der verbleibenden Mitglieder	13.635.473,61		13.572.611,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.400,00	13.988.658,59	16.605,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.086,69 EUR (Vorjahr: 11.321,10 EUR)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	94.964.532,72		94.964.532,72
Gesetzliche Rücklage	4.979.441,96		4.513.436,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 466.005,22 EUR (Vorjahr: 539.961,23 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	40.589.242,86	140.533.217,54	35.729.591,78
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.859.651,08 EUR (Vorjahr: 3.806.342,38 EUR)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.660.052,18		5.399.612,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-466.005,22	4.194.046,96	-539.961,23
Eigenkapital insgesamt		158.715.923,09	154.039.268,21
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	194.045,00		179.498,00
Sonstige Rückstellungen	355.616,31	549.661,31	334.125,94
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.234.560,27		149.266.831,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.299.759,02		10.912.467,84
Erhaltene Anzahlungen	11.623.495,96		11.030.572,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.617,53		318.477,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.615,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.628.249,13		2.010.924,25
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.706,47		10.155,63
Sonstige Verbindlichkeiten	45.340,55	166.226.728,93	43.811,80
davon aus Steuern: 31,56 EUR (Vorjahr: 1.391,31 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: 4.310,71 EUR)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>325.492.313,33</b>	<b>328.149.748,06</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.367.350,29		37.705.147,74
b) aus Betreuungstätigkeit	178.175,15		178.165,18
c) aus anderen Leistungen	10.097,22	38.555.622,66	7.297,36
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-725.154,64	630.271,85
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		678.178,67	722.800,39
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.076.414,27	14.942.981,85
<b>Rohergebnis</b>		23.432.232,42	24.300.700,67
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.772.965,51		3.667.838,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	799.138,87	4.572.104,38	742.861,36
davon für Altersversorgung:	60.834,31 EUR		
(Vorjahr:	53.686,20 EUR)		
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.702.047,58	7.682.410,42
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.350.342,44	1.169.481,62
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		22.707,96	25.341,32
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.614,85	46.462,67
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen:	2.512,68 EUR		
(Vorjahr:	0,00 EUR)		
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		4.415.278,42	4.949.228,96
davon Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen	4.394,12 EUR		
(Vorjahr:	11.675,23 EUR)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		5.418.782,41	6.160.683,84
<b>Sonstige Steuern</b>		758.730,23	761.071,53
<b>Jahresüberschuss</b>		4.660.052,18	5.399.612,31
<b>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>			
in die gesetzliche Rücklage		-466.005,22	-539.961,23
<b>Bilanzgewinn</b>		4.194.046,96	4.859.651,08



## ANHANG des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG hat ihren Sitz in Potsdam und ist unter GenR 50 P im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von zwei, drei bzw. fünf Jahren linear abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

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, für die nach HGB i. d. F. des BilMoG das Beibehaltungswahlrecht in Anspruch genommen wurde. Stichtagsbezogen wurde die Werthaltigkeit der Immobilien geprüft. Es waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderungen im Geschäftsjahr notwendig.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Sätze zugrunde:

Wohn- und Geschäftsgebäude einschließlich Tiefgarage	2 % p.a.
Stellplätze für PKW	10 % p.a.
Außenanlagen	10 % p.a.
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 - 33,3 % p.a.
Geringwertige Wirtschaftsgüter	100 % p.a.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten höher als 250,00 EUR bis 800,00 EUR netto) wurden voll abgeschrieben und ihr Abgang im Anschaffungsjahr aus Vereinfachungsgründen unterstellt.

Für Neuanschaffungen und Abgänge, die keine geringwertigen Wirtschaftsgüter sind, wurden die Abschreibungen monatsweise zeitanteilig ermittelt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben bzw. einzelwertberichtet sowie pauschal wertberichtet.

Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend der Dauer der Zinsbindungen abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Als Berechnungsmethode wurde für einen Aktiven das Teilwertverfahren angewendet. Es handelt sich dabei um ein Anwartschaftsdeckungsverfahren. Für einen unverfallbar ausgeschiedenen Pensionsberechtigten wurde als Berechnungsmethode der Barwert der künftigen Pensionsleistungen zugrunde gelegt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet. Der zugrunde gelegte Rechnungszins von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) entspricht dem Durchschnittzinssatz von zehn Jahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der bis 2015 angewandte Durchschnittzinssatz von sieben Jahren betrug zum 31. Dezember 2022 1,44 % (Vorjahr 1,35 %). Für den Bewertungsunterschied durch die Ermittlung des Durchschnittzinssatzes auf Grundlage von zehn statt sieben Jahren in Höhe von 8.333,00 EUR besteht nach § 253 Abs. 6 HGB eine Ausschüttungssperre.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Kostenentwicklungen wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022, verwiesen.

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 10.349.552,78 EUR (Vorjahr 11.074.707,42 EUR) ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 103.791,39 EUR (Vorjahr 119.104,75 EUR) haben 8.135,46 EUR (Vorjahr 9.444,99 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.298.876,00 EUR (Vorjahr 1.722.131,41 EUR) beinhalten angesparte Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen der Genossenschaft in Höhe von 1.640.813,57 EUR (Vorjahr 1.503.884,89 EUR).

Des Weiteren bestanden Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 106.410,93 EUR (Vorjahr 95.653,76 EUR). Diese betreffen insbesondere Vorsteueransprüche aus 2022 (70.057,01 EUR) und Vorjahren (11.595,63 EUR). Ferner werden einbehaltene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge für den Zeitraum 2021 (18.769,07 EUR) und 2022 (5.989,22 EUR) ausgewiesen.

5. In den Flüssigen Mitteln sind Bankguthaben aus Mietkautionen in Höhe von 144.503,78 EUR (Vorjahr 125.635,88 EUR) ausgewiesen, denen entsprechende Verbindlichkeiten aus Vermietung gegenüberstehen.

Für einen Mietvertrag wurde als Mietkaution ein Kündigungsgeld-Konto in Höhe von 9.000,00 EUR abgeschlossen.

Die Verpfändung einer Geldanlage in Höhe von 580.763,59 EUR dient zur Sicherung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit in 2015 und 2016, für die keine Grundschulden bestellt wurden. Die Verpfändung wird nach fortschreitender Tilgung abgelöst.

Zur Absicherung der in den Kaufverträgen zum Erwerb der Grundstücke in der Potsdamer Mitte, LOS 1 und 5 des Blocks III, eingegangenen Investitions- sowie Nutzungs- und Belegungsverpflichtungen wurde ein Bankguthaben in Höhe von 685.000,00 EUR als Sicherheit verpfändet. Zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen für die Finanzierung der Baukosten wurden die freien Bankdarlehen zu 98,7 % in 2021 abgerufen und in Höhe des fehlenden Baufortschritts Bankguthaben als Barsicherheit verpfändet. Mit fortschreitendem Bautenstand wird die Verfügungseinschränkung aufgehoben. Zum 31.12.2022 betrug die entsprechende Verpfändung noch 780.355,69 EUR (Vorjahr 5.724.750,07 EUR).

Ferner wurde ein verpfändetes Bankguthaben (49.392,66 EUR) mit der Rückstellung für langfristige Gleitzeitguthaben (58.761,66 EUR) saldiert im Posten Sonstige Rückstellungen ausgewiesen.

6. Entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung wurde der Bilanzgewinn aus 2021 in Höhe von 4.859.651,08 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

7. Die Sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für:

Jubiläumzahlungen	188.700,00 EUR
Erstellung des Jahresabschlusses	59.000,00 EUR
Urlaub, Gleitzeitguthaben	
u. a. Personalarückstellungen	48.916,31 EUR
Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Steuerberatung	44.000,00 EUR
Bewirtschaftungskosten	<u>15.000,00 EUR</u>
Insgesamt	<u>355.616,31 EUR</u>

8. In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022, verwiesen.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge und keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. In der Bilanz nicht erfasste Haftungsverhältnisse und finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

2. Die Genossenschaft ist mit 37,5 % Anteilen 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 Anhandgabeverträge aus 2018 ein abgestimmtes Vorgehen und die gemeinsame Realisierung von Aufgaben, wie z. B. die Baulogistik, die Herstellung der Baugrube, die Wasserhaltung oder Errichtung der Tiefgarage, erfordern.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Vorstand betrug:

Beschäftigung in	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4
Technische Mitarbeiter	19	3
Regieabteilung	7	17
Gesamt	44	24

Davon waren durchschnittlich 1,4 Arbeitnehmer (Vorjahr 1,1 Arbeitnehmer) ohne Lohnfortzahlung, insbesondere wegen Krankheit oder Kind krank. Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

4. Entwicklung der verbleibenden Mitglieder:

Stand am 1. Januar 2022	8.057 Mitglieder
Zugang	350 Mitglieder
Abgang	- 285 Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2022	8.122 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich in 2022 um 62.861,91 EUR. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Zuständiger Prüfungsverband:  
Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin.

6. Mitglieder des Vorstandes:  
Bodo Jablonowski  
Sebastian Krause

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Dr. Elke Marek                    Vorsitzende bis 27.06.22  
Ferdinand Rohmann            Vorsitzender ab 27.06.22  
Detlef Brauer  
Ron Gösel  
Rüdiger Hinze  
Reimar Kobi  
Marion Kruse  
Angelika Pohl  
Martin Rohmann                bis 27.06.22  
Simone Rother                    ab 27.06.22  
Laura Schwarz                    ab 27.06.22

8. Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

## E. Weitere Angaben

### I. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die „Karl Marx“ von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft führen.

### II. Vorschlag für die Jahresergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.660.052,18 EUR ab. Satzungsgemäß wurden 10 % (466.005,22 EUR) der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung auf der Grundlage ihrer Beschlüsse vor, den übrigen Bilanzgewinn in Höhe von 4.194.046,96 EUR in den Posten Andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Potsdam, 30. Mai 2023

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG  
Vorstand



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

# ANLAGE I zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

## Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	345.662,09	34.235,91	16.947,12		362.950,88
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	432.296.577,16	2.393.421,27		414.620,34	435.104.618,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.321.369,11		45.348,77	-70.808,10	14.205.212,24
Grundstücke ohne Bauten	1.295.182,39	15.536,55		70.808,10	1.381.527,04
Technische Anlagen	0,00			104.426,55	104.426,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.591.161,96	120.584,83	166.610,35		1.545.136,44
Anlagen im Bau	8.759.491,31	4.678.760,74		-104.426,55	13.333.825,50
Bauvorbereitungskosten	1.200.187,19	134.157,72	1.119,06	-362.376,96	970.848,89
Geleistete Anzahlungen	52.243,38	59.667,38		-52.243,38	59.667,38
	459.516.212,50	7.402.128,49	213.078,18	0,00	466.705.262,81
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	15.700,00				15.700,00
Andere Finanzanlagen	3.050,00				3.050,00
	18.750,00	0,00			18.750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>459.880.624,59</b>	<b>7.436.364,40</b>	<b>230.025,30</b>	<b>0,00</b>	<b>467.086.963,69</b>

kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022  EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres  EUR	Abschrei- bungen auf Abgänge  EUR	Zuschrei- bungen auf Abschrei- bungen  EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022  EUR	Buchwert  31.12.2022  EUR	Buchwert  31.12.2021  EUR
276.853,21	34.597,16	10.900,30		300.550,07	62.400,81	68.808,88
157.932.109,17	7.205.590,79			165.137.699,96	269.966.918,81	274.364.467,99
2.045.763,86	296.786,00	15.796,56		2.326.753,30	11.878.458,94	12.275.605,25
0,00				0,00	1.381.527,04	1.295.182,39
0,00	3.045,77			3.045,77	101.380,78	0,00
893.157,39	162.027,86	166.610,35	41,26	888.533,64	656.602,80	698.004,57
0,00				0,00	13.333.825,50	8.759.491,31
0,00				0,00	970.848,89	1.200.187,19
0,00				0,00	59.667,38	52.243,38
160.871.030,42	7.667.450,42	182.406,91	41,26	168.356.032,67	298.349.230,14	298.645.182,08
0,00				0,00	15.700,00	15.700,00
0,00				0,00	3.050,00	3.050,00
0,00				0,00	18.750,00	18.750,00
<b>161.147.883,63</b>	<b>7.702.047,58</b>	<b>193.307,21</b>	<b>41,26</b>	<b>168.656.582,74</b>	<b>298.430.380,95</b>	<b>298.732.740,96</b>



## Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

### Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	d a v o n R e s t l a u f z e i t			davon durch Grundsschulden und Forderungsabtretungen gesichert EUR
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	142.234.560,27 <i>(149.266.831,37)</i>	7.317.821,17 <i>(7.394.635,19)</i>	31.030.510,12 <i>(30.482.502,58)</i>	103.886.228,98 <i>(111.389.693,60)</i>	142.103.829,31 <i>(149.081.039,87)</i>
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	10.299.759,02 <i>(10.912.467,84)</i>	626.888,05 <i>(612.708,82)</i>	2.656.022,24 <i>(2.595.947,12)</i>	7.016.848,73 <i>(7.703.811,90)</i>	10.299.759,02 <i>(10.912.467,84)</i>
Erhaltene Anzahlungen	11.623.495,96 <i>(11.030.572,08)</i>	11.623.495,96 <i>(11.030.572,08)</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.617,53 <i>(318.477,69)</i>	327.617,53 <i>(318.477,69)</i>			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 <i>(3.615,25)</i>	0,00 <i>(3.615,25)</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.628.249,13 <i>(2.010.924,25)</i>	1.442.137,32 <i>(1.768.264,64)</i>	186.111,81 <i>(242.659,61)</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.706,47 <i>(10.155,63)</i>	67.706,47 <i>(10.155,63)</i>			
Sonstige Verbindlichkeiten	45.340,55 <i>(43.811,80)</i>	45.340,55 <i>(43.811,80)</i>			
<b>Gesamt</b>	<b>166.226.728,93</b> <i>(173.596.855,91)</i>	<b>21.451.007,05</b> <i>(21.182.241,10)</i>	<b>33.872.644,17</b> <i>(33.321.109,31)</i>	<b>110.903.077,71</b> <i>(119.093.505,50)</i>	<b>152.403.588,33</b> <i>(159.993.507,71)</i>

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

Saarmunder Straße 2

14478 Potsdam

Tel: 0331 6458-0 · Fax: 0331 6458-111

E-Mail: [info@wgkarlmarx.de](mailto:info@wgkarlmarx.de) · Internet: [www.wgkarlmarx.de](http://www.wgkarlmarx.de)

### Druck

Gieselmann Medienhaus GmbH

### Fotos

Tina Merkau

Titelbild	Uwe Schmidt, Havelbucht
Seite 2	Verena Babeck, Am Schlaatz
Seite 4	Ingo Kuron, Nicole Ziethlow, Klaus Jannikoy
Seite 6	Christian Lietz, Babelsberg
Seite 8	Nicole Abraham, Zentrum Ost
Seite 12	Mario Wilke, Am Stern
Seite 14	Jördis Schiller, Waldstadt I
Seite 30	Felicitas Beier, Waldstadt II
Seite 36	Andrea Wartenberg, Innenstadt

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

---

## VERTRETERVERSAMMLUNG

Im April 2022 wählten die Mitglieder der Genossenschaft nach der Wahlordnung vom 27.10.2021 turnusmäßig 54 Vertreter für die nächsten vier Jahre in ihr Ehrenamt.

## AUFSICHTSRAT

Dr. Elke Marek	Vorsitzende	bis 27.06.2022
Ferdinand Rohmann	Vorsitzender Vorsitzender des Rechtsausschusses	ab 27.06.2022
Ron Gösel	stellvertretender Vorsitzender Vorsitzender des Finanzausschusses	
Reimar Kobi	stellvertretender Vorsitzender Vorsitzender des Bauausschusses	
Marion Kruse	Schriftführerin	
Angelika Pohl	Rechtsausschuss	
Detlef Brauer	Bauausschuss	
Rüdiger Hinze	Finanzausschuss	
Martin Rohmann	Bauausschuss	bis 27.06.2022
Simone Rother	Stellvertretende Schriftführerin	ab 27.06.2022
Laura Schwarz	Finanzausschuss	ab 27.06.2022

## VORSTAND

Bodo Jablonowski <i>Diplom-Ingenieur und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft</i>	Kaufmännischer Vorstand
Sebastian Krause <i>Diplom-Ingenieur für Bauwesen</i>	Technischer Vorstand

## PROKURISTEN

Marita Rutsch

Tanja Bentin

