



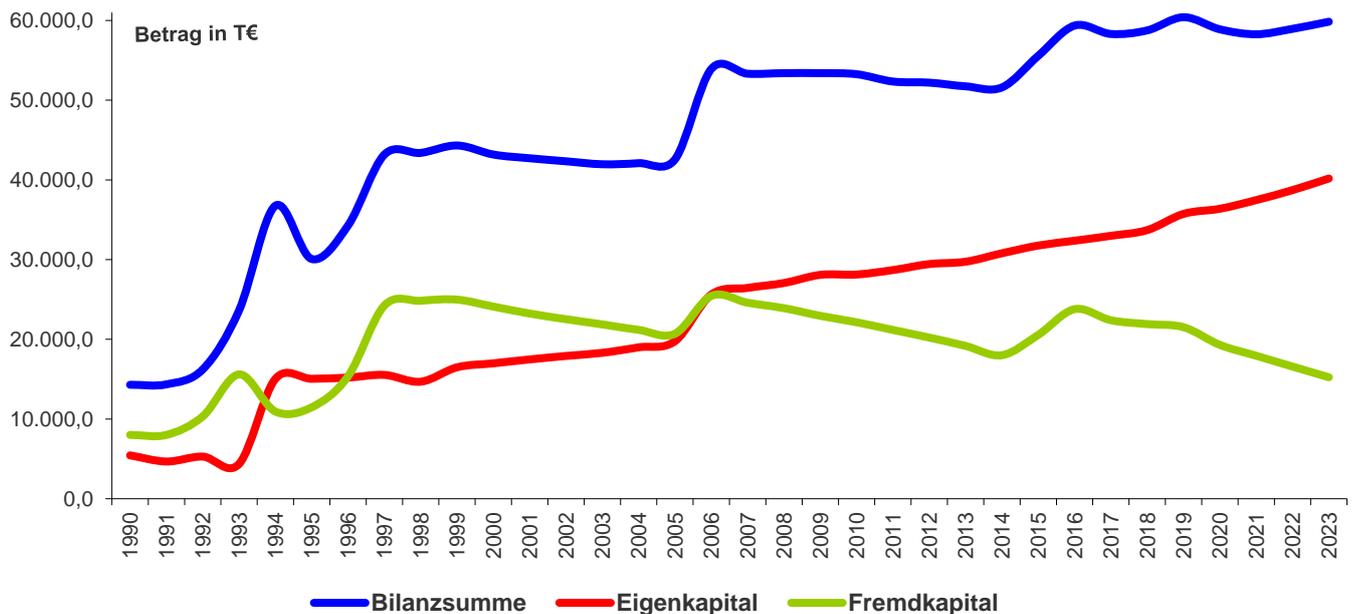
**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

Auf einen Blick

		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Bilanzsumme	T€	59.843,6	58.948,1	58.221,8
Jahresüberschuss	T€	1.461,5	1.226,2	996,8
Fremdkapital	T€	15.239,6	16.578,7	17.935,5
Eigenkapital lt. Vermögenslage	T€	40.174,8	38.716,8	37.382,8
Eigenkapitalquote	%	67,1	65,7	64,3
Anlagevermögen	T€	47.189,5	48.242,8	49.695,5
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	431,0	72,2	16,6
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	1.823,7	1.805,4	2.014,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	8.045,9	8.160,2	7.997,4
Nutzungsentgelt Ø (Nettokaltmiete)	€/m ² /Monat	6,00	5,93	5,86
Leerstand Ø Jahr	%	0,58	0,77	0,43
Fluktuation	%	5,50	6,00	6,60
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.418	1.418	1.418
Anzahl der Mitglieder		1.870	1.877	1.847
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.688,3	1.700,5	1.670,0
Anzahl der Mitarbeiter		10	11	9
Gründungsdatum				26. Juli 1978

Entwicklung von Bilanzsumme, Eigen- und Fremdkapital von 1990 bis 2023



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

- I. Grundlagen des Unternehmens
 1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft
- II. Wirtschaftsbericht
 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 2. Geschäftsverlauf
 3. Wirtschaftliche Lage
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 1. Prognose
 2. Chancen und Risiken

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2023

1. Allgemeine Angaben
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
3. Erläuterung zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.3. Nachtragsberichterstattung
4. Sonstige Angaben

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG ist seit über sechs Jahrzehnten als Wohnungsunternehmen ein zuverlässiger anerkannter Partner der Mitglieder und Bewohner der Stadt Königs Wusterhausen in Bezug auf sichere und bezahlbare Wohnungen. Dazu versorgt sie ihre Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum und verwaltet aktuell 2.037 Einheiten, davon 1.446 Wohneinheiten sowie 591 sonstige Einheiten in Form von Stellplätzen und Garagen aus eigenem und fremdem Bestand und einer Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle) ausschließlich am Standort Königs Wusterhausen. Ziel dabei ist es, unseren Wohnungsbestand beständig weiter zu entwickeln, um sich den künftigen Ansprüchen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stellen zu können. Im Rahmen ihrer sozialen genossenschaftlichen Tätigkeit unterhält die Wohnungsgenossenschaft einen Gemeinschaftsraum mit verschiedenen vielfältigen Angeboten für ihre Mitglieder, wie auch eine Gästewohnung.

Der Satzungszweck der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG besteht darin, ihre Mitglieder gut, sicher und sozial verantwortbar mit Wohnraum zu versorgen. Unsere Wohnanlagen werden hierzu kontinuierlich aufwendig instandgehalten und modernisiert. Durch Erweiterungen in Form von Neubauten oder Ausbau in den Bestandsobjekten schaffen wir zusätzlich Angebote, die den demografischen und energetischen Bedürfnissen Rechnung tragen. Unser Fokus liegt dabei darauf, soziales und wirtschaftliches Handeln miteinander zu verbinden. Dazu erfolgt die Gestaltung der Nutzungsgebühren so, dass die Belastung der Mitglieder möglichst geringgehalten wird. Dies wird auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, indem die Gemeinschaft Spitzenbelastungen durch die Modernisierungsumlagen auffängt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Umfeld für unsere Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2023 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

Im Gesamtjahr 2023 dürfte das BIP (Bruttoinlandsprodukt) des Euro-Wirtschaftsraum um rund 0,7 Prozent gewachsen sein. Ein unwesentlich höheres Wachstum verzeichneten danach die 27 Staaten der Europäischen Union (EU) mit 0,8 Prozent. Im Vorjahr war im Euro-Wirtschaftsraum noch ein Anstieg von 3,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen gewesen. Der Anstieg der Verbraucherpreise ging voraussichtlich von 8,4 Prozent auf 5,6 Prozent im Euroraum und auf 6,7 Prozent in der EU zurück. Die Arbeitslosenquote dürfte für das Jahr 2023 bei 6,6 Prozent (Euro-Wirtschaftsraum) und bei 6,0 Prozent in der EU liegen.

Zum Vergleich, in den USA schwächte sich 2023 das Wirtschaftswachstum auf voraussichtlich 2,0 Prozent (Vorjahr 3,5 Prozent) und in China auf 5,2 Prozent (Vorjahr 5,8 Prozent) ab.

Neben den nachlassenden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine seit 2022 und die damit im Zusammenhang gestiegenen Materialengpässe, die Umorientierung bei der Energieversorgung und die auf einem hohen Niveau sich befindenden Energiepreise, zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft und damit verbunden zu einer leichten Rezession. Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Wohnungsnutzer vorgenommen. Aufgrund dieser Negativeinflüsse ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent gesunken. Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt allerdings recht robust. 2023 stieg die Erwerbstätigkeit auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung und erreichte mit einem Jahresdurchschnitt von 45,9 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Rekordstand, während allerdings die Arbeitslosenquote in 2023 mit 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent gestiegen ist. Demografisch nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland seit längerem ab. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenig mögliche Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt, was bereits jetzt im Handwerk spürbar ist.

Weiterhin hoch lagen die Preise. Die Inflation lag 2023 im Jahresdurchschnitt mit 5,9 Prozent nach 7,9 Prozent im Vorjahr zwar um 2 Prozent niedriger, die fortdauernden Preissteigerungen führten dadurch aber zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2023 ebenfalls weiterhin deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden laut Statistischem Bundesamt in 2023 insgesamt 8,5 Prozent gegenüber 16,4 Prozent ein Jahr zuvor. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten (ohne Schönheitsreparaturen) im 4. Quartal 2023 um 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins von Beginn des Jahres mit 2,5 Prozent in mehreren Schritten vorerst letztmalig mit der Sitzung vom 20.09.2023 auf nunmehr 4,5 Prozent. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Zinsen für Kredite in der Wohnungswirtschaft bewegten sich bei 10- und 20-jähriger Bindungsfrist zwischen rd. 3,5 Prozent und knapp über 4 Prozent, wobei sie am Jahresende 2023 niedriger lagen als am Jahresbeginn.

Diese Situation stellt die Schlüsselwirtschaft Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2023 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland mit einem Volumen von 376 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2024 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 um 2,3 Prozent und hatte damit das zweithöchste Wachstum aller deutschen Bundesländer. Getrieben wird das Wachstum in Brandenburg den Statistikern zufolge vor allem vom Verarbeitenden Gewerbe. Insbesondere der beschäftigten- und umsatzstärkste Industriezweig, die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, trug zum Wachstum bei. Damit dürfte vor allem der Autobauer Tesla in Grünheide einen großen Anteil daran haben. Ohne Berücksichtigung der Inflation wuchs die Wirtschaft im Land um knapp zehn Prozent.

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 Prozent 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 Prozentpunkte gestiegen.

Auch im Land Brandenburg führte die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 2.980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei sich der Zugewinn vor allem aus der 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 in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird. 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.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,9 Prozent auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise auch 2023 mit einem Plus von 9,1 Prozent rasant in die Höhe. Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Mittelzentrum und mit aktuell rund 39.600 Einwohner auf einer Fläche von rd. 96 km² zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spree-wald. Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches. Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und grenzt direkt an den Hauptstadtbezirk Treptow-Köpenick an. Das Stadtzentrum Berlins liegt in rd. 34 km Entfernung. Der Großflughafen BER befindet sich auf dem Weg nach Berlin und ist rd. 15 km von der Kernstadt Königs Wusterhausen entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung wird nach den demoskopischen Hochrechnungen von 2023 bis 2040 ein Wachstum von rund 10 Prozent aufweisen. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl Königs Wusterhausens 39.573 Personen (31.12.2023). Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Betrieb des Großflughafens und der Ansiedlung weiterer Gewerbeansiedlungen nochmals verstärkt werden wird.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland hat dies zu negativen Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Von einer anhaltenden Beeinflussung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist, solange der Konflikt besteht, auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können langfristig nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es zeigen sich jedoch Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltungen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Unsere Genossenschaft wird sich diesen Anforderungen und zukünftigen Entwicklungen wie in den vergangenen Jahren stellen und für ihre Mitglieder auch in Zukunft ihren Beitrag leisten, die vorhandenen Bestände von einem guten Niveau ausgehend ständig zu verbessern und durch Modernisierungen, Neubau und Energieeinsparungsmaßnahmen weiterzuentwickeln und damit das Angebot zu bieten, welches den Bedürfnissen unserer Wohnungsnutzer gerecht wird. Wir haben dazu das Potenzial und werden dieses zugunsten unserer Mitglieder voll ausschöpfen.

Quellen:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- EZB (Europäische Zentralbank)
- DIW Berlin
- Berliner Morgenpost
- Stadt Königs Wusterhausen

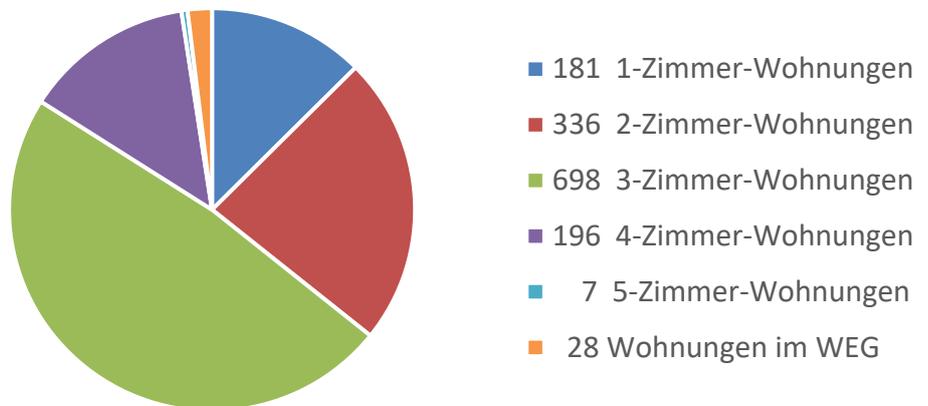
2. Geschäftsverlauf

Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2023:

	1.446	Wohnungen (incl. 28 Eigentümer)
davon	1.282	im eigenen Genossenschaftsbestand
	162	im Wohnungseigentum (incl. 28 Eigentümer)
	1	Gästewohnung
	1	Gemeinschaftsraum
dazu	1	Gewerbereinheit (Geschäftsstelle)
	79	Garagen
	321	Stellplätze (davon 319 Pkw- und 2 Krad-Stellplätze)
	173	Stellplätze in 10 Fahrradhäusern
	17	Stellplätze in 2 Mopedhäusern

Die Gesamtwohnfläche (ohne Geschäftsstelle, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung und 28 verwaltete Eigentumswohnungen) beträgt 82.158,52 m².

Aufteilung nach Wohnungsgröße



Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

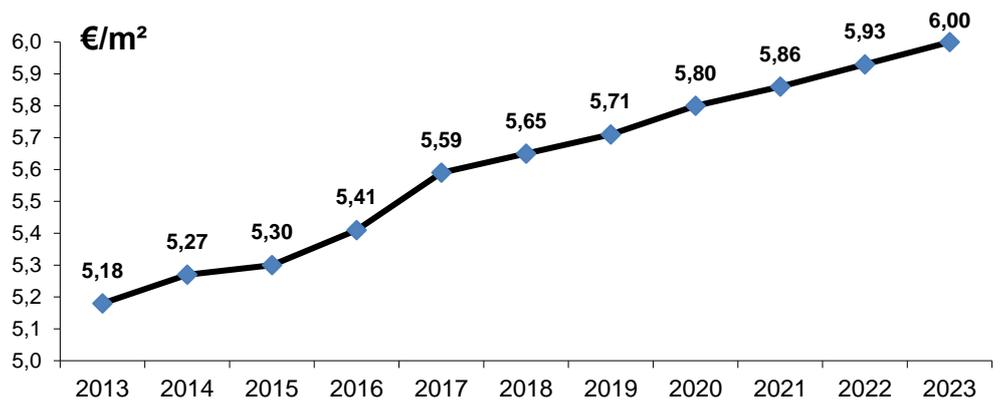
	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Nettokaltmieten gesamt	6.013,3	5.920,5	92,8
Abgerechnete Umlagen	2.024,0	2.234,3	-210,3
Sonstige Erlöse Hausbewirtschaftung	8,6	5,4	3,2
Erlöse Betreuungstätigkeit	26,3	19,2	7,1
Umsatzerlöse gesamt	8.072,2	8.179,4	-107,2

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 92,8 T€ resultieren im Wesentlichen aus den Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung in 2023 und der Vollauswirkung aus 2022 in Höhe von 8,1 T€ und aus Neuvermietungen aus 2023 und deren Vollauswirkung aus 2022 in Höhe von 66,1 T€. Für neu geschaffene Fahrradstellplätze erhöhten die Umsätze um 1,5 T€ und für Kfz-Stellplätze erfolgten Anpassungen in Höhe von 7,7 T€. Die Erlösschmälerung hat sich um 9,4 T€ verringert.

Die Verringerung der abgerechneten Umlagen resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Aufwendungen in 2022 für die Wärme- und Warmwasserversorgung in Höhe von 191,1 T€, hierbei wirkt auch die Soforthilfe laut §9 ESWG in Höhe von 60,2 T€ kostensenkend.

In den Erlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Nutzung der E-Ladesäule enthalten, diese haben sich um 7,1 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,00 € pro m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr 5,93 € pro m²).

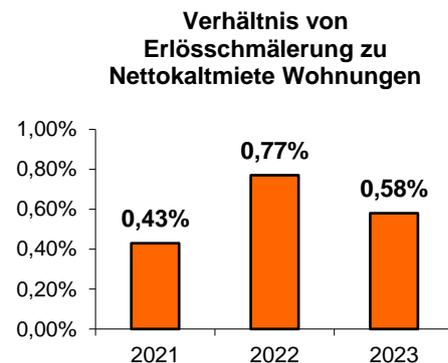
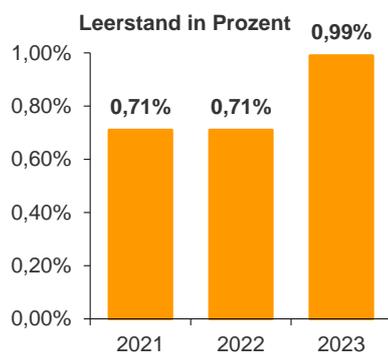


Erlösschmälerung

Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Garagen- und Stellplatzmieten, sowie bei den Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	41,7	51,1	31,6
Erlösschmälerungen aus Umlagen	12,6	7,1	7,2
Erlösschmälerungen gesamt	54,3	58,2	38,8

Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten ist um 9,4 T€ gesunken. In 2022 wurden 146 Leerstandsmonate verzeichnet, in 2023 waren es 115 Monate. Die Erlösschmälerungen aus Umlagen sind um 5,5 T€ angestiegen, dies war bedingt durch den höheren Leerstand in 2022. Die Leerstandsquote für Wohnungen verringerte sich von 0,77 Prozent auf durchschnittlich 0,58 Prozent im Jahr 2023.

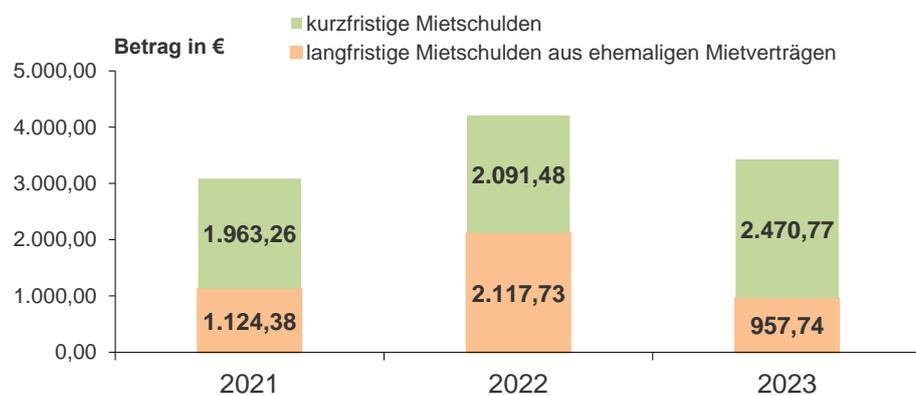


Zum 31. Dezember 2023 waren 3,4 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 4,2 T€). Uneinbringliche Forderungen wurden in Höhe von 8,4 T€ abgeschrieben.

Die bestehenden Wertberichtigungen wurden in Höhe von 1,6 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 4,8 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2023 auf 10,3 T€.

Der Rückstand wurde durch 26 Nutzer (Vorjahr 26) verursacht. Nutzer mit Rückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht.

Entwicklung der Forderungen aus Nutzungsentgelten



Der Anteil der langfristigen Mietschulden aus ehemaligen Mietverträgen hat sich in 2023 um 1,2 T€ verringert.

In den kurzfristigen Mietschulden sind alle Forderungen aus aktuellen Mietverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, dieser Anteil hat sich in 2023 zum Vorjahr leicht um 0,4 T€ auf 2,5 T€ (11 Nutzer) erhöht.

Die Mitarbeiter sind stets bemüht, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, in 2023 wurden 550 Mahnungen verschickt, durch intensive Mietergespräche, durch die Vermittlung der Mieter an Schuldnerberatungen der Diakonie und anderer Organisationen.

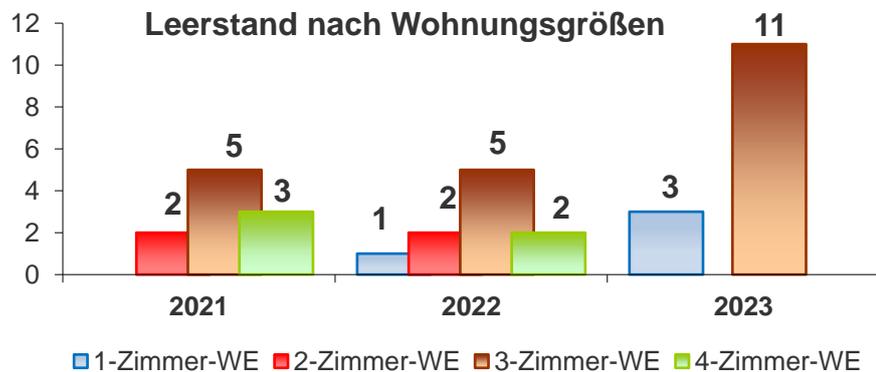
Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 5 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 8) ausgesprochen.

Vermietung

Zum 31. Dezember 2023 standen in der Genossenschaft 14 Wohnungen (Vorjahr 10 Wohnungen) leer. Dies entspricht einem Leerstand zum 31.12.2023 von 0,99 % (Vorjahr 0,71 %). Die hier leerstehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im kurzfristigen Bereich (unter 3 Monate). Dieser Zeitraum wird genutzt, um die jeweiligen Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Dazu werden die Wohnungen maler- und teilweise elektromäßig instandgesetzt und bei Bedarf erfolgen Badmodernisierungen, Erneuerungen der Zimmertüren und Fußböden und die Absenkung der Balkontürschwelle. Zum Jahresende 2023 wurden außergewöhnlich viele Wohnungen gekündigt.

Die hohe Anzahl an Leerwohnungen, welche fast ausschließlich einer Instandsetzung mit erhöhtem Aufwand unterlagen, im Zusammenhang mit den überschaubaren Kapazitäten unserer Handwerksfirmen, führte zu einer längeren Leerstandszeit.

Leerstand zum
31. Dezember
des Jahres



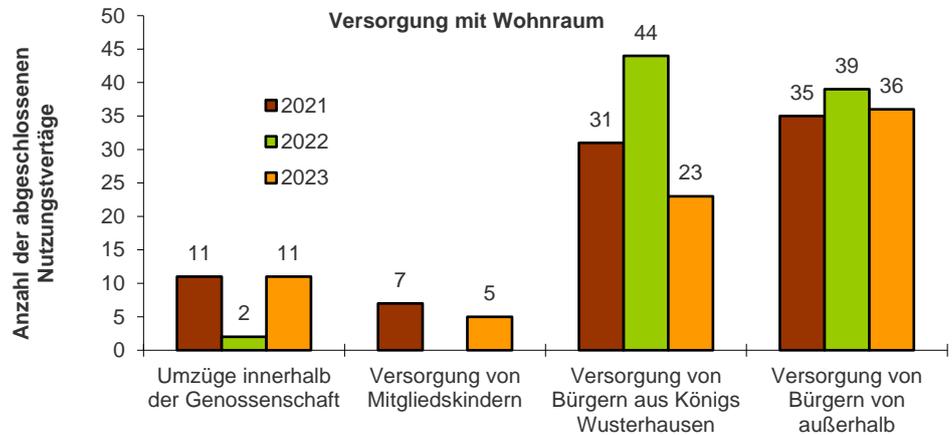
Fluktuation

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 5,5 Prozent und hat sich zum Vorjahr um 0,5 Prozent verringert. In 2023 fanden 75 Wegzüge statt, in 2022 waren es 85 Wegzüge.



Gründe für die Kündigungen des Nutzungsverhältnisses sind Arbeitsplatzwechsel, die Veränderung der Haushaltsgröße und der Wechsel in das betreute Wohnen.

Im Berichtszeitraum konnten 75 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2023 lag das Hauptaugenmerk unserer Genossenschaft, auf einer fortdauernden Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Wert-erhalt unserer Bestandswohnanlagen. Durch die umfangreichen Modernisie-rungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude in ih-rer Gesamtheit weiter aufgewertet, durch große Instandhaltungsmaßnah-men funktionell verbessert und durch aktivierungsfähige Maßnahmen mittels neuer baulicher Anlagen ergänzt.

Die Bautätigkeit der Genossenschaft hat in 2023 wieder einen gewohnten Rhythmus eingenommen und mehrere geplante bzw. angedachte Maßnah-men wurden durchgeführt. Wir sind sicher, dass es uns gelingt, den Rück-stau aus den Coronajahren aufzuholen.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhal-tungsmaßnahmen betragen in 2023 insgesamt 1.823,7 T€, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

In 2024 wird in den Häusern Fontaneplatz 4 und 5 die bereits mehrfach ver-schobene Strangsanierung stattfinden. Die Wohnungsbegehungen wurden bereits dazu in 2022 und 2023 durchgeführt. Die Sanierung startet geplant im April 2024 und wird im August 2024 beendet sein. Es werden in diesem Zusammenhang alle Trinkwasserleitungen neben der Zirkulation und die Ab-wasserleitungen ausgetauscht. Darüber hinaus wird auch die Abluftanlage komplett erneuert. Einen erhöhten Schwierigkeitsgrad in der Durchführung stellt der Umstand dar, dass die Arbeiten von der Küchenseite aus ausge-führt werden müssen. Dafür werden die Bestandsküchen teilweise durch ein Fachunternehmen abgebaut und zum Ende der Maßnahme wieder aufge-stellt und angeschlossen. Sowohl Leitungen, Dachlüfter als auch die Abluf-telemente in den Wohnungen werden komplett ausgetauscht. Insgesamt wird die Genossenschaft hier 48 Wohnungen an neue Versorgungsstränge anschließen. Hier werden ca. 850 T€ an Mittel gebunden. Die Maßnahme erfolgt ohne finanzielle Beteiligung der betroffenen Bewohner.

Große Instandhaltungsmaßnahmen 2023

Strangsanierungen

Der langjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2023 konsequent mit den Strangsanierungen fortgeführt. Wir haben im Jahr 2023 in 2 Objekten bereits lange geplante Strangsanierungen durchführen können.

Im Wohneigentumsanlage Heinrich-Heine-Straße 20-24 konnten die Arbeiten hierzu erfolgreich in der Zeit von Mai bis Juli 2023 abgeschlossen werden. Dabei wurden neben der Sanierung von 10 Trink- und Schmutzwassersträngen auch die 10 Abluftstränge der Bäder erneuert. Insgesamt wurden hier 40 Wohnungen an neue Versorgungsleitungen angeschlossen.

Ebenfalls wurde im Objekt Fontaneplatz 3 eine Strangsanierung für 24 Wohnungen durchgeführt. Die Trink- und Schmutzwasserstränge stammten noch aus dem Jahr der Errichtung der Häuser (1986) und bedurften dringend einer Erneuerung. In der Zeit von August bis Ende September wurden auch hier die Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie die Abluftstränge und Dachlüfter erneuert. Die alten Glasleitungen wurde durch moderne Verbundrohre ersetzt und die Abwasserleitungen durch schallgedämmte Rohrsysteme. Die Lüftungsanlage selbst ist nunmehr energetisch effizienter aufgestellt und ist durch die neuen modulierenden Dachlüfter und die sensorisch geregelte Bedarfslüftung deutlich energiesparender als die vorherige Abluftanlage. Aus Kapazitätsgründen der ausführenden Firmen wurde der Aufgang Fontaneplatz 4 in das Jahr 2024 verschoben. Für die Maßnahme im Objekt Fontaneplatz 3 hat die Genossenschaft 427,4 T€ investiert.

In der Langfristplanung unserer Wohnungsgenossenschaft werden die weiteren Sanierungsarbeiten an den haustechnischen Versorgungsanlagen im Gesamtbestand kontinuierlich berücksichtigt und über die nächsten Jahre fortgeführt. Dies wird eine störungsfreie und hohe Versorgungsqualität mit Trinkwasser sicherstellen.

Optimierung Wärmeversorgung

Um eine energetische Verbesserung der Wärmeversorgung sicherzustellen, ist eine kontinuierliche Fortschreibung von technischen Verbesserungen auf den neusten Standard notwendig. Infolge der technischen Weiterentwicklung und der seit Anfang 2020 gegebenen Möglichkeit, bestehende Erdwärmeanlagen (Sole-Wasser-Wärmepumpen) mit fast 40% Förderung auszutauschen, hat sich unsere Genossenschaft entschlossen, die bestehenden Wärmepumpenanlagen durch neue Hochleistungswärmepumpen und neue Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip umzurüsten. Dabei wird die Warmwassererzeugung ohne zusätzliches Aufheizen des warmen Wassers möglich, was zu erheblichen Energieeinsparungen führt. Die bestehenden Funktionalitäten der haustechnischen Anlagen bleiben weiter voll erhalten. In Zukunft sollen so bis zu 15% der bisherigen Energiekosten für die Bewohner eingespart werden können.

Die Wohnungsgenossenschaft hat sich im gesamten Jahr damit beschäftigt bei den zentralen Gasheizungen Energieeinsparpotentiale zu erkennen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. So wurden diverse Pumpen durch modulierende und effizientere Modelle ersetzt. Zusätzlich wurden fast alle Heizungsregelanlagen umgestellt und teilweise mit neuen verbesserten Komponenten ausgestattet.

Im Anschluss an die Strangsanierung erfolgte der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage in der Heinrich-Heine-Straße 20-24, um auch hier noch eine weitere energetische Verbesserung des Objektes sicher zu stellen.

Es ist geplant in den Objekten Erich-Weinert-Straße 1-4 und Heinrich-Heine-Straße 44-47 den hydraulischen Abgleich an dem jeweiligen Heizsystem durchzuführen. Damit hätte die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG die gesetzlichen Bestimmungen zu diesem Punkt vollumfänglich umgesetzt.

Solaranlagen

Aufgrund der Witterung wurde, die bereits in 2023 begonnen Sanierung der Dachleitung der Solarthermieanlage im Objekt Erich-Weinert-Straße 30-32 erst in 2024 beendet. Die Anlage konnte aber rechtzeitig zur Frühjahrssaison 2024 wieder in Betrieb genommen werden. Für diesen letzten Sanierungsschritt hat die Genossenschaft hier 45,0 T€ eingesetzt. Nunmehr sind alle Dachleitungen unserer Solarthermieanlagen saniert und können störungsfrei für die nächsten Jahre weiter betrieben werden.

Gästewohnung

Die 4-Zimmerwohnung, die seit 2001 als Gästewohnung für unsere Mitglieder genutzt wird, wurde grundlegend instandgesetzt und auf den neuesten Stand gebracht. Begonnen wurde diese Maßnahme in 2022 und die Fertigstellung erfolgte im Juni 2023 und bietet seitdem unseren Mitgliedern eine moderne Unterkunft für deren Gäste. Für die Instandsetzung sind Kosten in Höhe von 58,6 T€ angefallen.



Außenanlagen

Das Objekt Märkische Zeile 4-7 hat erstmalig einen neuen Fußweg an der gesamten Hauseingangsseite erhalten. Er hat eine Verbindung zum bestehenden Fußweg an der Giebelseite des Hauses und führt am Müllplatz vorbei. Es ist nun nicht mehr notwendig die Fahrbahn vor dem Haus als Zugang zu den Hauseingängen zu nutzen. Die Arbeiten wurden zügig, termingetreu und in sehr guter Qualität durch die Fa. Schmitt GmbH ausgeführt. Hierfür wurden Investitionen von 22,7 T€ getätigt.



Ende 2023 wurde mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche in der Heinrich-Heine-Straße 44-47 begonnen, im Frühjahr 2024 konnte diese Maßnahme abgeschlossen werden. Hierfür sind Kosten in Höhe von 29,5 T€ angefallen.

Nutzerwechselkosten

Im Kalenderjahr 2023 ist die Anzahl der Wohnungswechsel im Vergleich zu 2022 von 85 auf 78 Rückgaben leicht zurückgegangen. Jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung wurden der Wohnungsgenossenschaft in 2023 viele Wohnungen zurückgegeben, die über eine sehr lange Zeit genutzt wurden und dabei baulich unverändert blieben. Ein Großteil dieser Wohnungen ist nach 50 bis 60 Jahren Nutzungsdauer von Grund auf zu sanieren. Hierbei werden in der Regel die elektrische Wohnungsverkabelung mit Verteilung, die Fußböden der meisten Räume, Bad mit Objekten und Fliesen, teilweise die Heizkörper sowie die Wand- und Deckenflächen neu ausgestattet.



Links: Neuer Bodenbelag, abgehängter Decke mit LED-Spots und einer neuen technischen Anlage

Rechts: Saniertes Badezimmer mit neuen Fliesen und Sanitäröbekten

Für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel wurden insgesamt im Jahr 2023 720,7 T€ (2022 782,7 T€) eingesetzt. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei rund 9.300 € je Nutzerwechsel.

Modernisierungen auf Nutzerwunsch

Seit vielen Jahren ermöglichen wir es unseren Mitgliedern, auch während ihres laufenden Nutzungsverhältnisses bauliche Verbesserungen zu realisieren. Dies sind zum Beispiel Badumbauten, wie das Einbauen von wandhängenden WC-Anlagen, die Neuverfließung von Wannenbädern oder die Erneuerung von Zimmertüren in den Wohnungen.

Soweit die Möglichkeit besteht Zuschüsse von Pflegekassen für den Umbau in der Wohnung zu nutzen, arbeiten wir intensiv mit den Kostenträgern zusammen, um die kostenseitigen Belastungen der Bewohner so gering wie möglich zu halten. Durch diese baulichen Maßnahmen ermöglichen wir es den Wohnungsnutzern, ihre individuellen Bedürfnisse innerhalb der Wohnung besser anzupassen. Auf diese Weise wurden im Jahr 2023 in 9 Genossenschaftswohnungen die Bäder modernisiert, in 5 Wohnungen die Balkontürschwelle abgesenkt, in 7 Wohnungen Vorsatzrollos angebracht und in 3 Wohnungen wurden die Zimmer- bzw. Wohnungseingangstüren erneuert.

Hier wurden 97,3 T€ investiert.

Laufende Reparaturen

Die laufenden Reparaturleistungen, dies sind ungeplante kleinere Defekte in den Wohnungen oder im Wohnumfeld der Wohnanlagen, werden ganzjährig ausgeführt. In der Regel betrifft dies kleinere Reparaturleistungen an haustechnischen Anlagen, wie z.B. der tropfende Wasserhahn und dergleichen mehr. Die Aufwendungen lagen in 2023 bei 332,8 T€. Hierbei lässt sich erfreulicherweise feststellen, dass die umfänglichen Sanierungsarbeiten von Leitungssträngen und haustechnischen Anlagen greifen und die Reparaturanfälligkeit in den Wohnanlagen reduzieren. Seit 2020 werden externe Verkehrssicherungsbegehungen in unserem gesamten Wohnungsbestand durchgeführt. Hierbei wurde uns prinzipiell eine sehr gute Sicherheitsvorkehrung bescheinigt, jedoch auch in Teilbereichen Nacharbeiten gefordert und umgesetzt. Einige Handläufe in den Treppenhäusern mussten beispielsweise durch Aufdopplungen erhöht werden. Auch wurden durch die Anbringung von Hinweisschildern auf mögliche Stolpergefahren und geringe Durchgangshöhen in Türbereichen aufmerksam gemacht, um Unfälle an diesen Stellen zu vermeiden.

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2023 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	332,8 T€
Leerstandsbeseitigung	720,7 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	97,3 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	116,0 T€
Instandhaltung	<u>556,9 T€</u>
Summe Instandhaltung 2023	1.823,7 T€

Mit den 1.823,7 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei 22,16 €/m² Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche im Jahr 2023. Dieser Wert liegt durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Leitungs- und Strangsanierungen und bei den Nutzerwechselkosten über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften im südbrandenburgischen Bereich.

Langfristig gesehen ist diese Investition jedoch lohnend, da kein Instandhaltungsrückstau aufkommt und sich die Instandhaltungsaufwendungen in der Zukunft begrenzen.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2023 insgesamt 1.823,7 T€. Hinzu kommen weitere 431,0 T€ für die aktivierungsfähige Maßnahmen. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 2023 in Summe 2.254,7 T€ aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2023

Fahrradhaus

Der Bau eines Fahrradhauses für die Bewohner des Hauses Heinrich-Heine-Straße 44 - 47 war ebenfalls ein Projekt im Jahr 2023. Das Fahrradhaus ist für das Unterstellen von 12 Fahrrädern geeignet. Die gewählte Ausführungsvariante ist neu für unsere Genossenschaft. Aufgrund der Lage des Fahrradhauses auf dem Grundstück, war es notwendig, von der bisherigen Ausführung abzuweichen. Wir glauben, dass es uns gelungen ist, ein stilistisch ansprechendes und dennoch funktionales Gebäude zu erstellen, welchen den mehrfach geäußerten Anfragen der Bewohner Rechnung trägt. Die aktuelle Vollvermietung zeigt dies deutlich. Hierfür wurden 41,5 T€ investiert.



Fertigstellung Doppelgarage zur Eigennutzung

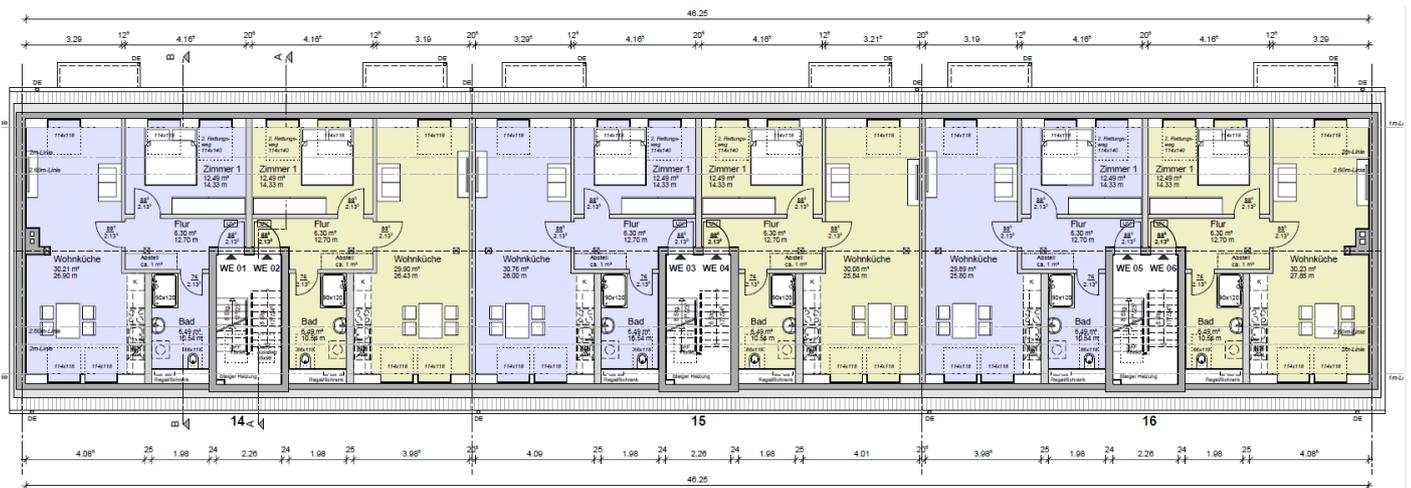
Für die Fertigstellung der Doppelgarage für die Dienstfahrzeuge der Genossenschaft wurden in 2023 15,6 T€ investiert. Die Gesamtkosten für die Doppelgarage belaufen sich auf 60,5 T€ und für die dazugehörige E-Ladesäule auf 8,6 T€. Die Garage bietet somit die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge zu laden und wird der zukünftigen Umstellung des Fuhrparks auf Elektro-Kfz gerecht.



Dachgeschossausbau Fontanestraße

Wir haben im Februar 2024 die Baugenehmigungen für den geplanten Ausbau der Dachgeschosse für die 3 Häuser Fontanestraße 8 -16 erhalten. Die Genossenschaft plant daher noch Mitte 2024, mit dem Beginn des 1. Bauabschnittes des Dachgeschoßausbaus in der Fontanestraße 14-16 zu beginnen. Die Gründe für die aktuellen Verzögerungen lagen zu großen Teilen in der mangelnden Kapazität von Baufirmen als auch in schlechten Ergebnissen der mehrfach durchgeführten Ausschreibungen und langen Bearbeitungszeiten bei den beteiligten Behörden.

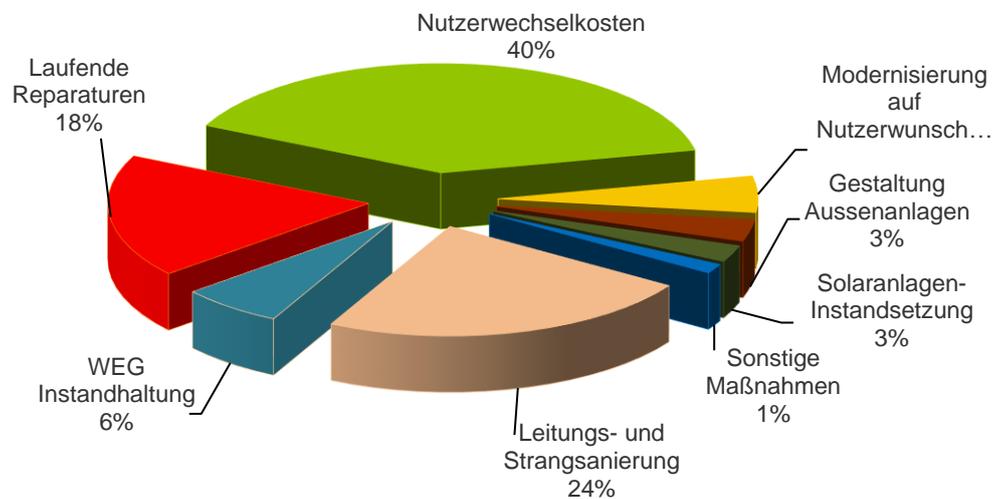
Es werden zunächst 6 der 18 neue Wohnungen für die Genossenschaft in einem ersten Schritt auf dem Haus Fontanestraße 14-16 entstehen. Die Planungen für die beiden anderen Häuser Fontanestraße 8-10 und 11-13 sind in Bearbeitung. Darüber hinaus wurde in jedem Fall auch die Außenanlage des Grundstückes neu geplant und es werden weitere zusätzliche Stellplätze und ein Fahrradhaus errichtet werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen soll in 2026 erfolgen. Für die Bauvorbereitungskosten sind in 2023 373,3 T€ angefallen.



Folgende Kostendarstellung zeigt die Unterteilung nach Maßnahmen im Wohnungsbestand bezüglich Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen und Neubau.

	Instandhaltung	Aktivierungsfähige Maßnahmen	Gesamt
Maßnahmen im Bestand 2023			
Lfd. Reparaturen	332,8		
Nutzerwechselkosten	720,7		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	97,3		
Instandhaltungsrücklage für WEG	116,0		
Solaranlageninstandsetzung Erich-Weinert-Straße 30-32	45,0		
Leitungs- und Strangsanierung Fontaneplatz 3	427,4		
Gestaltung der Außenanlagen Heinrich-Heine-Straße 44-47	29,5		
Märkische Zeile 4-7	22,7		
Erich-Weinert-Straße 30-32	6,3		
Erneuerung der Abwasserhebeanlage Erich-Weinert-Straße 30-32	12,3		
Instandsetzung Gästewohnung	8,6		
Sonstige Maßnahmen	5,1		
Fertigstellung Stellflächen B.-Brecht-Straße		0,6	
Fertigstellung Doppelgarage zur Eigennutzung		15,6	
Fahrradhaus Heinrich-Heine-Straße 47		41,5	
DG-Ausbau Fontanestraße		373,3	
Gesamt	<u>1.823,7</u>	<u>431,0</u>	<u>2.254,7</u>

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wertigkeit der Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen in Prozent.



Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2023	2022
Mitglieder per 01.01.	1.877	1.848
Zugang	93	124
Abgang	-100	-95
Mitglieder per 31.12.	1.870	1.877

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	81	110
Übertragungen	12	14

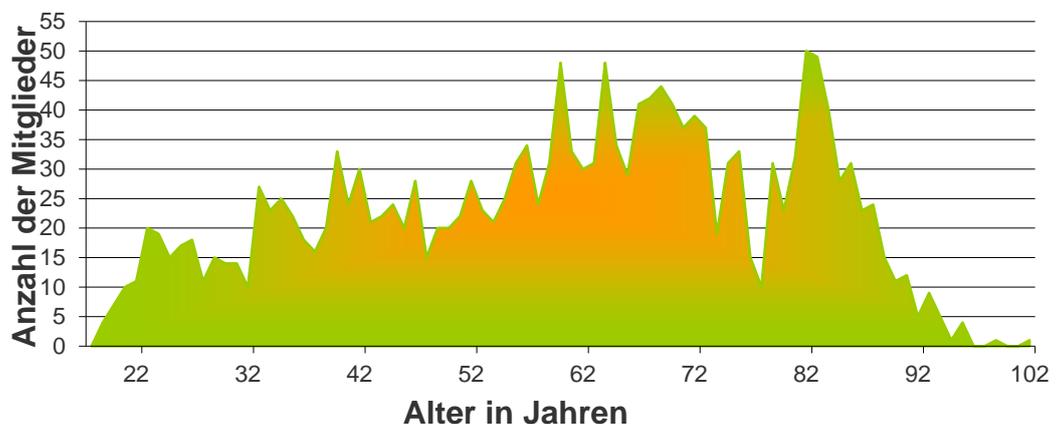
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	65	68
Todesfällen des Geschäftsjahres	18	11
Todesfällen früherer Jahre	5	1
Ausschlüssen	0	1
Übertragungen	12	14

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 12,2 T€ verringert. Zum 31. Dezember 2023 sind 10.901 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.688,3 T€.

Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter hat sich von 59,8 Jahre in 2022 auf 59,9 Jahre in 2023 leicht erhöht.



Personal

Der Personalbestand (beschäftigte Mitarbeiter ohne zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder) entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2023		2022	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	4	1	3	3
technische Mitarbeiter	2	1	3	1
Auszubildende	1	0	1	0
geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	0	2	0	2

Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Dadurch erfolgt die Vergütung der Mitarbeiter auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages des AGV. Außerhalb der Tarifvereinbarung beträgt die wöchentliche Arbeitszeit der Mitarbeiter 39 Stunden.

Die Weiterbildung der Mitarbeiter erfolgt durch Nutzung der angebotenen Schulungen der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA) und anderer Einrichtungen. Daneben wird durch Auswertung der Fachliteratur, Fachzeitschriften und der Tagespresse das Wissen vertieft und ergänzt.

Seit dem 1. August 2022 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau mit gleichzeitigem dualem Studium aus.

3. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 895,6 T€ erhöht. Auf der Aktiva-Seite ist das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 1.053,3 T€ gesunken, jedoch das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich ist um 1.948,9 T€ angestiegen.

Im Anlagevermögen wurden Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 91,2 T€ aktiviert. Weitere Zugänge erfolgten bei den Grundstücken mit Wohnbauten, bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten und bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 424,2 T€. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.568,7 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 1.053,3 T€.

In den Finanzanlagen ist die Beteiligung als Gesellschafter bei der GVV (Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH) in Höhe von T€ 0,8 ausgewiesen.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Zuwachs der flüssigen Mittel in Höhe von 1.561,7 T€ und den Forderungen an den Wasserverband für überhöhte Wasserkosten im Zusammenhang mit der Altanschließer-Problematik von 2020 bis 2023 in Höhe von 390,0 T€.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 1.457,9 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 1.461,5 T€.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 65,7 % auf 67,1 % in 2023 erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2023	2022
	T€	T€
Altkredite	1.397,8	1.665,1
Bau- und Modernisierungskredite	13.157,7	14.214,3
Förderdarlehen	684,1	699,3
	15.239,6	16.578,7

In 2023 wurden 1.339,1 T€ planmäßige Tilgungen vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Instandhaltungskosten in Höhe von 70,0 T€, Altanschießer-Klagekosten in Höhe von 84,6 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 105,6 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) verringerte sich von 81,8 % im Vorjahr auf 78,9 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung verringerte sich von 93,8 % auf 92,6 % in 2023.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 8.224,9 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Entwicklung wichtiger Kennziffern stellen wir für den Zeitraum der letzten 5 Jahre dar.

	2023	2022	2021	2020	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital	40.174,8	38.716,8	37.466,5	36.376,6	35.737,1
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	67,1	65,7	64,3	63,8	60,9
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Restschulden	185,17	201,44	217,93	234,49	261,46
Restbuchwerte der Gebäude	549,82	567,15	585,24	604,01	622,44

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

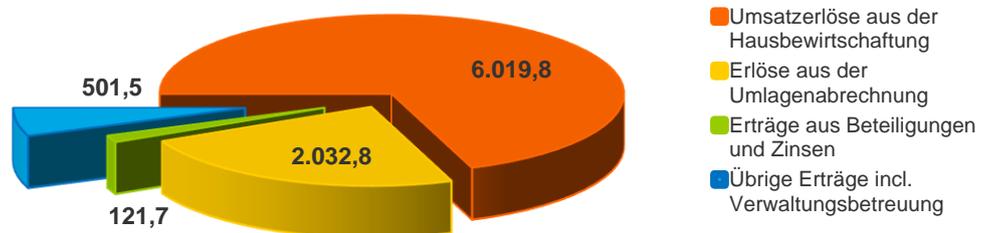
	<u>2023</u> T€	<u>2022</u> T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand am 01.01.	8.528,7	6.155,6
Veränderung des Liquiditätssaldos	<u>+ 1.561,7</u>	<u>+ 2.373,1</u>
Stand am 31.12.	<u>10.090,4</u>	<u>8.528,7</u>

Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.461,5 ab.

*Ertragslage 2023
Umsatzerlöse in T€*



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der Erlöse aus der Umlagenabrechnung haben sich auf 8.045,9 T€ verringert. Hierbei sind die Erlöse aus der Umlagenabrechnung zum Vorjahr um 210,3 T€ gesunken, die Nettokaltmieten erhöhten sich um 92,8 T€.

In den sonstigen Erträgen sind 304,5 T€ Erstattungen des Wasserverbandes für zu hoch angesetzten Wasserpreise aus früheren Jahren enthalten. Diese werden den Wohnungsnutzern erstattet.

Die Erträge aus Beteiligungen und Zinseinnahmen haben sich um 116,4 T€ erhöht.

Der laufende Instandsetzungsaufwand hat sich zum Vorjahr um 18,2 T€ auf 1.823,7 T€ im Geschäftsjahr erhöht.

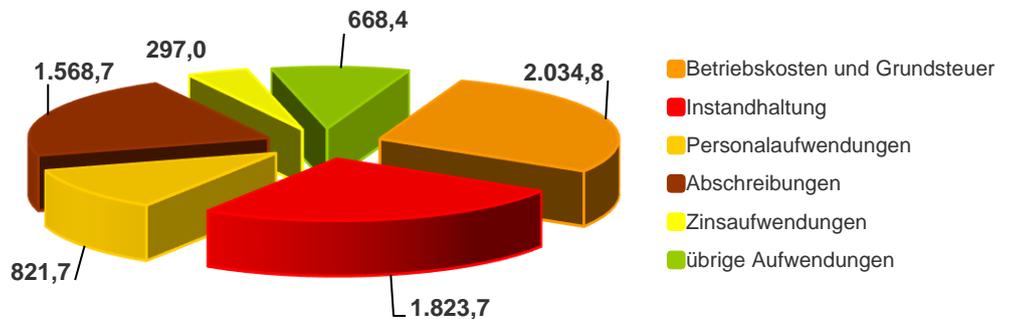
Der Personalaufwand hat sich um 71,8 T€ durch eine Neueinstellung im kaufmännischen Bereich und tarifliche Anpassungen auf 821,7 T€ erhöht.

Die Abschreibungen sind um 16,2 T€ auf 1.568,7 T€ gestiegen.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 17,4 T€ auf 297,0 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 323,9 T€ auf 668,4 T€ gestiegen. Hier sind Aufwendungen in Höhe von 304,5 T€ aus früheren Jahren für zu hoch angesetzte Wasserpreise enthalten, entsprechend den Erstattungen des Wasserverbandes.

*Ertragslage 2023
Aufwendungen in T€*



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14.05.2024 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst.

Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt, 10 % in die gesetzliche Rücklage, das sind 146,2 T€ und 584,6 T€ in andere Ergebnissrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 730,7 T€ ausgewiesen. Dieser Beschlussvorschlag wird in der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

III. Nachtragsbericht

Neben den im Abschnitt „Geschäftsverlauf“ dargestellten Sachverhalten sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten.

IV. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG wird die marktgerechte Entwicklung und der Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes sowie der dazugehörigen Geschäftsfelder sein, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten und den satzungsgemäßen Aufgaben für die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder nachzukommen. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren, hochwertig instandhalten und durch Ausbau der

Bestandsbauten und Neubau erweitern. Die damit verbundene nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die laufende Instandhaltung der Bestandsgebäude ist auch finanziell gesichert und erfolgt entsprechend der 10-Jahresplanung. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2024 rd. 2.550 T€ (30,98 €/m² Wohnfläche) geplant und bis zum Ende des Planungszeitraumes in 2033 weitere 23.060,4 T€. Diese Ausgaben sollen alle weitgehendst durch Eigenmittel finanziert werden.

Weiterhin sind Ausgaben im Bereich des Neu- und Ausbaus der Wohngebäude in den Jahren 2024 bis 2025 in Höhe von rd. 5.665 T€ und von 2026 bis 2033 in Höhe von 7.100 T€ seitens der Wohnungsgenossenschaft geplant. Für Aktivierungsfähige Energieeinsparmaßnahmen wurden von 2024 bis 2033 Ausgaben in Höhe von 5.000 T€ eingeplant.

Die Liquidität ist für die Jahre bis 2033 gesichert. Auch danach gehen wir von einem sicheren Finanzmittelbestand aus, um alle anstehenden Aufgaben zu erfüllen.

Die Nutzungsgebühren für neu abzuschließende Verträge orientieren sich an der allgemeinen Marktsituation, wobei im Sinne einer sozialen Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum, die Kalkulation der Nettokaltmieten unter dem Aspekt erfolgt, das Wohnungsangebot möglichst einer breiten Schicht der Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Es wird versucht, die Bestandsmieten unter der Berücksichtigung, dass die Einnahmen den notwendigen Ausgaben für die Erhaltung des Wohnungsbestandes entsprechen, stabil zu halten.

Der Erlösausfall bezogen auf den Leerstand und die Uneinbringlichkeit der Betriebskosten wird für die Jahre 2024 bis 2033 mit 3,0 % p.a. der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt. Für den Mietausfall wird für diesen Zeitraum konstant ein Ausfall in Höhe von 1,0 % berücksichtigt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 307 T€ ausgegangen.

2. Chancen und Risiken

Die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG konzentriert sich hauptsächlich auf das Vermietungsgeschäft. Damit besteht das Risiko im Ausfall von Mieteinnahmen, in nicht gedeckten Kosten für leerstehende Wohnungen, in nicht zu erzielenden Kostenmieten bei Bestandserweiterungen, in steigenden Aufwendungen für nicht vertragsgemäß zurückgegebene Wohnungen, sowie für ungeplante auftretende Reparaturen im Bereich der Instandhaltung. Der demografische Wandel, dem auch unsere Genossenschaft sich verstärkt ausgesetzt sieht, kann diese Risiken noch verstärken. Ein weiteres Risiko bilden Maßnahmen der Stadt, des

Landkreises und des Bundes, die die Wohnungsgenossenschaft mit zusätzlichen Kosten belasten. Dies können gesetzliche Änderungen der Umlagefähigkeit von einzelnen Betriebskostenarten, wie die der Grundsteuer sein, der Einführung von weiteren Klimaabgaben neben der CO₂-Steuer oder die Umwidmung von großen Arealen in Bauland in unserem Wirkungskreis, die zur Errichtung von Wohngebäuden geeignet sind und somit das Angebot an Wohnungen über die bestehende Nachfrage erhöhen.

Die Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement. Dazu stehen ihr verschiedene Controlling-Instrumente zur Risikofrüherkennung zur Verfügung. Mit deren Hilfe können Risiken erkannt werden, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder den Bestand der Genossenschaft gefährden. Hierzu zählen auch Planungsunterlagen, die es erlauben die Entwicklung für die nächsten 10 Jahre zu betrachten, Quartalsberichte und monatliche Managementinformationen mit Soll-Ist-Vergleichen und bei Bedarf Analysen zu Abweichungen. In die Betrachtung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes einbezogen. In den Bereichen EDV, Datenschutz und Überwachung der Verkehrssicherheit der Wohnanlagen wird mit externen Firmen zusammengearbeitet, um den reibungslosen Geschäftsbetrieb im technischen Bereich und den gesetzlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Informationsordnung über die Entwicklung der Liquidität, zu Mietrückständen, Erlösschmälerungen und zum Leerstand mit den damit verbundenen Kosten, aber auch zu laufenden Reparaturen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen. Gegebenenfalls auftretende Probleme werden mit dem Aufsichtsrat beraten.

Es existiert ein gut ausgebautes System zur Auswahl von Wohnungsinteressenten und künftigen Nutzern sowie ein gut organisiertes Mahn- und Klagewesen. Die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit, der Schuldnerberatung und verschiedenen Sozialdiensten hilft, das Risiko von Mietausfällen zu reduzieren.

Für die eingesetzten Mittel im Bereich der Investitionen erfolgt eine Risikoreduzierung durch eine gewissenhafte Auswahl der einzelnen bauausführenden Firmen. Die Bezahlung der Rechnungen erfolgt nur nach erfolgter Kontrolle des Arbeitsfortschritts und der Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Die Geschäftsguthaben der Genossenschaft sind bei unterschiedlichen inländischen Geldinstituten oder Versicherungsgesellschaften angelegt, die über jeweilige Einlagensicherungsfonds verfügen. Die finanziellen Mittel werden nicht spekulativ angelegt.

Die Notenbankfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft wurde im September 2023 wieder von der Deutschen Bundesbank bestätigt.

Die Prüfung der Genossenschaft erfolgt jährlich durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vor diesem Hintergrund werden vom Vorstand zum gegenwertigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden besonderen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar deren Bestand gefährden

könnten, für die Genossenschaft gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gewährleistet und wir erwarten einen Geschäftsverlauf, der den getroffenen Planungen entspricht.

Durch den anhaltenden Ukraine-Krieg ergeben sich jedoch Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Situation fortbesteht, desto bedeutsamer können die Risiken für uns sein. In diesem Zusammenhang sind hier auf der einen Seite Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen und auf der anderen Seite kann es zu Verzögerungen oder gar Ausfällen von geplanten Einnahmen kommen. Möglicherweise kann es zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Nutzer durch die anhaltende Inflation oder Abbau von Arbeitsplätzen kommen, die dann zu einem Anstieg von Mietausfällen führen würden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte sich dieser Trend fortsetzen oder sogar noch verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können weitere Erlösausfälle resultieren.

Auch könnte es zukünftig bei starken Erhöhungen der Energiepreise oder bei einer Mangellage und einer damit verbundenen Aussetzung von Festpreisvereinbarungen zu Steigerungen kommen, wobei den durch die Wohnungsnutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst die Wohnungsgenossenschaft in Vorleistung gehen muss. Im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung werden dann drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuermaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Die Verträge mit dem Versorger für Erdgas haben Laufzeiten bis Ende 2026 und sind mit einer Festpreisvereinbarung ausgestattet. Im Spätsommer/Herbst 2024 soll zur Sicherung der Versorgung und einer planbaren Preisgestaltung eine neue Vereinbarung mit dem Anbieter der Fernwärme mit einer Laufzeit zwischen 1 bis 3 Jahren geschlossen werden.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Wohnungsnutzer mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen durch ein wieder steigendes Zinsniveau für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Auch die Reduzierung von Firmen im Bau- oder Angebotssektor von Baumaterialien durch Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben, kann die Ausführung von Maßnahmen be- bzw. verhindern. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Bei der Aufstellung der

Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren und die Planung fortwährend daran anpassen.

Wir werden dazu die Finanzierungsbedingungen und auch die Preisentwicklung in ihren Auswirkungen mit ihren aus heutiger Sicht nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich dazu Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Auch werden in diese Betrachtung die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes miteinbezogen. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der die sich daraus ergebende Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten (CO₂KostAufG) sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden. Für die Folgejahre ergeben sich daraus 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 Fortschreibung unserer Unternehmensplanung für die kommenden zehn Jahre lässt ohne das Eintreten der vorgenannten Risiken weder wirtschaftliche noch finanzielle Schwierigkeiten erwarten. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf ist mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz zu rechnen. Alle unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich auf die wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg und nachhaltiger Mitgliederzufriedenheit. Maßnahmen der baulichen Gebäudeerhaltung und technischen Wertverbesserung bilden dabei den Schwerpunkt betrieblicher Investitionen.

In den zurückliegenden Jahren haben wir bei unserer täglichen Arbeit eine Zunahme im Bereich der sozialen Arbeit festgestellt. Unsere Mitglieder benötigen immer öfter Beratungen und Informationen sowie Unterstützung rund ums Alter, bei Rechtsfragen und durch Schuldnerberatungen. Zahlungsprobleme unserer Wohnungsnutzer können neben einem möglichen Leerstand und Vermietungsproblemen, ein Grund für den Ausfall von Nutzungsgebühren sein, was sich als weiteres Risiko von sinkenden Umsatzerlösen darstellen kann.

Bei der Vermittlung und den erforderlichen Hilfsmitteln des Alltags geben wir Hilfestellungen. Einfachster Schriftverkehr mit Behörden oder das Herstellen von Kontakten zu den Nachbarn bis hin zu Maßnahmen zum Umbau in der Wohnung bereiten unseren Nutzern zunehmend Probleme. Hier bieten wir Kooperationen mit verschiedenen Sozialen Diensten an.

Aus unseren wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegung auch künftig umfassend nachgefragt wird. Damit ist die Wirtschaftlichkeit aller Objekte perspektivisch gesichert. Durch unsere Investitionen in Neubauvorhaben, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung wird unsere Marktposition in Königs Wusterhausen sowie ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

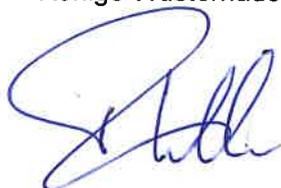
Der Versicherungsschutz unserer Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin als angemessen eingeschätzt. Die Versicherungspolice sind in Abstimmung mit der beauftragten Maklergesellschaft auf Vollständigkeit und Umfang geprüft.

Ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit wird unter der Zuhilfenahme von EDV-Systemen erbracht. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsgenossenschaft neben den Microsoft Office Produkten, die zertifizierte Software „Wodis Sigma“ der Aareon AG. Diese gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die Wohnungsgenossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität, die Erweiterungsmöglichkeiten und die Zukunftssicherheit ihrer eingesetzten EDV-Software. Die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden unter der Einbeziehung eines externen Datenschutzbeauftragten aktiv umgesetzt und eingehalten.

Die kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft ist im Feinplan 2024 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2024 - 2033 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. Januar 2024 durch den Aufsichtsrat bestätigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG über Jahrzehnte widerspiegelt.

Königs Wusterhausen, den 14. Mai 2024



Ralf Kneller

Der Vorstand



Marco Friedrich

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,

Königs Wusterhausen

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		550,00	949,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.250.824,92		46.677.229,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	476.015,00		441.450,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.815,00		193.923,00
5. Anlagen im Bau	0,00		72.234,27
6. Bauvorbereitungskosten	<u>411.484,38</u>	47.188.129,20	<u>38.221,94</u>
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
		47.189.479,20	48.242.798,03
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.802.405,76		1.793.678,64
2. Andere Vorräte	<u>2.705,22</u>	1.805.110,98	<u>3.100,93</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.428,51		4.209,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.063.094,14</u>	1.066.522,65	<u>529.311,91</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.283.162,45		8.374.982,08
2. Bausparguthaben	<u>499.364,33</u>	9.782.526,78	<u>0,00</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>59.843.639,61</u>	<u>58.948.080,80</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva	31.12.2023		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.680,00		67.890,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.688.260,00		1.700.505,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.240,00</u>	1.760.180,00	1.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	EURO 1.395,00		
(Vorjahresstichtag:	EURO 620,00)		
II. Kapitalrücklagen		4.886.247,18	4.880.007,18
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG 5.112,92 EURO	14.720.079,42		14.720.079,42
2. Gesetzliche Rücklage	1.880.826,53		1.734.680,11
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO 146.146,42		
(Vorjahresstichtag:	EURO 122.624,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.196.704,91</u>	32.797.610,86	14.998.999,22
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO 584.585,67		
(Vorjahresstichtag:	EURO 490.496,02)		
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:	EURO 613.120,02		
(Vorjahresstichtag:	EURO 498.399,31)		
IV. Bilanzgewinn		730.732,09	613.120,02
		<u>40.174.770,13</u>	<u>38.716.830,95</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		279.137,04	436.937,22
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.611.635,45		11.822.433,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.634.312,79		4.756.304,67
3. Erhaltene Anzahlungen	3.449.290,63		2.779.943,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.990,57		35.000,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.118,81		368.698,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>314.384,19</u>	19.389.732,44	31.930,86
davon aus Steuern:	EURO 3.547,04		
(Vorjahresstichtag:	EURO 21.236,73)		
		<u>59.843.639,61</u>	<u>58.948.080,80</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2 0 2 3		2 0 2 2
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.045.886,73		8.160.227,82
b. aus Betreuungstätigkeit	18.009,00		17.902,47
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.343,12</u>	8.072.238,85	1.248,16
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		+ 8.727,12	- 194.040,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 473.074,36	+ 35.705,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.781.201,49		- 3.770.930,53
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.547,07</u>	- 3.786.748,56	- 1.280,94
6. Rohergebnis		4.767.291,77	4.248.831,88
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	665.451,86		- 606.333,43
b. soziale Abgaben	<u>156.213,61</u>	- 821.665,47	- 143.527,29
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.568.742,55	- 1.552.551,73
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 607.251,20	- 290.154,38
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 5.230,97	+ 4.917,80
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 116.497,43	+ 388,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 296.999,15	- 314.404,95
13. Ergebnis nach Steuern		1.594.361,80	1.347.166,16
14. Sonstige Steuern		- 132.897,62	- 120.926,12
15 Jahresüberschuss		<u>1.461.464,18</u>	<u>1.226.240,04</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2023

1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt den Namen Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG mit Sitz in Königs Wusterhausen, eingetragen beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Cottbus unter der GnR 278 CB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung unserer Genossenschaft aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

	<u>Jahre</u>
Wohnobjekte	36-50
Gewerbeobjekt	33
Garagen und Einstellflächen	5-25
Außenanlagen	16-19
Müllcontainerboxen	10-20
Aufzüge	15
Solaranlagen	10

Die im Laufe des Geschäftsjahres angeschafften Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Im Posten **Bauvorbereitungskosten** sind T€ 411,5 für die Vorplanung des Dachgeschossausbaus in der Fontanestraße 8-16 enthalten.

Die Bewertung der **Beteiligung** erfolgt mit dem Nominalwert bzw. den Anschaffungskosten.

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.134,1 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 603,5 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 64,8 noch nicht abgerechnete Aufzugskosten erfasst, die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden. Für den Leerstand und den Vermieteranteil CO₂-Abgabe wurden Abschläge in Ansatz gebracht.

Die ausgewiesenen **Anderen Vorräte** wurden einzeln zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Wertberichtigungen und Abschreibungen abgedeckt.

Rückstellungen sind in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

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

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

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

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	<u>T€</u>
Instandhaltung	70,0
Altanschießer-Klagekosten	84,6
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	59,0
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	46,6
Sonstige	18,9
Gesamt:	279,1

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

3.3. Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

4. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	1.877	10.975
Zugänge	+ 93	+ 491
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 100	- 565
Stand am 31.12.2023	1.870	10.901

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2023 um T€ 12,2 auf T€ 1.688,3 verringert.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren in 2023 durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	4	1
technische Angestellte	2	1
	6	2

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

**Ergebnisverwendungs-
vorschlag**

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.461,5 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 146,2 in die gesetzliche Rücklage und T€ 584,8 in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 730,7 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Kneller

Marco Friedrich

**Mitglieder des
Aufsichtsrates**

Wolfgang Vogel
- Vorsitzender -

Roman Petereins
- Stellvertreter des Vorsitzenden -

Wilfried Nillert
- Protokollant -

Martina Kranich
- Stellvertreter des Protokollanten -

Michael Schulze

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

Königs Wusterhausen, den 14. Mai 2024



Ralf Kneller

Der Vorstand



Marco Friedrich

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Anlagenpiegel 31.12.2023

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2023	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2023	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	3.971,76	0,00	0,00	0,00	3.971,76	3.022,76	399,00	0,00	3.421,76	550,00	949,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.634.954,27	42.097,78	0,00	20.618,81	77.697.670,86	30.957.724,35	1.489.121,59	0,00	32.446.845,94	45.250.824,92	46.677.229,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	784.335,65	8.877,85	0,00	51.615,46	844.828,96	342.885,65	25.928,31	0,00	368.813,96	476.015,00	441.450,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90	0,00	0,00	0,00	817.989,90	0,00	0,00	0,00	0,00	817.989,90	817.989,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.036,56	0,00	0,00	0,00	37.036,56	37.036,56	0,00	0,00	37.036,56	0,00	0,00
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	485.993,26	91.185,65	32.255,98	0,00	544.922,93	292.070,26	53.293,65	32.255,98	313.107,93	231.815,00	193.923,00
6. Anlagen im Bau (Bestand)	72.234,27		0,00	-72.234,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.234,27
7. Bauvorbereitungs- kosten (Bestand)	38.221,94	373.262,44	0,00	0,00	411.484,38	0,00	0,00	0,00	0,00	411.484,38	38.221,94
Summe Sachanlagen	79.870.765,85	515.423,72	32.255,98	0,00	80.353.933,59	31.629.716,82	1.568.343,55	32.255,98	33.165.804,39	47.188.129,20	48.241.049,03
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	79.875.537,61	515.423,72	32.255,98	0,00	80.358.705,35	31.632.739,58	1.568.742,55	32.255,98	33.169.226,15	47.189.479,20	48.242.798,03

Anlage: 1

Königs Wusterhausen

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023

(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert EURO	Art der Sicherung EURO
		bis 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.611.635,45 (11.822.433,92)	1.201.166,82 (1.217.105,16)	3.546.225,64 (4.044.340,06)	5.864.242,99 (6.560.988,70)	10.605.328,73 (11.822.433,92)	Grundsschuld und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.634.312,79 (4.756.304,67)	123.834,40 (121.991,88)	514.325,71 (506.673,16)	3.996.152,68 (4.127.639,63)	4.634.312,79 (4.756.304,67)	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	3.449.290,63 (2.779.943,67)	3.449.290,63 (2.779.943,67)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.990,57 (35.000,54)	34.990,57 (35.000,54)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.118,81 (368.698,97)	345.118,81 (368.698,97)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	314.384,19 (31.930,86)	314.384,19 (31.930,86)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten insgesamt	19.389.732,44 (19.794.312,63)	5.468.785,42 (4.554.671,08)	4.060.551,35 (4.551.013,22)	9.860.395,67 (10.688.628,33)	15.239.641,52 (16.578.738,59)	

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind im Genossenschaftsgesetz - §§36 ff- und in unserer Satzung - §§24 ff – festgelegt. Dort ist geregelt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen hat. Als Mittel der Überwachung kommen sowohl Berichte und Analysen, Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft als auch die Prüfung der Abläufe in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Betracht und ebenfalls die gemeinsam stattfindenden Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im jeweiligen Berichtszeitraum.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 die ihm auf der Basis des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Königs-Wusterhausen eG vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und pflichtgemäß erfüllt.

Die wesentlichen Geschäftsvorfälle und die laufende Entwicklung der Genossenschaft wurden in 8 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen (Personalentwicklung Geschäftsstelle/ Aufsichtsrat und Vorbereitung Mitgliederversammlung) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2024 und der strategische Plan für die Jahre 2024 bis 2033 behandelt, beraten und am 23.01.2024 beschlossen.

Auf der Mitgliederversammlung am 08.06.2023 wurde Frau Martina Kranich für weitere 3 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates bestätigt.

Am 14.05.2024 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2022 festgestellt und bestätigt. Im Vorfeld, am 21.11.2023, fand dazu eine Aussprache mit Herrn Willkomm – Prüfer im Prüfungsverband der BBU- und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes, in den Räumen der Geschäftsstelle statt. Von Herrn Willkomm wurde bestätigt, dass die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle ordnungsgemäß und ohne Beanstandungen ablaufen und dass die Genossenschaft sich in sicheren finanziellen Verhältnissen befindet.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 14.05.2024 wurde vom Vorstand der Jahresabschluss für das Jahr 2023 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2023 mit einer ausgeglichenen Vermögenslage abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat bestätigt den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 einschließlich der vorgenommenen Verwendung des Bilanzgewinns und konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt führt und die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft im Interesse aller Mitglieder verfolgt.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 14.05.2024 wurde dem Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- dem Jahresabschluss zuzustimmen und durch Beschluss festzustellen
- der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen
- dem Lagebericht zuzustimmen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2023.

Königs Wusterhausen, den 14. Mai 2024


Wolfgang Vogel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**
Heinrich-Heine-Straße 38a



**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**

15711 Königs Wusterhausen

Geschäftszeiten und Rufnummer:

Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr
13.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon – Nr. (03375) 2416-0

Fax -Nr. (03375) 241619

E-Mail: info@wg-kw.de

Internet: www.wg-kw.de

Vorstand Ralf Kneller
Marco Friedrich

**Prokuristin/
Rechnungswesen** Verena Halbich

**Assistenz des
Vorstandes** Luis Kühner

Vermietung Ilka Frotscher

**Mietenbuchhaltung/
Mitgliederwesen** Renate Chilla

**Hausbewirtschaftung/
Reparaturen** Myriam Petzke
Jutta Deutschländer
Liane Storbeck

Haustechnik Andreas Noack

eingetragene Genossenschaft
Amtsgericht Cottbus GNR 278 CB

Weitere Informationen unter

www.wg-kw.de

