



TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2023





Geschäftsbericht 2023

1.	Vorwort	5
2.	Unternehmen, Organe und Mitglieder	7
2.1	Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7
2.2	Die Organe der Genossenschaft	8

3.	Lagebericht 2023	10
3.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung	11
3.2	Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	13
3.2.1	Vermögenslage	13
3.2.2	Ertragslage	14
3.2.3	Finanzlage	15
	Kapitalflussrechnung	16
3.3	Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	17
3.4	Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	17
3.4.1	Wohnungsbestand und Grundstückswesen	17
3.4.2	Vermietungssituation und Leerstand	18
3.4.3	Nutzungsgebühren und Betriebskosten	18
3.4.4	Instandhaltung und Instandsetzung	19
3.4.5	Investition und Modernisierung	19
3.4.6	Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	20
3.4.7	Marketing	20
3.5	Chancen- und Risikobericht	20
3.6	Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024	23
3.7	Umweltschutzbericht	23
3.8	Tätigkeit der Organe	24

4.	Zahlen und Fakten 2023 im Überblick	25
----	---	----

5.	Bericht des Aufsichtsrates 2023	32
----	---------------------------------------	----

6.	Jahresabschluss 2023	35
6.1	Bilanz zum 31.12.2023	36
6.2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2023 - 31.12.2023	38
6.3	Anhang zum Jahresabschluss 2023	39
A.	Allgemeine Angaben	39
B.	Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
D.	Sonstige Angaben	44
6.4	Anlagenspiegel 2023	48
7.	Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	49



Einleitung

1. Vorwort



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

der Jahresabschluss 2023 liegt uns vor und wir freuen uns in diesen so unruhigen Zeiten Ihnen ein Stück Verlässlichkeit in Form von aktuellen Zahlen zu präsentieren. An der Aktualität dieses Satzes aus den vergangenen Geschäftsberichten ist alles unverändert.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2023 wieder mit einem positiven Ergebnis ab. Sie kann am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung auf eine gefestigte und etablierte Stellung verweisen. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen. Vielen Interessenten erscheinen mittlerweile Genossenschaftswohnungen als ein sicheres Unterpfand für Mietstabilität und Versorgungssicherheit.

Hauptschwerpunkte waren im Jahr 2023 die Betrachtung und Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben durch die Bundesregierung, die zwar im Moment eingepegelt aber unberechenbaren Zinsentwicklungen und die zukünftigen Preisentwicklungen nach dem Wegfall staatlicher Maßnahmen am Energiemarkt. Und natürlich die weitere Fortsetzung unseres Anbaus von Aufzugsanlagen für 79 Mietwohnungen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 in Teltow und dem gleichzeitigen Ausbau der Dachgeschosse mit 14 neuen Wohnungen in diesen zwei Objekten.

Damit stellte die TWG eG sich einer baulichen und organisatorischen Herausforderung der ganz besonderen Art. Gebäude, die aus den Jahren 1963-1965 sind, so barrierefrei zu erschließen, vom Keller bis zum neuen Dachgeschoss, ist nur mit einer umfassenden Betreuung und Projektierung möglich.

Dabei spielten auch die Preisentwicklungen im Baugewerbe sowie die sinkende Verfügbarkeit von Handwerksfirmen eine große Rolle. In 2024 werden dann im Sommer diese Baumaßnahmen beendet sein.

Bisher ist unser Geschäftsverlauf gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sowie die Vorbereitungsarbeiten für unseren nächsten Neubau.

Nachhaltigkeit ist dabei die Grundlage unseres Handelns mehr denn je. Wir finanzieren nicht nur konservativ, sondern planen Investitionen und deren Umsetzungen stabil für die Zukunft. Aber das ist nicht für den selben Preis wie bisher zu bekommen.

Wir müssen uns auf teurere Finanzierungen einstellen, um diese Welt mit „zu retten“.

Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir langfristig die Entwicklung weiterer Projekte der Genossenschaft ab.

Die verantwortungsbewusste Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Trotzdem muss auch die Genossenschaft Mieten moderat anpassen, um die Kostenentwicklungen im Bau -und Wohnungswesen aufzufangen. Flankiert zunehmend von den sich entwickelnden Betriebskosten.

Aktuell laufen die Vorbereitungen für das Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“,





insbesondere für die Entwurfsplanung und die notwendigen Ingenieurleistungen zur Grundstücksprüfung. Parallel dazu läuft mit unserer Unterstützung die vorhabenbezogene Erstellung des Teil-B-Planes für das geplante Projekt.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk tauchen, lassen Sie uns auch in diesen besonderen Zeiten, unseren Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr allen gegenüber aussprechen, die uns bei unseren Vorhaben und Planungsumsetzungen unterstützten.

Dieser Dank gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern und Vertreterinnen, den Ersatz-Vertretern und Ersatz-Vertreterinnen, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern.

Lassen Sie uns nun gemeinsam unsere Unternehmensentwicklung weiter gestalten und Perspektiven am Teltower Wohnungsmarktes aufzeigen und nutzen.

Das Wahljahr 2024 für unsere neue Vertreterversammlung liegt zeitlich im Wahljahr für die Politiker Deutschlands. Wir würden sagen „eine Herausforderung“, der wir uns stellen wollen.

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern und die, die es werden wollen, ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2023 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2023	2022
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten	2.161	2.161
davon Wohnungen	2.153	2.153
davon Gewerberäume	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen	1.244	1.244
Anzahl der eigenen Garagen	30	29
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen	1	0
Anzahl der fremdverwalteten Kfz-Stellplätze	0	0
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.	2.327	2.331
Kennzahlen der Genossenschaft	2023	2022
Bilanzsumme	96,32 Mio. €	88,38 Mio. €
Anlagevermögen	87,03 Mio. €	81,11 Mio. €
Eigenkapital	41,80 Mio. €	41,33 Mio. €
Eigenkapitalquote	45,0 % *	48,4 % *
	* in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	* in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	501,23 T €	1.847,30 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,54 Mio. €	12,72 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	328,00 €	40,00 €
aus sonstigen betrieblichen Erträgen	766,19 T €	433,70 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2023

Mitglieder:

Unserer Genossenschaft gehörten 2.327 Mitglieder per 31.12.2023 an.

Vertreter:

58 Vertreter stellen das Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern und der Verwaltung dar.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Torsten Trautmann	Vorsitzender	ganzjährig
Frank Look	stellv. Vorsitzender	ganzjährig
Mike Suchowski	Schriftführer	ganzjährig
Susanne Grudda		ganzjährig
Sybille Hermann		ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Anka Ratzmann		ganzjährig

Finanzausschuss

Frank Look	Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Anka Ratzmann		ganzjährig
Mike Suchowski		ganzjährig

Bau und Technik

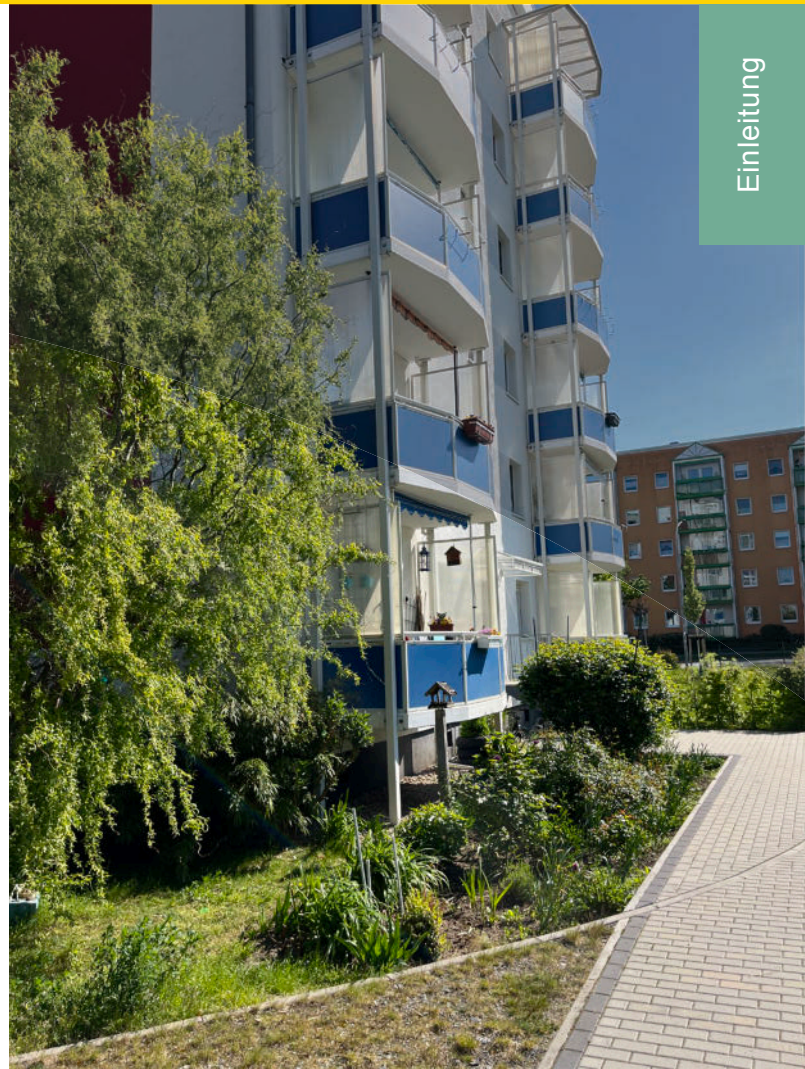
Susanne Grudda	Vorsitzende der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Sybille Hermann		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig

Mitglieder des Vorstandes

Angelika Eckhardt	Kaufmännischer Vorstand	ganzjährig
Jan Petzold	Technischer Vorstand	ganzjährig

Hinweis:

Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter/innen der TWG eG sowie die Vertreter finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de





Lagebericht 2023



3. Lagebericht 2023

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Damit wären steigende Energiepreise zu befürchten.

Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Das konnte die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 % (zum Vergleich in 2022 10,4 %).

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation genähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen sowie steigenden Zinsen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren in 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Beschäftigung nahm im Jahr vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg dennoch gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 5,7 %. Demografisch bewirkt der Trend einer alternden Bevölkerung, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen, als neu in das Erwerbsleben eintreten. Deutschland profitiert von der Zuwanderung. Trotzdem ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag der Verbraucherpreisindex in Brandenburg im Jahr 2023 bei 117,9 Indikatorpunkten.

Die Stadt Teltow ist ein attraktiver Standort für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und nimmt im Land Brandenburg in nahezu allen wirtschaftsrelevanten Bereichen Spitzenpositionen ein. Neben traditionellen Familienbetrieben fanden in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr High-Tech-Unternehmen, beispielsweise aus den Branchenkompetenzfeldern Optische Technologie und Mikrosystemtechnik, ihren Weg nach Teltow. Allein im Bereich der Hauptstadtregion gibt es mehr als 400 Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die diesen Branchen angehören und nicht zuletzt für andere Gebiete wie die Medizintechnik, die Photovoltaik, die Informationstechnologie und Logistik eine tragende Rolle einnehmen. Der gesunde Branchen-Mix bildet jenes flexible Netz, das Schwankungen der Konjunktur aufzufangen vermag und somit Stabilität vorhält.

Diese wirtschaftliche Stärke trägt dazu bei, dass der Landkreis Potsdam-Mittelmark einer der zuzureichsten Gebiete Deutschlands ist, was sich in stetig ansteigenden Einwohnerzahlen und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld niederschlägt. Ausländische Fachkräfte stärken im Rahmen der Zuwanderung die Stadt Teltow.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2023 mit einem positiven Ergebnis ab. Genossenschaftswohnungen sind am Markt sehr stark nachgefragt, so dass die Genossenschaft auf eine gefestigte und etablierte Stellung in Teltow und Umgebung verweisen kann.

Die Gesamtumsatzerlöse verzeichneten 12,6 Mio. €, wobei der Hauptanteil bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung mit 12,5 Mio. € lag. Die durchschnittliche Leerstandquote erhöhte sich auf 1,21 %. Zum Bilanzstichtag wurde ein Leerstand von 1,63 % registriert.

Das Jahr 2023 stellte auch die Genossenschaft vor neue Herausforderungen. Mit dem Anbau von Aufzugsanlagen für 79 Mietwohnungen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 in Teltow und dem gleichzeitigen Ausbau der Dachgeschosse mit 14 neuen Wohnungen in diesen zwei Objekten, stellte die TWG eG sich einer baulichen und organisatorischen Herausforderung der ganz besonderen Art. Gebäude die aus den Jahren 1963-1965 sind, so barrierefrei zu erschließen, vom Keller bis zum neuen Dachgeschoss, ist nur mit einer umfassenden Betreuung und Projektierung möglich. Dabei spielten auch die Preisentwicklungen im Baugewerbe sowie die sinkende Verfügbarkeit von Handwerksfirmen eine große Rolle. In 2024 werden dann im Sommer diese Baumaßnahmen beendet sein.

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	87.027,4	94,0	81.115,1	95,3	5.912,3
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	87.028,2	94,0	81.115,9	95,3	5.912,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	120,1	0,1	124,5	0,2	-4,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	559,8	0,6	437,7	0,5	122,1
Liquide Mittel	4.889,2	5,3	3.421,5	4,0	1.467,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13,3	0,0	41,8	0,0	-28,5
	5.582,4	6,0	4.025,5	4,7	1.556,9
Bilanzvolumen	92.610,6	100,0	85.141,4	100,0	7.469,2
PASSIVA					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	41.673,2	45,0	41.187,8	48,4	485,4
Rückstellungen	5,0	0,0	4,4	0,0	0,6
Fremdkapital	47.069,4	50,8	41.109,0	48,3	5.960,4
	88.747,6	95,8	82.301,2	96,7	6.446,4
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	660,1	0,7	494,2	0,6	165,9
Verbindlichkeiten	3.200,9	3,5	2.342,0	2,7	858,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,0	0,0	4,0	0,0	-2,0
	3.863,0	4,2	2.840,2	3,3	1.022,8
Bilanzvolumen	92.610,6	100,0	85.141,4	100,0	7.469,2

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Bilanzsumme	96.318,9	88.378,5
unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.708,3	-3.237,1
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	92.610,6	85.141,4

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die langfristigen Vermögenswerte mit 87,0 Mio. € waren zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 88,7 Mio. € finanziert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen lag 2023 bei 45,0 %. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. verzeichnete für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg für 2022 einen Mittelwert von 48,7 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2023		Jahr 2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.540,2	90,6	12.723,1	96,0	-182,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	830,6	6,0	489,3	3,7	341,3
Bestandsveränderung	471,2	3,4	41,2	0,3	430,0
	13.842,0	100,0	13.253,6	100,0	588,4
Betriebskosten und Steuern	4.289,8	31,0	3.269,2	24,7	1.020,6
Instandhaltungsaufwand	2.815,7	20,3	2.044,5	15,4	771,2
Personalaufwendungen	2.100,9	15,2	2.017,6	15,2	83,3
Abschreibungen	2.150,5	15,6	2.140,0	16,2	10,5
Zinsaufwendungen	1.170,6	8,5	1.144,0	8,6	26,6
Übrige Aufwendungen	822,2	5,9	753,3	5,7	68,9
	-13.349,7	96,5	-11.368,6	85,8	-1.981,1
Betriebsergebnis	492,3	3,5	1.885,0	14,2	-1.392,7
Finanzergebnis	8,9		7,4		1,5
Steuern	0,0		45,1		-45,1
Jahresergebnis	501,2		1.847,3		-1.346,1

Das Geschäftsjahr 2023 beendete die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 501,2 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes generiert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. die von unseren Gas-, Fernwärme- und Stromversorgern weitergereichten staatlichen Entlastungsbeträge nach dem EWPBG in Höhe von 582,9 T€ (siehe auch Punkt 4.2, Abs. 2 - nicht umlegbare Betriebskosten).

Die Personalkosten stiegen um 83,3 T€. Tarifierhöhungen, Neueinstellungen und die Zahlung einer anteiligen Inflationsausgleichprämie sind dabei die maßgeblichen Faktoren.

Der Zinsaufwand verzeichnete im Geschäftsjahr infolge der Neuaufnahme von Darlehen einen Anstieg um 26,6 T€ auf 1.170,6 T€. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag bei 2,62 %.

Von den Abschreibungen gesamt 2.150,5 T€ entfielen 1.955,9 T€ auf die Abschreibungen auf Wohngebäude.

Die Übrigen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 68,9 T€ auf 822,2 T€. Über nahezu alle Kostenarten erfolgten deutliche Steigerungen durch die hohe Inflation. Zusätzlich mussten auch Einzelwertberichtigungen auf kostenintensive Weiterberechnungen von Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen über 39,1 T€ vorgenommen werden.

Die Erlösschmälerungen insgesamt lagen bei 224,6 T€ (Vorjahr 89,4 T€). Darunter entfielen auf den Instandsetzungsleerstand 111,5 T€ (Vorjahr 86,9 T€) und auf die Mietminderungen 133,1 T€ (Vorjahr 2,5 T€). Der Anstieg bei den Mietminderungen resultiert aus der Durchführung des Bauprojektes „Aufzugsanbau/DG-Ausbau an den Objekten Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5“. Hiervon waren 79 Mietparteien betroffen. Der prozentuale Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten für den Anteil der Wohnungen erhöhte sich dementsprechend auf 2,49 % (Vorjahr 0,87 %).

3.2.3 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft wies zum Bilanzstichtag 4.889,2 T€ (Vorjahr 3.421,5 T€) aus. Er enthielt 48,9 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2023 mit Bankeinzug im Januar 2024. Demnach betrug der effektive Finanzmittelbestand 4.840,3 T€ (Vorjahr 3.369,6 T€). Die Liquiditätsentwicklung ist auch weiterhin stabil. Allen Zahlungsverpflichtungen wurde termingerecht nachgekommen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Kapitalflussrechnung vom 01.01.-31.12.2023

	Jahr 2023 T€	Jahr 2022 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	501,2	1.847,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.150,5	2.140,0
Veränderungen der Rückstellungen	204,6	-47,3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	26,0	-16,3
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-96,7	-88,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	860,9	730,9
Sonstige Beteiligungserträge	-6,6	-6,0
Zinserträge	-2,0	-1,3
Zinsaufwendungen	1.174,3	1.146,1
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	-1,6	0,0
Ertragssteueraufwand	0,0	45,1
Ertragssteuerzahlungen	-60,6	-5,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.750,0	5.744,8
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	4,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.065,3	-1.195,6
Erhaltene Beteiligungserträge	6,6	6,0
Erhaltene Zinsen	2,0	1,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.052,6	-1.188,3
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-15,8	13,2
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-2.525,6	-3.103,4
Gezahlte Zinsen	-1.174,3	-1.146,1
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	8.486,0	602,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.770,3	-3.634,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.467,7	922,2
Veränderung jederzeit fälliger Verbindlichkeiten	500,0	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.921,5	1.999,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.889,2	2.921,5
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.889,2	3.421,5
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	-500,0
	4.889,2	2.921,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.750,0	5.744,8
Gezahlte Zinsen	-1.174,3	-1.146,1
Planmäßige Tilgung	-2.525,6	-3.103,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.050,1	1.495,3

3.3 Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Zum 31.12.2023 valutierten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 47,6 Mio. €. Davon entfielen 0,6 Mio. € auf den kurz- und mittelfristigen Bereich. Die Ausgaben für Darlehenstilgungen lagen bei 2,5 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,2 Mio. €.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Neuaufnahme von Darlehen über insgesamt 8,5 Mio. € zur weiteren Finanzierung der baugleichen Investitionsvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5a-e“. Darunter entfielen 5,1 Mio. € auf KfW Darlehen.

Es wurde ein Darlehen über 0,7 Mio. € mit sehr guten Zinseinsparungen prolongiert. Der aus dem Kreditrahmenvertrag bei der DKB in Vorjahren in Anspruch genommene Betrag über 500,0 T€ wurde in ein mittelfristiges Darlehen mit einer Laufzeit von zwei Jahren umgeschuldet.

Weitere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte bestanden zum Bilanzstichtag mit Ausnahme branchenüblicher Forderungen und Geldanlagen nicht.

3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellte sich per 31.12.2023 wie folgt dar:

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbeeinheiten
Bestand gesamt	2.153	1.244	30	8
Flächen gesamt	124.056,97			672,96 m ²
eigene Flächen in m²	124.056,97			
fremde Flächen in m²	70,65			

Für die Schaffung eines Fahrradweges in der Neuen Wohnstadt in Teltow wurde eine Teilfläche von 19 m² aus dem Bestand der Genossenschaft an die Stadt Teltow veräußert.

Auf dem Garagenhof in der Käthe-Niederkirchner-Straße kaufte die Genossenschaft wieder nach der Beendigung eines Pachtvertrages für Garagenland die auf dem Pachtland stehende Garage und nahm sie in die Vermietung auf.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr bei 5,95 % (Vorjahr 5,63 %). Es wurden 128 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 121) und 102 neue Nutzungsverträge geschlossen (Vorjahr 123). Die Auszugsgründe stellten sich wie folgt dar:

Grund	2023	2022
Todesfall	36	12
fristlose Kündigung	1	1
Umzug im Bestand	25	16
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	25	21
Hausbau-/kauf	2	3
Arbeitsplatzwechsel	6	16
familiäre Gründe	9	20
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	0	3
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	1	1
andere Gründe	23	28
Gesamt	128	121

Zum 31.12.2023 betrug der Leerstand 1,63 %. Es waren 35 Wohneinheiten (Vorjahr 22) betroffen. Der Leerstand zum 31.03.2024 lag bei 28 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum erhöhten sich um 7,8 T€ auf 9.160,6 T€ (Vorjahr 9.152,8 T€). Diese resultierten ausschließlich aus Neuvermietungszuschlägen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr von 6,15 €/m² auf 6,16 €/m².

Die Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen verzeichneten zum 31.12.2023 insgesamt 105,0 T€ (Vorjahr 114,7 T€). Davon entfielen 104,6 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 0,4 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Diese Forderungen waren mit 98,2 T€ wertberichtigt, wobei der Anteil der Einzelwertberichtigungen bei 96,2 T€ lag. Darunter resultieren 77,8 T€ noch aus Vorjahren. Zum 31.03.2024 wurden Mietforderungen in Höhe von 100,6 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verblieben 9,5 T€.

Die Betriebskosten insgesamt stiegen um 1.022,4 T€ auf 4.394,7 T€. Die umlegbaren Betriebskosten lagen bei 3.746,7 T€ (Vorjahr 3.265,7 T€), was einem Durchschnitt von 2,51 €/m² (Vorjahr 2,18 €/m²) entspricht. Hauptursächlich für die Steigerung sind die Heiz- und Warmwasserkosten mit 1.467,0 T€ (Vorjahr 1.118,4 T€) bzw. 0,98 €/m² (Vorjahr 0,75 €/m²). Ohne den staatlichen Entlastungsbetrag gemäß EWPBG und der Senkung des Mehrwertsteuersatzes auf 7 % wäre hierbei von Kosten in Höhe von 2.193,6 T€ und damit ca. 1,47 €/m² auszugehen. Die kalten Betriebskosten erreichten durch inflationsbedingte Preiserhöhungen 2.279,7 T€ (Vorjahr 2.147,3 T€) bzw. 1,53 €/m² (Vorjahr 1,43 €/m²).

Die nicht umlegbaren Betriebskosten von 648,0 T€ beinhalten u. a. die Anteile der Kosten für Gas und Fernwärme, für die uns von unseren Versorgern staatliche Entlastungsbeträge nach dem EWPBG in Höhe von 561,5 T€ weitergereicht wurden (siehe auch Punkt 2.2, Abs. 4 – Sonstige betriebliche Erträge).

3.4.4 Instandhaltung und Instandsetzung

Die Ausgaben für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) beliefen sich auf insgesamt 3.867,4 T€ (Vorjahr 3.098,2 T€).

Im eigenen Regiebetrieb beschäftigte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 7 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär.

Es wurden neben der laufenden Instandhaltung folgende Sondermaßnahmen umgesetzt:

1. Instandhaltungsanteile in der Versorgungstechnik zum Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“,
2. Fortlaufende Umrüstungen der Hausbeleuchtungen im gesamten Bestand,
3. Sanierung der Fledermausgauben im Striewitzweg,
4. Reinigung der Fassaden in der Albert-Wiebach-Straße 5-9,
5. Umbau der Außenanlagen in der Mahlower Straße 117-121,
6. Umgestaltung der Vorgärten in der Käthe-Niederkirchner-Straße 7.
7. Sanierung des Schmutzwasser-Hauptkanals in der Moldaustraße 2 a-f.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2023 bei 30,75 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2022 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 21,24 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Im Geschäftsjahr setzte die Genossenschaft den Hauptteil der Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ um und investierte dafür 7.858,9 T€. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe unter Punkt 4.4. Diese Bauvorhaben werden in 2024 abgeschlossen.

Die Vorbereitungen für das Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ wurden auch 2023 vorangetrieben. Für die weitere Generalplanung und den Vorbescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark investierte die Genossenschaft 14,8 T€.

Ein weiterer Aspekt war die Schaffung von drei Fahrradhäusern im Wohngebiet Neue Wohnstadt mit einem Gesamtwert von 81,5 T€. Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren diese Investitionen weiterführen, um dem Bedarf an Unterstellmöglichkeiten mit barrierefreiem Zugang besser gerecht zu werden.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft zwei Vorstandsmitglieder, 17 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 7 Handwerker und zwei geringfügig Beschäftigte.

Per 31.12.2023 wurden 2.327 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.331). Es waren 99 Abgänge (Vorjahr 110) und 95 Beitritte (Vorjahr 112) zu verzeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 3.628,0 T€ (Vorjahr 3.643,8 T€).

3.4.7 Marketing

Die Betreuung unserer Mitglieder und die Organisation des genossenschaftlichen Lebens hat nach den einschränkenden Jahren der Corona-Pandemie wieder zur Normalität gefunden. Die Angebote wie das Tanzcafé, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder die Yoga- und Sport Kurse werden von den Mitgliedern wieder intensiv genutzt und auch das Weihnachtskonzert im Dezember war ein großer Erfolg.

Die Website der Genossenschaft stellt den Mitgliedern umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung und ist für neue Interessenten eine sehr gute Informationsquelle über alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft und ihre Besonderheiten. Das Mitgliederheft erschien einmalig u.a. mit den neuesten Entwicklungen bei den Betriebskosten, Neuerungen in der Verwaltung und Hinweisen zu Angeboten der Mitgliederbetreuung. Aktuelle Änderungen wurden zeitnah über Hausaushänge direkt zu den Mitgliedern gebracht.

Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen ist für die Genossenschaft selbstverständlich und wird durch die Teilnahme an lokalen Terminen, Arbeitskreisen, Tagungen und offiziellen Veranstaltungen wahrgenommen.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Die in 2022 drastisch gestiegenen Energiepreise verharrten 2023 auf diesem hohen Niveau. Die Regierung steuerte zur Abmilderung der übermäßigen Belastung der Haushalte mit der Einführung von Preisbremsen und der Absenkung der Mehrwertsteuer auf 7 % auf Energie, Gas und Fernwärme entgegen. Dies führt zu erheblichen Entlastungsbeträgen von 726,9 T€, die mit der Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben werden. Die Genossenschaft hat dieser Entwicklung mit Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser Rechnung getragen. Die Mietausfälle hielten sich erfreulicherweise auch weiter in Grenzen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Preise nach dem Auslaufen der staatlichen Maßnahmen im Frühjahr 2024 entwickeln werden.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände der Genossenschaft sind dabei der Emissionsfaktor nach der sog. Finnischen Methode sowie der staatlich vorgegebene CO₂-Preis maßgebliche Faktoren. Von der Fernwärme Teltow haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass diese Werte geschätzt wurden. 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 kann das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen belasten.

Die Zinssteigerungen haben 2023 ihren Höhepunkt erreicht und bewegen sich seither seitwärts. Die daraus resultierenden verschlechterten Finanzierungsbedingungen werden mittel- bis langfristig Einfluss auf die Investitionstätigkeiten der Genossenschaft haben. Insgesamt jedoch ist das Berliner Umland für zahlreiche Wohnungssuchende nach wie vor äußerst attraktiv. Von der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem, modernem und barrierefreiem Wohnraum in der Region Teltow profitiert die Genossenschaft auch weiterhin.

Der in 2022 begonnene nachträgliche Aufzugsanbau mit gleichzeitigem Dachgeschossausbau für 14 neue Wohnungen im Wohngebiet Neue Wohnstadt konnte noch von sehr zinsgünstigen Darlehen profitieren. Weiterhin ist für den nächsten Neubau am Ruhlsdorfer Platz die Bauvoranfrage an die Stadt Teltow und den Landkreis Potsdam-Mittelmark erfolgt. Mit der Stadt Teltow wird dazu ein vorhabenbezogener B-Plan erarbeitet und von diesem Ergebnis und den Entwicklungen u.a. der Baukosten und der Zinsen ist abhängig, ob das Projekt wie geplant im Sommer 2025 beginnen kann.

Zur Finanzierung dieser Bebauung am Ruhlsdorfer Platz werden Neukreditaufnahmen und die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Die Genossenschaft kann für die künftigen Darlehen auf auseichende Beleihungsspielräume zurückgreifen. Die Zinsaufwendungen sind mit entsprechenden Sicherheitsaufschlägen im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt, das Wohnen in Genossenschaften gilt als sicher und bezahlbar. Eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

Zur Erkennung von Risiken im Geschäftsbetrieb haben sich beispielsweise nachfolgende Kontrollinstrumente bewährt

Instrument	Frequenz
Soll - Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Entwicklung und Analyse des Leerstandes, der Forderungen und Mietausfälle	monatlich
Finanz- und Erfolgsplanung über 10 Jahre mit Investitions- und Instandsetzungsplan	jährlich
Soll - Ist - Vergleich der Erfolgs- und Liquiditätsplanung	monatlich
Analyse ausgewählter Kennziffern	jährlich
Prüfung des Darlehensportfolios	jährlich und bei Bedarf
Bedarfsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Investitionsentscheidungen	bei Bedarf
Analyse des technischen Zustandes der Objekte	vierteljährlich
Analyse der maßgebenden gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen lag zum 31.12.2023 bei 55,8 %. Die Genossenschaft hat durch die steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen den zunehmenden Zinsänderungsrisiken Rechnung getragen. Bei neuen Darlehensaufnahmen und Prolongationen werden wieder, entgegen den Vorjahren, kürzere Zinsbindungsfristen angestrebt, um die Möglichkeit niedrigerer Zinsen bei künftigen Prolongationen zu bewahren. Es werden im Hinblick auf Finanzierungsrisiken hauptsächlich langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Die Instrumente der Fremdfinanzierung, die Geldanlagen und Forderungen der Genossenschaft unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiken bei den Bauinvestitionen

Das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte besteht nach wie vor. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die laufende Instandhaltung. Die Genossenschaft hatte schon im Jahr 2022 vorsorglich eine Auffüllung der Lagerbestände vorgenommen, um die eventuelle Knappheit und höheren Preise aufzufangen. Zur Absicherung der Arbeitsfähigkeit des Regiebetriebes und damit auch der Erhaltung unserer Bestände wird der Materialbestand auf diesem Niveau gehalten.

Schwer abschätzbare Risiken liegen auch im Fachkräftemangel, in der unsicheren Entwicklung der Baupreise sowie den zunehmenden Firmenaufgaben. Wir werden diese Risikofelder laufend beobachten und soweit möglich Strategien zu ihrer Begrenzung entwickeln.

Controlling

Planungen der Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsentwicklung werden über einen Zeitraum von 10 Jahren betrachtet. Hierzu erfolgt eine jährliche Überarbeitung und Fortschreibung, um sich ändernde Bedingungen zeitnah zu berücksichtigen. Zu den Instrumenten der Überwachung wird auf den Punkt „Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes“ verwiesen.

Abschließend kann der Vorstand feststellen, dass durch die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnungen in der Region keine bestandsgefährdenden Risiken vorliegen. Der Vorstand wird aber weiterhin die für die Genossenschaft relevanten Entwicklungsschwerpunkte in der Region und überregional beobachten, auswerten und ggf. auch unterjährig notwendige Sofortmaßnahmen einleiten.

3.6 Prognose – Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024

Folgende Hauptschwerpunkte bestimmen die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Jahr 2024:

1. Sicherung der zukünftigen Besetzung aller Arbeitsplätze mit Mitarbeitern mit der notwendigen Fachkompetenz nach dem innerbetrieblich absehbaren demografischen Wechsel,
2. Sicherung der monatlichen Zahlungsflüsse,
3. Beendigung des Projektes Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau in der Neuen Wohnstadt für insgesamt 93 Mietparteien,
4. Vorhabenbezogenes B-Planverfahren für den Neubau Ruhlsdorfer Platz mit den Aussprachen in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow,
5. Erarbeiten von Konzepten und Finanzierungen für Erneuerbare Energiezufuhren in den Beständen, hauptsächlich bei mit Gas versorgten Immobilien,
6. Umgestaltungen von weiteren Außenanlagen unter Berücksichtigung des Klimawandels,
7. Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inkl. der Leitungssysteme,
8. Vorbereitung der mobilen Wohnungsabnahme durch die IT, Umstellung auf eine neue ERP wohnungswirtschaftliche Software,
9. Förderung des genossenschaftlichen Lebens.

Wie gewohnt bietet die Genossenschaft auch weiterhin ein faires Preis-/Leistungsverhältnis sowohl für junge Familien als auch für Senioren mit bezahlbaren Mieten an.

Für die Umsetzung der vielschichtigen Aufgaben und unter Beachtung des zunehmenden Fachkräftemangels im Baugewerbe wird die Genossenschaft weiter an einer optimierten Organisation der Verwaltung und des Regiebetriebes arbeiten.

Die Genossenschaft wird kontinuierlich die effektive Bewirtschaftung ihrer Bestände und die notwendigen Investitionen auf der einen Seite als auch die dafür notwendige Organisation im Unternehmen sowie das Angebot wohnwirtschaftlicher und sozialer Dienstleistungen als genossenschaftliche Aktivität auf der anderen Seite absichern.

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2024 u. a.:

- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 3,1 Mio. €,
- Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 5,3 Mio. €,
- Leerstandquote von ca. 1,35 %,
- Liquidität zum 31.12.2024 von ca. 2,6 Mio. € und
- Jahresüberschuss von ca. 0,5 Mio. €.

Quantitative weitere Angaben zum Einfluss der derzeitigen Kriegssituationen in der Ukraine, in Israel und im Gaza Streifen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und die daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3.7 Umweltschutzbericht

Durch die Ausstattung mit energiesparenden Fenstern und Fassaden-Wärmedämmung sowie den Einsatz moderner bzw. optimierter Heizungsanlagen entspricht der genossenschaftliche Bestand den durchschnittlichen ökologischen Erfordernissen. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen sind auch immer Vorgaben zu modernen Technologien zur Erreichung höherer ökologischer Standards und zur Bewältigung des Klimaschutzes sowie zur Einhaltung des Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt.

Insbesondere werden auch in den nächsten Jahren die bereits begonnenen Umgestaltungen von Außenanlagen zu mehr Klimaresistenz und höherer Artenvielfalt weiter fortgeführt.

Die Genossenschaft kommt den gesetzlichen Auflagen der monatlichen Informationspflicht zum Energieverbrauch bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten an den Mieter sowie der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizkosten nach und nimmt damit positiven Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Mitglieder.

Regelmäßige Informationen zur Nutzung der Reststoffbehälter sowie eine optimale Behälterbereitstellung für die Müllentsorgung in den Wohngebieten fördern die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.

Mit den beschriebenen Maßnahmen leistet die Genossenschaft einen ökologischen Beitrag zum Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow.

3.8 Tätigkeit der Organe

Am 27.06.2023 stellte die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2022 fest und nahm die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat als genossenschaftliches Kontrollorgan hat entsprechend seines gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrags Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu wurden 6 gemeinsame ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand und 7 interne Sitzungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat setzt sich aus 9 ordentlichen Mitgliedern zusammen.

Der Vorstand als Leitungsorgan der Genossenschaft hat die Geschäfte nach Gesetz und Satzung ordnungsgemäß geführt und seine gesamte Kraft zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Zusammenarbeit mit den weiteren Organen der Genossenschaft organisiert.

Auf der Klausurtagung am 10.11.2023 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Präsentation über den aktuellen Sanierungsstand der Bestandsimmobilien und dem notwendigen Instandsetzungsvolumen der nächsten 5 Jahre ausgetauscht. Es wurde der Baumaßnahmenplan 2024 zuzüglich 5 Jahre Betrachtung bis 2029 mit dem Finanzplan abgeglichen. Daraus entwickelt stellte der Vorstand den Finanz- und Liquiditätsplan der nächsten 10 Jahre vor. Mit den aktuellen Themen der Personalbesetzung sowie der klimagerechten Garten- und Landschaftsplanung endete die Klausur.

Teltow, 15.04.2024

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



Zahlen und Fakten 2023 im Überblick

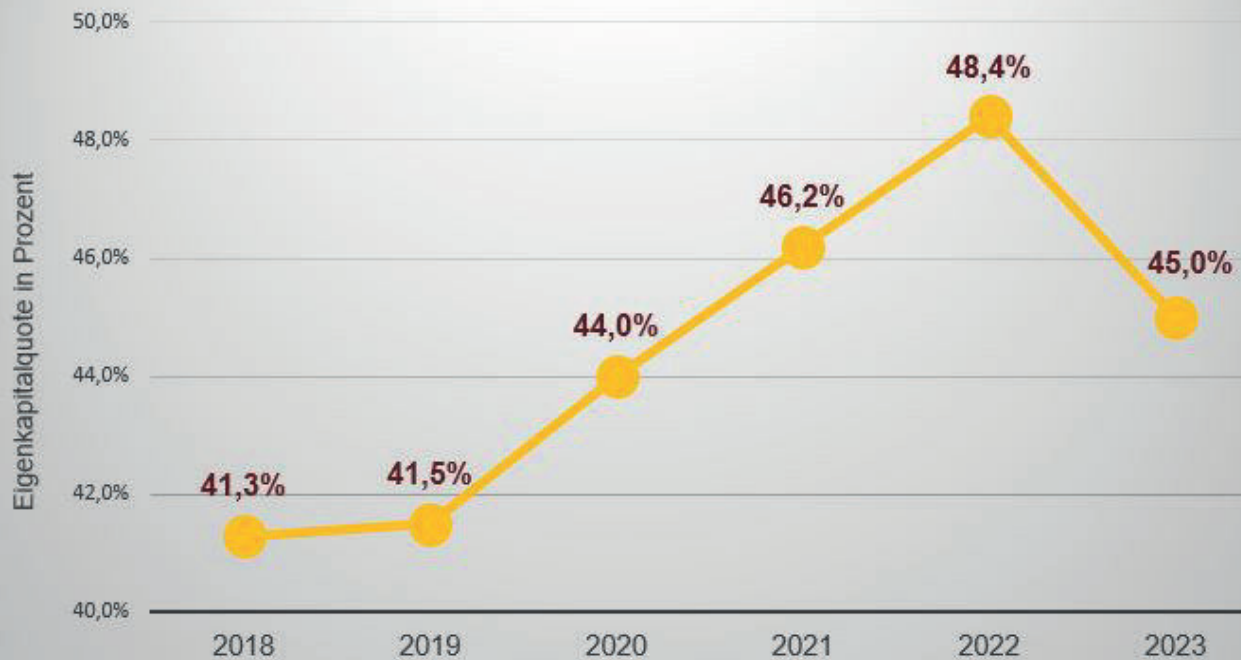


4. Zahlen und Fakten 2023 im Überblick

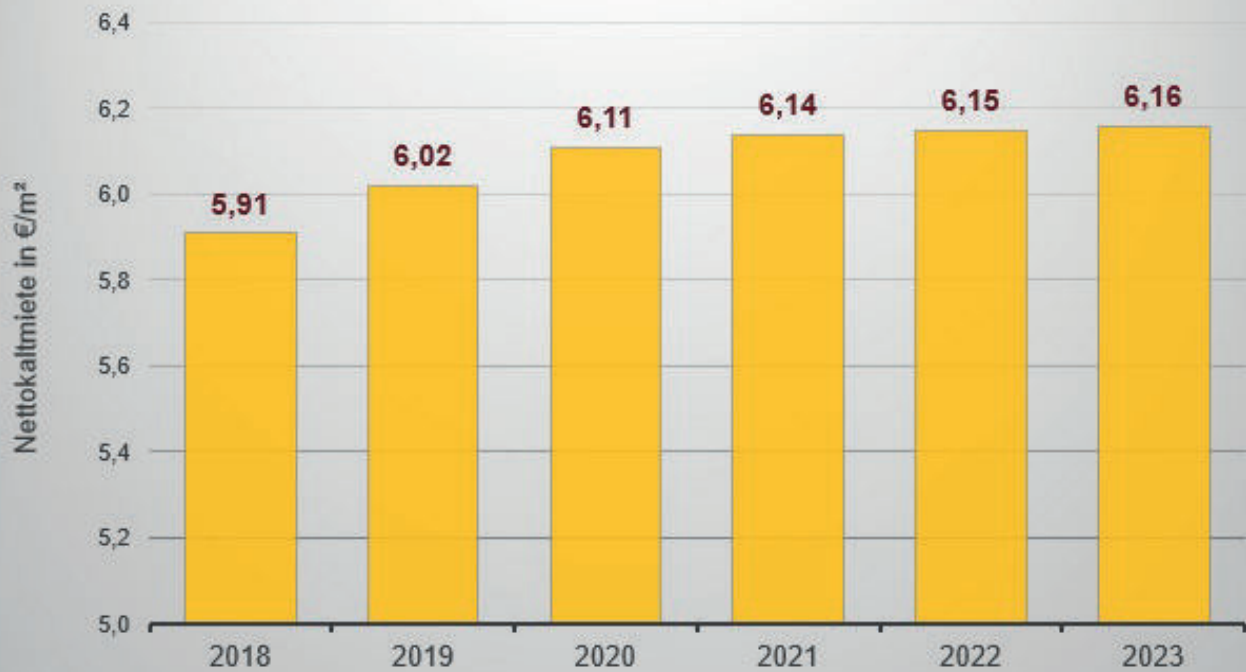
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2023	2022	2021
Bilanzvolumen	92,6 Mio. €	85,1 Mio. €	85,1 Mio.€
Jahresgewinn	501,2 T€	1.847,3 T€	1.539,4 T€
Eigenkapitalquote	45,00 %	48,40 %	46,20 %
Kreditvolumen	47,6 Mio. €	41,7 Mio.€	44,2 Mio.€
Mieterlöse	9.597 T€	9.593 T€	9.562 T€
Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,63 %	1,02 %	1,02 %
eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.161	2.161	2.161
verbleibende Mitglieder	2.327	2.331	2.329

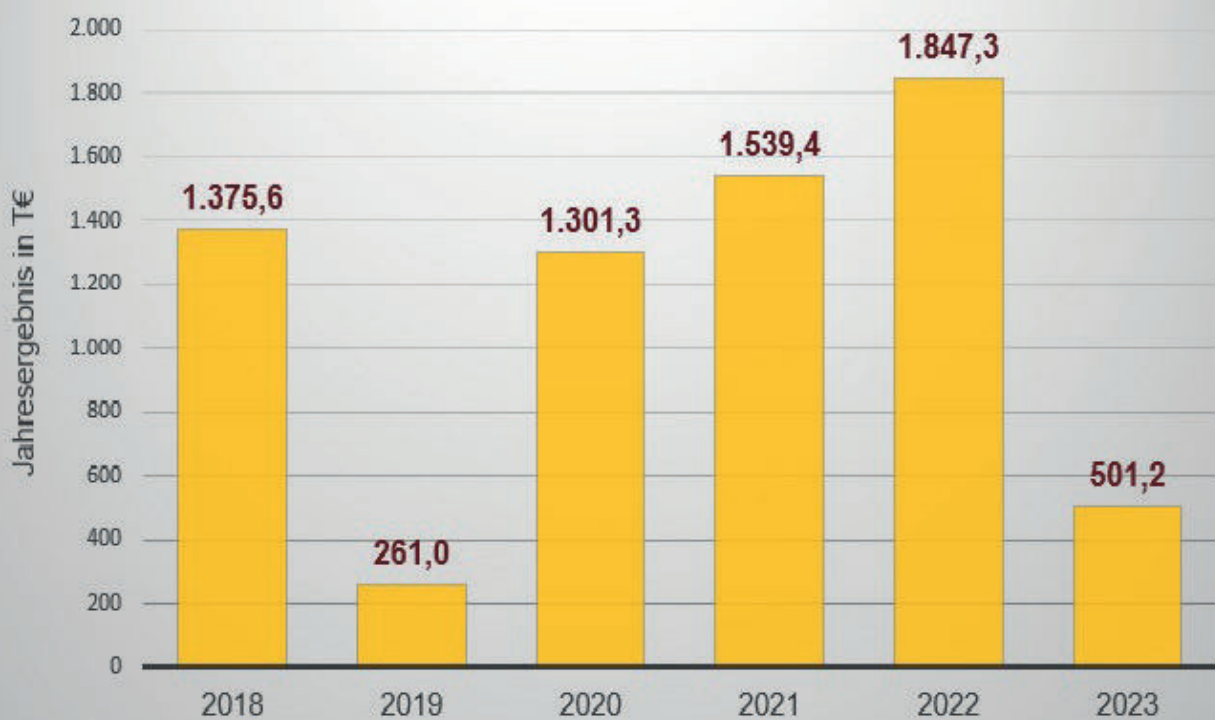
Entwicklung der Eigenkapitalquote



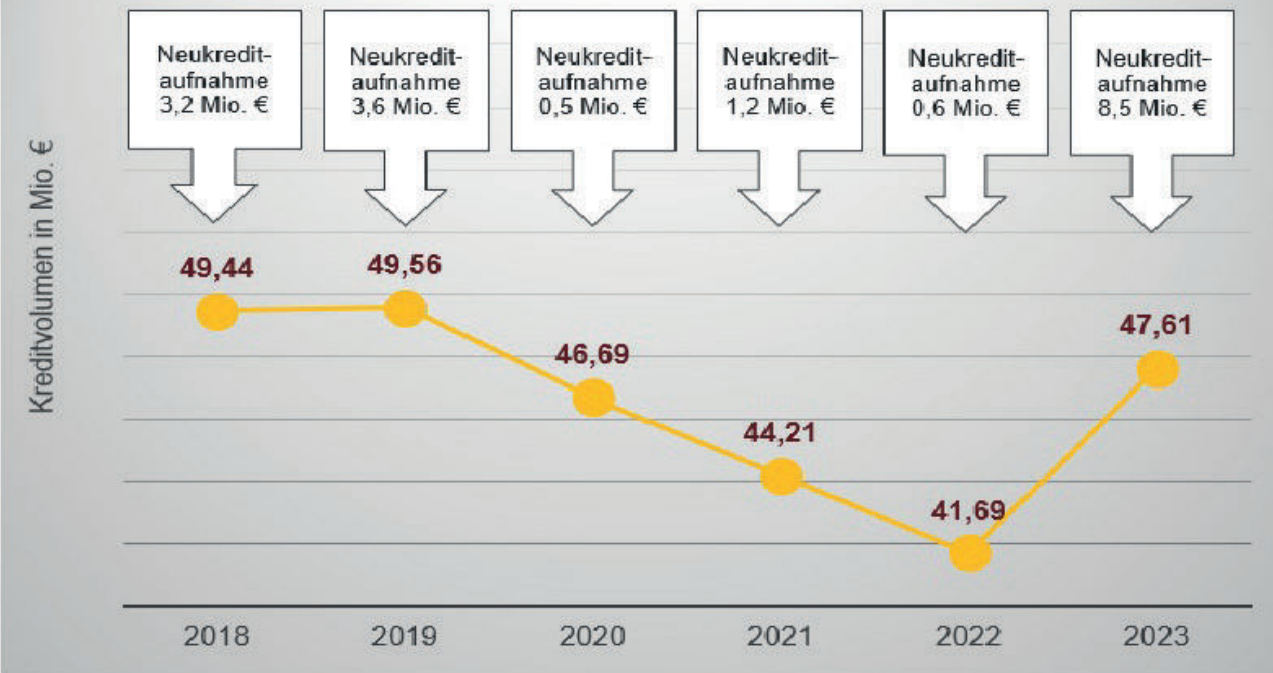
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum 2018 - 2023



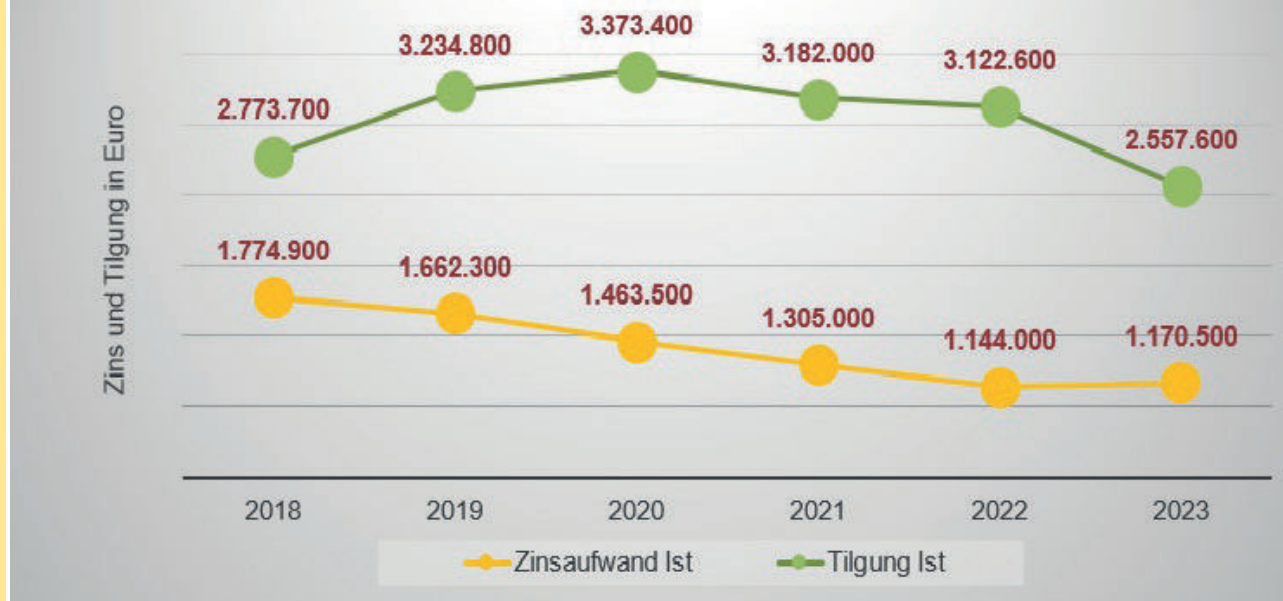
Jahresergebnisse



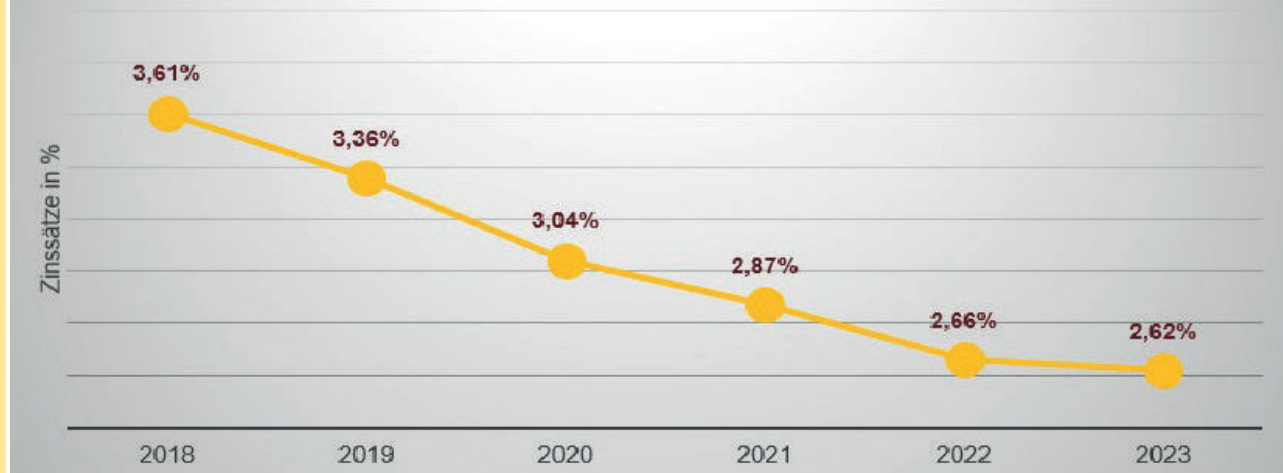
Entwicklung Kreditvolumen



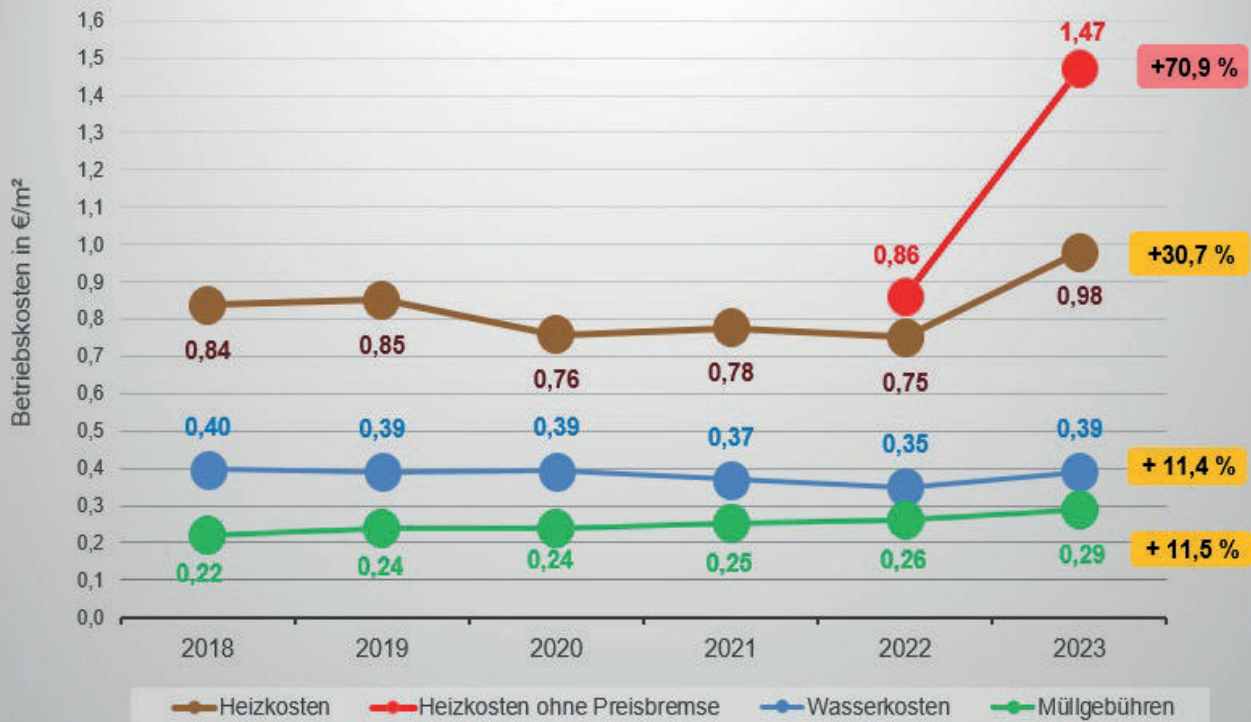
Zins- und Tilgungsentwicklung



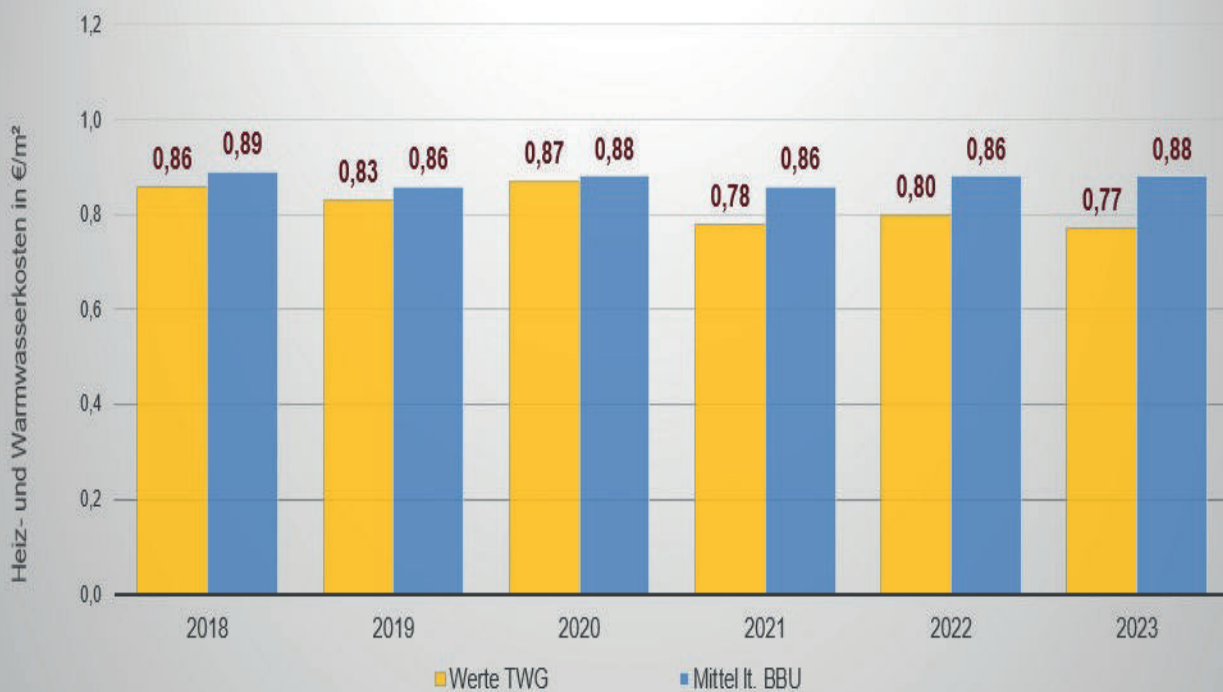
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen



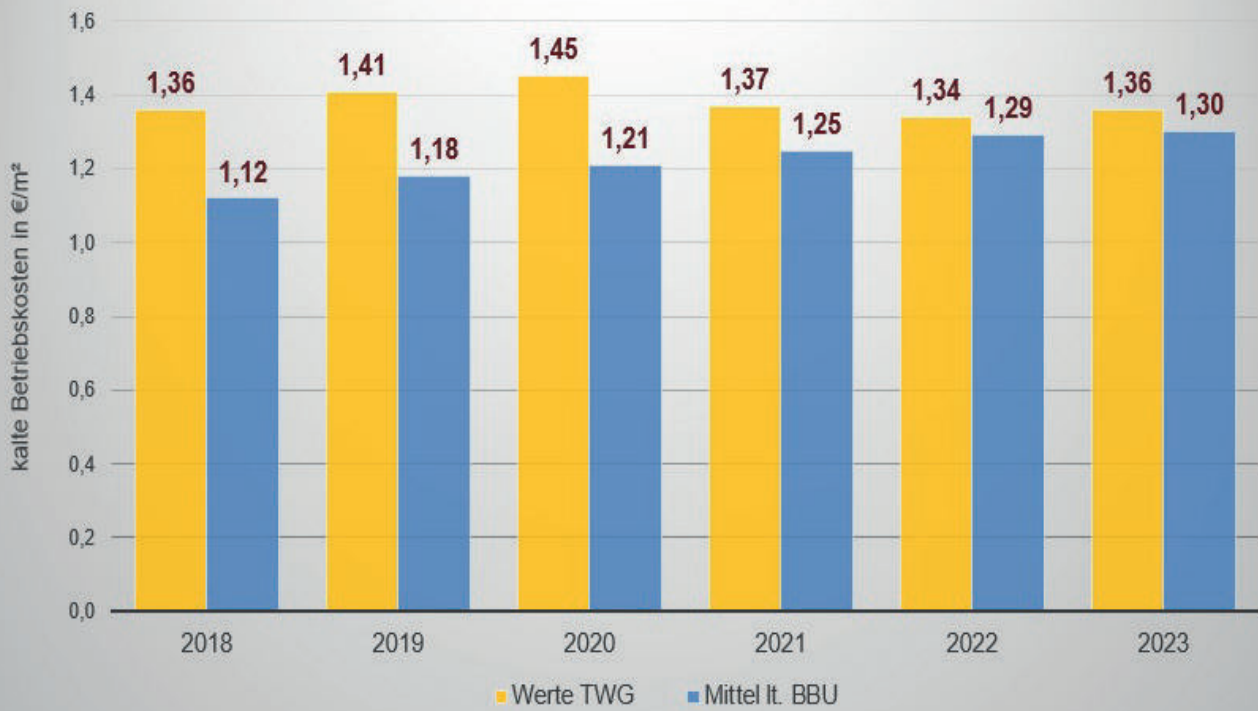
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2018 - 2023



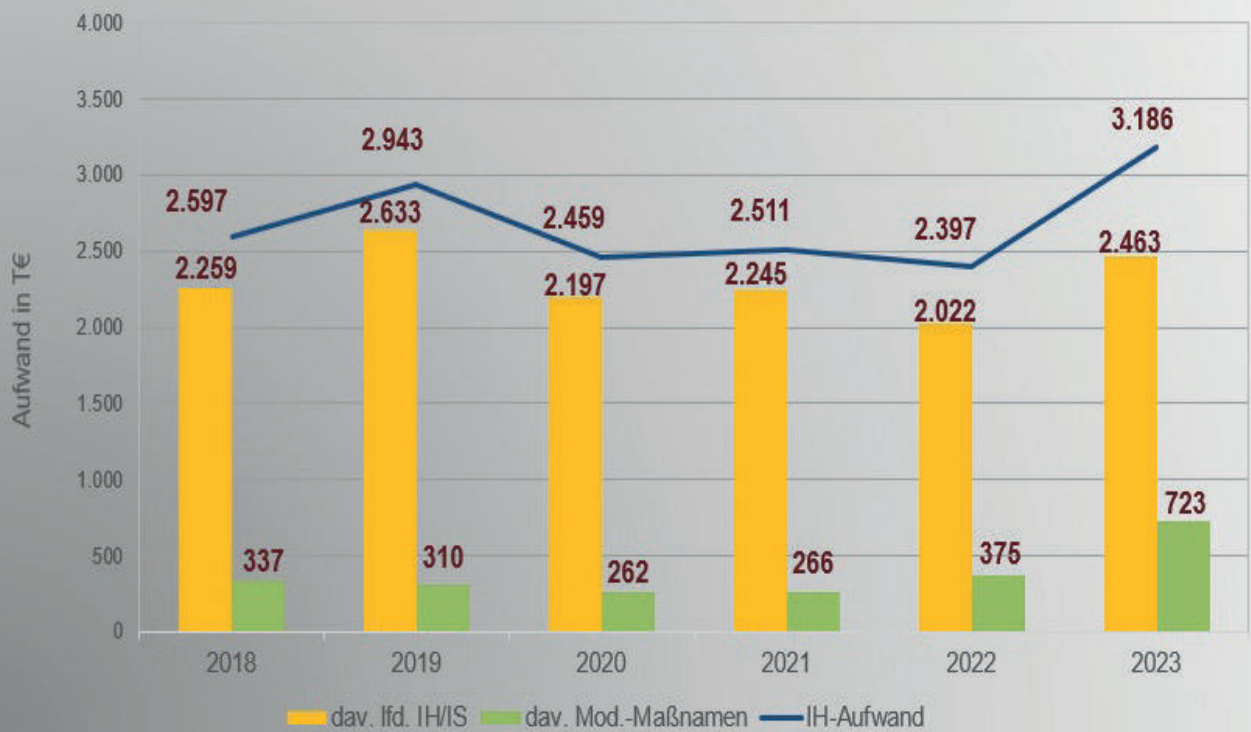
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten



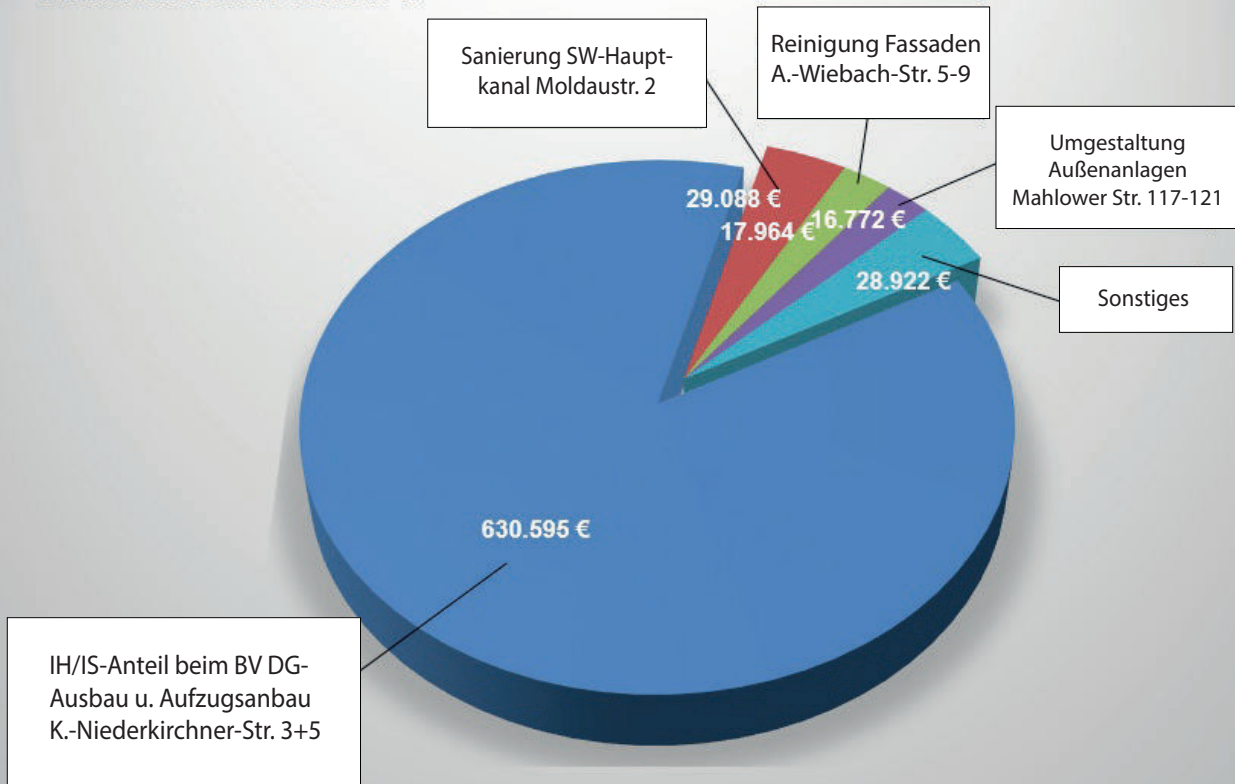
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten



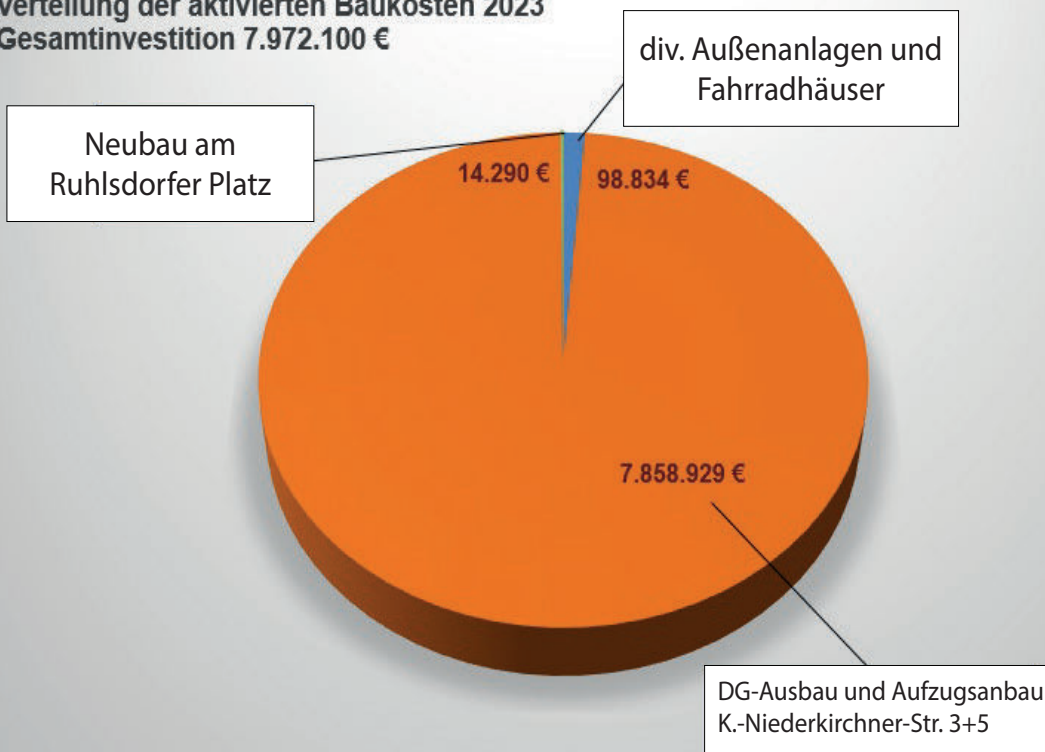
Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung inkl. Regiebetrieb



Verteilung der nicht aktivierten Baukosten 2023
Gesamtinvestition 723.341 €



Verteilung der aktivierten Baukosten 2023
Gesamtinvestition 7.972.100 €





Bericht des Aufsichtsrates 2023

5. Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbau- genossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des vergangenen Geschäftsjahres 2023 hat der Aufsichtsrat gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend begleitet und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher sowie mündlicher Form über wesentliche Entwicklungen, die Geschäftslage und die Unternehmensplanung der Genossenschaft.

• Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 fanden sechs turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, sechs interne Sitzungen sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates sowie eine gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Gegenstand der Beratungen waren die ausführlichen Berichte des Vorstandes zur aktuellen Bilanz- und Erfolgssituation sowie zur Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Berichte wurden vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und zum Teil ergänzende Informationen angefordert, die stets unverzüglich und vollumfänglich erteilt wurden.

• Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ und „Bau und Technik“ haben in je zwei Sitzungen ihre übertragenen Aufgaben mit jeweils einem Vorstandsmitglied wahrgenommen.

• Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates - ein Überblick

- Personalgespräche mit beiden Vorständen am 23.03.2023,
- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 27.06.2023,
- Unterstützung bei der Vorbereitung der Vertreterwahl für 2024,
- Begleitung bei der Durchführung des Anbaus von Aufzügen und dem Dachgeschoßausbau an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e.

• Personelle Veränderungen

Frau Grudda, Frau Kaiser und Herr Trautmann schieden turnusgemäß aus und stellten sich in der Vertreterversammlung zur Wiederwahl.

Alle drei Kandidaten wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

- Prüfung des Jahresabschluss 2022

Auf der gemeinsamen Sitzung am 15.05.2023 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht des Vorstandes ausführlich erörtert. Der BBU erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat stellte nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand fest, dass keine Einwände gegen den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zu erheben sind. Auf dieser gemeinsamen Sitzung wurden auch die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2022 gefasst.

· In Übereinstimmung mit dem Vorstand empfahl der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung:

- a) den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
- b) den Jahresabschluss 2022 festzustellen,
- c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- d) den Organen Entlastung zu erteilen.

- Dank an den Vorstand und die Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG und dem Vorstand für ihr großes Engagement, die jahrelange Treue zur TWG und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Teltow, im April 2024



Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender





Jahresabschluss 2023

6. Jahresabschluss 2023

6.1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		92,46	632,70
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.766.366,49		76.733.268,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	977.630,60		1.026.437,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.384,07		1.208.384,07
Technische Anlagen und Maschinen	17.305,97		16.143,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.932,90		87.289,69
Anlagen im Bau	9.660.971,08		1.802.041,74
Bauvorbereitungskosten	255.661,55	87.027.252,66	240.841,55
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	818,07	818,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		87.028.163,19	81.115.858,25
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.708.347,61		3.237.105,12
Andere Vorräte	120.082,36	3.828.429,97	124.504,85
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	10.611,20		38.478,93
Sonstige Vermögensgegenstände	549.230,24	559.841,44	399.204,60
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.889.198,01	3.421.518,78
davon Treuhandvermögen: 5.134,74 € (Vorjahr: 5.132,93 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.277,40	41.817,40
Bilanzsumme		<u>96.318.910,01</u>	<u>88.378.487,93</u>

Passiva

	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.067,75		140.832,10
der verbleibenden Mitglieder	3.627.967,71		3.643.817,21
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.305,00	3.758.340,46	3.075,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 401,05 € (Vorjahr: 270,95 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.830.812,25		1.780.689,53
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	11.890.557,57	37.594.117,10	10.227.985,49
III. BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	501.227,23		1.847.302,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-50.122,72	451.104,51	-184.730,23
Eigenkapital gesamt		41.803.562,07	41.331.718,69
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	38.266,48		60.168,88
Sonstige Rückstellungen	626.854,90	665.121,38	438.439,54
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.608.742,49		39.446.669,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.018.374,27		2.255.823,45
Erhaltene Anzahlungen	4.748.056,68		4.119.432,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.634,94		153.419,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.182.597,91		473.322,54
Sonstige Verbindlichkeiten	98.788,43	53.848.194,72	95.496,45
davon aus Steuern: 1.543,21 € (Vorjahr: 2.282,29 €)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		2.031,84	3.996,53
Bilanzsumme		<u>96.318.910,01</u>	<u>88.378.487,93</u>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2023		2022
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.540.215,59		12.723.109,97
b) aus Betreuungstätigkeit	328,00		40,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.068,98	12.604.612,57	55.626,86
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		471.242,49	41.152,75
Sonstige betriebliche Erträge		766.193,22	433.704,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.017.045,23	5.213.680,08
Rohergebnis		6.825.003,05	8.039.954,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.697.553,31		1.634.627,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	403.362,92	2.100.916,23	382.985,55
davon für Altersversorgung: 24.532,88 €			
(Vorjahr: 22.511,55 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.150.515,29	2.139.991,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		732.410,83	675.643,56
Erträge aus Beteiligungen		6.644,18	6.012,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.229,43	1.389,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.170.636,14	1.143.963,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		33,19	45.117,75
Ergebnis nach Steuern		679.364,98	2.025.027,74
Sonstige Steuern		178.137,75	177.725,43
Jahresüberschuss		<u>501.227,23</u>	<u>1.847.302,31</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-50.122,72	-184.730,23
Bilanzgewinn		451.104,51	1.662.572,08

6.3 Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Teltow und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam (Registernummer 39).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer sowie in Vorjahren vorgenommener Sonderabschreibungen und außerplanmäßiger Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen wurden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bewertungskorrekturen erfolgten durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Abschreibungen.

Die liquiden Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen insgesamt 2.150,5 T€. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Den Abschreibungen dieser Bilanzposition liegen 3 bis 5 Jahre Nutzungsdauer zugrunde. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung für Wohngebäude erfolgte mit 2 % p.a. Soweit in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, erfolgte die Abschreibungsberechnung entsprechend § 11c Abs. 2 EStDV auf die um die außerplanmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte die Aktivierung von drei Fahrradhäusern in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3, 5 und 7 in Teltow mit einer Gesamtsumme von 81,5 T€. Des Weiteren wurden Herstellungskosten für zwei Zaunanlagen in der Seelenbindestraße 3 und der Leite 33 in Kleinmachnow in Höhe von 17,3 T€ in das Anlagevermögen aufgenommen. Die Genossenschaft verkaufte im Geschäftsjahr eine Teilfläche über 19 m² vom Garagenhof der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 an die Stadt Teltow im Zuge des Neubaus eines Radweges. Die Teilfläche hatte einen Buchwert von 2,4 T€.

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr eine Garage auf dem Garagenhof Käthe-Niederkirchner-Straße mit Anschaffungskosten von 1,0 T€.

Der Zugang in der Position „Anlagen im Bau“ über 7.858,9 T€ betrifft die Bauvorhaben „Nachträglicher Aufzugsanbau und Ausbau Dachgeschosse Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und Käthe-Niederkirchner-Straße 5 a-e in den Jahren 2022 bis 2024“.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ wurden zum Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ für die weitere Planung und die bauamtliche Bauvoranfrage 14,8 T€ aktiviert.

Die Geschäftsgebäude wurden mit 4 % p. a. abgeschrieben. Eine Ausnahme bildete der im Jahr 2001 fertiggestellte Büroanbau Ruhlsdorfer Straße 23 mit 3 % p. a. Die Abschreibungen für Außenanlagen betragen 10 % bis 15 % p. a. und für Straßen 6,67 % p.a. Die Abschreibung der Garagen erfolgte bis auf die Garage für Rollstühle mit 5,0 % p.a. Diese wurde mit 2,5 % abgeschrieben. Für Zaunanlagen wurden Abschreibungssätze von 5,56 % und 10 % zum Ansatz gebracht.

Die Abschreibungen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ werden hauptsächlich über 18 bzw. 19 Jahre vorgenommen. Für E-Ladesäulen wurden jedoch 8 Jahre zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr wurden weitere zwei Ladesäulen mit Anschaffungskosten von 3,0 T€ aktiviert.

Den planmäßigen und linearen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung lagen Nutzungszeiträume von 3 – 23 Jahren zugrunde. Eine Ausnahme stellt die Skulptur in der Wohnanlage Albert-Wiebach-Straße 6 a-b dar. Hier handelt es sich um ein Kunstwerk. Es wird demzufolge nicht abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € netto wurden als Aufwand gebucht. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter über 250,00 € bis 800,00 € netto wurden aktiviert und in voller Höhe abgeschrieben.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind zwei Wohnflächen mit Eigentümergeinschaften enthalten, an denen Erbbaurechte im Umfang der verkauften Wohnungen bestehen.

Die ausgewiesene Beteiligung an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) ist zu ihren Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wiesen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Dabei wurden auf den Leerstand entfallende Kosten über 36,4 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Die ausgewiesenen Mietforderungen wurden mit 117,2 T€ einzelwertberichtigt. Den Ausfallrisiken durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 2,0 T€ Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 231,0 T€.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über Flüssige Mittel in Höhe von 4.889,2 T€. Davon entfielen 4.878,6 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 5,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemietern.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellten.

Rücklagen

Die Ergebnissrücklagen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.712,7 T€. Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 27.06.2023 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2022 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnissrücklagen“ in Höhe von 1.662,6 T€.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 wurde entsprechend der Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft eine Einstellung in Höhe von 50,1 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“ vorgenommen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Genossenschaft hat mit der Bildung von Rückstellungen den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung getragen. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Kosten- und Preissteigerungen.

Die Steuerrückstellungen enthalten Körperschaftssteuer für 2022 und den darauf anfallenden Solidaritätszuschlag mit einem Gesamtbetrag von 38,3 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Zuführung. Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde aufgrund ihrer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Dieser wird von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 380,9 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 108,3 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 57,7 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 5,0 T€ Archivierungskosten,
- 54,0 T€ Durchführung hydraulischer Abgleiche gemäß EnSimiMaV,
- 20,9 T€ Urlaubsrückstellungen.



Verbindlichkeiten

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag (Vorjahr)	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung (Vorjahr)
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahren (Vorjahr)	mehr als 5 Jahren (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.608.742,49 € (39.446.669,38 €)	2.794.464,61 € (2.771.049,19 €)	10.535.069,73 € (9.235.630,18 €)	32.279.208,15 € (27.439.990,01 €)	45.578.936,38 €* (38.903.999,19 €*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.018.374,27 € (2.255.823,45 €)	242.722,86 € (239.711,32 €)	995.633,88 € (982.019,91 €)	780.017,53 € (1.034.092,22 €)	2.018.374,27 €* (2.255.823,45 €*)
Erhaltene Anzahlungen	4.748.056,68 € (4.119.432,75 €)	4.748.056,68 € (4.119.432,75 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.634,94 € (153.419,72 €)	186.499,25 € (148.286,69 €)	0,00 € (0,00 €)	5.135,69 € (5.133,03 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	1.182.597,1 € (473.322,54 €)	1.178.827,56 € (327.261,34 €)	3.770,35 € (101.061,20 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	98.788,43 € (95.496,45 €)	98.788,43 € (95.496,45 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	53.848.194,72 € (46.544.164,29 €)	9.249.359,39 € (7.746.237,74 €)	11.534.473,96 € (10.318.711,29 €)	33.064.361,37 € (28.479.215,26 €)	

* Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge oder Aufwendungen enthalten:

Position	Betrag in T€
Erträge	
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4,0
Erlöse vergangener Jahre	64,6
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	9,6
Instandhaltungsaufwand vergangener Jahre	2,8

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 197,01 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 108,39 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft verzeichnete zum 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen von 11,8 T€, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für zwei Pkw.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben dem Vorstand durchschnittlich 18 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederbestandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2022	2.331
Zugang	95
Abgang	99
verbleibende Mitglieder am 31.12.2023	2.327

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Berichtszeitraum auf 3.628,0 T€ (Vorjahr 3.643,8 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2023 mit 5.956 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2023 zeigen die Kriegshandlungen in der Ukraine nach dem Überfall Russlands keine Anzeichen für eine schnelle Lösung auf. Auch der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich zu einer Dauersituation auf längere Zeit entwickeln und auf andere Länder auswirken. Weitere Angaben zum tatsächlichen Einfluss der beiden derzeitigen Kriegshandlungen auf die Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

In der TWG eG führt das nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in der Verwaltung zu wachsendem organisatorischen und bürokratischen Aufwand. Auswirkungen auf die Energie- und Baupreise sind dabei genauso zu verzeichnen wie schlechtere Finanzierungsbedingungen bei Modernisierungen oder Neubau.

Am Kapitalmarkt (Kreditversorgung durch Banken) sind Zinssteigerungen inzwischen Normalität. Dennoch wurden die Kreditverträge für die aktuellen Bauvorhaben sehr zeitig abgeschlossen, um nicht weitere Zinssteigerungen zu riskieren. Alle möglichen Forwards für Darlehen sind vereinbart und die zukünftigen Finanzierungen für große Baumaßnahmen in der Planung mit dem zu erwartenden Zinsaufwand eingearbeitet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 501,2 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 50,1 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 451,1 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt	hauptamtlich
Jan Petzold	hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Bankkaufmann	Vorsitzender	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Frank Look	Werkzeugmacher/ Betriebsrat	stellv. Vorsitzender	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Mike Suchowski	Vertriebsleiter	Protokollführer	11.08.2020	Vertreterversammlung 2024
Susanne Grudda	Mitarbeiterin Baubehörde PM	Mitglied	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Sybille Hermann	Kauffrau Baumanagement	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Corinna Kaiser	Finanzbeamtin	Mitglied	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Bernd Neßel	Techniker	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Dirk Pagels	Kulturassistent	Mitglied	29.06.2021	Vertreterversammlung 2025
Anka Ratzmann	Teilgebietsleiterin AWO Potsdam	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026

Amtszeit endet mit Ende der ordentlichen Vertreterversammlung, längstens jedoch bis zum 30.06., da die ordentliche VV nach Satzung bis zu diesem Zeitpunkt stattfinden muss.

Im Jahr 2023 wurden 6 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 7 Sitzungen. In 2023 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 20,5 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 15.04.2024

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Angelika Eckhardt
Vorstand

Jan Petzold
Vorstand



6.4 Anlagenspiegel 2023

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	44.258,53	0,00	26.116,69	0,00	0,00	18.141,84
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	143.593.668,38	99.848,61	2.438,35	0,00	0,00	143.691.078,64
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	2.243.994,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.243.994,47
Grundstücke ohne Bauten	1.208.384,07	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.384,07
Technische Anlagen	28.045,95	3.017,08	0,00	0,00	0,00	31.063,03
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	464.518,94	88.657,08	46.036,63	0,00	0,00	507.139,39
Anlagen im Bau	1.802.041,74	7.858.929,34	0,00	0,00	0,00	9.660.971,08
Bauvorbereitungskosten	240.841,55	14.820,00	0,00	0,00	0,00	255.661,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	149.581.495,10	8.065.272,11	48.474,98	0,00	0,00	157.598.292,23
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	149.626.571,70	8.065.272,11	74.591,67	0,00	0,00	157.617.252,14

Kumulierte Abschreibungen frühere Jahre €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwerte 31.12.2023 €	Buchwerte 31.12.2022 €
43.625,83	537,24	26.113,69	0,00	18.049,38	92,46	632,70
66.860.399,57	2.064.312,58	0,00	0,00	68.924.712,15	74.766.366,49	76.733.268,81
1.217.556,76	48.807,11	0,00	0,00	1.266.363,87	977.630,60	1.026.437,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.384,07	1.208.384,07
11.902,04	1.855,02	0,00	0,00	13.757,06	17.305,97	16.143,91
377.229,25	35.003,34	46.026,10	0,00	366.206,49	140.932,90	87.289,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.660.971,08	1.802.041,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255.661,55	240.841,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68.467.087,62	2.149.978,05	46.026,10	0,00	70.571.039,57	87.027.252,66	81.114.407,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
68.510.713,45	2.150.515,29	72.139,79	0,00	70.589.088,95	87.028.163,19	81.115.858,25

7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.“

Teltow, 15.04.2024

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Str. 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770

Telefon (Vorstandssekretariat): 03328 457711

E-Mail: info@twg-eg.de

Internet: www.twg-eg.de

Vorstand: Ing. Angelika Eckhardt

Dipl.-Ing. Jan Petzold

Aufsichtsratsvorsitzender: Torsten Trautmann

Öffnungs- und Besuchszeiten

Dienstag: 9:00 - 13:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 - 13:00 Uhr 14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten

Montag - Mittwoch: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Freitag: 8:00 - 13:00 Uhr

Deutsche Kreditbank AG Potsdam

IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86

BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26

BIC: WELADED1PMB

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955

Geschäftsbericht 2023

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon:

03328 45770

Internet:

www.twg-eg.de

E-Mail:

info@twg-eg.de

Verantwortlichkeiten

Beiträge Vorstand
Ing. Angelika Eckhardt
Dipl. Ing. Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Angelika Eckhardt

Grafische Gestaltung:

MM büro-marketing
Alexandra Menges
Lenzstraße 4
15569 Woltersdorf
Tel.: 03362 / 50 89 85 0
www.mmenges.de | versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

Seite 1: TWG eG:
Seite 2: © zephyr_p
Seite 4: © zephyr_p
Seite 5: © Foto Blumrich, IBRF GmbH
Seite 6: TWG eG
Seite 9: TWG eG
Seite 10: © zephyr_p
Seite 25: © zephyr_p
Seite 32: © zephyr_p
Seite 34: © MQ-Illustrations
Seite 35: © zephyr_p
Seite 42: © momius
Seite 47: TWG eG

