



Teltower Wohnungsbau- genossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Geschäftsbericht 2024



1.	Vorwort	5
2.	Unternehmen, Organe und Mitglieder	8
2.1	Die derzeitige Struktur des Unternehmens	8
2.2	Die Organe der Genossenschaft	9
3.	Lagebericht 2024	11
3.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung	12
3.2	Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	14
3.2.1	Vermögenslage	14
3.2.2	Ertragslage	15
3.2.3	Finanzlage	17
3.3	Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen.....	18
3.4	Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	18
3.4.1	Wohnungsbestand und Grundstückswesen	18
3.4.2	Vermietungssituation und Leerstand	20
3.4.3	Nutzungsgebühren und Betriebskosten	20
3.4.4	Instandhaltung und Instandsetzung	21
3.4.5	Investition und Modernisierung	22
3.4.6	Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	22
3.4.7	Marketing	22
3.5	Chancen- und Risikobericht	23
3.6	Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025	26
3.7	Umweltschutzbericht	28
3.8	Tätigkeit der Organe	30
4.	Zahlen und Fakten 2024 im Überblick.....	31
5.	Bericht des Aufsichtsrates 2024.....	38
6.	Jahresabschluss 2024	41
6.1	Bilanz zum 31.12.2024	42
6.2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2024 - 31.12.2024	44
6.3	Anhang zum Jahresabschluss 2024	45
A.	Allgemeine Angaben	45
B.	Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	45
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
D.	Sonstige Angaben	51
6.4	Anlagenspiegel 2024	56
7.	Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	58



Einleitung

1. Vorwort



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

der Jahresabschluss 2024 liegt vor.

Wir freuen uns, Ihnen in Zeiten großer Unsicherheit ein Stück Verlässlichkeit in Form von aktuellen Zahlen zu präsentieren. Wir alle wünschen uns nichts mehr, als diese unruhigen Zeiten wieder in spannende und herausfordernde Zeiten ändern zu können. Aber an der Aktualität dieses Satzes aus den vergangenen Geschäftsberichten ist nach wie vor alles unverändert.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2024 wieder mit einem positiven Ergebnis ab. Sie kann am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung auf eine gefestigte und etablierte Stellung verweisen.

Die ungebrochene Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist für uns ein gutes Zeichen. Unsere Interessenten suchen auf dem angespannten Wohnungsmarkt im Gürtel von Berlin vermehrt nach Genossenschaftswohnungen. Hier finden Sie ein sicheres Unterpfand für Mietenstabilität und Versorgungssicherheit.

Hauptschwerpunkte waren im Jahr 2024 die Beendigung des Projektes Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner Straße 3 und 5.

Für 79 Mitgliederfamilien im Bestand und 14 neue Familien im Dachgeschossausbau sind nun die Wohnung, der Keller und die Hauseingänge barrierefrei. Zusätzlich sind hierbei alle begleitenden Instandsetzungsarbeiten, wie Abwasser, Frischwasser, Strom und Regenentwässerung ausgeführt worden.

Inzwischen ist im Frühsommer dieses Jahres auch die Außenanlage beider Häuser fast fertig instandgesetzt und modernisiert.

Im 70. Gründungsjahr der Genossenschaft, ein sehr schönes, beachtenswertes und herausforderndes Projekt, welches inzwischen viele interessierte Gäste von nah und fern hatte.





Weiterhin wird parallel zu der derzeitigen Entwicklung des B-Planes der Stadt Teltow für den Ruhlsdorfer Platz, auch das Neubauprojekt für 77 geförderte Wohnungen, weiter in der Planung präzisiert und fortgeführt. Alle damit im Zusammenhang stehenden Vorbereitungen für die Bauantragstellung und die Grundstücksvorbereitungen laufen ständig.

Aktuell liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes für zwei Investoren aus. Die Träger öffentlicher Belange, das Straßenbauamt, die Versorger, der Landkreis und viele andere Institutionen geben jetzt ihre Empfehlungen an das Bauamt.

Parallel dazu laufen die Entwurfsplanung und die notwendigen Ingenieurleistungen zur Statik, Bauweise und technischen Ausstattung des Neubaus.

Im Bestand konnten wir in einigen unserer Häuser u. a. neue Trinkwasserleitungen verlegen, Verkehrswege sanieren, Strangsanierungen und Badumbauten vornehmen sowie die 128 leer gezogenen Wohnungen zur Neuvermietung, je nach Zustand, instandsetzen bzw. modernisieren.

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

Nachhaltigkeit ist - überall dort, wo es sinnvoll ist - die Grundlage unseres Handelns. Wir finanzieren nicht nur konservativ, sondern planen Investitionen und deren Umsetzungen inzwischen mit Umweltkriterien stabil für die Zukunft. Aber das ist nicht für den kleinen Preis 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. Aber auch im Bereich der Instandsetzung der bestehenden Immobilien muss die nächste Sanierungswelle behutsam eingeplant werden.

Die verantwortungsbewusste Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow weiterhin nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Trotzdem muss auch die Genossenschaft Mieten moderat dem Inflationsgeschehen entsprechend anpassen, um die Kostenentwicklungen im Bau- und Wohnungswesen aufzufangen - flankiert zunehmend von den sich entwickelnden Betriebskosten. Beides sind immer wieder die wichtigsten Themen mit unseren Mitgliedern.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk eintauchen, lassen Sie uns 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 Vertreterinnen und Vertretern, den Ersatz-Vertreterinnen und Ersatz-Vertretern, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern.

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

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern – und denen, die es werden wollen – ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2024 erreicht haben, erfahren 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	2024	2023
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten	2.175	2.161
davon Wohnungen	2.167	2.153
davon Gewerberäume	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen	1.244	1.244
Anzahl eigener Garagen	30	30
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen	1	1
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.	2.355	2.327
Kennzahlen der Genossenschaft	2024	2023
Bilanzsumme	94,64 Mio. €	96,32 Mio. €
Anlagevermögen	86,57 Mio. €	87,03 Mio. €
Eigenkapital	42,32 Mio. €	41,80 Mio. €
Eigenkapitalquote	46,5 %*	45 %*
	*in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögensanlage	*in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögensanlage
Jahresüberschuss	555,53 T€	501,23 T€
Umsatzerlöse		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13,36 Mio. €	12,54 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	328,00 €	328,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	270,68 T€	766,19 T€

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2024

Mitglieder:

Unserer Genossenschaft gehörten 2.355 Mitglieder per 31.12.2024 an.

Vertreter:

61 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	Schritfführer	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 Mitarbeitenden der TWG eG sowie der Vertreter/innen finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de.





Lagebericht 2024

3. Lagebericht 2024

3.1 Gesamtwirtschaftliche & branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die deutsche Wirtschaft findet auch 2024 nicht den Weg aus ihrem Krisenmodus. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr weiter um 0,2 Prozent. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte). Die Inflation in Deutschland lag 2024 bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. Die EZB senkte die Leitzinsen mehrmals. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte ihren Anteil an der Bruttowertschöpfung auf rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Wohnraum deutschlandweit oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum. Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt. Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das Durchschnittsalter ansteigt. Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+4,0 %). Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

Die Stadt Teltow nimmt im Land Brandenburg in nahezu allen wirtschaftsrelevanten Bereichen Spitzenpositionen ein. Neben traditionellen Familienbetrieben siedelten sich in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr High-Tech-Unternehmen, beispielsweise aus den Branchenkompetenzfeldern Optische Technologie und Mikrosystemtechnik, in Teltow an. 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. Aufgrund dessen ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark einer der zuzugsreichsten Gebiete Deutschlands, was sich in stetig ansteigenden Einwohnerzahlen und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld niederschlägt.

Die Genossenschaft verzeichnet für das Jahr 2024 wieder ein positives Ergebnis. Die Gesamtumsatzerlöse erreichten 13,4 Mio. €, wobei der Hauptanteil bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung lag. Die durchschnittliche Leerstandquote stieg auf 1,69 %. Zum Bilanzstichtag betrug der Leerstand 1,99 %.

Die Genossenschaft beendete im Geschäftsjahr erfolgreich ihr Projekt Aufzugsanbau /Dachgeschossausbau in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 in Teltow. Damit hat die Genossenschaft weitere 79 barrierearme Wohnungen in ihrem Bestand. Es wurden 14 neue Dachgeschosswohnungen geschaffen, diese sind vollvermietet. Im Jahr 2025 werden die Außenanlagen fertiggestellt.



3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	86.569,4	95,4	87.027,4	94,0	-458,0
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	86.570,2	95,4	87.028,2	94,0	-458,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	193,6	0,2	120,1	0,1	73,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	376,0	0,4	559,8	0,6	-183,8
Liquide Mittel	3.615,1	4,0	4.889,2	5,3	-1.274,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13,0	0,0	13,3	0,0	-0,3
	4.197,7	4,6	5.582,4	6,0	-1.384,7
Bilanzvolumen	90.767,9	100,0	92.610,6	100,0	-1.842,7
PASSIVA					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	42.220,9	46,5	41.673,2	45,0	547,7
Rückstellungen	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0
Fremdkapital	46.639,0	51,4	47.069,4	50,8	-430,4
	88.864,9	97,9	88.747,6	95,8	117,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	627,6	0,7	660,1	0,7	-32,5
Verbindlichkeiten	1.274,6	1,4	3.200,9	3,5	-1.926,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0	2,0	0,0	-1,2
	1.903,0	2,1	3.863,0	4,2	-1.960,0
Bilanzvolumen	90.767,9	100,0	92.610,6	100,0	-1.842,7

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Bilanzsumme	94.641,5	96.318,9
unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.873,6	-3.708,3
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	90.767,9	92.610,6

Die Genossenschaft verfügt über eine ausgeglichene Vermögenslage. Die langfristigen Vermögenswerte mit 86,6 Mio. € waren zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 88,9 Mio. € finanziert.

Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen lag 2024 bei 46,5 %. Für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg ermittelte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für 2023 einen Mittelwert von 49,6 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2024		Jahr 2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.360,6	96,0	12.540,2	90,6	820,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	320,7	2,3	830,6	6,0	-509,9
Bestandsveränderung	233,8	1,7	471,2	3,4	-237,4
	13.915,1	100,0	13.842,0	100,0	73,1
Betriebskosten und Grundsteuer	4.021,1	28,9	4.289,8	31,0	-268,7
Instandhaltungsaufwand	3.000,4	21,6	2.815,7	20,3	184,7
Personalaufwendungen	2.103,3	15,1	2.100,9	15,2	2,4
Abschreibungen	2.361,1	17,1	2.150,5	15,6	210,6
Zinsaufwendungen	1.109,1	8,0	1.170,6	8,5	-61,5
Übrige Aufwendungen	807,6	5,8	822,2	5,9	-14,6
	-13.402,6	96,5	-13.349,7	96,5	-52,9
Betriebsergebnis	512,5	3,5	492,3	3,5	20,2
Finanzergebnis	43,0		8,9		34,1
Steuern	0,0		0,0		0,0
Jahresergebnis	555,5		501,2		54,3

Die Genossenschaft beendete das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 555,5 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes generiert.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen wurden insbesondere 56,4 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, 55,3 T€ Erstattungen von Krankenkassen, 50,5 T€ Versicherungsentschädigungen und 71,7 T€ Erträge vergangener Jahre ausgewiesen.

Die Personalkosten blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Während Tarifierhöhungen und Neueinstellungen zu steigenden Kosten führten, wurden diese durch längerfristige Krankheitsausfälle von Mitarbeitern ausgeglichen.

Der Zinsaufwand sank im Geschäftsjahr trotz der Neuaufnahme von Darlehen um 61,5 T€ auf 1.109,1 T€. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital betrug 2,34 %.

Die Abschreibungen stiegen mit der Aktivierung der Baukosten für das Projekt Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 insgesamt auf 2.361,1 T€ (Vorjahr 2.150,5 T€). Davon entfielen auf die Abschreibungen auf Wohngebäude 2.170,5 T€ (Vorjahr 1.955,9 T€).

Die Übrigen Aufwendungen reduzierten sich um 14,6 T€ auf 807,6 T€. Während die Kosten für das genossenschaftliche Leben / Vertreterwahlen stiegen, konnten die Forderungsabschreibungen und der sonstige Aufwand gesenkt werden.

Die Erlösschmälerungen verzeichneten 198,0 T€ (Vorjahr 224,6 T€). Darunter entfielen auf den Instandsetzungsleerstand 153,9 T€ (Vorjahr 111,5 T€) und auf die Mietminderungen 44,1 T€ (Vorjahr 133,1 T€). Die Mietminderungen resultierten weiterhin aus der Durchführung des Bauprojektes Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau an den Objekten Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5. Im Rahmen dieses Projekts erfolgten einige Auszüge sowie Umzüge aus den Bestandswohnungen in die neuen Dachgeschosswohnungen. Dies führte zu einem erhöhten Instandsetzungsleerstand.





3.2.3 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand lag zum Bilanzstichtag bei 3.615,1 T€ (Vorjahr 4.889,2 T€). Die Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft ist auch weiterhin stabil. Allen Zahlungsverpflichtungen wurde termingerecht nachgekommen.

Die Genossenschaft generierte im Geschäftsjahr aus ihrer Hauptgeschäftstätigkeit einen Cashflow von 2.111,6 T€ (Vorjahr 4.889,2 T€). Hier schlug sich hauptsächlich der Abbau der hohen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Vorjahr durch das Projekt Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 nieder.

Im Ergebnis der Weiterführung dieses Projektes lag der Cashflow aus Investitionstätigkeit bei -1.930,1 T€. Der Kapitaleinsatz überstieg den Zufluss aus Geschäftsguthaben und Darlehen, so dass der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit -1.455,6 T€ aufwies.

	Jahr 2024 T€	Jahr 2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.111,6	4.750,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.930,1	-8.052,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.455,6	4.770,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.615,1	4.889,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-1.651,4	1.050,1

3.3 Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern valutierten zum 31.12.2024 in Höhe von 47,0 Mio. €. Davon entfielen 0,1 Mio. € auf den kurz- und mittelfristigen Bereich. Die Ausgaben für Darlehenstilgungen lagen bei 2,9 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,1 Mio. €.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Valutierung von Darlehen über insgesamt 2,3 Mio. €. Zur weiteren Finanzierung des Investitionsvorhabens Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 wurden 2,25 Mio. € und für die Anschaffung eines Transporters 25,4 T€ aufgenommen.

Es wurden zwei Darlehen über 2,7 Mio. € mit sehr guten Zinseinsparungen prolongiert.

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 31.12.2024 wie folgt dar:

	Wohnungen	Parkplätze	Garagen	Gewerbe
eigener Bestand	2.167	1.244	30	8
eigene Flächen in m ²	125.220,34			672,96
fremder Bestand	1			
fremde Flächen in m ²	70,65			

Mit dem Projekt Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 wurden 14 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen. Sie sind vollvermietet.

Im Zuge der Meldungen zur Neuerhebung der Grundsteuern ab 2025 an das Finanzamt Potsdam wurden noch nicht erfolgte Grundstücksbewegungen im Rahmen des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG) nachgeholt. Es wurden zwei Anschlussgrundstücke zum bereits vorhandenen Grundstück Elbestraße 11 a-d in Teltow mit insgesamt 283 m² auf Grundlage des Bescheides vom 07.02.2006 in das Vermögen der Genossenschaft aufgenommen. Dagegen erfolgte der Abgang von zwei Grundstücken in der Gustl-Sandtner-Straße 3 a-e mit einer Gesamtgröße von 918 m² gemäß Änderungsbescheid vom 21.10.2001.



3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

In 2024 lag die Fluktuationsrate bei 5,91 % (Vorjahr 5,95 %). Es wurden 128 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 128) und 142 neue Nutzungsverträge geschlossen (Vorjahr 102). Die Auszugsgründe stellten sich wie folgt dar.:

Grund	2024	2023
Todesfall	20	36
fristlose Kündigung	1	1
Umzug im Bestand	40	25
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	22	25
Hausbau-/kauf	3	2
Arbeitsplatzwechsel	2	6
familiäre Gründe	10	9
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	0	0
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	2	1
andere Gründe	28	23
Gesamt	128	128

Zum 31.12.2024 lag der Leerstand bei 1,99 %. Es waren 43 Wohneinheiten (Vorjahr 35) betroffen. Der Leerstand zum 31.03.2025 lag bei 42 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum stiegen um 251,0 T€ auf 9.411,7 T€ (Vorjahr 9.160,6 T€). Die Steigerung resultiert u. a. aus der Erstvermietung der 14 neuen Dachgeschosswohnungen und der Modernisierungsumlage für den Aufzugsanbau in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5. Im Geschäftsjahr wurden Mieterhöhungen im Gesamtbestand vorgenommen. Diese erfolgten auf Grundlage der jeweiligen Mittelwerte im aktuellen Mietspiegel, wurden jedoch bei 20,00 € Höchstbetrag gekappt. Weiterhin wurden auch Neuvermietungszuschläge generiert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr von 6,16 €/m² auf 6,27 €/m².

Zum 31.12.2024 betragen die Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen insgesamt 108,1,0 T€ (Vorjahr 105,0 T€). Davon entfielen 85,6 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 22,5 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es wurden Wertberichtigungen über 91,0 T€ vorgenommen. Der Anteil der Einzelwertberichtigungen lag bei 89,0 T€. Zum 31.03.2025 wurden Mietforderungen in Höhe von 89,8 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verblieben 10,0 T€.

Die Betriebskosten insgesamt reduzierten sich um 266,7 T€ auf 4.128,0 T€. Davon entfielen auf die umlegbaren Betriebskosten 3.988,1 T€ (Vorjahr 3.746,7 T€). Dies entspricht einem Durchschnitt von 2,65 €/m² (Vorjahr 2,51 €/m²). Hauptsächlich für die Steigerung sind die Heiz- und Warmwasserkosten mit 1.604,1 T€ (Vorjahr 1.467,0 T€) bzw. 1,07 €/m² (Vorjahr 0,98 €/m²). Die kalten Betriebskosten erreichten u. a. durch die Inbetriebnahme der 10 neuen Aufzugsanlagen in der Käthe-Niederkirchner Straße 3 und 5 und inflationsbedingte Preiserhöhungen 2.362,0 T€ (Vorjahr 2.279,7 T€) bzw. 1,58 €/m² (Vorjahr 1,53 €/m²).

Die nicht umlegbaren Betriebskosten sanken von 648,0 T€ auf 139,9 T€. Im Vorjahr beinhalteten sie die Anteile der Kosten für Gas, Fernwärme und Energie, für die uns von unseren Versorgern staatliche Entlastungsbeträge nach dem EWPBG in Höhe von 561,5 T€ weitergereicht wurden, so dass hier im Geschäftsjahr erwartungsgemäß eine Reduzierung erfolgte.

3.4.4 Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) wurden insgesamt 4.076,3 T€ (Vorjahr 3.867,4 T€) aufgewendet.

Zum Bilanzstichtag waren 7 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär im eigenen Regiebetrieb beschäftigt.

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. Sanierungen von Hauseingangspodesten im gesamten Bestand,
3. Fassadensanierung in der Bodestraße 6,
4. Bad-Umbauten in der Albert-Wiebach-Straße 1a,
5. Beginn der Sanierung der Trinkwasserleitungen in der Mahlower Straße 119+123,
6. Reparatur von Verkehrswegen in der Bodestraße 2,4 und 6,
7. Reparatur diverser Regenschächte.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2024 bei 32,11 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 20,78 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Im Geschäftsjahr schloss die Genossenschaft das Projekt Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 ab und investierte dafür 1.534,0 T€. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe unter Punkt 3.4.4.

In Vorbereitung eines Wechsels der Beheizungsart Erdgas bei Wärme und Warmwasser in den Objekten in Kleinmachnow sind in 2024 neben den ersten Planungsberechnungen für Bedarf von Wärme und Warmwasser anhand der Betriebskosten und Gebäudedatenerfassungen intensive Gespräche mit Fachleuten zu den technischen Varianten und Möglichkeiten erfolgt. Mit der Pro Potsdam konnte der Erfahrungsaustausch zum Einsatz von Wärmepumpen in diesem Gebäudetyp geführt werden. Die Pro Potsdam hat diesen Bautyp mit dem Baujahr 1967 u.a. bereits mit Wärmepumpenanlagen und hybrid mit Gas ausgestattet und uns bei der Ergebnisbetrachtung auch der ersten Betriebskosten, die Möglichkeit der Umsetzung auch bei unseren Objekten mit Wärmepumpenanlagen unterstützt. Die genauen Berechnungen dazu sind in Vorbereitung der Sitzung der Baukommission des AR im April 2025 vorgestellt worden.

Bezüglich des Projektes „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ beteiligte sich die Genossenschaft an den Kosten eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens der Stadt Teltow mit 36,0 T€. Für die weitere Planungs- und Ingenieurleistungen investierte die Genossenschaft 217,1 T€.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Die Genossenschaft beschäftigte am Bilanzstichtag zwei Vorstandsmitglieder, 20 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 7 Handwerker und zwei geringfügig Beschäftigte.

Per 31.12.2024 wurden 2.355 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.327). Es waren 71 Abgänge (Vorjahr 99) und 99 Beitritte (Vorjahr 95) zu verzeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 3.689,4 T€ (Vorjahr 3.628,0 T€).

3.4.7 Marketing

Die Website der Genossenschaft ist einerseits darauf ausgerichtet, Mitgliedern umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung stellen und andererseits für neue Interessenten alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft und ihre Besonderheiten zu vermitteln.

Zur Organisation des genossenschaftlichen Lebens zählen u. a. Angebote wie das Tanzcafé, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder die Yoga- und Sport Kurse. Sie werden von den Mitgliedern intensiv genutzt. Auch das große Sommerfest im August und das Weihnachtskonzert im Dezember waren ein großer Erfolg.



Genossenschafts-Sommerfest August 2024

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 Energiepreise beruhigten sich erfreulicherweise in 2024, so dass vorsichtige Senkungen der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser vorgenommen werden konnten. Die Mietausfälle hielten sich auch weiter auf niedrigem Niveau.

Die Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG von der Genossenschaft selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien hält sich in Grenzen.

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 2024 noch keine Informationen erhalten, so dass diese Werte auf Grundlage des Vorjahres geschätzt wurden.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass aus unserer Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nichts konkretisiert werden kann. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau begriffen. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind. Für die Folgejahre ergibt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Entwicklung des wärmetechnischen Zustandes unserer Objekte. Dies wird im Budget für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mietererhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Die Darlehenszinsen sanken im Geschäftsjahr leicht, bewegen sich jedoch immer noch auf höherem Niveau. Die daraus resultierenden 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.

Für den nächsten Neubau am Ruhlsdorfer Platz wurde mit der Stadt Teltow die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen B-Plans begonnen. Die Stadtverordnetenversammlung hat im März 2025 dem Antrag der Stadtverwaltung einstimmig zugestimmt. Seit 16.04.2025 liegt der Entwurf für die Träger öffentlicher Belange aus. Zeitgleich wird mit dem WAZV „Der Teltow“ (Wasser- Abwasser-Zweckverband) eine vorbereitende Maßnahme zur Beseitigung einer Abwasserdruckleitung verhandelt.

Das Architekturbüro ist in der Entwurfsplanung inzwischen so weit fortgeschritten, dass die Mittelabfrage bei der Investitions- und Landesbank Land Brandenburg im Mai 2025 erfolgen wird. Die Unterlagen für das ILB Landesförderdarlehen für 100 % sozialen Wohnungsbau sind bereits eingereicht. Dazu finden ständige Aktualisierungen der eingereichten Planunterlagen statt. Der Entwicklungen u.a. der Baukosten, der Bauvorbereitungsmaßnahmen, der Abwasserdruckleitung und der Zinsen für den freien Anteil Kapitalmarktdarlehen ist abhängig davon, ob das Projekt wie geplant Ende 2025 / Anfang 2026 beginnen kann.

Die Vorbedingungen sind weiterhin unverändert. Zur Finanzierung des Projektes werden Neukreditaufnahmen und die durch Neubau / Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Die Genossenschaft kann für die künftigen Darlehen auf ausreichende Beleihungsspielräume zurückgreifen. Die Zinsaufwendungen sind mit entsprechenden Sicherheitsaufschlägen im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt und eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

Die Genossenschaft nutzt zur Erkennung von Risiken im Geschäftsbetrieb folgende Kontrollinstrumente:

Instrument	Frequenz
Soll-Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Analyse der Entwicklung 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

Am 31.12.2024 lag der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen auf 51,4 %. Durch die steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und die gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen wird effektiv den Zinsänderungsrisiken entgegengewirkt. Bei neuen Darlehensaufnahmen und Prolongationen werden momentan kürzere Zinsbindungsfristen angestrebt, um die Möglichkeit niedrigerer Zinsen bei künftigen Prolongationen zu bewahren. Zur Vermeidung von Finanzierungsrisiken werden vorrangig langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Die Instrumente der Fremdfinanzierung, die Geldanlagen und Forderungen unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiken bei den Bauinvestitionen

Neben dem Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien haben auch die zunehmenden Firmenaufgaben ohne Nachfolge im Bau- und Handwerksbereich Auswirkungen auf die Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die laufende Instandhaltung. Zur Absicherung der Arbeitsfähigkeit des eigenen Regiebetriebes und damit auch der Erhaltung unserer Bestände wurde die Lagerhaltung für Reparaturmaterial erweitert.

Controlling

Für die Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsplanung hat sich die Betrachtung über einen Zeitraum von 10 Jahren seit langem bewährt. 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. Auch wenn durch die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnungen in der Region keine bestandsgefährdenden Risiken vorliegen, werden die Entwicklungen in der Region und überregional intensiv beobachtet, ausgewertet und eventuell notwendige Sofortmaßnahmen eingeleitet.

3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich im Jahr 2025 auf folgende Hauptschwerpunkte konzentrieren:

1. Vorbereitung und Durchführung der Umstellung von der ERP wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma der Aareon AG zu Wowiport der Unternehmensgruppe Dr. Klein zum 01.10.2025,
2. Sicherung der zukünftigen Besetzung aller Arbeitsplätze mit Mitarbeitern mit der notwendigen Fachkompetenz nach dem innerbetrieblich absehbaren demografischen Wechsel,
3. Vorhabenbezogenes B-Planverfahren für den Neubau Ruhlsdorfer Platz mit den Aussprachen in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow, sowie parallel dazu Erarbeitung des Bauantrages und der Unterlagen für die ILB Förderung,
4. Erarbeiten von Konzepten und Finanzierungen für Erneuerbare Energiezufuhren in den Beständen, hauptsächlich bei mit Gas versorgten Immobilien,
5. Laufende Gestaltung von weiteren Außenanlagen unter Berücksichtigung des Klimawandels,
6. Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inkl. der Leitungssysteme,
7. Förderung des genossenschaftlichen Lebens.

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.

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die Genossenschaft folgende Eckpunkte:

- Gesamtumsatzerlöse von 13,8 Mio. € bei einer Leerstandquote von ca. 1,35 %,
- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 3,1 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 2,0 Mio. €,
- Liquidität zum 31.12.2025 von ca. 2,8 Mio. € und einem Jahresgewinn von ca. 0,7 Mio. €.

Quantitative Angaben zum Einfluss der derzeitigen internationalen Entwicklungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der jeweiligen Ereignisse und der daraus resultierenden Folgen ab.



3.7 Umweltschutzbericht

Der genossenschaftliche Bestand entspricht den durchschnittlichen ökologischen Erfordernissen. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen werden Vorgaben zu höheren ökologischen Standards und damit zur Bewältigung des Klimaschutzes sowie zur Einhaltung des Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt. Auch die weitere sukzessive Umgestaltung von Außenanlagen wird zu mehr Klimaresistenz und höherer Artenvielfalt beitragen.

Berichterstattung zum Thema CO2-Reduzierung und Klimapfad

Ziel des Vorstandes ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Dazu haben wir folgende Ausgangswerte ermittelt:

Wohngebiet	Wohnfläche in m ²	Energie- träger	Energie- verbrauch in kWh	Endenergie- verbrauch kWh/m ² /a	Energie- effizienz- klasse	Primär- energie- verbrauch 2024 kWh/m ² /a
Flussviertel	19.797	Fernwärme	2.016.235	102	D	53
Flussviertel	26.080	Fernwärme	2.013.727	77	C	40
Neue Wohnstadt	38.805	Fernwärme	2.988.053	78	C	40
Ruhlsdorfer Platz	36.843	Fernwärme	2.208.340	60	B	31
Kleinmachnow	2.305	Erdgas	230.146	100	C	121
Gesamt	123.830		9.456.501	77	C	41

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unseres Bestandes beträgt 77 kWh/m²/a. Dabei liegen 84 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 97,7 % durch Fernwärme versorgt, während 2,3 % mit Erdgas beheizt werden.

Im Durchschnitt betragen die CO₂-Emissionen bei den fernwärmebeheizten Objekten 13,48 kg/m²/a und bei den mit Erdgas beheizten Objekten 17,14 kg/m²/a. Der Gesamtdurchschnitt der TWG eG liegt in 2024 bei 13,56 kg/m²/a. Dies entspricht einem CO₂-Jahresausstoß von 1.683 Tonnen. Die geplante technische Untersuchung zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr und die betroffenen zwei Objekte mit Erdgasversorgung weiter umgesetzt werden.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, im Rahmen des 5-Jahres-Baumaßnahme-Planes vorgesehen.

Bis zum Geschäftsjahr 2028 sollen die zwei Objekte mit Gasheizung eine Änderung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfahren. Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 11% gleichbleibend für das kommende Geschäftsjahr.

Die Genossenschaft kommt der monatlichen Informationspflicht zum Energieverbrauch für Heizung- und Warmwasser 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 fördern die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.



3.8 Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung stellte am 27.06.2024 den Jahresabschluss 2023 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 fanden

- 7 gemeinsame ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand,
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates (intern ohne Vorstand),
- 2 Sitzungen der Fachkommission Finanzen,
- 2 Sitzungen der Fachkommission Bau und Technik sowie
- 1 Klausurtagung mit dem Vorstand

statt.

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 27.09.2024 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Präsentation über den aktuellen Sanierungsstand der Bestandsimmobilien und das notwendige Instandsetzungsvolumen der nächsten 5 Jahre ausgetauscht. Es wurde der Baumaßnahmenplan 2025 zuzüglich 5 Jahre Betrachtung bis 2030 mit dem Finanzplan abgeglichen. Daraus entwickelt stellte der Vorstand den Finanz- und Liquiditätsplan der nächsten 10 Jahre vor. Mit den aktuellen Themen der kommunalen Wärmeplanung, dem Neubau am Ruhlsdorfer Platz, der Personalbesetzung sowie der Fragen der Mitarbeiter und des Vorstandes endete die Klausur.

Teltow, 14.04.2025

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Angelika Eckhardt
Vorstand

Jan Petzold
Vorstand



Zahlen und Fakten 2024 im Überblick

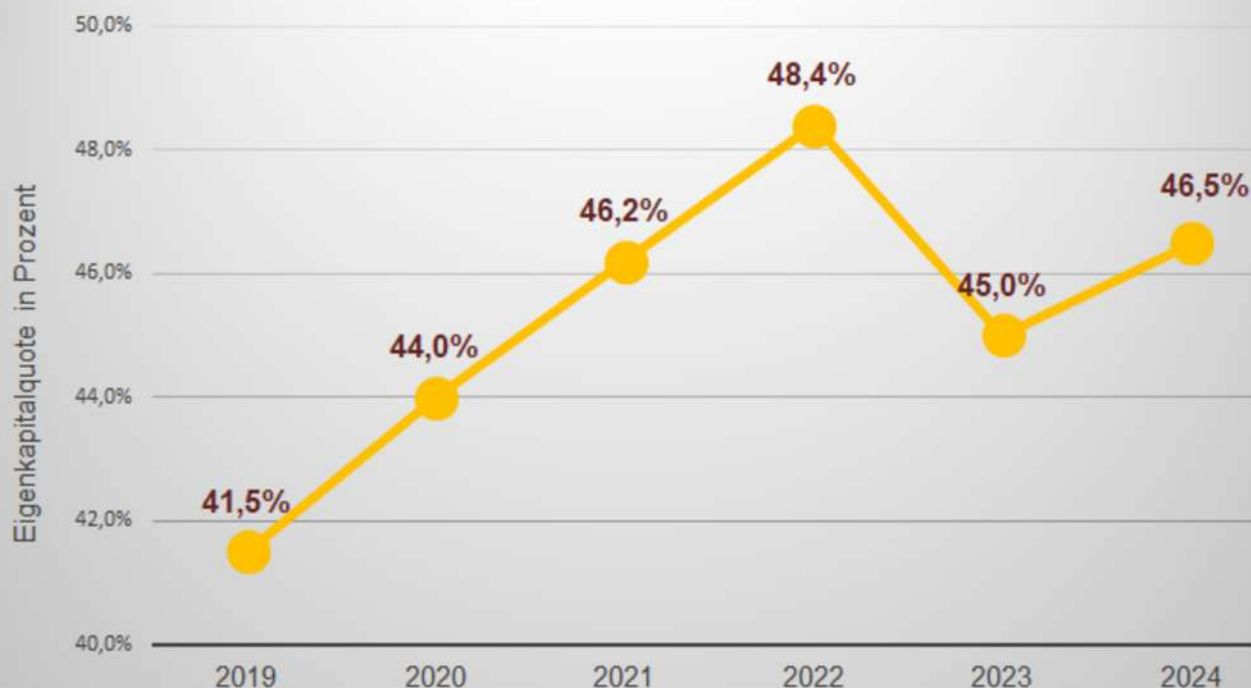


4. Zahlen und Fakten 2024 im Überblick

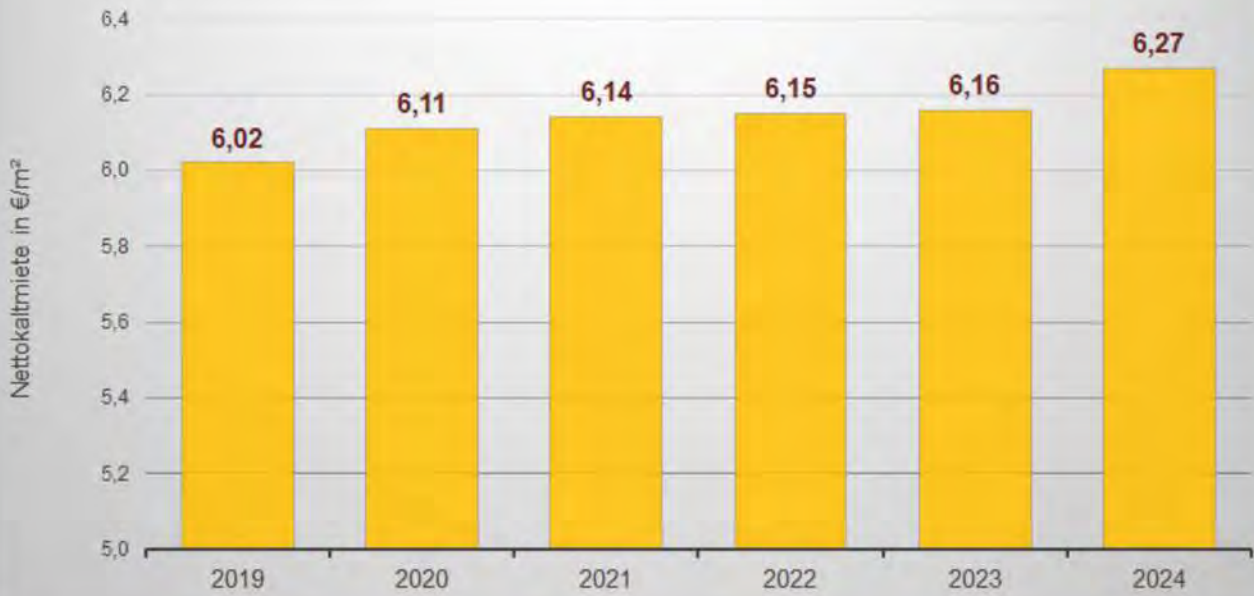
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2024	2023	2022
Bilanzvolumen	90,8 Mio. €	92,6 Mio. €	85,1 Mio. €
Jahresüberschuss	555,5 T€	501,2 T€	1.847,3 T€
Eigenkapitalquote	46,5%	45,0%	48,4%
Kreditvolumen	47,0 Mio. €	47,6 Mio. €	41,7 Mio. €
Mieterlöse	9.870 T€	9.597 T€	9.593 T€
Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,99%	1,63%	1,02%
eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.175	2.161	2.161
verbleibende Mitglieder	2.355	2.327	2.331

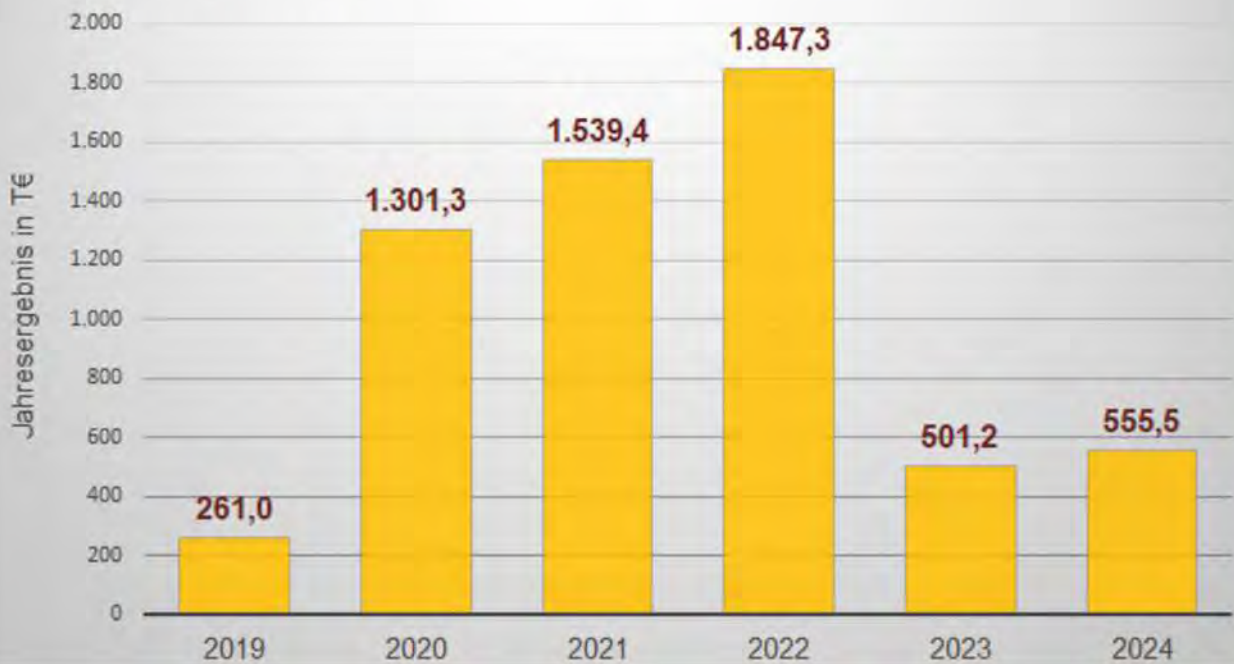
Entwicklung der Eigenkapitalquote



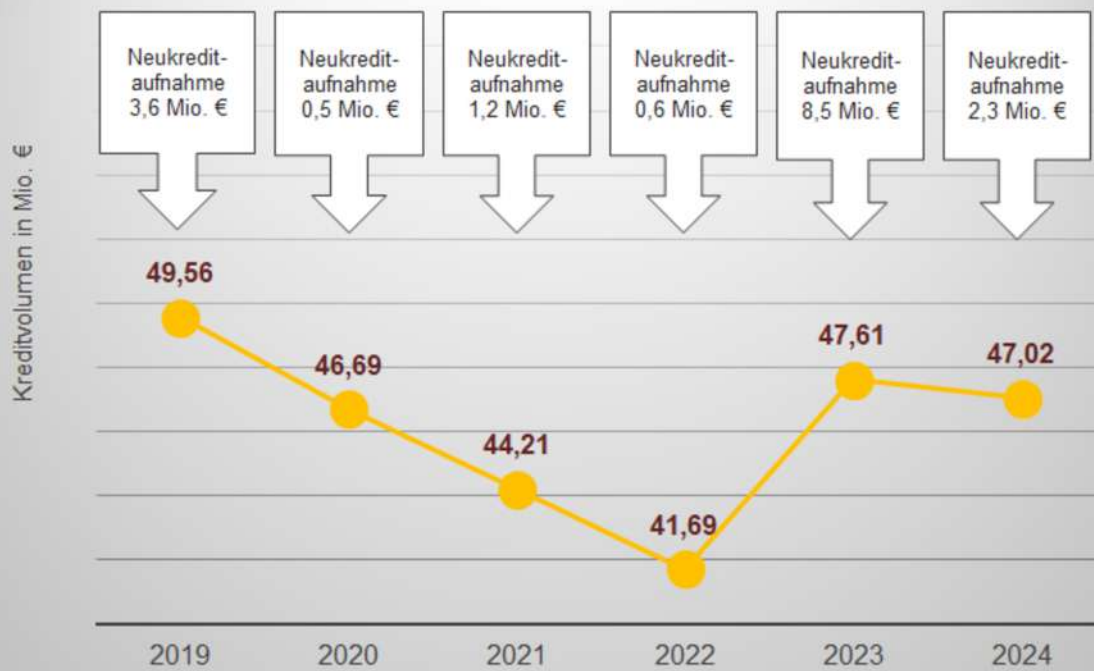
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum



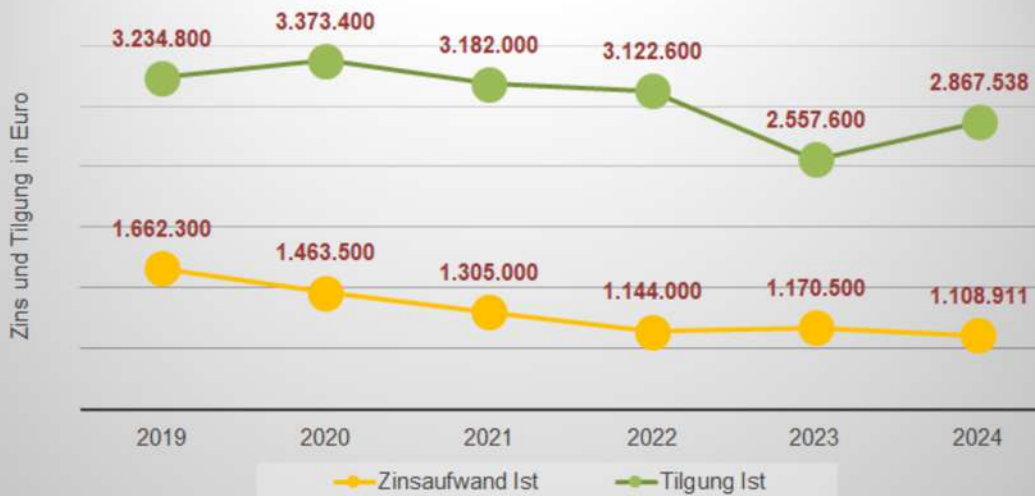
Jahresergebnisse



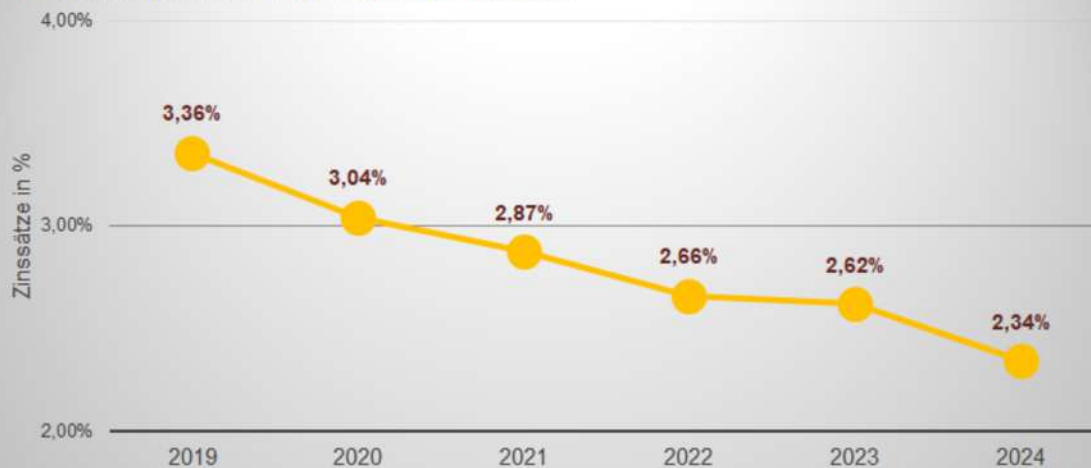
Entwicklung Kreditvolumen

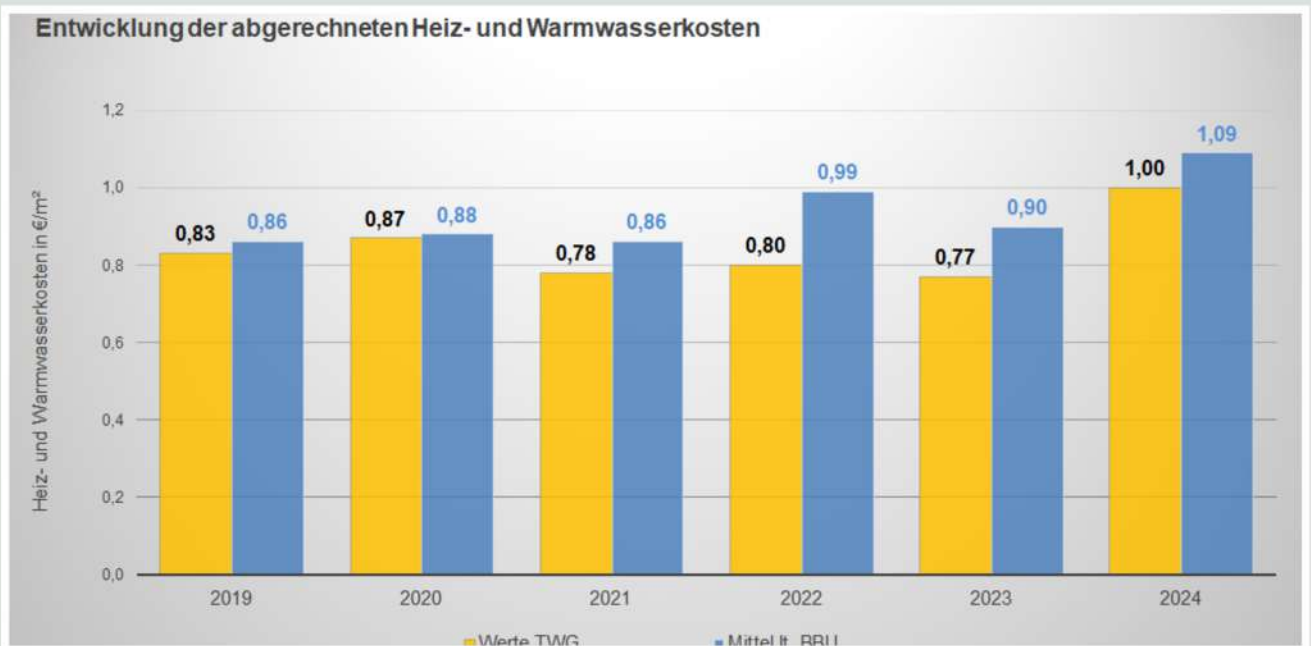
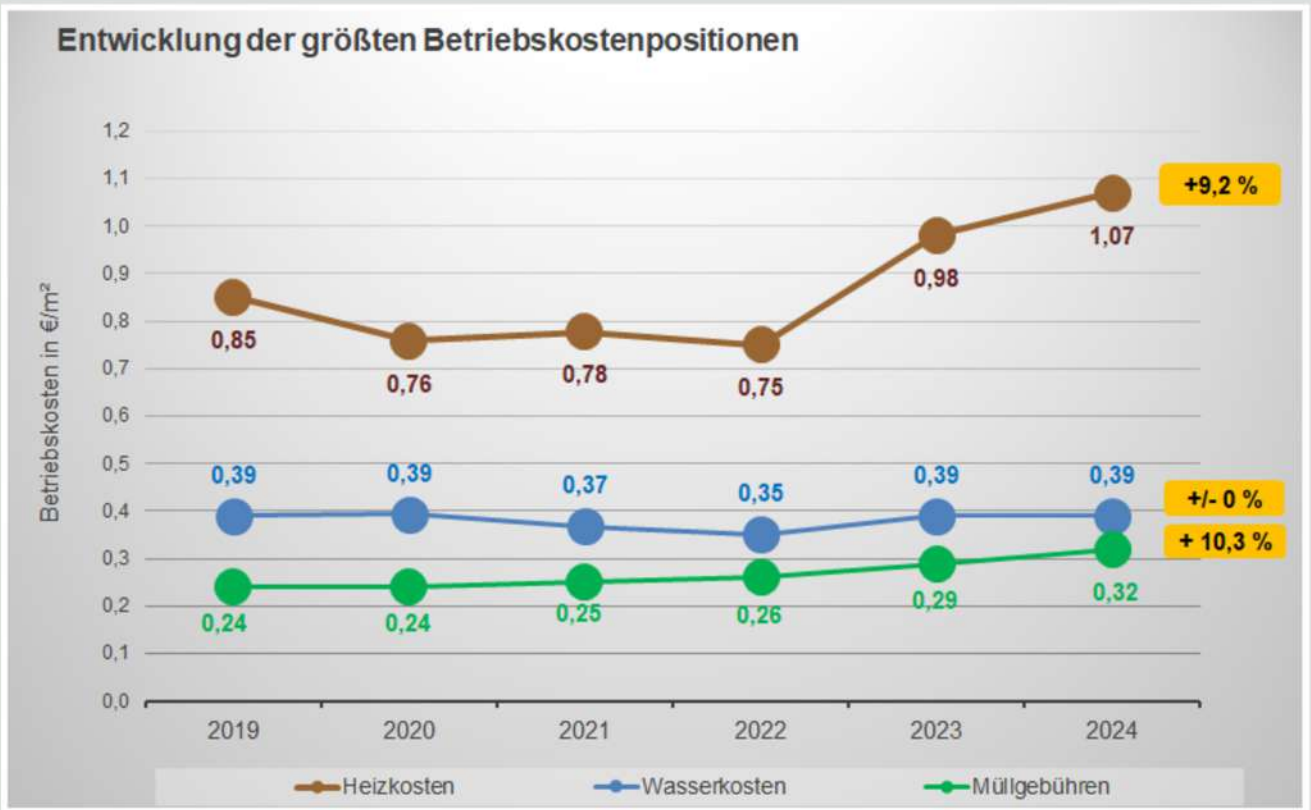


Zins- und Tilgungsentwicklung

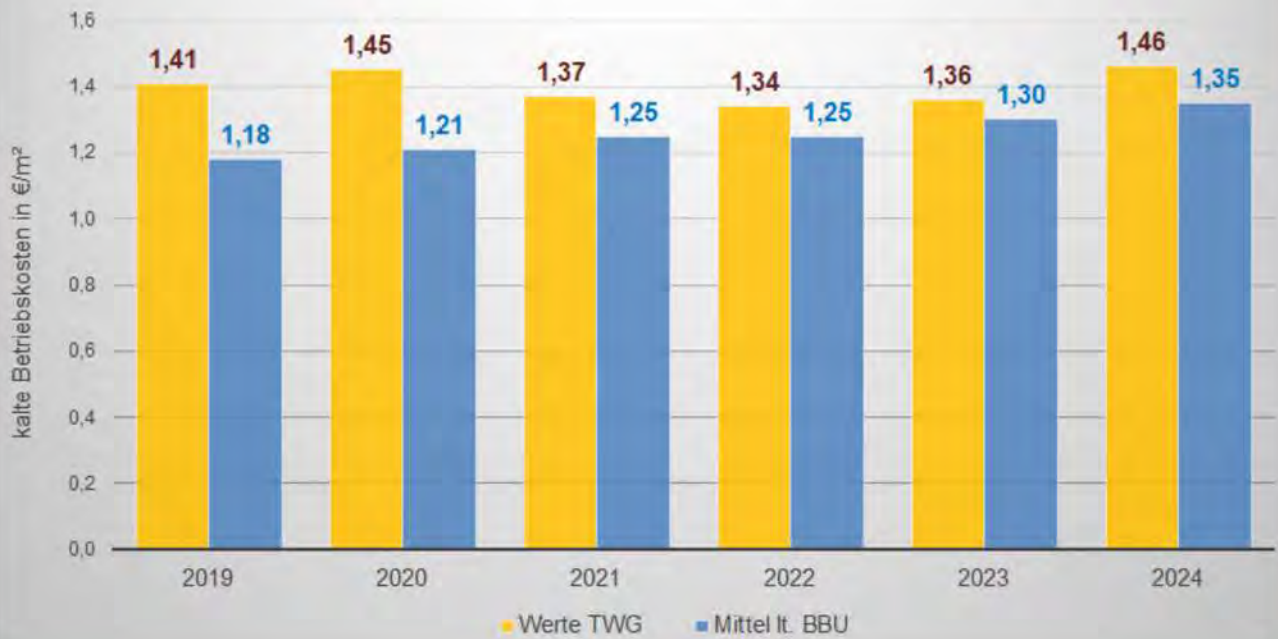


Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen





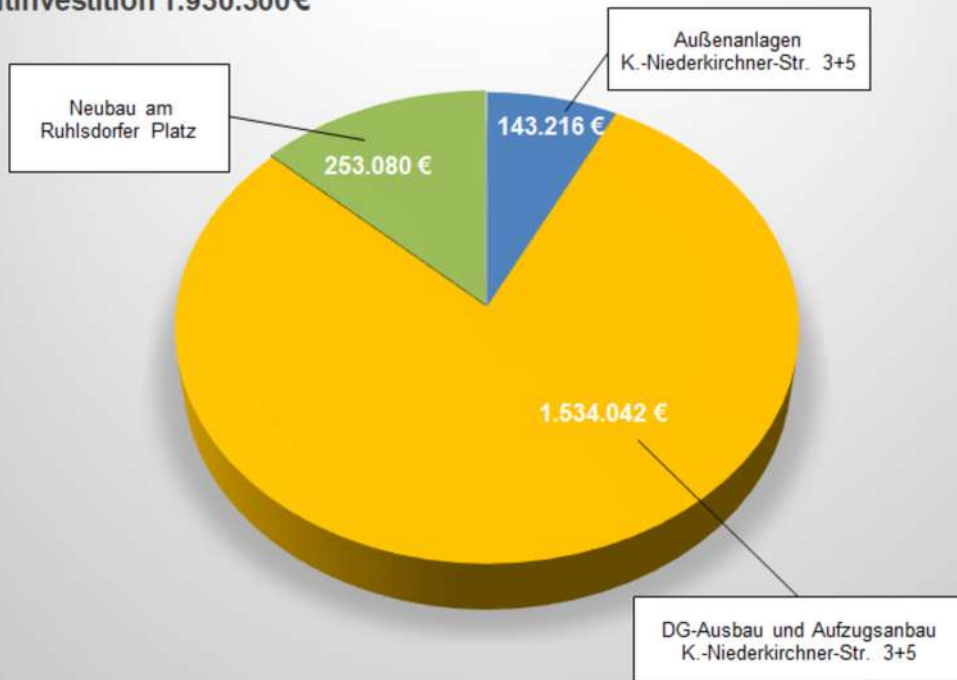
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten



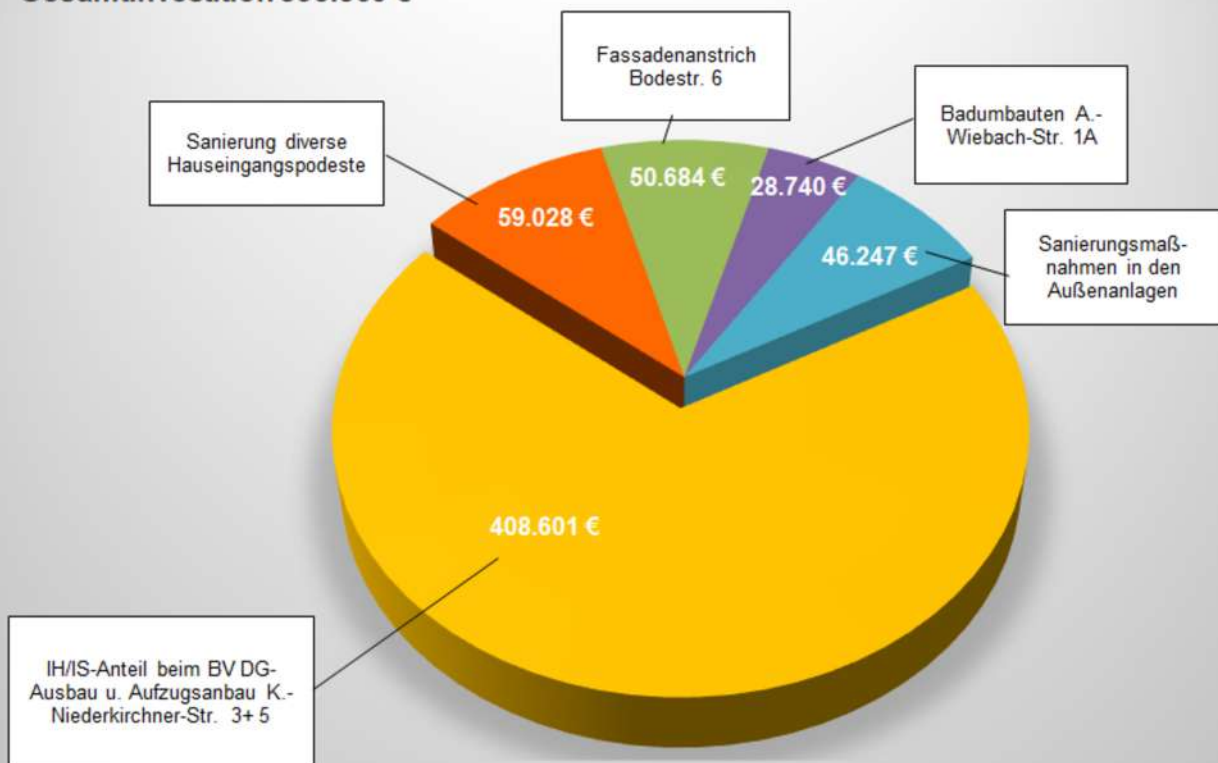
Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung inkl. Regiebetrieb



Verteilung der aktivierten Baukosten 2024
Gesamtinvestition 1.930.300 €



Verteilung der nicht aktivierten Baukosten 2024
Gesamtinvestition 593.300 €





Bericht des Aufsichtsrates 2024

5. Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbau- genossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen. Er hat die Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung, die aktuelle Geschäftslage und über wesentliche Entwicklungen der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen.

- Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei interne Sitzungen und 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 Tätigkeiten des Aufsichtsrates – im Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 27.06.2024
- Unterstützung bei der Durchführung der Vertreterwahl
- Begleitung bei der Durchführung des Anbaus von Aufzügen und des Dachgeschoßausbaus an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Str. 3 a-e und 5 a-e
- Beratung über den geplanten Neubau am Ruhlsdorfer Platz

- Personelle Veränderungen

Herr Suchowski schied turnusgemäß aus und stellte sich in der Vertreterversammlung zur Wiederwahl. Die Vertreter wählten Herrn Suchowski für weitere vier Jahre wieder in den Aufsichtsrat. Dem Aufsichtsrat gehören damit weiterhin neun Mitglieder an.

- Prüfung des Jahresabschlusses 2023

Auf der gemeinsamen Sitzung am 10.06.2024 wurde der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 Beanstandungen gegen den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zu erheben sind. Auf dieser gemeinsamen Sitzung wurden auch die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2023 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 2023 festzustellen,
- c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- d) den Organen Entlastung zu erteilen.

- Dank an den Vorstand und die Mitarbeitenden

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitenden der TWG und dem Vorstand für ihr großes Engagement, die jahrelange Treue zur TWG und die gute Zusammenarbeit seinen herzlichen Dank aus.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Teltow, im April 2025

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender





Jahresabschluss 2024

6. Jahresabschluss 2024

6.1 Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		4,00	92,46
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.565.813,16		74.766.366,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	928.823,49		977.630,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.244.411,93		1.208.384,07
Technische Anlagen und Maschinen	15.322,14		17.305,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.143,78		140.932,90
Anlagen im Bau	179.099,36		9.660.971,08
Bauvorbereitungskosten	484.830,81	86.569.444,67	255.661,55
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	818,07	818,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		86.570.266,74	87.028.163,19
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.942.150,57		3.708.347,61
Andere Vorräte	125.046,29	4.067.196,86	120.082,36
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	28.613,38		10.611,20
Sonstige Vermögensgegenstände	347.370,25	375.983,63	549.230,24
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.615.081,78	4.889.198,01
davon Treuhandvermögen: 7.973,93 € (Vorjahr: 5.135,69 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.967,46	13.277,40
Bilanzsumme		94.641.496,47	96.318.910,01

Passiva

	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	98.391,30		126.067,75
der verbleibenden Mitglieder	3.689.362,08		3.627.967,71
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.230,00	3.788.983,38	4.305,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 256,45 € (Vorjahr: 401,05 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.580.847,64		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.886.365,18		1.830.812,25
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	12.341.662,08	38.031.543,06	11.890.557,57
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	555.529,26		501.227,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-55.552,93		-50.122,72
Eigenkapital gesamt		42.320.502,77	41.803.562,07
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		38.266,48
Sonstige Rückstellungen	632.628,55	632.628,55	626.854,90
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.275.564,15		45.608.742,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.777.637,81		2.018.374,27
Erhaltene Anzahlungen	3.873.640,48		4.748.056,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.195,00		191.634,94
d) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.157,71		1.182.597,91
Sonstige Verbindlichkeiten	103.360,50	51.687.555,65	98.788,43
davon aus Steuern: 350,83 € (Vorjahr: 1.543,21 €)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		809,50	2.031,84
Bilanzsumme		94.641.496,47	96.318.910,01

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.360.644,83		12.540.215,59
b) aus Betreuungstätigkeit	328,00		328,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.644,58	13.410.617,41	64.068,98
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		233.802,96	471.242,49
Sonstige betriebliche Erträge		270.678,69	766.193,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.914.836,14	7.017.045,23
Rohergebnis		7.000.262,92	6.825.003,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.693.712,56		1.697.553,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	409.581,10	2.103.293,66	403.362,92
davon für Altersversorgung: 24.674,25 €			
(Vorjahr: 24.532,88 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.361.108,47	2.150.515,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		736.528,01	732.410,83
Erträge aus Beteiligungen		10.412,71	6.644,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.617,36	2.229,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.109.108,16	1.170.636,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	33,19
Ergebnis nach Steuern		733.254,69	679.364,98
Sonstige Steuern		177.725,43	178.137,75
Jahresüberschuss		555.529,26	501.227,23
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-55.552,93	-50.122,72
Bilanzgewinn		499.976,33	451.104,51

6.3 Anhang zum Jahresabschluss

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 2.361,1 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“ finden sich Herstellungskosten über 11.147,0 T€ für den Aufzugsanbau/Dachgeschossausbau an den beiden Wohnblöcken Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e in Teltow. Sie resultieren aus dem Zugang von 1.534,0 T€ im Geschäftsjahr und der Umordnung von 9.613,0 T€ aus den „Anlagen im Bau“.

Des Weiteren wurden im Zuge der Meldungen zur Neuerhebung der Grundsteuern an das Finanzamt Potsdam noch nicht erfolgte Grundstücksbewegungen im Rahmen des VZOG nachgeholt. Es wurde der Zugang zweier Anschlussgrundstücke mit insgesamt 283 m² zum bereits vorhandenen Grundstück Elbestraße 11 a-d in Teltow mit Bescheid vom 07.02.2006 zum damaligen Verkehrswert von 48,1 T€ aktiviert. Dagegen erfolgte der Abgang von zwei Grundstücken in der Gustl-Sandtner-Straße 3 a-e mit einer Gesamtgröße von 918 m² gemäß Änderungsbescheid vom 21.10.2001. Die ursprüngliche Zuordnung datiert vom 12.10.1993. Der Abgang der Anschaffungskosten in Höhe von 117,8 T€ wurde daher einerseits durch die Minderung der Sonderrücklage gemäß § 27 Absatz 2 Satz 3 zum damaligen Verkehrswert über 117,3 T€ und andererseits durch den Verlust aus Abgang von Anlagevermögen zum Betrag der damaligen Ausgleichsabgabe an die Stadt Teltow über 0,5 T€ vorgenommen.

Für das unbebaute Grundstück am Ruhlsdorfer Platz in Teltow wurde bei der Stadt Teltow die Änderung des B-Planes beantragt. Die dafür notwendigen Planungs- und Bearbeitungskosten in Höhe von 36,0 T€ wurden auf das betreffende Grundstück in der Position „Grundstücke ohne Bauten“ aktiviert.

Der Zugang in der Position „Anlagen im Bau“ über 138,8 T€ betrifft die noch nicht fertiggestellten Außenanlagen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und Käthe-Niederkirchner-Straße 5 a-e.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ wurden zum Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ für weitere Planungs- und Ingenieurleistungen 217,1 T€ aktiviert. Weiterhin erfolgte für das Vorhaben „Parkplätze Käthe-Niederkirchner-Straße 7“ ein Zugang über 4,4 T€ und eine Umordnung aus den „Anlagen im Bau“ über 7,7 T€.

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.

Den planmäßigen und linearen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattungen 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 Eigentümergemeinschaften 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 39,1 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Die ausgewiesenen Mietforderungen wurden mit 89,1 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 253,0 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 3.615,1 T€. Davon entfielen 3.606,5 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder über 8,0 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 Ergebnismrücklagen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 437,4 T€. Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 27.06.2024 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2023 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 501,2 T€.

Gleichzeitig wurden die Grundstücksbewegungen im Rahmen des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG) in Vorjahren korrigiert. Gemäß § 36 DMBilG erfolgte durch die Zuordnung zweier Grundstücke in 2006 eine Zuführung in Höhe von 48,1 T€ und durch die Aberkennung zweier anderer Grundstücke in 2001 ein Abgang von 117,3 T€ aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Absatz 2 Satz 3 DMBilG.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 wurde entsprechend der Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft eine Einstellung in Höhe von 55,6 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 sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 413,5 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 127,5 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 58,1 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 5,1 T€ Archivierungskosten,
- 28,4 T€ Urlaubsrückstellungen.

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.



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	45.275.564,15 € 45.608.742,49 €	3.013.357,78 € 2.794.464,61 €	10.428.102,89 € 10.535.096,73 €	31.834.103,48 € 32.279.208,15 €	45.233.529,48 €* 45.578.936,38 €*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.777.637,81 € 2.018.374,27 €	245.777,77 € 242.722,86 €	1.009.444,55 € 995.633,88 €	522.415,49 € 780.017,53 €	1.777.637,81 €* 2.018.374,27 €*
Erhaltene Anzahlungen	3.873.640,48 € 4.748.056,68 €	3.873.640,48 € 4.748.056,68 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.195,00 € 191.634,94 €	208.221,07 € 186.499,25 €	0,00 € 0,00 €	7.973,93 € 5.135,69 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	441.157,71 € 1.182.597,91 €	441.157,71 € 1.178.827,56 €	0,00 € 3.770,35 €	0,00 € 0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	103.360,50 € 98.788,43 €	103.360,50 € 98.788,43 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Gesamtbetrag	51.687.555,65 € 53.848.194,72 €	7.885.515,31 € 9.249.359,39 €	11.437.547,44 € 11.534.473,96 €	32.364.492,90 € 33.064.361,37 €	

* 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	4,3
Erlöse vergangener Jahre	71,7
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	3,4
Instandhaltungsaufwand vergangener Jahre	5,5

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 264,26 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 197,01 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft verzeichnete zum 31.12.2024 finanzielle Verpflichtungen von 4,3 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 17 Angestellte und 10 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederbestandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2023	2.327
Zugang	99
Abgang	71
verbleibende Mitglieder am 31.12.2024	2.355

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Berichtszeitraum auf 3.689,4 T€ (Vorjahr 3.628,0 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2024 mit 6.042 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtrag

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2024 zeigen die Kriegshandlungen in der Ukraine infolge des Überfalls Russlands weiterhin keine Anzeichen einer baldigen Lösung. Die eingeleiteten Aktivitäten und Verhandlungen werden erst anhand ihrer Ergebnisse bewertet werden können. Auch der Konflikt zwischen Israel und der Hamas entwickelt sich zu einer anhaltenden und auf unbestimmte Zeit bestehenden Situation. Aussagen zum tatsächlichen Einfluss beider derzeitiger Kriegshandlungen auf die Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses weiterhin nicht zuverlässig möglich.

Innerhalb der TWG eG führt dies nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in der Verwaltung zu erheblichem organisatorischem und bürokratischem Mehraufwand. Die Auswirkungen auf die Energie- und Baupreise sowie die Verfügbarkeit von Fachfirmen sind spürbar. Ebenso führen schlechtere Finanzierungsbedingungen bei Modernisierungen oder Neubauprojekten zu zusätzlichen Herausforderungen.

Am Kapitalmarkt (insbesondere bei der Kreditversorgung durch Banken) sind Zinssteigerungen mittlerweile zur Normalität geworden. Dennoch konnten die Kreditverträge für die aktuellen Bauvorhaben frühzeitig abgeschlossen werden, um weiteren Zinssteigerungen vorzubeugen. Alle verfügbaren Forward-Verträge für Darlehen sind vereinbart, und zukünftige Finanzierungen für größere Baumaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zinsbelastungen in die Planung integriert.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 555,5 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 55,6 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 500,0 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe der Genossenschaft

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	stellvertretender Vorsitzender	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Mike Suchowski	Vertriebsleiter	Protokollführer	27.06.2024	Vertreterversammlung 2028
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 Vertreterversammlung nach Satzung bis zu diesem Zeitpunkt stattfinden muss.



Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2024:

- 7 gemeinsame ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand,
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates (intern ohne Vorstand),
- 2 Sitzungen der Fachkommission Finanzen,
- 2 Sitzungen der Fachkommission Bau und Technik sowie
- 1 Klausurtagung mit dem Vorstand.

Der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat belief sich im Geschäftsjahr auf 19,8 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 14.04.2025

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Angelika Eckhardt
Vorstand

Jan Petzold
Vorstand



6.4 Anlagenspiegel 2024

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</u>	18.141,84	0,00	0,00	0,00	0,00	18.141,84
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	143.691.078,64	1.582.152,36	117.810,85	9.612.960,48	0,00	154.768.380,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.243.994,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.243.994,47
Grundstück ohne Bauten	1.208.384,07	36.027,86	0,00	0,00	0,00	1.244.411,93
Technische Anlagen	31.063,03	0,00	0,00	0,00	0,00	31.063,03
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	507.139,39	42.584,63	6.615,51	0,00	0,00	543.108,51
Anlagen im Bau	9.660.971,08	138.804,23	0,00	-9.620.675,95	0,00	179.099,36
Bauvorbereitungs- kosten	255.661,55	221.453,79	0,00	7.715,47	0,00	484.830,81
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	157.598.292,23	2.021.022,87	124.426,36	0,00	0,00	159.494.888,74
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	157.617.252,14	2.021.022,87	124.426,36	0,00	0,00	159.513.848,65

Kumulierte Abschreibungen frühere Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2023
€	€	€	€	€		€
18.049,38	88,46	0,00	0,00	18.137,84	4,00	92,46
68.924.712,15	2.277.855,32	0,00	0,00	71.202.567,47	83.565.813,16	74.766.366,49
1.266.363,87	48.807,11	0,00	0,00	1.315.170,98	928.823,49	977.630,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.244.411,93	1.208.384,07
13.757,06	1.983,83	0,00	0,00	15.740,89	15.322,14	17.305,97
366.206,49	32.373,75	6.615,51	0,00	391.964,73	151.143,78	140.932,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.099,36	9.660.971,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484.830,81	255.661,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70.571.039,57	2.361.020,01	6.615,51	0,00	72.925.444,07	86.569.444,67	87.027.252,66
0,00	0,00	0,00		0,00	818,07	818,07
70.589.088,95	2.361.108,47	6.615,51	0,00	72.943.581,91	86.570.266,74	87.028.163,19

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, 14.04.2025

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ihr Vorstand



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Platz für Ihre Notizen:

Large grey rectangular area intended for notes, currently blank.

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770
Telefon (Vorstandssekretariat): 03328 457711
Telefax: 03328 457777
E-Mail: info@twg-eg.de
Internet: www.twg-eg.de
Vorstand: Ing. Angelika Eckhardt,
Dipl.-Ing. Jan Petzold
Aufsichtsratsvorsitzender: Torsten Trautmann

Öffnungszeiten- und Besuchszeiten

Dienstag: 09:00 - 13:00 Uhr
Donnerstag: 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

Bankverbindungen

Deutsche Kreditbank AG Potsdam

IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86

BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26

BIC: WELADEM1001

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955

Genderhinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Spachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Geschäftsbericht 2024

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon: 03328 45770

E-Mail: info@twg-eg.de

Internet: www.twg-eg.de

Verantwortlichkeiten:

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

Gesamtkoordination:

Daniela Hauser

Grafische Gestaltung:

Christin Wilke
Daniela Hauser

Druck:

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

Fotos/Grafiken:

Seite 1-60	Canva
Seite 1:	TWG eG
Seite 5-10:	TWG eG
Seite 13+17+19:	TWG eG
Seite 23:	Dirk Pagels
Seite 27 +29:	TWG eG
Seite 49:	Adobe Stock
Seite 54-55	TWG eG

