

GESCHÄFTSBERICHT 2023



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „KARL MARX“ POTSDAM EG



Gründung	18. Mai 1954
Eintragung als Genossenschaft	29. Oktober 1991
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft (eG)
Mitglieder	8 200
Anzahl der Mitarbeiter	69
Auszubildende	4
Genossenschaftswohnungen	6 657
Gewerbeobjekte	64
Garagen	233
Kfz-Stellplätze	698
Bilanzsumme	331.806.791,16 EUR
Anlagevermögen	302.528.183,98 EUR
Eigenkapital	163.181.448,48 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. IHK Industrie- und Handelskammer Potsdam Genossenschaftsforum e.V. StadtWatt eG TÜV Rheinland Berlin Brandenburg Pfalz e.V.

INHALT

Vorwort	3
Projekte Menschen Nachhaltigkeit	5
Bericht des Aufsichtsrates	9

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	12
Geschäftsmodell	12
Ziele und Strategien	12
Organisation	12
Wirtschaftsbericht	13
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	13
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
Geschäftsverlauf des Unternehmens	14
Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung	14
Finanzielle Leistungsindikatoren	15
Investitionstätigkeit	16
Finanzierungsmaßnahmen	17
Personalbereich	17
Lage des Unternehmens	18
Ertragslage	18
Finanzlage	19
Vermögenslage	20
Prognosebericht	21
Chancen- und Risikobericht	22
Chancen und Risiken	22
Risikomanagement	23
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	24

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	31
Anhang des Jahresabschlusses	33
Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel	36
Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	39



VORWORT

Das positive Geschäftsergebnis für 2023 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 und in unmittelbarer Nachbarschaft sowie in neue Ideen für Nachhaltigkeit. Wir investierten in unsere Mitarbeiter, 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.

Die Schlussphase des siebenten Jahrzehnts der Genossenschaft begann mit der Fortführung der Herausforderungen aus dem Vorjahr. Der Krieg gegen die Ukraine ging in das zweite Jahr und nicht erst seit dem stand fest, dass sich die jahrzehntelangen Bedingungen für den Bezug von Rohstoffen für die Erzeugung von Energie auch für das Gut Wohnen für immer verändert hatten. Die damit einhergehende neue Herausforderung, die zu meistern ist: Was können wir dafür tun, um nachhaltige, sozial vertretbare Nutzungsentgelte für unsere Mitglieder zu erzielen? Die Kooperationen und der Austausch mit den anderen Potsdamer Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft waren intensiv, waren wichtig und wir brachten uns sehr intensiv bei den Energiepreisverhandlungen und der Auslegung der staatlichen Hilfsmaßnahmen für möglichst geringe Wohnnebenkostensteigerungen ein. Wir konnten uns nicht immer mit unseren Standpunkten durchsetzen, haben aber auch nicht alle kostentreibenden Positionen hingenommen und deutlich gemacht, wer am Ende die Rechnung bezahlt.

Der Begriff der Energiewende, bisher vorrangig im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels benutzt, gewann weiter an Bedeutung. Die Ausrichtung unserer Bestände und die Kommunikation mit den Mitgliedern, für einen sparsamen Umgang mit den Energieträgern in unseren Häusern und Wohnungen sowie für die technische Ausrichtung unserer Bestände in der Zukunft, haben nach wie vor hohe Priorität.

Dazu zählt auch, dass wir auf der Basis unserer Studie zur Gewinnung solarer Energie auf den Dächern unserer Gebäude weitergearbeitet haben. Wir sind Kooperationen für Planung und Realisierung von ersten Anlagen eingegangen und haben im Verbund mit Berliner Genossenschaften eine Energiegenossenschaft gegründet. Diese soll Garant dafür sein, dass wir auf der Grundlage eines renditeunabhängigen Geschäftsmodells die solaren Erträge in unseren Häusern für die Senkung der Nebenkosten verwenden und darüber hinaus unseren Mitgliedern einen langfristig berechenbaren Stromtarif anbieten zu können. Mit der Gewinnung regenerativer Energie senken wir zugleich unsere CO₂-Bilanz bei zukünftigen Bewertungen. Dass wir uns den Herausforderungen des Klimawandels stellen, ist eine weitreichende Zukunftsaufgabe und nicht immer geht es so schnell voran, wie wir eigentlich wollen. Aber auch für unsere Genossenschaft gilt, dass der nachhaltige Umgang mit den natürlichen Ressourcen heute unsere Leihgebühr an die nachfolgenden Generationen ist.

Auch im Jahr 2023 blieben wir mit den Mitgliedern vor Ort im Gespräch. Im Rahmen von drei Kiezgesprächen in unseren Gebieten Waldstadt II, Zentrum Ost und Am Schlaatz informierten und diskutierten wir aktuelle Gegebenheiten und Maßnahmen. Die sehr rege Teilnahme belegt das Interesse und die teils sehr unterschiedlichen Betrachtungen.

Unsere WERKSTATT im November mit den Vertretern führten wir im Format des sogenannten World-Cafés durch. Zu sechs Themen - Bauprojekte, Außenanlagen, Vertreteraufgaben, Energie, Vereinsamung und Kommunikation - konnte jeder gleichberechtigt mitdiskutieren. Im Fazit stellte sich eins für alle Themen heraus: eine gut funktionierende, vielschichtig gestaltete Kommunikation spielt eine herausragende Rolle für Mitwirkung, Teilhabe und Verständnis.



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

Vorstand



PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

Mit Investitionsprojekten im Bestand und Neubau wollen wir den sich ändernden Wohnbedürfnissen der Mitglieder Rechnung tragen. Gleichzeitig bleiben wir am Potsdamer Wohnungsmarkt auch in Zukunft konkurrenzfähig.

Potsdamer Mitte

Wir sind in der Potsdamer Mitte fast fertig. Vergleicht man das Neubauprojekt mit einem Langstreckenlauf, dann ist die Genossenschaft im Endspurt. Im September 2020 wurde die Baugrube ausgehoben, ein Jahr später der Grundstein gelegt. Im November 2022 wurde das Richtfest gefeiert. Die Bauarbeiten liegen weitestgehend im Zeitplan. Ende März fiel das letzte Baugerüst. Noch im Frühjahr wurden die Restarbeiten an den Fassaden durchgeführt, die anspruchsvoll gestaltet worden sind. Erst seitdem kann man sich ein umfassendes Bild davon machen, welches eindrucksvolle Gebäudeensemble und welcher schöne Platz neben Landtag und Nikolaikirche entstanden ist. In den Wohnungen sind die Ausbaurbeiten weitestgehend abgeschlossen. Parkett wurde verlegt, Bäder wurden gefliest, Sanitärkeramik und Armaturen wurden installiert und die Fußbodenheizung ist eingebaut. Im Juni werden die Treppenhäuser gestrichen. Im Spätsommer wird Leben einziehen. Bis dahin bleibt noch einiges zu tun. Ab Juni sollen die Außenanlagen gestaltet werden, Pflanzen und Kübel finden ihren Platz. Allerdings kommen die Bäume erst im Herbst in die Erde, wenn Pflanzsaison ist. Alle Arbeiten, vor allem vor den Häusern und im Innenhof, müssen mit den anderen Bauherren in der Potsdamer Mitte abgestimmt werden. Mitte März begannen wir mit einem Besichtigungstermin vor Ort für 130 interessierte Mitglieder mit dem Vermietungsprozess für die insgesamt 46 Wohnungen.

Turm und Zeile in der Waldstadt

Eine weitere Grundsteinlegung für zwei neue Häuser unserer Genossenschaft begingen wir zum Ende des Jahres 2023. Mitglieder, Mitarbeiter, Vertreter und Nachbarn trafen sich am 19. Oktober in der Straße Zum Kahleberg mit geladenen Gästen, um dem Neubau-Projekt in der Waldstadt einen erfolgreichen Verlauf zu wünschen.

Nach dem Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs wird das zwölfgeschossige Hochhaus und der benachbarte Fünfgeschossiger schonend in die Naturlandschaft der Waldstadt integriert und berücksichtigt gesellige Gemeinschaftsräume für Hausbewohner und Nachbarn. Bis 2025 entstehen in der Straße Zum Kahleberg 83 barrierearme Wohnungen mit Aufzug und Dusch- und Wannenbädern. Wir verzichten auf eine Tiefgarage, um die Natur zu schonen, bieten stattdessen 166 Fahrradstellplätze und streben Car-Sharing-Optionen an. Im Herbst 2023 begannen die Bauarbeiten, wobei die Gründung des Turms mit seinen 12 Geschossen besonders anspruchsvoll war.

Die Rohbauarbeiten sollen im Dezember abgeschlossen sein, und die Innenarbeiten bis Oktober des darauffolgenden Jahres. Insgesamt wird das Projekt bis Ende 2025 abgeschlossen sein und bietet dann modernen Wohnraum sowie Gemeinschaftsräume für Aktivitäten der Mitglieder und eine Gästewohnung mit weitem Blick.

Neues Haus auf historischem Grund

In der Babelsberger Ahornstraße 20 plant die Genossenschaft einen Neubau ganz anderer Art. Das Grundstück dafür wurde im Jahr 2022 erworben. In dem historischen Gewerbegebiet des ehemaligen Lokomotivbau-Karl-Marx und heute in unmittelbarer Nähe zum Filmpark Babelsberg, soll der zentrale Stützpunkt für die Hauswarte und Handwerker der Genossenschaft entstehen. Hier werden notwendige Büro- und Werkstatt Räume sowie Lagerflächen für Materialien untergebracht. Auf zwei weiteren Etagen sind Büroräume vorgesehen, die teilweise vermietet werden sollen. Nach Erhalt der Baugenehmigung im September 2023 begannen im Januar die vorbereitenden Arbeiten, wonach im Frühjahr die Bautätigkeit aufgenommen wurde. Mit seiner Klinkerfassade wird das Gebäude die Optik der benachbarten Industriearchitektur aufnehmen. Die Fertigstellung ist nach gegenwärtigem Stand für den Herbst 2025 geplant.

Ein neuer Stadtteil entsteht

Die Stadt Potsdam hat beschlossen, auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz im Potsdamer Norden ein neues Stadtquartier für zehntausend Bewohner zu entwickeln. Für ein Teilareal, das sogenannte Bergviertel, wurde im Jahr 2023 ein gesondertes Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Im Verbund mit der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 und der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft hat sich unsere Genossenschaft um den anteiligen Grundstückserwerb mit dem Ziel der baulichen Entwicklung eines gesamtgenossenschaftlichen Quartiers nach den Vorgaben des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossenen Masterplans beworben.

Die Genossenschaften haben den Zuschlag erhalten und befinden sich seitdem in intensiven Vertragsverhandlungen mit der die Stadt Potsdam vertretenden Entwicklungsträger GmbH. Vertragliche Vereinbarungen für eine Realisierung der Gesamtmaßnahme stehen unter dem Vorbehalt, dass sie mit Mitteln der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg finanziert werden kann. Der Abschluss eines Anhandgabevertrages mit Kaufoption vor Kaufvertragsabschluss soll dazu dienen, die Voraussetzungen für den späteren Erwerb zu definieren und herbeizuführen. Nach Beurkundung des Anhandgabevertrages verpflichten sich Käufer und Verkäufer unverzüglich in die erforderlichen Planungsprozesse einzutreten und diese weiter voranzutreiben.

PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

Ein Aufzug für die letzten Meter

Für unsere älteren Bewohner und Menschen mit Beeinträchtigung können wenige Stufen eine unüberwindbare Hürde sein. Im größten Haus der Karl Marx, der Wohnscheibe in der Lotte-Pulewka-Straße 11-21/Humboldttring 2-8, werden diese Hürden für die 433 Wohnungen nach und nach abgebaut. Es wird intensiv geplant, um barrierefreie Zugänge im gesamten Haus mit zehn Eingängen zu ermöglichen. Bisher ist der Aufzug nur über eine „halbe Treppe“ bzw. eine steile Rampe zu erreichen, was vor allem älteren Mitgliedern mit Rollatoren Probleme bereitet. In einer Machbarkeitsstudie wurden vier Varianten für einen ebenerdigen Zugang untersucht. Dabei wurden auch Erfahrungen aus der Aufzugverlängerung in der Zeppelinstraße und Burgstraße berücksichtigt.

Alle Varianten wurden auf Kosten, technische Auswirkungen und Komfort für die Bewohner geprüft. Verschiedene Optionen, wie ein zusätzlicher Lift auf der Vorder- oder Rückseite des Hauses, ein Aufzug vor dem Haus oder die Anpassung der Rampe am Hinterausgang, wurden verworfen. Realisiert wird die Variante, wonach der bestehende Aufzug umgebaut wird und künftig bis auf Eingangsniveau fährt. Obwohl dies im Bau aufwendiger ist, ist es langfristig die komfortabelste und wirtschaftlichste Lösung. Im Zuge des Umbaus werden die fast 25 Jahre alten Aufzüge generalüberholt. Die Vorplanungen laufen bereits und werden vertieft, bevor es in die Entwurfsplanung geht. Dann wird der Bauantrag gestellt. Ein Baubeginn ist frühestens für Anfang 2025 geplant. Die Gesamtmaßnahme wird schrittweise über mehrere Jahre realisiert.

Unsere 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 in Potsdam West im Innenhof der Stormstraße, wo die Mitglieder lange auf die Errichtung eines neuen Fahrradhauses warten mussten. In dem Haus aus Metall kommen 20 Fahrräder unter und so entfällt künftig für die Nutzer das anstrengende Heruntertragen der Räder in den Keller. Leider hat sich die geplante Bauzeit, wie auch andernorts verzögert, weil der Hersteller der Einhausungen mit enormen Liefer-schwierigkeiten zu kämpfen hatte. Auch in der Waldstadt II im Kiefernring, konnten Fahrradhäuser mit einer Kapazität für 24 Räder übergeben werden.

Die Genossenschaft kommt damit sukzessive dem Wunsch vieler Nutzer nach ebenerdigen Abstellmöglichkeiten nach. Insgesamt acht Fahrradhäuser, fünf Müllhäuser sowie zwei Garagen für die Winterdienstfahrzeuge hat die Karl Marx im Jahr 2023 gebaut.

Für 2024 stehen sieben weitere Häuser in Potsdam West, Am Stern, in der Zeppelinstraße sowie Am Schlaatz auf dem Plan. Die kleinen und großen Metallhäuser sollen dann auch ein Gründach bekommen. Insgesamt verfügt die Genossenschaft über 11 485 Fahrradstellplätze und davon 1 436 in Fahrradhäusern auf den eigenen Grundstücken.

Glasfaserausbau

Um den Erwartungen unserer Nutzer an eine zeitgemäße Wohnungsausstattung gerecht zu werden, wurde das Thema Glasfaserausbau im Jahr 2023 vorangetrieben. Der Wunsch nach breitbandigen und schnellen Internetanschlüssen seitens der Mitglieder hat sich deutlich verstärkt. Das entspricht der Giga-Bit-Strategie der Bundesregierung und den dadurch ausgelösten Ausbauaktivitäten der Telekommunikationsanbieter. Wir führten ein sehr fokussiertes Auswahlverfahren mit den in unseren Gebieten aktiven Anbietern durch. Dabei war uns wichtig, dass für unsere Bewohner weiterhin uneingeschränkt die Nutzung von drahtgebundener Telefonie, Kabelfernsehen und Internet möglich ist. Schließlich haben wir uns für die Deutsche Telekom entschieden, die in den kommenden drei Jahren baulich die Voraussetzung für den Anschluss aller Wohnungen unseres Bestandes an das Glasfasernetz realisieren wird.

Strategie für eine nachhaltige Entwicklung

Im Rahmen der jährlichen gemeinsamen Strategiesitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde unter dem Aspekt der Prioritäten für die künftige Entwicklung zentraler Unternehmensbereiche, die Ende des Jahres 2022 nach einer Umfeldanalyse erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie für unsere Genossenschaft erörtert. Nach dieser Strategie, die die zentralen Zukunftsfelder der Wohnungswirtschaft umfasst, soll sich die „Karl Marx“ im Sinne ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung ausrichten. Schwerpunkte bilden dabei neben der genossenschaftlichen Unternehmensführung, Klima & Umwelt, Nutzer & Nachbarschaften im Quartier sowie Personalverantwortung. Es wurden sowohl operative Zielsetzungen als auch Handlungskonzepte und Leistungskennzahlen für eine nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens festgelegt. Mit einem Diskurs in den Organen der Genossenschaft und mit den Mitarbeitern soll ein gemeinsames Werteverständnis für die künftigen Ambitionen herausgearbeitet werden.

PROJEKTE | MENSCHEN | NACHHALTIGKEIT

Unser Gemeinschaftsfonds

Die Genossenschaft hat Ende des Jahres 2022 einen finanziellen Gemeinschaftsfonds zur Verwendung für die Mitglieder eingerichtet. Im Jahr 2023 wurden von den Mitgliedern erste Projektideen zur Finanzierung durch den Fonds eingereicht. Nachdem sich eine aus Mitgliedern bestehende Kommission konstituiert hatte, wurde über die Projekte beraten und diskutiert, ob diese den Grundsätzen der Vergabeordnung entsprechen.

Mit den Fondsgeldern 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.

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, wenn auch moderat. Als größte der Potsdamer Genossenschaften beteiligen wir uns an der Erarbeitung von Lösungsansätzen.

Deshalb engagieren wir uns seit seiner Gründung im Arbeitskreis **StadtSpuren**. Über die Mitwirkung des Arbeitskreises im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum in Potsdam beteiligen wir uns gemeinsam mit den anderen Potsdamer Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft an der planerischen Weiterentwicklung der Potsdamer Plattenbaugebiete.

Aufbauend auf einer gemeinsamen Erklärung der **StadtSpuren**-Unternehmen und der Landeshauptstadt Potsdam zur Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung durch Wohnungsneubau auch in den Bestandsgebieten ist es am Beispiel des Wohngebietes Am Schlaatz gelungen, dieses hinsichtlich seiner bedarfsgerechten Weiterentwicklung im Gesamtprozess der wachsenden Stadt zu betrachten. Auf der Grundlage des Masterplans „Schlaatz 2030“ erwarten wir 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 zu entwickeln.

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. Mit unserer Teilnahme an Diskussionen und in Stellungnahmen zu Arbeitsständen der Planerarbeitung versuchen wir die Prioritäten unserer Genossenschaft einzubringen. Diese sind neben der Investitionssicherung der letzten Jahrzehnte in unsere Bestände, die demografische Entwicklung unserer Mitglieder und deren Wohnsituation sowie die Anforderungen, die sich aus Klimawandel und Wärmewende ableiten.

Durch einen jährlichen unternehmensübergreifenden Vergleich der Betriebskosten und kommunalen Gebühren versuchen wir, Einfluss auf die Wohnkosten und deren Entwicklung zu nehmen. Dies im Interesse der Mitglieder und Mieter kritisch zu hinterfragen ist nicht immer unproblematisch. Zugleich ist die Kostenanalyse Grundlage für Optimierungen und Preisverhandlungen mit den Potsdamer Stadtwerken.

An einem Tag im Jahr - dem Potsdamer Genossenschaftstag - machen die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften durch eine thematische Veranstaltung auf sich und ihr Wirken aufmerksam. Unter dem Motto „Grün und sozial – sind wir doch längst?“ wurde diskutiert, wie sich Aufgaben im Alltagsgeschäft der Genossenschaften im Zeichen des Klimawandels verändern. Und, obwohl es in den letzten Jahren gelungen ist, die Energiebilanzen der Bestände deutlich zu verbessern und die Mitglieder dabei mitzunehmen, ist das nur ein Zwischenergebnis. Die Notwendigkeit, den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral, also tatsächlich nachhaltig zu machen, verlangt mehr als eine Verdopplung der Anstrengungen. Es wurde die begründete These aufgestellt, dass die Wende hin zum organischen Bauen nachhaltig zu einer Stabilisierung der Atmosphäre beitragen kann und die Wohnungsbranche durch ihre Gebäude und Flächen in der Lage sein könnte, mehr Energie zu erzeugen als zu verbrauchen.

Uns ist wichtig, dass wir - abgestimmt mit den genossenschaftlichen Organen - die genossenschaftliche Wohngemeinschaft stärken und 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.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Aufgaben und damit auch Rechte und Pflichten aus der Aufsichtsratsstätigkeit 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 2023 acht gemeinsame Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt. Der Aufsichtsrat wurde hier im Rahmen seiner Überwachungsfunktion kontinuierlich und umfassend über die in alleiniger Verantwortung des Vorstandes liegenden Geschäftsvorgänge informiert, insbesondere über:

- Entwicklung wichtiger Kennziffern in den Bereichen Finanzen, Investitionen, Personal, Mitglieds- und Wohnungsbestand in den Quartalen,
- Informationen zu den laufenden Bauprojekten, wie z. B. Stand des Bewerbungsverfahrens Krampnitz/Bergviertel,
- Entwicklung der Betriebskosten,
- Vorbereitung und notwendige Schritte zur Umsetzung von Mieterhöhungen,
- Aktivitäten zur Sicherung der Energieversorgung unserer Genossenschaft,
- den Bauplan 2023 - 2027,
- den Finanz- und Erfolgsplan 2023 - 2027.

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

- Wiederbestellung eines Vorstandes, abgeschlossen durch eine außerordentliche Vertreterversammlung,
- Vorbereitung 70 Jahre WG Karl Marx,
- thematische Gespräche mit den Mitgliedern
- Beratungen zum Jahresabschluss 2022 für die Vertreter und Kiezgespräche,
- gemeinsame Beratung mit dem Prüfungsverband zum Jahresabschluss 2022.

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 sechs Beschlüsse. Neben den wiederkehrenden Beschlüssen zum Geschäftsbericht wurden u. a. die Wiederbestellung eines Vorstandes und die Beteiligung an einer Energiegenossenschaft durch Beschluss geregelt.

Besondere Höhepunkte im Berichtsjahr waren neben der ordentlichen Vertreterversammlung die Grundsteinlegung Zum Kahleberg, der Genossenschaftstag Potsdam und der Rundgang in Krampnitz, an dem Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der Geschäftsstelle teilnahmen.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 31.12.2023 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 31.12.2023 durch Beschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 3.942.499,32 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 2023 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 13 Wohnungseigentumsanlagen. Ein Verwaltervertrag wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

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 und verstärkt auch durch Neubau weiterentwickelt werden, um unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und weitere Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. 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, 42 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 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das preisbereinigte reale deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine, dem Nahen Osten, die Energiekrise und Inflation.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d. h. 333 000 Personen, gegenüber dem Vorjahr).

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,7 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %).

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

Brandenburg mit zweitstärkstem Wirtschaftswachstum aller Bundesländer

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 entgegen dem Bundestrend um 2,1 %.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 %. Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab.

Die Beschäftigung entwickelte sich mit einem Plus von 0,4 % leicht positiv. Die Reallöhne sind im dritten Quartal 2023 in Brandenburg um 0,6 % gestiegen.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat - stabilisiert Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Wohnungsmarkt: Leichtes Bevölkerungswachstum und erschwerte Investitionsbedingungen

Auch im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 stieg die Bevölkerungszahl um 2 980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse deutlich nach oben bewegt. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 % stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg - wie auf Bundesebene - die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Mit der Ende 2023 neu verabschiedeten Wohnungsbauförderung für die Jahre 2024/2025 versucht die Landesregierung gegenzusteuern.

Die **Landeshauptstadt Potsdam** ist seit über zwei Jahrzehnten eine nachhaltig wachsende Stadt. Ende 2023 lebten gemäß den Angaben vom Bereich Statistik und Wahlen der Stadt 187 310 Einwohner in Potsdam (2022: 186 262). Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von sehr hoher Nachfrage bei zu geringem Angebot und folglich marginalem Leerstand gekennzeichnet. Insbesondere fehlen Wohnungen im preisgünstigen sowie wegen auslaufender Bindungen im mietpreis- und belegungsgebundenen Segment. Durch die aufgrund der Rahmenbedingungen rückläufige Zahl der neu gebauten Wohnungen wächst die gesamtstädtische Herausforderung, Wohnen zu angemessenen Bedingungen für alle Potsdamer zu ermöglichen, weiter an.

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.

Zum Jahresende bewirtschaftete die Genossenschaft einen Wohnungs- und Immobilienbestand von 7 652 Nutzungseinheiten.

	31.12.2022	Veränderungen	31.12.2023
Genossenschaftswohnungen	6 657	0	6 657
Gewerbeobjekte	67	-3	64
Garagen	234	-1	233
Kfz-Stellplätze	698	0	698
Einheiten gesamt	7 656	-4	7 652

Die Verringerung der Gewerbeanzahl resultiert aus der Zusammenlegung von kleinen Gewerbeeinheiten.

Nachdem in 2020 und 2021 keine Nutzungsentgelterhöhungen durchgeführt wurden, um die Folgen der Corona-Pandemie abzumildern, wurde das Nutzungsentgelterhöhungsmoratorium in 2022 und 2023 fortgeführt, weil sich durch den Ukraine-Krieg und die dadurch forcierte Energiekrise die Energiepreise und allgemeine Inflation rasant entwickelten. Die Jahresnettokaltentgelte erhöhten sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr planmäßig nur leicht um knapp 0,2 Mio. EUR, d. h. um 0,6 %, auf rund 27,7 Mio. EUR. Die Entgelt-erhöhungen resultieren vor allem aus der Beendigung einer komplexen Modernisierungsmaßnahme aus 2022 mit Grundrissverbesserungen und Aufzugsnachrüstung sowie durch Anpassungen der Nutzungsentgelte bei Neuvergabe von Wohnungen, insbesondere nach umfangreicher Herrichtung sowie altersgerechten Umbauten durch Duscheinbauten.

Das durchschnittliche Nutzungsentgelt des gesamtgenossenschaftlichen Wohnungsbestandes betrug zum Bilanzstichtag 5,63 EUR/m² Wohnfläche (2022: 5,59 EUR/m²). Es ist festzustellen, dass unsere genossenschaftlichen Nutzungsentgelte weitgehend 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 2023 stiegen die umlagefähigen Kosten trotz gewährter staatlicher Hilfen in Form der Preisbremsen für Fernwärme (-0,9 Mio. EUR) und Strom (-0,4 Mio. EUR) um 1,9 Mio. EUR. Insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser waren trotz durchschnittlicher Verbrauchssenkung von über 5 % um 1,4 Mio. EUR höher, weil sich die Arbeitspreise für Fernwärme und Heizungsstrom im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelten. Durch die Umsatzsteuersenkung von 19 % auf 7 % für leitungsgebundene Wärmelieferungen fielen 0,5 Mio. EUR weniger an. Die kalten Betriebskosten stiegen um 0,5 Mio. EUR. Dabei erhöhten sich die Versicherungskosten infolge des hohen Schadensverlaufes und der Erhöhung des gleitenden Neuwertes um 0,2 Mio. EUR. Die Stromkosten für Beleuchtung, Aufzug, Lüftung und Brandschutz erhöhten sich um 0,4 Mio. EUR, die durch gewährte Preisbremsen um knapp 0,3 Mio. EUR gemindert wurden. Die Kosten der Gartenpflege und Reinigung nahmen jeweils um knapp 0,1 Mio. EUR zu, insbesondere wegen erhöhter Aufwendungen für Baumpflege und -fällung sowie durch die gesetzliche Anhebung der Mindestlöhne, aber auch durch die erhöhte Anzahl der Objekte.

Zum Jahresende 2023 waren 41 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 38 Wohnungen). Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,6 % wie im Vorjahr. Neun leere Wohnungen dienten dem bewussten Umzugsmanagement in Vorbereitung einer zukünftigen Modernisierung. Wegen geplanter Grundrissänderungen und Aufzugsnachrüstungen muss ein Gebäude komplett leer gezogen werden. Der übrige nicht baubedingte Leerstand zum Jahresende war mit 0,5 % wie in Vorjahren faktisch Null.

Die Erlösschmälerungen - leerstandsbedingte Ausfälle von Nutzungsentgelten und gewährte Minderungen - betragen wie im Vorjahr 0,2 Mio. EUR.

Die Forderungen aus rückständigen Nutzungsentgelten, Betriebskostennachzahlungen, Gerichts- und Räumungskosten, Schadensersatzansprüchen u. a. (knapp 0,1 Mio. EUR) waren gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Sie betragen 0,3 % (Vorjahr: 0,4 %) der Sollmieten. Unter Hinzurechnung der Abschreibungen und Wertberichtigungen abzüglich der Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen aus Vorjahren (7,2 TEUR; 2022: 28,7 TEUR) betrug die Mietschuldenquote 0,3 % (Vorjahr: 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 30 auf 33, davon 25 wegen Zahlungsverzugs, die übrigen wegen Störung des Hausfriedens, Verweigerung des Einbaus von Rauchwarnmeldern und anderer Vertragsverletzungen. In 17 Fällen wurde Klage eingereicht. Leider mussten trotz aller Bemühungen in zwei Fällen (2022: 5) Zwangsräumungen durchgeführt werden, eine weitere in 2024.

Mit 391 Wohnungskündigungen in 2023 (2022: 352) erhöhte sich die Fluktuationsquote um 0,6 % auf 5,9 %. Die Auszüge sind zu 32,7 % durch die demografische Entwicklung bedingt, im Vergleich zum Vorjahr (29,0 %) steigend. Ein hoher Anteil entfällt auf Umzüge innerhalb der Genossenschaft (2023: 32,7 %; 2022: 31,5 %). Das belegt, dass unsere Wohnungen 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	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Eigenkapitalquote (bezogen auf das Bilanzvolumen)	51,03 %	50,40 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsaufwendungen/-erträge und Beteiligungserträge	13 606 TEUR	13 281 TEUR
durchschnittliches Nutzungsentgelt für:		
- Bestandswohnungen	5,50 EUR/m ²	5,45 EUR/m ²
- Neubauwohnungen	8,92 EUR/m ²	8,93 EUR/m ²
abgerechnete kalte Betriebskosten	1,54 EUR/m ²	1,54 EUR/m ²
abgerechnete warme Betriebskosten	0,64 EUR/m ²	0,79 EUR/m ²
Leerstandsquote (ohne baubedingten Leerstand)	0,48 %	0,33 %
Fluktuation	5,87 %	5,29 %
Instandhaltungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	17,82 EUR/m ²	14,79 EUR/m ²
Instandhaltungs- und aktivierte Modernisierungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	19,44 EUR/m ²	20,80 EUR/m ²
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltentgelte	14,53 %	16,12 %

Investitionstätigkeit

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat 2023 wie in Vorjahren planmäßig in ihre Bestände investiert. Insgesamt wurden 7,7 Mio. EUR (2022: 8,3 Mio. EUR) für die Bestandserhaltung und -entwicklung aufgewendet. Davon wurden 2,2 Mio. EUR (2022: 2,1 Mio. EUR) für die laufende Instandhaltung benötigt. Darin enthalten sind 0,6 Mio. EUR (2022: 0,5 Mio. EUR) Aufwendungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden.

Die komplexe Modernisierung des sechsgeschossigen Würfelgebäudes Hans-Grade-Ring 60 mit Grundrissverbesserungen und Aufzugsnachrüstung wurde in 2023 beendet. Es wurden 0,6 Mio. EUR aktiviert. Insgesamt wurden 2,9 Mio. EUR investiert.

Für die Herrichtung von Leerwohnungen vor Neuvergabe wurden 0,5 Mio. EUR mehr als im Vorjahr, insgesamt 1,6 Mio. EUR, ausgegeben, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Im Rahmen von Strangsanierungen wurden Bäder hergerichtet (0,2 Mio. EUR). Des Weiteren wurden auf Antrag, oft mit Bezuschussung durch die Krankenkassen, Wannens- in Duschbäder umgebaut, um diese barriereärmer zu gestalten (0,1 Mio. EUR).

In der Wohnscheibe Zentrum-Ost mit 433 Wohnungen in 10 Aufgängen wurde die in 2022 begonnene Instandsetzung der Abwasser-Sammelleitungen im Keller beendet. In dem Zusammenhang erfolgte auch die Neuorganisation der Abstellräume sowie der Umbau zu barrierefreien Dusch-Bädern im Erdgeschoss. Dafür wurden 0,9 Mio. EUR ausgegeben, nachdem 2022 Aufwendungen in Höhe von knapp 1,0 Mio. EUR entstanden.

Für die planmäßige Instandsetzung von Gebäudetechnik wurden 0,8 Mio. EUR verwendet, für Einhausungen und Außenanlagen weitere 0,7 Mio. EUR.

Im Rahmen der Hausgeldabrechnungen für unsere Eigentumswohnungen wurden periodische Instandsetzungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR abgerechnet.

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 betragen 26,8 Mio. EUR. Es wurden 2023 8,2 Mio. EUR aktiviert, kumuliert 19,1 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. Die Gesamtfertigstellung wird für Anfang des 2. Halbjahres 2024 erwartet.

Zum Kahleberg – Turm und Zeile

Im zweiten Halbjahr 2023 war Baustart für unser Bauvorhaben Zum Kahleberg 28 - 34 in der Waldstadt II. Im Jahr 2017 durchgeführten Wettbewerb hatte sich der Entwurf Turm (zwölfgeschossiges Hochhaus) und Zeile (fünfgeschossiger Gebäuderiegel) mit insgesamt 83 Wohnungen durchgesetzt. Die geplanten Baukosten betragen 24,4 Mio. EUR. Die Fertigstellung soll Ende 2025 sein. In 2023 wurden Herstellungskosten in Höhe von 2,0 Mio. EUR aktiviert.

Ahornstraße – Bürogebäude mit Eigennutzung

Die in 2022 begonnene Planung für ein überwiegend selbstgenutztes Bürogebäude im Gewerbequartier Babelsberg wurde 2023 fortgesetzt. Der Erdgeschossbereich einschließlich Werkstatt und Fuhrparkunterstellung soll als zentraler Basisstandort für unseren operativen Regiebereich dienen. Ergänzend ist eine gewerbliche Vermietung nicht benötigter Büroflächen vorgesehen. Baubeginn war im 2. Quartal 2024. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Es wurde ein Gesamtbudget von 5,8 Mio. EUR veranschlagt. Im Berichtsjahr entstanden Planungskosten in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Grunderwerb

Das unbebaute Grundstück Ahornstraße mit einer Fläche von 2 062 m² wurde im August 2022 erworben. Mit der Kaufpreiszahlung im Januar 2023 sind Nutzen und Lasten auf die Genossenschaft übergegangen. Es sind Grundstückskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR im Berichtsjahr angefallen.

Finanzierungsmaßnahmen

Zur Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgten 2023 Kreditvalutierungen in Höhe von 5,6 Mio. EUR. Dabei wurden zur Refinanzierung der komplexen Modernisierung des Hans-Grade-Ring 60 in 2022/2023 Darlehen in Höhe von 1,7 Mio. EUR abgerufen, für die Baukostensteigerungen beim Bauvorhaben Potsdamer Mitte 1,4 Mio. EUR. Für das Los 1 der Potsdamer Mitte wurden Fördermittel der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 2,5 Mio. EUR valutiert. Von den vorzeitig zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen in 2021 abgerufenen Darlehen für die Potsdamer Mitte in Höhe von 7,5 Mio. EUR waren zum 31.12.2022 noch 0,8 Mio. EUR wegen fehlenden Baufortschritts als Barsicherheit an die Bank verpfändet. Die Verpfändung wurde 2023 aufgehoben.

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

Personalbereich

Die Mitarbeiter sind ein Kernpfeiler unseres Erfolges. Für die Erzielung einer nachhaltigen Unternehmensbindung bedarf es in der Zukunft besondere Beachtung. 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 seit längerer Zeit 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 und das Team der Bautechnik ergänzt werden. Mit vorausschauenden Stellennachbesetzungen und notwendigen Ergänzungen in einzelnen Fachbereichen, wie zum Beispiel Büroassistenten, IT und Organisation, Bestandsverwaltung und Hauswarte wollen wir nachhaltig den zeitgemäßen Service für unsere Mitglieder sichern und neuen Anforderungen gewachsen sein.

Der Entwicklung und Förderung von beruflichem Nachwuchs als Ausbilder widmen wir uns seit vielen Jahren intensiv, um über eigene Optionen bei planbaren Stellennachbesetzungen zu verfügen. Deshalb absolvieren bei uns zurzeit vier 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.

Besondere Beachtung widmen wir dem Bereich der Digitalisierung. Die Nutzung verschiedener Anwendungsprogramme für die laufenden Tagesgeschäfte und die Planung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen auf der Grundlage homogener Datenstrukturen bedarf einer qualifizierten Administration und laufender Schulung der Anwender. Dies gilt insbesondere für die Einführung neuer Module zur Prozessoptimierung und Verbesserung unserer Dienstleistung für unsere Mitglieder und Vertragspartner.

Um die Mitarbeiterzufriedenheit und die Qualität der Arbeit zu fördern, wurden Weiterbildungen in einem Wertumfang von 36,6 TEUR (Vorjahr 45,4 TEUR) durchgeführt. Neben themenbezogenen Maßnahmen für einzelne Mitarbeiter und Führungskräfte 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.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter, ohne Vorstand, verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr mit 46,37 Jahren (2022: 46,53) leicht. 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:

	2023		2022		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.800,7	92,9	38.367,4	99,6	-566,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	945,4	2,3	866,5	2,3	78,9
Bestandsveränderungen	1.937,3	4,8	-725,2	-1,9	2.662,5
	40.683,4	100,0	38.508,7	100,0	2.174,7
Betriebskosten und Grundsteuern	11.793,9	29,0	9.859,7	25,6	1.934,2
Instandhaltungsaufwand	7.096,0	17,5	5.887,4	15,3	1.208,6
Personalaufwendungen	4.734,9	11,6	4.572,1	11,9	162,8
Abschreibungen	7.693,3	18,9	7.702,0	20,0	-8,7
Zinsaufwendungen	3.990,1	9,8	4.410,9	11,5	-420,8
Sonstige Aufwendungen	1.270,2	3,1	1.438,4	3,7	-168,2
	36.578,4	89,9	33.870,5	88,0	2.707,9
<u>Geschäftsergebnis</u>	4.105,0	10,1	4.638,2	12,0	-533,2
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	275,6		21,9		253,7
<u>Jahresergebnis</u>	4.380,6		4.660,1		-279,5

Das Geschäftsergebnis 2023 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. EUR. Während um 2,7 Mio. EUR höhere Aufwendungen anfielen, stiegen die Erträge um 2,2 Mio. EUR. Ursächlich für diese Entwicklung sind vor allem die Veränderungen der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Weil diese in 2022 insbesondere durch die Dezemberhilfen und Verbrauchseinsparungen um 0,7 Mio. EUR geringer anfielen, waren die Umsätze aus den Betriebskostenabrechnungen 2022 in 2023 entsprechend geringer. Infolge der Energiekrise und der dadurch ausgelösten starken Inflationsentwicklung stiegen die umlagefähigen Kosten in 2023 trotz staatlicher Hilfen um 1,9 Mio. EUR und entsprechend der Posten Bestandsveränderungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Betriebskostenabrechnungsergebnis blieben mit 27,4 Mio. EUR (Vorjahr 27,3 Mio. EUR) fast unverändert. Dabei erhöhten sich die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe um knapp 0,2 Mio. EUR auf 27,2 Mio. EUR, überwiegend im Rahmen der Neuvermietung und durch wohnwerterhöhende Baumaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands und Mietminderungen erhöhten sich nur leicht und betragen 0,2 Mio. EUR.

Die Betriebskosten stiegen infolge der Energiekostenexplosion und starken Inflationsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr trotz staatlicher Hilfen (Preisbremsen für Fernwärme und Strom sowie abgesenkter USt-Satz für Wärmelieferungen) und Verbrauchssenkungen von durchschnittlich über 5 % um 1,9 Mio. EUR. Dabei stiegen die Kosten für Heizung und Warmwasser um 1,4 Mio. EUR und die kalten Betriebskosten um 0,5 Mio. EUR.

Für die laufende Instandhaltung wurden 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR) aufgewendet. Die Aufwendungen für periodische Instandsetzung beliefen sich auf 4,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR).

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 0,2 Mio. EUR ist vor allem durch die Tarifierhöhung um 2,1 % zum 01.01.2023 bedingt.

Die Zinsaufwendungen sind wegen des langanhaltenden Zinstiefs in Vorjahren und der dadurch sehr guten Prolongationsmöglichkeiten sowie der annuitätischen Verringerung der Zinsen zu Lasten der Tilgung um 0,4 Mio. EUR gesunken. In 2023 wurden weitere Forward-Umschuldungen in Höhe von 2,9 Mio. EUR wirksam.

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war sowohl im Geschäftsjahr 2023 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).

	2023	2022	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.380,6	4.660,1	-279,5
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf das Anlagevermögen	7.693,3	7.702,0	-8,7
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	231,6	36,1	195,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	551,2	417,4	133,8
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	-802,0	-437,5	-364,5
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	1.546,7	869,5	677,2
Sonstige Beteiligungserträge	-29,1	-22,7	-6,4
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen von Anlagenvermögen	4,9	33,2	-28,3
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	3.744,3	4.408,2	-663,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.321,5	17.666,3	-344,8
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	25,5	3,5	22,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.236,2	-7.436,4	-4.799,8
Auszahlungen für Erhöhungen der Instandhaltungsrücklagen	-461,1	-407,7	-53,4
Erhaltene Zinsen	244,2	1,1	243,1
Erhaltene Dividende	29,1	22,7	6,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.398,5	-7.816,8	-4.581,7
Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	49,8	62,9	-13,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.400,3	4.944,4	1.455,9
Auszahlungen wegen planmäßiger Tilgungen von Krediten	-7.793,5	-7.603,6	-189,9
Auszahlungen wegen einmaliger Geldbeschaffungskosten	-29,9	0,0	-29,9
Gezahlte Zinsen	-3.988,5	-4.409,3	420,8
Erhaltene Zuschüsse	414,7	0,00	414,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.947,1	-7.005,6	2.058,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-24,1	2.843,9	-2.868,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.275,5	13.299,6	-24,1
abzüglich kurz-/mittelfristig verpfändeter Geldanlagen, insbesondere als Sicherheit für Kredite und Investitionsverpflichtungen	0,00	-1.274,8	1.274,8
Finanzmittelfond am Ende der Periode (ohne verpfändete Guthaben)	13.275,5	12.024,8	1.250,7

Die gute Finanzlage der Genossenschaft zeigt sich auch durch den in der Vermögenslage dargestellten Überschuss der kurz- und mittelfristigen Vermögensgegenstände über die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 10,6 Mio. EUR. Wohnungswirtschaftlich ist bedeutsam, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die Bedienung des Kapitaldienstes auskömmlich ist:

	2023	2022	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.321,5	17.666,3	-344,8
gezahlte Zinsen	-3.988,5	-4.409,3	420,8
planmäßige Tilgungen	-7.793,5	-7.603,6	-189,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	5.539,5	5.653,4	-113,9

Vermögenslage

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

	zum 31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2023		2022		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	302.528,2	94,8	298.430,4	95,0	4.097,8
Geldbeschaffungskosten	43,1	0,0	14,8	0,0	28,3
	<u>302.571,3</u>	<u>94,8</u>	<u>298.445,2</u>	<u>95,0</u>	4.126,1
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.177,2	1,0	2.473,1	0,8	704,1
Liquide Mittel	13.275,5	4,2	13.299,6	4,2	-24,1
	<u>16.452,7</u>	<u>5,2</u>	<u>15.772,7</u>	<u>5,0</u>	680,0
Bilanzvolumen	<u>319.024,0</u>	<u>100,0</u>	<u>314.217,9</u>	<u>100,0</u>	4.806,1
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	162.793,1	51,0	158.362,7	50,4	4.430,4
Fremdkapital	150.178,3	47,1	151.571,5	48,2	-1.393,2
Rückstellungen	202,9	0,1	194,1	0,1	8,8
	<u>313.174,3</u>	<u>98,2</u>	<u>310.128,3</u>	<u>98,7</u>	3.046,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Sonstige Rückstellungen	578,4	0,2	355,6	0,1	222,8
Verbindlichkeiten	5.271,3	1,6	3.734,0	1,2	1.537,3
	<u>5.849,7</u>	<u>1,8</u>	<u>4.089,6</u>	<u>1,3</u>	1.760,1
Bilanzvolumen	<u>319.024,0</u>	<u>100,0</u>	<u>314.217,9</u>	<u>100,0</u>	4.806,1

In der oben aufgeführten Darstellung wurden die verauslagten Heiz- und Betriebskosten im Posten Unfertige Leistungen (12,3 Mio. EUR) mit den Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter im Posten Erhaltene Anzahlungen (14,6 Mio. EUR) verrechnet. Bankguthaben aus Mietkautionen wurden mit den entsprechenden Verbindlichkeiten, insgesamt 0,2 Mio. EUR, aufgerechnet. Wegen ausstehender Hausgeldabrechnungen wurden Rückstellungen für die Bewirtschaftungskosten unserer Eigentumswohnungen (0,3 Mio. EUR) gebildet, die mit den geleisteten Hausgeldvorauszahlungen im Posten Sonstige Vermögensgegenstände verrechnet wurden.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2023 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (302,6 Mio. EUR) wurde vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (313,2 Mio. EUR) finanziert.

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 4,1 Mio. EUR. Dabei stehen den Investitionen ins An-

gevermögen (12,2 Mio. EUR) Zuschüsse aus Landesförderung (0,4 Mio. EUR) und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 4,4 Mio. EUR, insbesondere durch den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 4,4 Mio. EUR, während ferner auch die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder leicht zunahmen.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Vorjahresvergleich um 0,2 Mio. EUR höher, insbesondere weil sich die Erstellung der Verbrauchsabrechnungen für 2023 in 2024 verzögert und für die Schlussrechnungen der Messdienstleister eine um 0,2 Mio. EUR höhere Rückstellung gebildet wurde.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungen sanken um 1,4 Mio. EUR. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von 7,8 Mio. EUR geleistet. Denen standen Kreditzugänge in Höhe von 5,6 Mio. EUR gegenüber. Die im Vorjahr wegen fehlenden Baufortschritts verpfändeten Kreditvalutierungen in Höhe von 0,8 Mio. EUR wurden freigegeben.

PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft verlief 2023 planmäßig und schloss mit einem Jahresüberschuss von 4,4 Mio. EUR ab. Trotz der negativen Umfeldfaktoren haben wir unsere Jahresziele erreicht. Das Jahr 2023 war geprägt von einer ungewöhnlich hohen Inflation, die zwar im Laufe des Jahres spürbar abebbte, aber in Reaktion auch ein verstärktes Lohnwachstum bewirkte, was wiederum zu weiteren Preissteigerungen führt. Durch diese Entwicklung, insbesondere die Energiekostenexplosion, sind die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten stark gestiegen, aber auch der Bau und die Instandhaltung haben sich verteuert. Wegen der tendenziell geringeren Konjunkturanfälligkeit der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen und insbesondere der guten Rahmenbedingungen in Potsdam wird die kontinuierliche Bewirtschaftung unserer Bestände 2024 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 steigenden Lebenshaltungskosten entwickeln werden.

Seit Beginn der Corona-Pandemie, an die sich die Energiekrise infolge des Ukraine-Krieges nahtlos anschloss, wurden zur Abmilderung der allgemeinen hohen Verbraucherpreissteigerungen grundsätzlich keine Entgelterhöhungen durchgeführt. Zur Aufrechterhaltung unserer Bestandsqualität und Sicherung notwendiger Investitionen wurden wegen steigender Bau- und Bewirtschaftungskosten Anfang 2024 bestandsweit Entgelterhöhungen um durchschnittlich 7,5 % realisiert. Die Fertigstellung unseres Neubaus Potsdamer Mitte ist für Anfang des 2. Halbjahres 2024 geplant, so dass ab Juli mit der sukzessiven Erstvermietung begonnen werden kann. Die Genossenschaft rechnet mit einem Anstieg der Nettoentgelte um 1,7 Mio. EUR auf 29,1 Mio. EUR, bei einer um 0,3 Mio. EUR geringeren Zinsbelastung in Höhe von 3,7 Mio. EUR, insbesondere infolge der günstigen Forward-Prolongationen in Vorjahren und fortschreitender Tilgung.

Ende 2024 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an flüssigen Mitteln von 5,0 Mio. EUR bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von knapp 4,0 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 2024 geplante Investitionsvolumen von 27,3 Mio. EUR ist um 8,9 Mio. EUR höher als die Ist-Kosten 2023 (18,4 Mio. EUR). Davon sind 18,3 Mio. EUR (Ist 2023: 10,7 Mio. EUR) für Neubaumaßnahmen geplant, davon entfallen 2,8 Mio. EUR auf Budgetüberhänge aus 2023. Für die Bestandsentwicklung sollen 9,0 Mio. EUR verwendet werden, davon 8,3 Mio. EUR sofort aufwandswirksam. In Anlehnung an die Ist-Kosten 2023 soll der geplante Anteil für die laufende Instandhaltung 2,1 Mio. EUR betragen.

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 grundmodernisiert. 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. Für ein in 1993 modernisiertes Gebäude in Zentrum Ost ist ein umfangreicher Umbau mit Grundrissverbesserungen, Aufzugsnachrüstungen und Anbau ab 2027 geplant.

Wir müssen für unsere Mitglieder den Bestand ergänzende neue moderne und bedarfsgerechte Wohnungen anbieten. Deshalb hat sich die Genossenschaft gemeinsam mit zwei anderen Potsdamer Genossenschaften an der Konzeptausschreibung zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers im Potsdamer Norden in Krampnitz - Bergviertel- im Mai 2023 beworben und den Zuschlag bekommen. Ende Mai 2024 sollen entsprechende Anhandgabeverträge geschlossen werden, in denen die Rahmenbedingungen für den Erwerb und die Projektentwicklung einschließlich des zeitlichen Ablaufplanes geregelt werden. Die Genossenschaft plant rund 300 Wohnungen und Gewerbe in einem Autoarmen Quartier mit attraktiven Freianlagen voraussichtlich ab 2027 zu bauen.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet bislang die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR. Jedoch sanken die Bauinvestitionen im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aufgrund der Zinsanhebungen der EZB zur Inflationsbekämpfung aus, die insbesondere den Wohnungsneubau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen liegt.

Die Gesamtlage der Branche bestätigt sich auch für unsere Genossenschaft. Bei der Wohnungsvermietung sind bislang keine signifikanten Einnahmeausfälle feststellbar. Weiterhin bestehende und nicht berechenbare Liefer- und Materialengpässe führen zu Preisunsicherheiten und somit auch zur Verteuerung der Bewirtschaftung. Die Entwicklung der Bau- und Energiepreise ist hoch volatil und erschwert somit eine konstant stabile Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände.

Negative Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der vorgenannten Bedingungen, z. B. durch steigende Entgeltausfälle, sind wegen der sich abschwächenden Inflation und der gestiegenen Einkommen nicht absehbar. Mit größeren Verzögerungen bei der Durchführung von aktuellen Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Vertragsverhandlungen zu Bau- und Leistungspreisen gestalten sich aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation schwierig. Vor neuen Vertragsabschlüssen müssen weitere Preissteigerungen und Versorgungsengpässe einkalkuliert werden. Dies stellt sich in den verschiedenen Bauhauptgewerken sehr differenziert dar. Im Hochbau haben sich sowohl

die Verfügbarkeit der Firmen als auch die Preissteigerungen entspannt. Anders bei den Ausbaugewerken und insbesondere der Gebäudetechnik, bei denen sich ein breites kostenoptimierendes Vergabeverfahren schwierig gestaltet.

Die Wohnungsnachfrage in Potsdam, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist nach wie vor höher als das Wohnungsangebot. Die Bautätigkeit in Potsdam ist deutlich rückläufig. Die Zahl neu gebauter Wohnungen bleibt deshalb 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 öffentlichen Verwaltung die Investitionsbedingungen hemmender, zum anderen steigen die Preise für Grundstücke und Bauleistungen in Potsdam und seinem Umland überdurchschnittlich. Die Entwicklung der Baukapazitäten stagniert, so dass es zu Vergabeengpässen kommt. Andererseits bewirkt die rückläufige Bautätigkeit in einigen Gewerken moderate bis leicht reduzierte Vergabeergebnisse.

Eine sozial ausgewogene Entwicklung des Potsdamer Wohnungsmarktes bedarf auch des Engagements der Genossenschaften. Der „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. 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, bewarb sich die „Karl Marx“ aktuell mit zwei weiteren Potsdamer Genossenschaften als Konsortium erfolgreich um den Grundstückszuschlag für das sogenannte Bergviertel, welches die Möglichkeit für den Bau von insgesamt circa 900 Wohnungen bietet.

Die Gelegenheit einer sehr frühzeitigen Beteiligung an den Planverfahren und somit das Einbringen von genossenschaftlichen Grundsätzen für sozial verantwortbaren Wohnungsbau nehmen wir sehr aktiv wahr.

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 zu einem deutlichen Anstieg der Bruttowarmentgelte.

Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen einer modernen Verwaltung gerecht zu werden und unsere Prozesse effizienter zu gestalten, wurden die in den letzten Jahren begonnenen umfangreichen Anstrengungen für das Vorantreiben der Digitalisierung fortgeführt. Ziel ist zum einen das Informationsangebot für unsere Mitglieder und Nutzer zu verbessern, um beispielsweise Kosten- und Verbrauchswerte zu übermitteln, zum anderen aber auch um zeitintensive manuelle Arbeitsschritte der Mitarbeiter zugunsten der Beratung und Betreuung der Mitglieder einzusparen. Zugleich werden damit bessere Voraussetzungen für das Mobile Arbeiten der Mitarbeiter geschaffen und so den aktuellen Erwartungen der Belegschaft, Arbeit und Privates besser zu vereinbaren, entsprochen. 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 31.12.2023 zeigt in Kontinuität der Vorjahre, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die „Karl Marx“ erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung beeinträchtigen 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, wie die Grundsteuerreform oder neuen gesetzlichen Anforderungen infolge der Energiekrise, umgehend reagieren zu können und somit den Geschäftsbetrieb bestmöglich aufrechtzuerhalten.

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

RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Infolge der Inflationsentwicklung im Euroraum hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen sechs Mal in 2023 angehoben. Zwischen Juli 2022 und September 2023 vollzog der Rat mit insgesamt 4,5 % den stärksten Zinserhöhungszyklus seit Einführung des EURO. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, insbesondere bei dem weiterhin hohen Baukostenniveau, können unsere Investitionstätigkeit hemmen. Gegenwärtig sind die Inflationsraten deutlich gesunken. Die EZB hat signalisiert, ihren Leitzins im Juni 2024 erstmals zu senken, weitere Schritte könnten in der zweiten Jahreshälfte folgen. Sinkende Zinsen machen Baukredite wieder günstiger.

Zur Vermeidung von Zinsrisiken wurde die Finanzierung unseres Neubauvorhaben Zum Kahleberg bereits im Mai 2022 verbindlich mit 30-jähriger Zinsbindung als Volltilger über 18,0 Mio. EUR konditioniert.

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 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. Zum Bilanzstichtag waren Darlehen mit Restvaluta in Höhe von 139,9 Mio. EUR (93,1 %) mit langen Zinsbindungsfristen als Volltilger verhandelt. Weitere 8,0 Mio. EUR (5,3 %) wurden mit 20-/25-jähriger Zinsbindung konditioniert. Damit wird das langfristige Zinsrisiko nachhaltig begrenzt. In 2023 wurden für Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. EUR neue günstigere Forward-Konditionen wirksam.

Bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen wurden die Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. Daher steht trotz des hohen Darlehensvolumens (zum Bilanzstichtag 150,2 Mio. EUR \pm 47,1 % 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 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 und unserer Sozialarbeiterinnen sehr bewährt.



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023
Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses - Anlagenspiegel
Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses - Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Software und andere Lizenzen		59.247,35	62.400,81
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	263.443.244,62		269.966.918,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.592.789,51		11.878.458,94
Grundstücke ohne Bauten	583.641,61		1.381.527,04
Technische Anlagen	96.159,46		101.380,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	835.483,50		656.602,80
Anlagen im Bau	25.438.162,56		13.333.825,50
Bauvorbereitungskosten	455.705,37		970.848,89
Geleistete Anzahlungen	0,00	302.445.186,63	59.667,38
Finanzanlagen			
Beteiligungen	23.750,00		15.700,00
Andere Finanzanlagen	0,00	23.750,00	3.050,00
Anlagevermögen insgesamt		302.528.183,98	298.430.380,95
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.286.846,46	10.349.552,78
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	86.826,22		103.791,39
Forderungen aus anderen Leistungen	2.384,05		2.390,47
Sonstige Vermögensgegenstände	3.384.702,30	3.473.912,57	2.298.876,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.439.977,57	14.224.436,13
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	43.093,41		14.830,57
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.777,17	77.870,58	68.055,04
Bilanzsumme		331.806.791,16	325.492.313,33

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	368.949,35		336.784,98
der verbleibenden Mitglieder	13.685.239,83		13.635.473,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.440,00	14.073.629,18	16.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.670,47 EUR (Vorjahr: 11.086,69 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	94.964.532,72		94.964.532,72
Gesetzliche Rücklage	5.417.497,44		4.979.441,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 438.055,48 EUR (Vorjahr: 466.005,22 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	44.783.289,82	145.165.319,98	40.589.242,86
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.194.046,96 EUR (Vorjahr: 4.859.651,08 EUR)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.380.554,80		4.660.052,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-438.055,48	3.942.499,32	-466.005,22
Eigenkapital insgesamt		163.181.448,48	158.715.923,09
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	202.899,00		194.045,00
Sonstige Rückstellungen	909.881,55	1.112.780,55	355.616,31
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.617.983,11		142.234.560,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.756.733,78		10.299.759,02
Erhaltene Anzahlungen	14.610.216,58		11.623.495,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	366.166,56		327.617,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.034.931,78		1.628.249,13
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	55.795,58		67.706,47
Sonstige Verbindlichkeiten	70.734,74	167.512.562,13	45.340,55
davon aus Steuern: 114,40 EUR (Vorjahr: 31,56 EUR)			
Bilanzsumme		331.806.791,16	325.492.313,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.800.665,27		38.367.350,29
b) aus Betreuungstätigkeit	170.905,55		178.175,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistu	9.572,66	37.981.143,48	10.097,22
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.937.293,68	-725.154,64
Sonstige betriebliche Erträge		764.864,94	678.178,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.196.937,58	15.076.414,27
Rohergebnis		22.486.364,52	23.432.232,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.906.536,70		3.772.965,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	828.359,33	4.734.896,03	799.138,87
davon für Altersversorgung:	57.841,69 EUR		
(Vorjahr:	60.834,31 EUR)		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.693.316,06	7.702.047,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.200.367,73	1.350.342,44
Erträge aus Beteiligungen		29.118,39	22.707,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		249.885,54	3.614,85
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen:	5.666,92 EUR		
(Vorjahr:	2.512,68 EUR)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.993.506,05	4.415.278,42
davon Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen	3.405,00 EUR		
(Vorjahr:	4.394,12 EUR)		
Ergebnis nach Steuern		5.143.282,58	5.418.782,41
Sonstige Steuern		762.727,78	758.730,23
Jahresüberschuss		4.380.554,80	4.660.052,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage		-438.055,48	-466.005,22
Bilanzgewinn		3.942.499,32	4.194.046,96



Orange water bottle

Empty glass

White coffee cup on saucer

Glass with water

Yellow sticky note: *Handwritten text*

Yellow sticky note: WEN WERTVOLL

Yellow sticky note: MITTAUZEHN
ZUKUNFT
MUSIK
der für Stelle

Yellow sticky note: Genossen-
schaffs-
gedanke

Green sticky note: Ideen-
Schwiede?

Red sticky note: *Handwritten text*

Yellow sticky note: ERKENNEN
WEN
BEI DIR
WICHTIG
IST

Yellow sticky note: WAS
MAGST
DU
MACHEN?

Yellow sticky note: IN HAUS
WAS
MAGST
DU
MACHEN?

Blue sticky note: EINGEBEGEN
SEIN
IST
WICHTIG

Yellow sticky note: Wie war es in den
letzten Jahren zwischen
Handwritten text

Green sticky note: WICHTIG
IST
WAS
MAGST
DU
MACHEN?

Blue sticky note: SPANNUNG?
HAND
GEHT
DAS
WICHTIG
IST

Orange highlighter

Yellow and green highlighters

Hand writing on a yellow sticky note

Hand writing on a yellow sticky note

ANHANG des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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.
Photovoltaikanlage	5 % 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. Dabei wurden 2023 die in Vorjahren im Posten Andere Finanzanlagen bilanzierten Geschäftsanteile an einer Genossenschaft in den Posten Beteiligungen umgegliedert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben bzw. einzelwertberichtigt sowie pauschal wertberichtigt.

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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) 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 2023 1,74 % (Vorjahr 1,44 %). Für den Bewertungsunterschied durch die Ermittlung des Durchschnittzinssatzes auf Grundlage von zehn statt sieben Jahren in Höhe von 1.954,00 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 2023, verwiesen.

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 12.286.846,46 EUR (Vorjahr 10.349.552,78 EUR) ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 86.826,22 EUR (Vorjahr 103.791,39 EUR) haben 4.251,65 EUR (Vorjahr 8.135,46 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3.384.702,30 EUR (Vorjahr 2.298.876,00 EUR) beinhalten angesparte Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen der Genossenschaft in Höhe von 1.465.658,79 EUR (Vorjahr 1.640.813,57 EUR).

Wegen ausstehender Hausgeldabrechnungen für 144 Wohnungen wurden die in 2023 geleisteten Vorauszahlungen für Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 538.760,00 EUR (Vorjahr 3.252,00 EUR) als Forderungen ausgewiesen.

Die Forderungen aus Schlussrechnungen, insbesondere für Strom, Fernwärme und Wasser, betragen 713.460,48 EUR (Vorjahr 354.507,24 EUR).

Des Weiteren bestanden Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 348.203,13 EUR (Vorjahr 106.410,93 EUR). Diese betreffen insbesondere Vorsteueransprüche aus 2023 (186.009,25 EUR) und Vorjahren (77.625,95 EUR). Ferner wurden einbehaltene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge für 2023 (59.809,64 EUR) und Vorjahre (24.758,29 EUR) ausgewiesen. Die Steueransprüche aus 2021 (22.471,50 EUR) wurden Ende April 2024 erstattet.

5. In den Flüssigen Mitteln sind Bankguthaben aus Mietkautionen in Höhe von 164.465,39 EUR (Vorjahr 144.503,78 EUR) ausgewiesen, denen entsprechende Verbindlichkeiten aus Vermietung gegenüberstehen.

Für einen Mietvertrag wurde als Mietkaution ein Kündigungsgeldkonto eingerichtet, das zum 31.12.2023 einen Saldo in Höhe von 9.000,53 EUR auswies.

Ferner wurde ein verpfändetes Bankguthaben (49.270,66 EUR) mit der Rückstellung für langfristige Gleitzeitguthaben (59.852,43 EUR) saldiert im Posten Sonstige Rückstellungen bilanziert.

6. Entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung wurde der Bilanzgewinn aus 2022 in Höhe von 4.194.046,96 EUR in die Anderen Ergebnismittel eingestellt.

7. Die Sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für:

Bewirtschaftungskosten	581.500,00 EUR
Jubiläumzahlungen	175.050,00 EUR
Erstellung des Jahresabschlusses	60.000,00 EUR
Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Steuerberatung	52.500,00 EUR
Urlaub, Gleitzeitguthaben	
u. a. Personalarückstellungen	<u>40.831,55 EUR</u>
Insgesamt	<u>909.881,55 EUR</u>

Die Rückstellungen für Bewirtschaftungskosten entfallen in Höhe von 331.500,00 EUR auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Instandhaltungskosten für unsere Eigentumswohnungen, denen geleistete Hausgeldvorauszahlungen im Posten Sonstige Vermögensgegenstände gegenüberstehen.

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 2023, 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 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	5
Technische Mitarbeiter	19	2
Regieabteilung	9	16
Gesamt	46	23

Davon waren durchschnittlich 0,9 Arbeitnehmer (Vorjahr 1,4 Arbeitnehmer) ohne Lohnfortzahlung, insbesondere wegen Krankheit oder Kind krank. Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

4. Entwicklung der verbleibenden Mitglieder:

Stand am 1. Januar 2023	8.122 Mitglieder
Zugänge	384 Mitglieder
Abgänge	- 306 Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2023	8.200 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich in 2023 um 49.766,22 EUR. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Potsdam, 30. Mai 2024

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG
Vorstand



Bodo Jablonowski



Sebastian Krause

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:
Ferdinand Rohmann Vorsitzender
Detlef Brauer
Ron Gösel
Rüdiger Hinze
Reimar Kobi
Marion Kruse
Angelika Pohl
Simone Rother
Laura Schwarz

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

E. Weitere Angaben

I. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2023 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.380.554,80 EUR ab. Satzungsgemäß wurden 10 % (438.055,48 EUR) der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung auf der Grundlage ihrer Beschlüsse vor, den übrigen Bilanzgewinn in Höhe von 3.942.499,32 EUR in den Posten Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

ANLAGE I zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	362.950,88	34.715,77	57.497,31		340.169,34
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	435.104.618,77	654.282,23		2.636,39	435.761.537,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.205.212,24	2.365,70			14.207.577,94
Grundstücke ohne Bauten	1.381.527,04	562.115,22		-1.360.000,65	583.641,61
Technische Anlagen	104.426,55				104.426,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.545.136,44	329.485,74	207.504,10	59.667,38	1.726.785,46
Anlagen im Bau	13.333.825,50	10.297.461,03	405.137,15	2.212.013,18	25.438.162,56
Bauvorbereitungskosten	970.848,89	350.750,80	11.245,40	-854.648,92	455.705,37
Geleistete Anzahlungen	59.667,38			-59.667,38	0,00
	466.705.262,81	12.196.460,72	623.886,65	0,00	478.277.836,88
Finanzanlagen					
Beteiligungen	15.700,00	5.000,00		3.050,00	23.750,00
Andere Finanzanlagen	3.050,00			-3.050,00	0,00
	18.750,00	5.000,00			23.750,00
Anlagevermögen insgesamt	467.086.963,69	12.236.176,49	681.383,96	0,00	478.641.756,22

kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023 EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR	Abschrei- bungen auf Abgänge EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
300.550,07	32.924,97	52.553,05	280.921,99	59.247,35	62.400,81
165.137.699,96	7.180.592,81		172.318.292,77	263.443.244,62	269.966.918,81
2.326.753,30	288.035,13		2.614.788,43	11.592.789,51	11.878.458,94
0,00			0,00	583.641,61	1.381.527,04
3.045,77	5.221,32		8.267,09	96.159,46	101.380,78
888.533,64	175.296,43	172.528,11	891.301,96	835.483,50	656.602,80
0,00			0,00	25.438.162,56	13.333.825,50
0,00	11.245,40	11.245,40	0,00	455.705,37	970.848,89
0,00			0,00	0,00	59.667,38
168.356.032,67	7.660.391,09	183.773,51	175.832.650,25	302.445.186,63	298.349.230,14
0,00			0,00	23.750,00	15.700,00
0,00			0,00	0,00	3.050,00
0,00			0,00	23.750,00	18.750,00
168.656.582,74	7.693.316,06	236.326,56	176.113.572,24	302.528.183,98	298.430.380,95

Anlage II zum Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			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 gegenüber Kreditinstituten	137.617.983,11 <i>(142.234.560,27)</i>	7.656.942,49 <i>(7.317.821,17)</i>	32.031.683,02 <i>(31.030.510,12)</i>	97.929.357,60 <i>(103.886.228,98)</i>	137.617.983,11 <i>(142.103.829,31)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.756.733,78 <i>(10.299.759,02)</i>	720.838,32 <i>(626.888,05)</i>	3.001.025,51 <i>(2.656.022,24)</i>	9.034.869,95 <i>(7.016.848,73)</i>	12.756.733,78 <i>(10.299.759,02)</i>
Erhaltene Anzahlungen	14.610.216,58 <i>(11.623.495,96)</i>	14.610.216,58 <i>(11.623.495,96)</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	366.166,56 <i>(327.617,53)</i>	366.166,56 <i>(327.617,53)</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.034.931,78 <i>(1.628.249,13)</i>	1.825.771,49 <i>(1.442.137,32)</i>	209.160,29 <i>(186.111,81)</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	55.795,58 <i>(67.706,47)</i>	55.795,58 <i>(67.706,47)</i>			
Sonstige Verbindlichkeiten	70.734,74 <i>(45.340,55)</i>	70.734,74 <i>(45.340,55)</i>			
Gesamt	167.512.562,13 <i>(166.226.728,93)</i>	25.306.465,76 <i>(21.451.007,05)</i>	35.241.868,82 <i>(33.872.644,17)</i>	106.964.227,55 <i>(110.903.077,71)</i>	150.374.716,89 <i>(152.403.588,33)</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 · Internet: www.wgkarlmarx.de

Druck

Gieselmann Medienhaus GmbH

Fotos

Tina Merkau

Titelbild	Bewohnerfest I Potsdam West
Seite 2	Hausanschlussstation I Waldstadt II
Seite 4	Aufzug I Innenstadt
Seite 8	Fahrradhaus I Waldstadt II
Seite 10	Photovoltaikanlage I Waldstadt II
Seite 26	Gästewohnung I Havelbucht
Seite 32	Impression I WERKSTATT

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

Ferdinand Rohmann	Vorsitzender Vorsitzender des Rechtsausschusses
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
Simone Rother	Stellvertretende Schriftführerin
Laura Schwarz	Finanzausschuss

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

