
L A G E B E R I C H T 2 0 2 3

W/BG WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
BRANDENBURG eG

Geschäftssitz: Silostraße 8-10, 14770 Brandenburg
Amtsgericht Potsdam, Registergericht, Reg.-Nr. GnR 68 P

LAGEBERICHT

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG ist der größte Anbieter von Mietwohnraum in der Stadt Brandenburg. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Damit richtet sich die Genossenschaft an breite Schichten der Bevölkerung, um deren Wohnungsbedürfnisse in unterschiedlichen Lagen und Qualitäten in der Stadt Brandenburg zu erfüllen. Neben der Kernaufgabe des Errichtens und Bewirtschaftens der genossenschaftlichen Wohnungen gehören dazu auch das Errichten und Bewirtschaften von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie Läden und Räumen für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

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 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 Prozent stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat / stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickel-

ten 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.

Prognose: 2024 mit weiteren Investitionsrückgängen

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 Prozent sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnte mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen sich zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Land Brandenburg: Stärkstes Wirtschaftswachstum aller Bundesländer

Brandenburgs **Wirtschaft** wuchs 2023 – entgegen dem Bundestrend – im ersten Halbjahr 2023 um sechs Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das Verarbeitende Gewerbe (Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetriebe).

Die **Verbraucherpreise** erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Prozent. 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 Prozentpunkten leicht positiv. Die **Arbeitslosigkeit** stieg 2023 um 0,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Die **Reallöhne** sind im dritten Quartal 2023 in Brandenburg um 0,6 Prozent gestiegen.

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, wobei sich der Zugewinn vor allem aus Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste.

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. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Gleichzeitig stiegen die **Baupreise** 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 Prozent stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Auch für 2024 wird hier keine Belebung erwartet.

Brandenburg an der Havel: Chancen und Risiken

Das Marktumfeld in der Stadt Brandenburg an der Havel bewegt sich zuletzt deutlich aufwärts. Die Einwohnerzahl hat sich im Jahr 2023 auf über 74.000 Einwohner¹ erhöht. Allerdings bei einem hohen Durchschnittsalter. Die Erhöhung der Einwohnerzahl basiert auf sehr hohen Wanderungsgewinnen trotz eines hohen Sterbeüberschusses.

Eine seit Jahren erhoffte Teilnahme am Bevölkerungswachstum des Berliner Umlandes findet substantiell statt. Unsicherheit bleibt wegen der prognostizierten höheren Sterbeüberschüsse in künftigen Jahren. Ob die Wanderungsgewinne dauerhaft darüber liegen, ist fraglich.

Eine durchgreifende Veränderung des lokalen Arbeitsmarkts, die Einwohnerzuzug generieren könnte, ist noch nicht sichtbar. Die Arbeitslosigkeit in Brandenburg an der Havel ist zuletzt sogar wieder gestiegen und

¹ https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/12/Statistik/2024_Bev%C3%B6lkerungsbericht.pdf

liegt mit 8,6% im Dezember 2023 etwas höher als im Vorjahresmonat² und weiterhin über dem Landesdurchschnitt (6,0% im Dezember 2023, Vorjahresmonat 5,7%). Die Einkommensentwicklung hängt dem Landesdurchschnitt weiter hinterher. Im Jahr 2021 hatte die Stadt Brandenburg an der Havel mit 20.900 € p.a. hinter Frankfurt (Oder) das zweitgeringste verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Land Brandenburg³. Das beschränkt die Möglichkeiten, höhere Mieten zu erzielen.

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Der Leerstand ist im Berichtsjahr erneut deutlich um 75 Wohnungen gesunken, davon allerdings 40 wegen Abriss. Die Mitgliederzahl steigt spürbar um 67 Mitglieder an. Die Genossenschaft stellt sich bei der Wohnungsvergabe weiter dem Umstand, dass, um eine Wohnung vermietbar zu machen, in überwiegender Zahl eine Kompletterneuerung notwendig ist. Dem erhöhten Herrichtungsaufwand begegnet die Genossenschaft mit einem ausgeweiteten Bauprogramm zur Wohnungsherrichtung. Immer mehr in Vorjahren aufwändig hergerichtete Wohnungen kommen nun in die Wiedervermietung. Bei weiter hoher Anzahl neu hergerichteter Wohnungen erhöht das die Vermietungsmöglichkeiten. Diese können in der aktuellen Zugangssituation auch genutzt werden und tragen die Trendwende beim Leerstand. Im Jahr 2023 konnte die Zahl der Einzüge mit 604 gegenüber der Vorjahreszahl (566) sogar ganz erheblich gesteigert werden. Damit konnte auch die hohe Auszugszahl von 572 in 2023 (Vorjahr: 508) kompensiert werden.

Gleichzeitig muss die Genossenschaft weiter intensive Anstrengungen unternehmen, leistungsbereite Handwerker in fast allen Gewerken zu finden.

Der Bestand an liquiden Mitteln (nach Abzug von Forderungen und Verbindlichkeiten) liegt zum Jahresende mit Tsd € 7.431,5 um ca. Tsd € 2.246,7 über der geplanten Summe. Das Baubudget wurde nicht vollständig verbraucht. Einige Anlagen verblieben als im Bau befindlich. Es wurden aber auch die Bundeshilfen aus der Energiepreislösung erlangt. Erst mit deren zuverlässiger Kenntnis im Januar 2023 konnten wirksam ab März 2023 die zuvor vorsorglich erhöhten Heizkostenvorauszahlungen der Mieter wieder gesenkt werden. Daher ist mit einer erheblichen Anzahl Gutschriften in der Betriebskostenabrechnung 2023 zu rechnen.

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2023 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr ohne Umlagenergebnis um ca. Tsd € 668,1, was aus höheren Neuvertragsmieten, Bestandsmieterhöhungen sowie Mietvereinbarungen nach Modernisierungsmaßnahmen resultiert.

Im Gegensatz zu früheren Vorjahren geht die Genossenschaft davon aus, dass die Leerstände nun weiter spürbar abgebaut werden können. Die prognostizierte demografische Entwicklung der Stadt (Sterbeüberschüsse gegenüber Wanderungsgewinnen) veranlasst uns gleichwohl, weiter genau auf die künftige Entwicklung zu achten. Die Sterbeüberschüsse bleiben langfristig. Die Wanderungsgewinne können kurzfristig enden.

Wir beachten dabei die Chancen, die sich aus dem prognostizierten Zuzugspotential sowohl von jüngeren Menschen wie auch von Senioren aus dem unmittelbaren Umland der Stadt Brandenburg ergeben und richten die Genossenschaft zunehmend auf die umfangreiche und kostenintensive Herrichtung von noch mehr Wohnungen zur Vermietung aus.

Am 31.12.2023 verwaltete die Genossenschaft 7.428 Wohnungen inklusive 9 Gästewohnungen (Vorjahr 7.474, davon 8 Gästewohnungen), 15 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 15) und 1.187 Stellplätze (Vorjahr 1.211) und 70 eigene Garagen (Vorjahr 67).

² https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Brandenburg/12051-Brandenburg-an-der-Havel-St.html?nn=25856&vear_month=202202, Monatswerte zum Jahreswert gemittelt

³ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/p-i-6-i>

Am 31.12.2023 hatte die Genossenschaft 6.990 Mitglieder (Vorjahr 6.923).

Im Berichtsjahr fanden 21 Vorstandssitzungen und 6 Beratungen des Aufsichtsrats (davon 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand) statt.

Es wurde eine Vertreterversammlung durchgeführt.

3. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2023		2022		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.913,4	83,6	32.132,1	96,5	781,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	5.659,1	14,3	1.010,6	3,0	4.648,5
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	817,4	2,1	177,5	0,5	639,9
Gesamtleistung	<u>39.389,9</u>	<u>100,0</u>	<u>33.320,2</u>	<u>100,0</u>	<u>6.069,7</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-15.304,9	-38,9	-10.676,7	-32,0	-4.628,2
Instandhaltungsaufwand	-12.849,0	-32,6	-12.751,0	-38,3	-98,0
Personalaufwendungen	-3.970,9	-10,1	-3.773,1	-11,3	-197,8
Abschreibungen	-3.592,5	-9,1	-3.387,0	-10,2	-205,5
Zinsaufwand	-882,9	-2,2	-807,3	-2,4	-75,6
Übrige Aufwendungen	-1.890,7	-4,8	-1.387,2	-4,2	-503,5
	<u>-38.490,9</u>	<u>-97,7</u>	<u>-32.782,3</u>	<u>-98,4</u>	<u>-5.708,6</u>
Geschäftsergebnis	899,0	2,3	537,9	1,6	
Zins- und Beteiligungsergebnis	59,3		33,5		
Ergebnis vor Steuern	958,3		571,4		
Steuern	<u>-6,8</u>		<u>-23,0</u>		
Jahresergebnis	<u>951,5</u>		<u>548,4</u>		

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 781,3 ergeben sich im Wesentlichen aus dem um Tsd € 127,6 höheren Umlagenergebnis und den angehobenen Sollmieten für Wohnungen um Tsd € 468,3. Diese resultieren aus den Komplexmodernisierungen 2022, der gezielten Herrichtung von Leerwohnungen und den damit verbundenen höheren Neuvertragsmieten sowie Grundmietenerhöhungen im Rahmen des Mietspiegels. Aufgrund der Leerstandssenkung im Geschäftsjahr 2023, konnten die Erlösschmälerungen auf Wohnungen um Tsd € 79,2 gesenkt werden.

Die übrigen Erträge beinhalten hauptsächlich Schadenersatzleistungen für die Genossenschaft in Höhe von Tsd € 641,7, Auflösungen anderer Rückstellungen mit Tsd. € 40,6, Aufwandsentschädigungen für Modernisierungsmaßnahmen (Tsd € 28,4) sowie Förderzulagen und Zuschüsse in Höhe von Tsd € 713,6. Weiterhin werden unter dieser Position die überwiegend abzurechnenden Energieentlastungsbeträge nach EWPWG und StromPBG i.H von Tsd € 4.160,6 ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden neben planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd € 146,0 für Restwerte des Abrissobjektes 178, Friedrich-Grasow-Str. 2-8, und Tsd € 0,9 auf BGA vorgenommen.

Die Vertreterversammlung beschloss am 15.06.2023 mit Beschluss 2/2023 den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von Tsd € 620,9, der sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von Tsd € 927,4, dem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd € 548,4 sowie der Einstellung von Tsd € 54,8 in die gesetzliche Rücklage und Tsd € 800,00 in die anderen Ergebnisrücklagen zusammensetzt, auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	951,5	548,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.592,5	3.387,0
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Rückstellungen	29,0	114,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-372,4	10,3
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	0,7	25,8
Erträge aus Fördermitteln	-366,2	-14,3
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-132,5	-22,9
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.059,8	991,4
Zinsaufwendungen	882,9	807,3
Zinserträge	-20,4	-3,7
Sonstige Beteiligungserträge	-38,8	-29,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-6,8	-23,0
Ertragsteuerzahlungen	6,8	-12,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.586,1	5.778,2
Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-5809,3	-8.042,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,4	0,0
Erhaltene Beteiligungen	38,8	29,8
Erhaltene Zinsen	20,4	3,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.749,7	-8.009,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	78,2	26,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.949,3	8.850,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-5.524,8	-5.055,7
Tilgungszuschuss	389,4	0,0
Gezahlte Zinsen	-882,9	-807,3
Kapitalerhöhung durch Einzahlung von Eintrittsgeldern	19,2	19,8
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	286,1	14,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	314,5	3.047,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	150,9	816,9
Stand 31.Dezember	10.386,7	10.235,8
Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.586,1	5.778,2
Gezahlte Zinsen	-882,9	-807,3
Planmäßige Tilgung	-5.524,8	-5.055,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-821,6	-84,8

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

5. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	Tsd€	%	Tsd€	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,8	0,0	12,1	0,0	-6,3
Sachanlagen	125.141,9	92,0	122.919,9	92,0	2.222,0
Finanzanlagen	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
	<u>125.155,0</u>	<u>92,0</u>	<u>122.939,3</u>	<u>92,0</u>	<u>2.215,7</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	29,4	0,0	0,0	0,0	29,4
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	526,3	0,4	373,3	0,3	153,0
Flüssige Mittel	10.386,7	7,6	10.235,8	7,7	150,9
	<u>10.942,4</u>	<u>8,0</u>	<u>10.609,1</u>	<u>8,0</u>	<u>333,3</u>
Bilanzvolumen	<u>136.097,4</u>	<u>100,0</u>	<u>133.548,4</u>	<u>100,0</u>	<u>2.549,0</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	80.222,6	58,9	79.173,7	59,3	1.048,9
Fremdkapital	50.264,8	36,9	49.840,3	37,3	424,5
	<u>130.487,4</u>	<u>95,8</u>	<u>129.014,0</u>	<u>96,6</u>	<u>1.473,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	626,8	0,5	597,8	0,4	29,0
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.983,2	3,7	3.936,6	3,0	1.046,6
	<u>5.610,0</u>	<u>4,2</u>	<u>4.534,4</u>	<u>3,4</u>	<u>1.075,6</u>
Bilanzvolumen	<u>136.097,4</u>	<u>100,0</u>	<u>133.548,4</u>	<u>100,0</u>	<u>2.549,0</u>
		Jahr 2023	Jahr 2022		
		Tsd €	Tsd €		
Eigenkapital nominal		80.222,6	79.173,7		
Quote (%)		58,9	59,3		
<u>Langfristiges Kapital</u>		<u>130.487,4</u>	<u>129.014,0</u>		
langfristiges Vermögen		125.155,0	122.939,3		

Die Entwicklung der liquiden Mittel stellen wir im 5-Jahresvergleich dar:

	Jahr 2023	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020	Jahr 2019
	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Liquide Mittel	10.386,7	10.235,8	9.418,9	9.300,1	7.711,20

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch die immer noch spürbare Energiepreiskrise und den Folgen des Ukrainekriegs ergeben sich für uns Risiken, die sich in der spürbar eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Situation weiterentwickeln und auswirken. Hinzu getreten sind die gesetzlichen Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz und der sonstigen Klimagesetzgebung, die sich in den nächsten Jahren massiv auswirken werden.

Zu nennen sind weiter Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen besonders durch mangelnde Handwerkskapazität (Fachkräftemangel) verbunden mit den eingetretenen Kostensteigerungen, insbesondere der Materialkosten, dem Risiko weiterer Teuerung und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Bereits seit Oktober 2021 erlebten wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Dieser Trend hatte sich mit dem Ukrainekrieg deutlich verschärft. Zwar war zwischenzeitlich mit der Gas- und Fernwärmepreisbremse Hilfe eingetreten. Durch die überraschende, vorzeitige Beendigung zum 31.12.2023 sind die Heizkosten im Jahr 2024 deutlich verteuert worden, weil Fernwärmepreise aufgrund von Preisformeln nur zeitverzögert sinken.

Durch das Bundesverfassungsurteil zum Klima- und Transformationsfonds und seinen haushalterischen Auswirkungen, insbesondere die CO₂-Preise sowie deutlich verschlechterte Förderungen, sowie den erhöhten Zinsen für Fremdfinanzierungen ist nach derzeitigem Stand eine auskömmliche Finanzierung von Klimasanierungen nicht ersichtlich. Das wird Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben!

Risiken bestehen zudem hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Vom regionalen Fernwärmeversorger haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch nicht alle Informationen erhalten und auch nicht in der gesetzlich vorgesehenen Form, so dass wir diese Werte teils geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg wird auch weiterhin abhängig von folgenden äußeren Einflüssen sein, die nicht oder nur eingeschränkt durch eigenes Handeln zu beeinflussen sind:

- Aufgrund der Demografie, den prognostizierten Wanderungsbewegungen sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, ist die positive Entwicklung des Wohnungsmarkts der Stadt Brandenburg von anhaltendem Zuzug massiv abhängig.
- Die Entwicklung der Teilmärkte in der Stadt ist schwer voraus kalkulierbar. Mit einem Anteil von 50% des Gesamtbestandes der Genossenschaft in Nord und 40 % in Hohenstücken besitzt die WBG aber einen Großteil des schwieriger vermietbaren Bestandes in der Stadt. Die weiteren 10 % verteilen sich auf Innenstadt und Walzwerksiedlung.
- Es bestehen aber Chancen. In Nord und Hohenstücken wird es durch Zuzug aus dem Umland im unteren und mittleren Einkommensbereich weiter Nachfrage nach preiswerten, einfachen und funktionellen Wohnungen geben. In Nord wird es auch einen (kleinen) Bedarf an weiteren Wohnungen für Senioren im höherwertigen Segment geben.

- Ein Risikofaktor bleibt die Bau- und Dienstleistungsbranche. Einerseits entwickelten sich gegen Ende des Jahres die Preise, bis auf einzelne Gewerke, seitwärts oder sanken leicht. Andererseits berichten die Firmen von einem Mangel an Fachkräften. Gleichzeitig stehen eine Reihe von Unternehmensnachfolgen an, die noch nicht geklärt sind.
- Hinzu treten die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz. Die Genossenschaft hat in erheblicher Zahl Wohngebäude mit Gasanlagenheizungen pro Wohnung. Der Ausfall einer Gasanlageheizung wird ab durchgeführter kommunaler Wärmeplanung den notwendigen Umbau der Heizungen im ganzen Gebäude in Gang setzen. Wie die Verpflichtung, mindestens 65% der Heizenergie aus erneuerbaren Quellen zu beziehen, erfüllt werden soll, ist noch zu erarbeiten.
- Die Genossenschaft begreift die kommunale Wärmeplanung als ein wesentliches Element für ihre weitere Entwicklung und wird sich aktiv dafür einsetzen, daran beteiligt zu werden.

Diesen allgemeinen äußeren Risiken ist durch Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat auch weiterhin zu begegnen. Eine langfristige strategische Planung, eine langfristige Finanzplanung, die ständige Beobachtung von Frühindikatoren und eine effiziente Ausgabenkontrolle gewährleisten die Sicherung einer ausgeglichenen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft auch in der Zukunft. In der Fünfjahresplanung zeigt sich die langfristig stabile Finanzsituation der Genossenschaft bei einer hohen, jährlichen Investitionstätigkeit.

Das durch den Vorstand unter Einbeziehung des Aufsichtsrates entwickelte Risikomanagement wird den eingeführten gesetzlichen Bestimmungen (KonTraG, TransPUG, BilRuG) gerecht. Ein Risikohandbuch ist erarbeitet und wird regelmäßig aktualisiert.

Alle erkennbaren Risiken wurden in den Ansätzen der kurz-, mittel- und langfristigen Planungen berücksichtigt. Sollten weitere Risiken erkennbar werden, so wird der Vorstand diese jeweils umgehend einarbeiten.

Der Vorstand hat unter Beteiligung des Aufsichtsrates und der Mitarbeitenden im Jahr 2020 die Strategie der Genossenschaft aus dem Jahr 2017 turnusgemäß überarbeitet und neu formuliert. Es wurden Ziele für das Bauprogramm, Finanzkennzahlen und soziale Faktoren beschlossen. Diese wurden auch in 2023 umgesetzt.

In 2023 konnte eine Aktualisierung gerade im Hinblick auf die Klimaschutzziele noch nicht umfassend erfolgen, da die gesetzlichen Grundlagen erst zum Jahresende geschaffen wurden. Eine der geänderten Vermietungssituation folgende Anpassung der Finanzziele ist mit der mittelfristigen Planung erfolgt.

Der Genossenschaft hat viele Jahre den Stadtumbauprozess in der Stadt Brandenburg an der Havel begleitet. Der Vorstand hat an der Erarbeitung des von der Stadt Brandenburg am 30.05.2018 beschlossenen, fortgeschriebenen INSEK mitgewirkt.

Im Jahr 2024 wird mit dem Rückbau von zwei Objekten in Hohenstücken, Friedrich-Grasow-Straße 10-16 und Schleusener Straße 9-15, der Abriss ganzer Objekte abgeschlossen sein. Der noch vorhandene Wohnungslieferstand wird entsprechend Finanzkraft und Bauprogramm nur sukzessive vermietungsgerecht hergerichtet. Weiterer Objekt-rückbau ist nicht mehr notwendig.

Die dargestellten Vorhaben und erwarteten Entwicklungen werden in den Folgejahren zu steigenden Mieterlösen in Höhe von 24,4 Mio. € bis 28,1 Mio. € führen. Dabei gehen wir planerisch von einem sinkenden Leerstand aus. Dadurch und durch moderat höhere Mieteinnahmen bei der Neuvermietung und moderate Bestandsmieterhöhungen werden die Umsatzlöse sich entsprechend höher entwickeln.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sieht für die Jahre 2024 bis 2029 aufgrund der geplanten Kreditaufnahme bereits jetzt Ausgaben in Höhe von 18,5 bis 23,3 Mio. € vor, um die grundhafte Instandhaltung der Objekte mit einem Baulter von nun 50 bis 60 Jahren nachhaltig durchzuführen. Die Finanz-

und Erfolgsplanung sieht für diesen Zeitraum bis auf das Jahr 2025 durchgängig positive Jahresergebnisse vor. Die Liquidität zu den Bilanzstichtagen ist mit Beständen zwischen 4,97 und 6,09 Mio. € gesichert.

IV. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Genossenschaft richtet sich zunehmend an den Nachhaltigkeitsfaktoren aus dem ESG-Bereich aus. Sie ermittelt derzeit besonders den aktuellen Zustand in allen ESG-Bereichen und leitet daraus Handlungsbedarfe, insbesondere auch im Investitionsbereich/Bauplanung ab.

Parallel werden auch praktikable Handlungsalternativen erprobt, so werden zwei einzelne Hausaufgänge (Große Gartenstraße 59, Bauhofstraße 31) mit Wärmepumpen mit Spitzenlastgaskessel zur Wärmeerzeugung ausgestattet. Der Baubeginn war 2023. Die Fertigstellung erfolgt 2024.

In zwei Photovoltaikprojekten (Willi-Sänger-Straße 29/29a, Friedrich-Grasow-Straße 43-47) wird der Hausstrom (Treppenhauslicht, Fahrstrom Aufzug, Pumpenstrom usw.) durch eine Solaranlage gewonnen. Die Anlage ist mit einem Stromspeicher versehen. Erzeugung über dessen Kapazität hinaus unterstützt die Warmwasserbereitung und wird thermisch in einem Pufferspeicher gespeichert.

Die Genossenschaft hat einen ersten Anlauf für ein CO₂-Monitoring genommen und ermittelte ihren CO₂-Ausstoß zur Wärmeerzeugung im Fernwärme- und Gassammelheizungsbereich anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs auf 5.802,7 Tonnen im Jahr 2023, davon entfallen 5.678,2 t auf die Fernwärme. Das entspricht 18,4 kg/m² im Jahr. Wobei die Spanne in den Objekten von 8,6 kg/m² bis 28,2 kg/m² im Jahr reicht. Für die Objekte mit Gasetagenheizung wurde der CO₂-Ausstoß anhand der Energieverbrauchsausweise auf 2.497,0 t im Jahr 2023 geschätzt. Das sind 20,1 kg/m² im Jahr mit einer Spanne von 12,3 kg/m² bis 26,2 kg/m² im Jahr in den Objekten.

Im Fernwärmebereich ist der Zustand der Gebäude unterschiedlich gut, so dass die Einteilung der Gebäude nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in die Gebäudeklasse wie folgt erfolgt

bis 12 kg/m ² a CO ₂	10%
12 bis 17 kg/m ² a CO ₂	34%
17 bis 22 kg/m ² a CO ₂	37%
22 bis 27 kg/m ² a CO ₂	15%
27 bis 32 kg/m ² a CO ₂	4%.

In den 5 weiteren, noch schlechteren Klassen befinden sich keine Gebäude.

Im Bereich der Beheizung mit Gasetagenheizung ergibt sich die Einordnung nach den Klassen wie folgt:

bis 12 kg/m ² a CO ₂	0%
12 bis 17 kg/m ² a CO ₂	62%
17 bis 22 kg/m ² a CO ₂	31%
22 bis 27 kg/m ² a CO ₂	7%
27 bis 32 kg/m ² a CO ₂	0%.

In den 5 weiteren, noch schlechteren Klassen befinden sich keine Gebäude.

Die nur zwei Gassammelheizungen ordnen sich in der dritten von zehn Klassen bei 17 bis 22 kg/m²a CO₂ ein.

Das Monitoring wird in den folgenden Jahren zu vertiefen sein.

Zugleich ist festzustellen, dass in einer Reihe von Objekten mit den schlechtesten CO₂-Werten die Wirkung von jüngst ergriffenen Maßnahmen (WE WE 158 Brösestraße 9-13, WE 172, 174 Brösestraße 2/4 und 6-16) wie Umverlegung Heizungsvorlauf ins oberste Geschoss, neue Dachgeschossdeckendämmung und Teilung der Hausanschlussstationen für bessere Steuerbarkeit erst noch auswirken werden.

Weitere Objekte befinden sich in der Sanierungsplanung des mittelfristigen Bauplans: umfassende Sanierung der Objekte WE 354 (Friedrich-Grasow-Straße 57/59, WE 170, 171 (Friedrich-Grasow-Str. 63-69, 71-

77), WE 163 (Rosa-Luxemburg-Allee 62-72, wird im Plan für 2030 stehen). Die Objekte haben hohen Leerstand und trotzdem einen hohen CO₂-Ausstoß. Einzelmaßnahmen sind in den Objekten WE 169 (Friedrich-Grasow-Straße 19-29) sowie WE 177, 179 (Rosa-Luxemburg-Allee 36-42, 44-50) geplant.

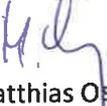
V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Ein wichtiger Teil unseres Risikomanagements besteht in der Analyse des Zinsänderungsrisikos bei unseren Kreditverpflichtungen. Zu diesem Zweck nutzen wir auch die Vorteile von Zinsfestschreibungen und Forward-Krediten.

Die Risiken aus der Finanzierung beschränken sich auf die zu den Umschuldungsterminen gültigen Konditionen. Die Summe der in Zukunft zu prolongierenden Restschulden beträgt ca. 18,6 Mio. €, der einzelne jährliche Höchstbetrag knapp 5,0 Mio. €.

Durch die letztmalig noch hohen Tilgungsbeiträge (11,7 % der Restschuld in 2023) war eine Entschuldung der Genossenschaft von alten Krediten mit günstigem Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage möglich. Die Altschulden aus DDR-Zeiten sind nun abgezahlt. Für den Zeitraum des aufgestellten 5-Jahrplans 2025-2029 sind nach wie vor weiter erhebliche Kreditneuaufnahmen möglich, mit denen das notwendige Investitionsprogramm schneller vorankommt.

Brandenburg, den 21.03.2024


Matthias Osterburg
Kaufmännischer Vorstand


Christian Heublein
Technischer Vorstand

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2023

A. Anlagevermögen	EUR	EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.751,64	12.073,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.910.399,85		117.245.395,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.395.386,85		3.558.326,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.203.935,17		1.085.135,17
4. technische Anlagen und Maschinen	700.377,50		389.645,02
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.935,57		373.317,00
6. Anlagen im Bau	283.802,68		60.690,00
7. Bauvorbereitungskosten	153.068,55		197.156,44
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		10.229,24
		125.141.906,17	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		7.300,00	7.300,00
		125.154.957,81	122.939.267,90
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		9.943.985,81	9.158.675,31
2. andere Vorräte		29.429,43	0,00
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	74.581,58		94.189,42
2. sonstige Vermögensgegenstände	421.356,06	495.937,64	251.057,23
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.386.734,98	10.235.765,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten		30.383,35	28.097,67
Bilanzsumme		146.041.429,02	142.707.052,65

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		313.800,00		359.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.143.300,00		7.065.145,57
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.500,00	7.458.600,00	1.200,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.100,00			4.504,43
			543.722,85	524.472,85
II. Kapitalrücklage				
III. Ergebnismrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		68.993.200,42		68.993.200,42
2. Gesetzliche Rücklage		1.645.086,81		1.169.939,30
3. Andere Gewinnrücklagen		800.000,00	71.438.287,23	800.000,00
IV. Bilanzverlust/Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		620.949,87		927.379,61
2. Jahresüberschuss		951.475,10		548.411,40
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-475.147,51	1.097.277,46	-854.841,14
Eigenkapital insgesamt			80.537.887,54	79.534.308,01
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		17.500,00
2. Sonstige Rückstellungen		626.816,53	626.816,53	580.311,92
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.264.829,24		49.840.253,47
2. Erhaltene Anzahlungen		11.727.963,53		10.452.695,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		31.774,23		7.631,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.652.257,05		2.094.830,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten		74.451,88	64.751.275,93	60.123,36
davon: Steuern	2.140,49			3.202,72
im Rahmen der sozialen Sicherheit				0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten			125.449,02	119.398,65
Bilanzsumme			146.041.429,02	142.707.052,65

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis
31.12.2023

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.913.444,93		32.132.092,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.400,28	32.924.845,21	8.532,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		785.310,50	139.904,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.137,08	37.623,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.647.634,66	1.002.082,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-27.725.165,25	-23.006.868,54
6. Rohergebnis		11.664.762,20	10.313.366,20
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.317.191,23		-3.154.746,36
b) Soziale Abgaben	-653.674,29	-3.970.865,52	-618.363,36
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.592.472,01	-3.386.976,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.688.502,00	-1.177.944,48
10. Erträge aus Beteiligungen		38.787,03	29.836,57
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.403,73	3.687,31
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-882.858,94	-807.342,78
davon: Zinsen aus Abzinsung		0,00	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.838,29	-22.997,42
14. Ergebnis nach Steuern		1.582.416,20	1.178.519,43
15. Sonstige Steuern		-630.941,10	-630.108,03
16. Jahresüberschuss		951.475,10	548.411,40
17. Gewinnvortrag		620.949,87	927.379,61
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2021 in Rücklagen			-800.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2022 in Rücklagen			-54.841,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2023 in Rücklagen		-475.147,51	
19. Bilanzgewinn		1.097.277,46	620.949,87

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG hat ihren Geschäftssitz in der Silostraße 8-10 in 14770 Brandenburg und ist beim Amtsgericht Potsdam, Registergericht, mit der Reg.-Nr. GnR 68 P im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um die kumulierten planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Im Rahmen aktivierungsfähiger Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Eigenleistungen in Höhe von 32,1 Tsd € aktiviert.

Wohngebäude wurden einschließlich nachträglicher Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) mit 2% linear abgeschrieben.

Auf Grund von Rückbau des Wohnobjektes Friedrich-Grasow-Straße 2-8 wurde der verbliebene Restbuchwert in Höhe von 146,0 Tsd € außerplanmäßig abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden mit 3%, andere Bauten sowie Stellplätze werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10-50 Jahren abgeschrieben.

Die unter den „Technischen Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Hausanschlussstationen werden planmäßig mit 10% abgeschrieben, PV-Anlagen planmäßig mit 15 % ab Inbetriebnahme.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zwischen 6,67 % und 33,33 % abgeschrieben.

Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurden im Jahr 2023, entsprechend der gesetzlichen Grenzen, innerhalb welcher für Anschaffungen zwischen 250,01 € und 800 € eine sofortige Abschreibung im Anschaffungsjahr zulässig ist, diese auch vorgenommen. Sammelposten wurden keine gebildet.

Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst, die unter Berücksichtigung des Leerstandes zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben und für die etwa noch bestehenden Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen für Archivierungskosten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1, verwiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.973.415,24 € (Vorjahr 9.158.675,31 €) ausgewiesen. Darin sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten i. H. von 9.943.985,81 € und Materialvorräte i.H. von 29.429,43 € enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung über 1 Jahr	1.585,32	5.429,98

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderungen €
Kapitalrücklage	543.722,85	524.472,85	19.250,00
Sonderrücklage	68.993.200,42	68.993.200,42	0,00
Andere Ergebnismrücklagen	800.000,00	800.000,00	0,00
Gesetzliche Rücklage	1.645.086,81	1.169.939,30	475.147,51

Die Veränderung der Kapitalrücklage ergibt sich aus den bei Übertragungen und Neuaufnahmen von Mitgliedern gezahlten Eintrittsgeldern.

Aus dem positiven Jahresergebnis 2023 wurden laut § 39 der Satzung zum 31.12.2023 475.147,51 € in die gesetzliche Rücklage verbucht.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderung €
Archivierungskosten	13.585,35	13.193,31	392,04
Berufsgenossenschaft/Schwerbeh.abgabe	0,00	0,00	0,00
Prozesskosten	19.229,87	25.728,40	-6.498,53
unterlassene Inst. 1.-3. Monat	154.445,06	215.662,64	-61.217,58
Hausbewirtschaftung	201.123,40	109.780,07	91.343,33
Umzugsmanagement	0,00	0,00	0,00
Verwaltungskosten	80.952,95	80.403,07	549,88
für Abschluss-, Prüfungs-u. Steuerber.kosten	100.000,00	87.865,05	12.134,95
für Personalaufwendungen	22.291,67	17.291,67	5.000,00
Erstellg. Jahresabschluss	35.188,23	30.387,71	4.800,52

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, waren zum Bilanzstichtag nicht bekannt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeit	insgesamt €	davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	50.264.829,24	3.059.565,39	12.350.080,11	34.855.183,74
Vorjahr	49.840.253,47	5.102.262,78	12.087.238,73	32.650.751,96
erhaltene Anzahlungen	11.727.963,53	11.727.963,53		
Vorjahr	10.452.695,15	10.452.695,15		
aus Vermietung	31.774,23	29.052,11	2.722,12	
Vorjahr	7.631,85	2.680,57	4.951,28	
aus Liefg. u. Leistungen	2.652.257,05	2.529.437,49	122.819,56	
Vorjahr	2.094.830,24	1.832.986,46	261.843,78	
Sonstige Verbindlichkeiten	74.451,88	9.182,39	65.269,49	
Vorjahr	60.123,36	47.498,95	12.624,41	
	64.751.275,93	17.355.200,91	12.540.891,28	34.855.183,74
Vorjahr WBG	62.455.534,07	17.438.123,91	12.366.658,20	32.650.751,96

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 50.264.829,24 € (Vorjahr 49.840.253,47 €) durch Einzel-, Globalgrundschuldeinträge ohne Brief und brieflose Grundschulden besichert. Einzelne Kreditverträge (Summe Verbindlichkeiten 12.457.412,77 €) sind durch Mietabtretungen zusätzlich besichert.

Es bestehen zum Bilanzstichtag zwei Leasingverträge für personengebundene Pkw (Vorstände). Die 8 Geschäftsfahrzeuge, SmartEQ FORF, wurden zum 01. Juni 2023 aus den Leasingverträgen durch Kauf in den Bestand der Genossenschaft übernommen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Posten enthalten:

periodenfremde Posten	Geschäftsjahr Tsd€	Vorjahr Tsd€
Sonstige betriebliche Erträge	172,9	216,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	104,3	57,8

D. Weitere Angaben

Die Forderungen gegen Vorstände betragen zum Bilanzstichtag 0,00 € (Vorjahr 0,00 €).

1. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug:

	Ø
Vorstand	2,0
Prokurist/innen	3,0
Kfm. Angestellte	25,25
Techn. Angestellte	19,00
Reinigungskräfte	2,0
Hauswarte	2,00
Hausmeister	2,00
Auszubildende	2,75
Gesamt	58,00

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2022	6.923
Zugang 2023	444
Abgang 2023	377
verbleibender Mitgliederbestand am 31.12.2023	6.990

Firmenmitgliedschaften 10 mit 265 Anteilen, dav. 5 Firmen ohne WE und 5 Firmen mit 32 WE.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 78.154,43 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt unverändert 0,00 € da eine Nachschusspflicht satzungsgemäß nicht besteht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

4. Mitglieder des Vorstandes 2023

Herr Matthias Osterburg	Kaufm. Vorstand	Ass.-jur.
Herr Christian Heublein	Techn. Vorstand	Dipl.-Betriebswirt

5. Mitglieder des Aufsichtsrates 2023

Frau Heidrun Fleege	Vorsitzende	Architektin
Herr Klaus-Peter Gurries	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing.
Herr Wolfgang Appelt		Dipl.-Ing.
Herr Klaus Fuchs		Malermeister
Herr Jürgen Klagemann		Dipl.-Ing. Fertigungstechnik und SFI (EWE)
Frau Silke Kuhlmeiy		Dipl.-Lehrerin/ Reisebüroinhaberin
Herr Helmut Schmidt		Meister Sanitär/Heizung
Herr Thomas Sokolowski		Instandhaltungsmechaniker
Herr Martin Vinke		Bankkaufmann

6. Gewinnverwendungs-/Verlustdeckungsvorschlag

Es wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 1.097.277,46 €, der sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von 620.949,87€, dem Jahresüberschuss in Höhe von 951.475,10 € sowie der Einstellung von 475.147,51 € in die gesetzliche Rücklage zusammensetzt, 400.000 € in die andere Rücklage einzulegen und die verbleibenden 697.277,46 € auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Den Stadtwerke Brandenburg an der Havel ist es auch im Jahr 2023 nicht gelungen, den Energieträgerwechsel für die Fernwärme auf Prozessabwärme der Abfallbehandlungsanlage in Premnitz umzustellen. Wann der Wechsel erfolgen kann, ist noch nicht klar. Damit bleibt derzeit die Abhängigkeit von Erdgaspreisen sowie der zugehörigen CO₂-Bepreisung bestehen.

Zugleich ist noch unklar, wann und wie die kommunale Wärmeplanung genau durchgeführt wird und welche noch nicht mit Fernwärme erschlossenen Bestände der WBG künftig an die Fernwärme angeschlossen werden können.

Weitere, wesentliche, nachträglich zu berichtende Vorgänge sind nach dem 31.12.2023 nicht eingetreten.

Brandenburg, den 21.03.2024


Matthias Osterburg
Kaufmännischer Vorstand


Christian Heublein
Technischer Vorstand

HR **Entwicklung des Anlagevermögens** **2023**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Anschaffungs- Herstellungskosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Ab- schreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
								Abgängen	Umbuchungen +/-	Zugängen/ Zuschreibungen			
								EUR	EUR	EUR			
Immaterielle Vermögensgegenstände	396.455,24	0,00	0,00	0,00	396.455,24	384.381,61	6.321,99	0,00	0,00	0,00	390.703,60	5.751,64	12.073,63
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.256.354,93	4.762.495,43	-416.614,50	39.590,05	237.641.825,91	116.010.959,84	3.205.371,14	-416.614,50	-68.290,42	0,00	118.731.426,06	118.910.399,85	117.245.395,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.467.331,85	24.807,60	0,00	1.426,97	9.493.566,42	5.909.005,54	189.174,03	0,00	0,00	0,00	6.098.179,57	3.395.386,85	3.558.326,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.754.003,63	0,00	0,00	187.090,42	5.941.094,05	4.668.868,46	0,00	0,00	68.290,42	0,00	4.737.158,88	1.203.935,17	1.085.135,17
Technische Anlagen und Maschinen	2.060.822,72	350.878,10	0,00	29.739,00	2.441.439,82	1.671.177,70	69.884,62	0,00	0,00	0,00	1.741.062,32	700.377,50	389.645,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.114.937,69	234.253,59	-34.675,81	10.229,24	1.324.744,71	741.620,69	121.720,23	-33.531,78	0,00	0,00	829.809,14	494.935,57	373.317,00
Anlagen im Bau	60.690,00	283.802,68	0,00	-60.690,00	283.802,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	283.802,68	60.690,00
Bauvorbereitungskosten	197.156,44	153.068,55	0,00	-197.156,44	153.068,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.068,55	197.156,44
Geleistete Anzahlungen	10.229,24	0,00	0,00	-10.229,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.229,24
Sachanlagen gesamt	251.921.526,50	5.809.305,95	-451.290,31	0,00	257.279.542,14	129.001.632,23	3.586.150,02	-450.146,28	0,00	0,00	132.137.635,97	125.141.906,17	122.919.894,27
Finanzanlagen													
Beteiligungen	7.300,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
Finanzanlagen gesamt	7.300,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
Anlagevermögen gesamt	252.325.281,74	5.809.305,95	-451.290,31	0,00	257.683.297,38	129.386.013,84	3.592.472,01	-450.146,28	0,00	0,00	132.528.339,57	125.154.957,81	122.939.267,90