

**Darauf
legen
wir**

WERTE

TRAEW

Darauf legen wir Wert

GESCHÄFTSBERICHT DER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„GLÜCKAUF“ SÜD DRESDEN E. G.

2022

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. auf einen Blick

	31.12.2021	31.12.2022
Verwalteter Bestand		
Wohnungen	12 943	12 922
Garagen/Stellplätze	4 105	4 108
Gewerbliche Einheiten	92	86
Verwaltete Eigentumswohnungen	1 615	1 638
Mitglieder	14 571	14 631
Anzahl der Mitarbeiter(innen)		
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	64	65
Technische Mitarbeiter(innen)	13	15
Gewerbliche Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	5	5
Jahresüberschuss (TEUR)	4.510	8.285
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEUR)	69.684	72.777
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (TEUR)	41.757	46.738
Anlagevermögen (TEUR)	380.505	373.734
Geschäftsguthaben (TEUR)	17.040	17.104
Eigenkapital (TEUR)	238.731	247.057
Bilanzsumme (TEUR)	409.777	417.765

Gründung: 10. März 1955

Genossenschaftsregistereintragung: 5. August 1991 / Genossenschaftsregister-Nr. 31

Inhalt

Lagebericht 2022	8
Bilanz 2022	28
Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022	34
Anlagenspiegel	42
Verbindlichkeitspiegel	46
Vertreter der Genossenschaft	50
Bericht des Aufsichtsrates	56
Bestätigungsvermerk	62



Paradiesstraße

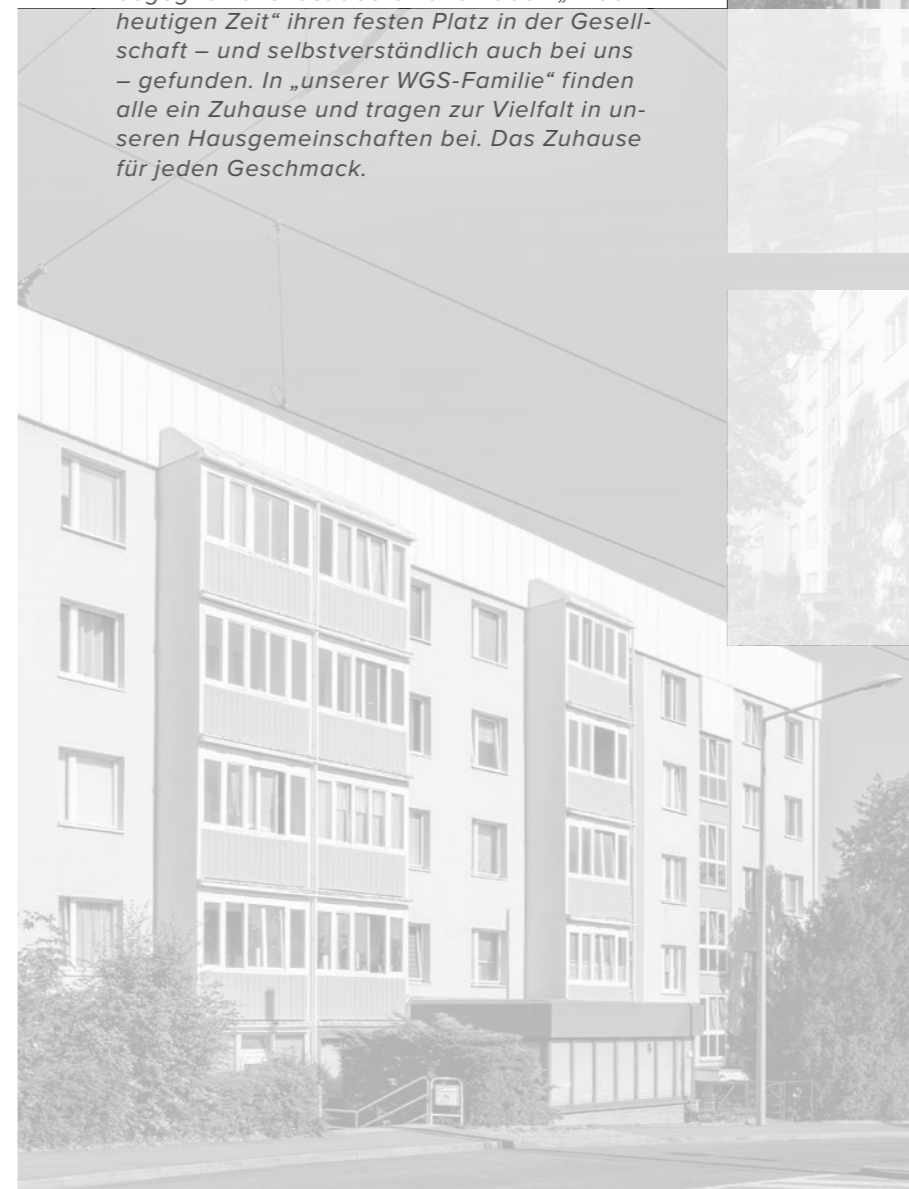
Fa·mi·lie

Substantiv, feminin [die]

Als kleinste gesellschaftliche Einheit steht die Familie für Schutz, Geborgenheit und Liebe. Sie steht außerdem dafür, füreinander zu sorgen und Verantwortung zu tragen.

1. aus einem Elternpaar oder einem Elternteil und mindestens einem Kind bestehende [Lebens]gemeinschaft
2. Gruppe aller miteinander [bluts]verwandten Personen; Sippe

*In den 1970er-Jahren entstanden unsere Häuser der Paradiesstraße vom Typ IW 65 in Zschertnitz für Familien. Aber längst ist der Begriff **Familie** viel mehr als das ursprünglich manifestierte Modell, bestehend aus Vater-Mutter-Kind. Unterschiedliche Familienmodelle begegnen uns fast überall und haben „in der heutigen Zeit“ ihren festen Platz in der Gesellschaft – und selbstverständlich auch bei uns – gefunden. In „unserer WGS-Familie“ finden alle ein Zuhause und tragen zur Vielfalt in unseren Hausgemeinschaften bei. Das Zuhause für jeden Geschmack.*



1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) wurde am 10. März 1955 gegründet. Die WGS bewirtschaftet vorrangig selbst errichtete Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Zur marktgerechten Ergänzung des Bestandes werden Neubaumaßnahmen in punktuell ausgewählten Lagen durchgeführt. Darüber hinaus verwaltet die WGS Eigentumswohnungen.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf das Dresdner Stadtgebiet.

Die WGS ist zu 100 % an der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH (HWH GmbH) beteiligt. Diese führt vor allem die Instandhaltungsaufträge der WGS in hoher Qualität und zu marktüblichen Preisen aus.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % höher als im Vorjahr. Dies ist allerdings hauptsächlich auf das unerwartet positive erste Halbjahr zurückzuführen. Im Jahr 2023 erwartet die Bundesregierung hingegen einen Rückgang der Wirtschaftsleistung.¹ In der Eurozone ist die Inflation seit Monaten hoch. Die Europäische Zentralbank versucht, den Preissteigerungen mit höheren Zinsen entgegenzuwirken. Derzeit ist die Inflation größtenteils auf hohe Energie- und Rohstoffpreise zurückzuführen.

Infolge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen verringert sich dadurch erheblich.

Die Lieferengpässe bei wichtigen Vorprodukten halten an und werden voraussichtlich noch für eine gewisse Zeit weiter bestehen bleiben. Auch das führt zu steigenden Preisen für diese Produkte.

Ein Ende des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine ist derzeit nicht abzusehen, die Belastungen für die Konjunktur haben sich im Laufe der letzten Monate verfestigt. Ein wesentlicher Krisenfaktor ist die Gefahr, dass Energie- und Rohstofflieferungen ausbleiben. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienbranche können

noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen unter anderem mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen.

Die Lage am Arbeitsmarkt bleibt stabil. Die Frühindikatoren sind zwar gesunken, sprechen aber dafür, dass die Unternehmen trotz einer drohenden Rezession ihre Mitarbeiter in Zeiten von Fachkräftemangel halten werden und sogar gezielt neue qualifizierte Arbeitskräfte anwerben. Die Erhöhung des Mindestlohns stützt einkommensschwache Haushalte. Die jüngsten Anstiege in der Arbeitslosigkeit sind fast ausschließlich auf die Fluchtmigration aus der Ukraine zurückzuführen.²

2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2022 wohnten in Dresden 569 173 Einwohner, 8 171 Personen mehr als im Vorjahr. Während die Einwohnerzahl in den beiden Vorjahren leicht zurückging, ist das der höchste Zuwachs seit 2006. Das liegt vor allem an dem Anstieg der Einwohner mit ukrainischer Staatsangehörigkeit.³

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2021 vor. Es zeigt sich im Jahr 2021, trotz Bevölkerungsrückgang, dass die Zahl der Haushalte gestiegen ist.⁴ Die Anzahl der Einpersonenhaushalte und der Alleinerziehenden hat im Jahr 2021 zugenommen. Demgegenüber hat sich die Anzahl der Zwei- und Dreipersonenhaushalte rückläufig entwickelt.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2022 wiederum mit einer leichten Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden hatte am 31.12.2021 einen Wohnungsbestand von 307 083 Wohnungen, das sind 1 945 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Der Leerstand hat für das Jahr 2021 6,9 % betragen (Vorjahr: 7,0 %).⁵ Hierin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund des Bauzustands nicht vermietbar sind. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb im Jahr 2022 auf hohem Niveau.

Im Jahr 2022 hat die Landeshauptstadt Dresden den 13. Mietspiegel erstellt. Dieser gibt einen Überblick über die Miete, die üblicherweise für eine vergleichbare Wohnung gezahlt werden muss. Nach den Angaben der Landeshauptstadt Dresden sind die Bestandsmieten in den letzten zwei Jahren um 5,8 % gestiegen.⁶ Vom 13.07.2022 bis 31.12.2025 gilt die sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung für die Stadt Dresden. Mit dem Inkrafttreten der sogenannten Mietpreisbremse dürfen die zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses vereinbarten Mieten maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Arbeitslosenquote in Dresden hat im Dezember 2022 5,6 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat nur geringfügig gestiegen. Das ist umso bemerkenswerter, da auch die geflüchteten Menschen aus der Ukraine zum großen Teil arbeitslos gemeldet sind.

¹ Quelle: <https://www.BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Februar 2023> 16.03.2023

² Quelle: <https://www.BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022> 03.12.2022

³ Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2023/01/pm_006.php, 17.03.2023

⁴ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Haushalte nach Haushaltstyp 2011 bis 2020, 03.08.2022

⁵ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Wohnungsleerstand 2021, Änderung zu 2014, 22.11.2022

⁶ Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/12/pm_01.12.2022

Die Arbeitskräftenachfrage verringerte sich leicht gegenüber den vergangenen Monaten. Die aktuell gemeldeten freien Stellen haben sich von rund 4 600 vor einem Jahr auf aktuell fast 6 400 Stellen erhöht.⁷

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Wohnungsbestand

Bewirtschaftete Verwaltungseinheiten	Anzahl 31.12.2021	Anzahl 31.12.2022
Wohnungen	12 943	12 922
Gewerbeeinheiten	92	86
Garagen	1 293	1 296
Stellplätze	2 812	2 812
Gesamt	17 140	17 116

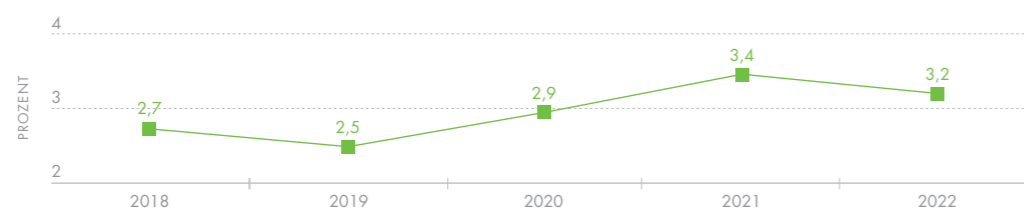
Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 23 Wohnungen und einer Doppelhaushälfte in Dresden-Reick.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Änderung der Nutzungsart.

2.3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist zum 31. Dezember 2022 im Jahresvergleich gesunken. Vor allem die Zahl der leer stehenden Ein- und Zweiraumwohnungen konnte gesenkt werden. Hierzu hat vor allem der wieder aufgenommene Präsenzunterricht der Hochschulen und der Technischen Universität Dresden beigetragen. 20 Wohnungen wurden der Landeshauptstadt Dresden zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Weitere 38 Wohnungen wurden direkt an ukrainische Flüchtlinge vermietet.

Entwicklung
des prozentualen
Leerstands zu
den Stichtagen
zum 31.12.



Von den 413 leeren Wohnungen haben 127 weniger als 90 Tage leer gestanden. 26 Wohnungen haben in Objekten mit geplanten komplexen Sanierungen leer gestanden. Diese werden bis zum Abschluss der Modernisierungsarbeiten nicht mehr vermietet.

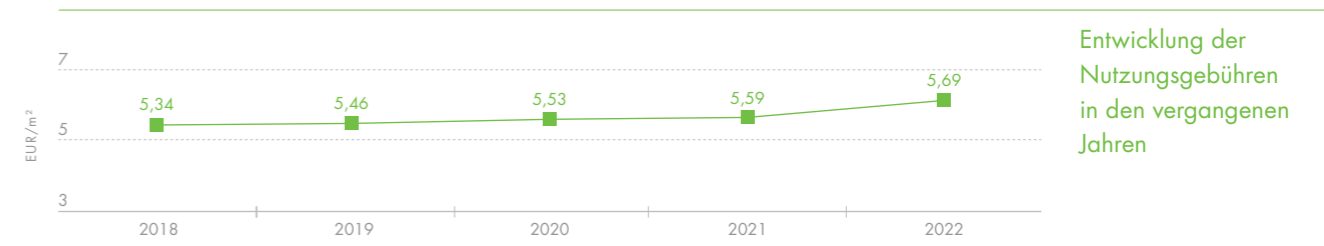
⁷ Quelle: <https://www.saechsische.de/arbeit/dresden-arbeitsmarkt-5645704-plus.html>, 06.12.2022

Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbeurteilung bilden die durchschnittlichen monatlichen Leerstände den wesentlichen Grund für die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Im Durchschnitt standen im Geschäftsjahr 2022 454 Wohnungen leer (Vorjahr: 449). Die Planzahl von 490 leer stehenden Wohnungen konnte um 36 Wohnungen unterschritten werden. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2022 haben 1.678 TEUR betragen (Vorjahr: 1.625 TEUR). Die Erlösschmälerungsquote betrug 3,2 % (Vorjahr: 3,1 %). Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand wurden um 38 TEUR unterschritten.

Im Geschäftsjahr 2022 standen 848 Vertragsabschlüssen 843 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 6,5 % und ist damit um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken. Innerhalb des Bestandes fanden 160 Umzüge statt.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % und hat am 31.12.2022 5,69 EUR/m² betragen. Das entspricht dem Planwert.



Entwicklung der
Nutzungsgebühren
in den vergangenen
Jahren

Die Nutzungsgebühren des Jahres 2022 betragen 52.828 TEUR (Vorjahr: 52.029 TEUR). Im Jahr 2022 wurden 1 480 Mieterhöhungen nach Mietspiegel mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Nutzungsgebühr von 19 EUR/Monat vorgenommen. Weitere Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen bei Wiedervermietung, Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und die im Jahr 2022 voll wirksamen Änderungen der Nutzungsgebühren aus dem Vorjahr.

Im Jahr 2022 wurden 794 Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wieder vermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 6,61 EUR/m². In Prohlis befinden sich dabei die günstigsten Wohnungen mit einer Miete von durchschnittlich 6,10 EUR/m². Die Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 8,40 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.⁸ In Dresden gilt ab dem 13.07.2022 die Mietpreisbremse, denn die Landesregierung hat für den Dresdner Mietmarkt das "Gesetz zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten" eingeführt. Die Verordnung greift in die freie Vereinbarkeit des Mietpreises bei Wohnungsvermietungen ein. Die WGS ist von den Auswirkungen nur geringfügig betroffen.

Die Forderungen aus Mieten und Nutzungsgebühren bleiben mit 0,1 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem sehr niedrigen Niveau des Vorjahres.

⁸ Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351, 07.03.2023>

2.3.4 Investition und Instandhaltung

Für die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes investierte die WGS im Geschäftsjahr 2022 27.632 TEUR in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 33 EUR/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Seit vielen Jahren liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf der energetischen Modernisierung. Schwerpunkt war auch im Jahr 2022 die Optimierung der Heizungsanlagen in den Gebäuden mit Fernwärme. Im Jahr 2022 wurden 746 Wohnungen mit Kosten von 5.342 TEUR energetisch modernisiert.

In Umsetzung der im Unternehmenskonzept beschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 weitere 16 Aufzüge an Wohngebäude in Prohlis und Kleinpestitz angebaut.

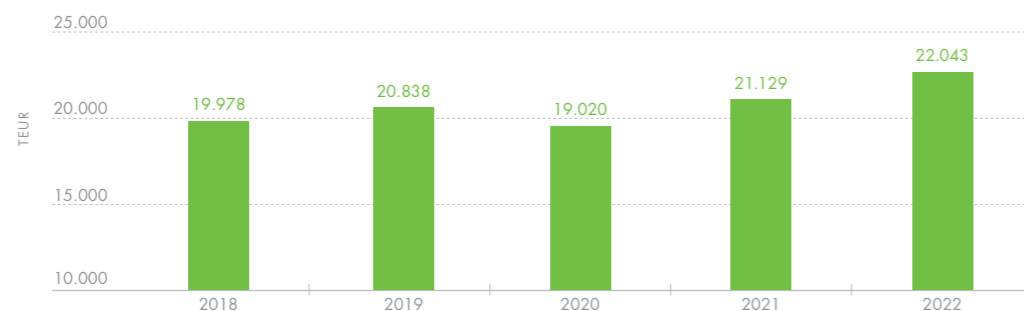
Nach Einbau der digitalen Haustafeln können alle Bewohner objektkonkret mit wichtigen Informationen rund um die WGS und ihr Gebäude versorgt werden. Das Ziel, alle Wohngebäude der WGS auszustatten, wurde fast erreicht. Aufgrund von Lieferengpässen bei den Brandschutzgehäusen wurden die letzten ca. 50 Eingänge im Frühjahr 2023 ausgestattet. Für diese Investition wurden im Jahr 2022 1.475 TEUR aufgewendet.

Der Umbau der Gewerbeeinheiten in der Keplerstraße 32 wurde abgeschlossen. Die vier neu geschaffenen großen Vierraumwohnungen wurden im Herbst 2022 vermietet.

Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 42 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren neben der Modernisierung der Heizungsanlagen die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Im Jahr 2022 erfolgten in 163 Wohnungen kleinere Modernisierungsarbeiten, wie Badumbau, Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren oder der Anbau von Rollläden.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in den letzten fünf Jahren



	2021		2022		Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen 2022 und im Vorjahr
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²	
Laufende Instandhaltung	4.352	5,17	4.518	5,38	
Instandsetzung für Leerwohnungen	6.534	7,77	6.074	7,23	
Planmäßige Instandhaltung	10.243	12,17	11.451	13,64	
Instandhaltung gesamt	21.129	25,11	22.043	26,25	

Durch die frühzeitige Vergabe von Leistungen konnten die Kapazitäten der ausführenden Handwerksbetriebe gesichert werden. Trotz Material- und Lieferengpässen und mitunter fehlenden Arbeitskräften bei den ausführenden Firmen, standen die benötigten Materialien und personellen Kapazitäten zu vertraglich vereinbarten Konditionen zur Verfügung. Alle Maßnahmen der planmäßigen Instandhaltung konnten wie geplant durchgeführt werden.

Auch im Jahr 2022 sind die Rahmenvertragspreise bei vielen Leistungspositionen gestiegen. Es wurden 794 Wohnungen bei Mieterwechsel instand gesetzt und modernisiert. Die Reduzierung der Kosten resultiert vor allem aus der Verringerung der Zahl der instand zu setzenden Altbauwohnungen. Im Jahr 2022 wurden 48 Altbauwohnungen weniger als im Vorjahr instand gesetzt. In den vergangenen fünf Jahren wurden 4 110 Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert. Das führt zu einem hohen Modernisierungsstand der Wohnungen, sodass bei Mieterwechsel immer öfter nur noch Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen. Aus den genannten Gründen wurden von dem zur Verfügung gestellten Instandhaltungsbudget von 22.649 TEUR 607 TEUR nicht in Anspruch genommen.

Die HWH GmbH ist weiterhin schwerpunktmäßig in der Leerwohnungssanierung tätig. Außerdem führt sie zuverlässig kleine Reparaturen aus und behebt Schäden im Bestand der WGS. Das Jahresergebnis hat 208,5 TEUR betragen (Vorjahr: 283,2 TEUR). Die Entwicklung des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen durch planmäßig geringere Umsatzerlöse (-58,4 TEUR), höhere Personalaufwendungen (+36,9 TEUR) und gestiegene übrige Aufwendungen (+56,7 TEUR) geprägt.

2.3.5 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am Ende des Berichtsjahres waren 14 631 Personen Mitglied der WGS. Damit hat sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 60 erhöht. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr.

Im Frühjahr 2022 fand die Vertreterwahl statt. 107 Mitglieder haben für die Wahl der 62 Vertreter kandidiert. Mit einer sehr guten Wahlbeteiligung von über 36 % wurden 62 Vertreter und 15 Ersatzvertreter von den Mitgliedern der WGS gewählt.

Entwicklung der Mitgliederzahlen	2018	2019	2020	2021	2022
Mitgliederzugänge	803	820	695	744	776
Mitgliederabgänge	-771	-734	-703	-765	-716
verbleibende Mitglieder per 31.12.	14.514	14.600	14.592	14.571	14.631
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	109.183	109.813	109.936	109.989	110.435

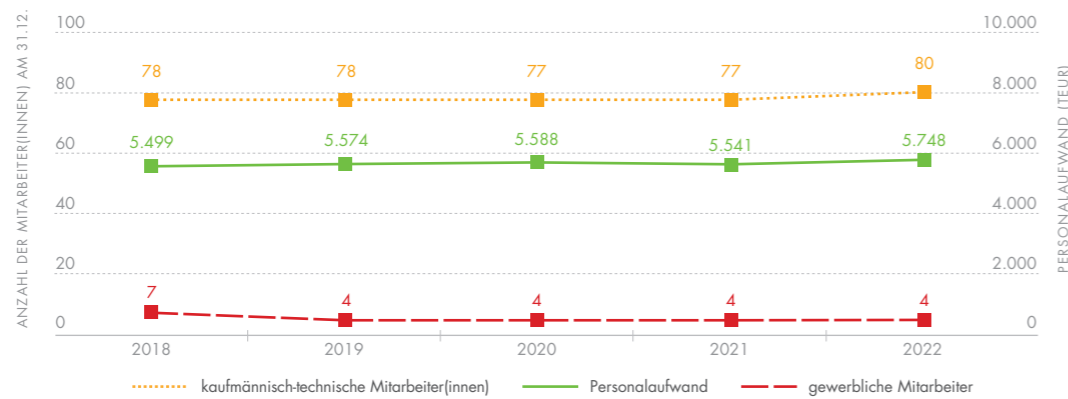
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat am Jahresende 2022 17.117 TEUR betragen und war damit geringfügig höher als im Vorjahr.

2.3.6 Mitarbeiter

Der Personalbestand von insgesamt 89 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewährleistet eine service- und qualitätsorientierte Betreuung des Wohnungsbestandes und der Mitglieder. Der Bereich Technik wurde mit einem Mitarbeiter verstärkt, um die zusätzlichen Aufgaben rund um die technische Gebäudeausstattung erfüllen zu können.

Im Jahr 2022 waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt. Die Auszubildenden durchlaufen alle wesentlichen Unternehmensbereiche und lernen das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen. Darüber hinaus können sie einzelne Einsatzbereiche gezielt vertiefen und somit die Ausbildung aktiv mitgestalten.

Entwicklung des Personalbestands und der Personalkosten



Die Betriebsvereinbarung über mobiles Arbeiten hat sich bewährt. In vielen Abteilungen konnten hybride Arbeitsmodelle umgesetzt werden. Als weitere Maßnahme der Mitarbeiterbindung unterstützt die WGS die private Altersvorsorge der Mitarbeiter(innen) mit einem attraktiven Zuschuss.

Die Qualifizierung und Weiterentwicklung der Mitarbeiter(innen) hat bei der WGS einen hohen Stellenwert. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen umfassen Trainings- und Fachseminare sowie zertifizierte Qualifizierungen. Im Jahr 2022 nahmen 53 % der Mitarbeiter(innen) an mindestens einer Qualifizierungsmaßnahme teil. Die Gehaltsentwicklung orientiert sich am Tarif für die Angestellten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als Leistungsanreiz ist ein Teil der Vergütung erfolgsorientiert gestaltet.

2.4 Darstellung der Lage

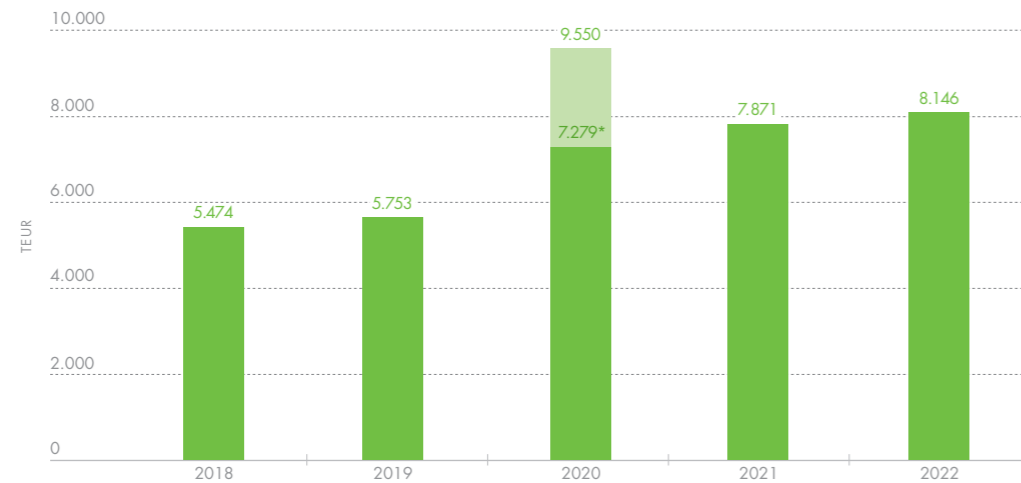
2.4.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss von 8.285 TEUR (Vorjahr: 4.510 TEUR) abgeschlossen. Ohne Berücksichtigung der Auflösung und Zuführung zur Rückstellung für Gewerbesteuer hat das bereinigte Ergebnis 8.626 TEUR betragen und war damit 297 TEUR höher als das bereinigte Ergebnis des Vorjahres.

	2021 TEUR	2022 TEUR	Erwirtschaftung der Jahresüberschüsse in den Leistungsbereichen
Hausbewirtschaftung	7.871	8.146	
Verwaltung für Dritte	-1	-18	
Verkäufe Anlagevermögen	987	1.014	
Sonstiger Bereich/Zinsbereich	-4.347	-857	
Jahresüberschuss	4.510	8.285	

Der Hausbewirtschaftungsbereich, als Kernbereich der WGS, trägt den höchsten Anteil zum Ergebnis bei. Die Entwicklung ist sehr positiv. Das wiederum gestiegene Ergebnis dieses Bereiches gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus gestiegenen Nettomieten (700 TEUR) und deutlich geringeren Zinsaufwendungen (480 TEUR).

Die Verwaltungskosten betragen 436 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 389 EUR/Verwaltungseinheit). Die Erhöhung resultiert vor allem aus höheren sächlichen Aufwendungen.

Entwicklung der
Ergebnisse aus der
Hausbewirtschaftung

* Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.279 TEUR ohne Sondereffekte

Die WGS verwaltet 16 Eigentümergemeinschaften mit 2 225 Wohnungen. In diesen Gemeinschaften gehören der WGS noch 587 Wohnungen. Die Sondereigentumsverwaltung wurde für 75 Wohnungen übernommen. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr – vor allem aufgrund von Preisanpassungen – um 19 TEUR gestiegen. Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und eines sichtbaren steuerlichen Risikos im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung wird die WGS die Verwaltung für Dritte aufgeben. Bis zum Ende des Jahres 2024 werden alle Verwaltungsverträge auslaufen.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Im Jahr 2022 wurden 23 Wohnungen, in den durch die WGS verwalteten Eigentümergemeinschaften bei Leerstand verkauft. Darüber hinaus konnte in Dresden-Reick eine weitere Doppelhaushälfte verkauft werden. Mit dem Verkauf werden Buchgewinne erzielt. Diese tragen zum positiven Ergebnis der WGS bei.

Im sonstigen Bereich sind die den anderen Bereichen nicht zuzuordnenden einmaligen oder periodenfremden Erlöse oder Aufwendungen enthalten. Ebenfalls sind hier die Rückstellungen für die Ertragssteuern berücksichtigt. Die Betriebsprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2016 bis 2019 ist abgeschlossen. Im Ergebnis wurde die erweiterte Kürzung für das Jahr 2019 anerkannt. Damit konnte die gebildete Rückstellung aufgelöst werden. Aufgrund der weiter bestehenden Unsicherheit bei der steuerlichen Anerkennung der erweiterten Kürzung hat die WGS neben der Rückstellung für die Jahre 2020 und 2021 auch eine Rückstellung für das Jahr 2022 gebildet.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

	2021 TEUR	2022 TEUR	Kapitalflussrechnung
Jahresüberschuss	4.510	8.285	
Abschreibungen	12.202	12.436	
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11	-873	
Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva	-219	1.018	
Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen	-1.420	-1.384	
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.861	2.368	
Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	0	-902	
Ertragssteueraufwand/-ertrag	4.404	2.292	
Ertragssteuerzahlungen	-521	-507	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.828	22.733	
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	2.319	2.042	
Einzahlung von verbundenem Unternehmen	200	220	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.165	-6.195	
Erhaltene Zinsen	3	13	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.643	-3.920	
Veränderungen der Geschäftsguthaben	47	7	
Einzahlung auf Kapitalrücklagen	30	34	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.525	5.000	
Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen	-10.360	-10.724	
Sondertilgung von Darlehen	-10.102	-1.116	
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien	-3	5	
gezahlte Zinsen	-2.863	-2.381	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-18.726	-9.175	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	459	9.638	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.052	5.511	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.511	15.149	

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist 9.551 TEUR höher als im Vorjahr. Das liegt an der zusätzlichen Darlehensaufnahme von 5.000 TEUR und der Reduzierung der Sonder-tilgung von Darlehen. Dadurch konnte im Jahr 2022 eine Liquiditätsreserve von ca. drei Monatsmieten aufgebaut werden. Der WGS steht darüber hinaus eine freie Kreditlinie von 4.000 TEUR zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 905 TEUR erhöht. Ursachen hierfür sind die geringeren Zinsaufwendungen und höhere Mieteinnahmen.

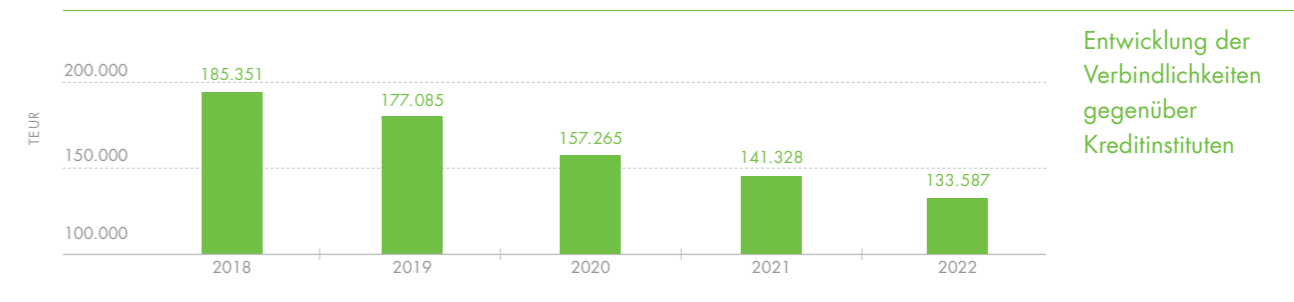
Im Geschäftsjahr 2022 sind im Cashflow aus der Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Planung weiterer Neubauvorhaben, die Anschaffung digitaler Haustafeln und für weitere wertsteigernde aktivierbare Investitionen enthalten. Weiterhin sind hier die Einzahlungen aus Verkäufen und aus der Beteiligung der HWH GmbH erfasst.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 hat sich um 7.988 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das resultiert vor allem aus der Veränderung des Anlagevermögens, den Bestandserhöhungen der umlagefähigen Betriebskosten und der planmäßigen Erhöhung der liquiden Mittel im Jahr 2022.

Veränderung des Sachanlagevermögens	2021 TEUR	2022 TEUR
Neubau	632	575
Bestandsinvestitionen	4.208	4.114
Digitale Haustafeln	224	1.475
andere Investitionen	214	159
Investitionen gesamt	5.278	6.323
Abgänge Anlagevermögen	899	658
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.202	12.436
Verminderung des Anlagevermögens gesamt	7.823	6.771

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.



Die Darlehensverbindlichkeiten verteilen sich auf vier Kreditinstitute. Neben den marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios ein wesentliches Kriterium bei der Auswahl des Finanzierungspartners. Die Bonität der WGS wurde von allen Hauptgläubigern als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2022 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Nach dem seit Jahren niedrigen Zinsniveau sind die Zinsen im Jahr 2022 deutlich gestiegen. Da auch für die nähere Zukunft aufgrund der hohen Inflation und der damit im Zusammenhang stehenden Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit einem Anstieg bei den Bauzinsen gerechnet werden muss, hat die WGS wieder mehr Darlehen mit Zinsbindungsfristen für einen Zeitraum von fünf Jahren prolongiert. Der verbleibende Bestand an Darlehen mit variablen Konditionen wird sich in den nächsten Jahren durch planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen weiter verringern. Am 31.12.2022 waren Verbindlichkeiten in Höhe von 27.700 TEUR mit Zinssätzen für einen Zinsbindungszeitraum unter einem Jahr vereinbart. Sollten die variablen Zinssätze kurzfristig schneller steigen, können auch für diese Darlehen feste Zinssätze vereinbart werden. Die Entwicklung wird weiterhin intensiv beobachtet.

Die Absicherung der Darlehen erfolgt über Grundschulden an den Beleihungsobjekten. Aufgrund der guten Bonität der WGS und der weiteren Darlehensrückzahlungen sind auch Neuaufnahmen von Darlehen unter Ausnutzung der bestehenden Beleihungsspielräume möglich.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten von 6.784 TEUR im Jahr 2022 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen. Für die Finanzierung der Heizungsmodernisierung wurde ein Darlehen in Höhe von 5.000 TEUR aufgenommen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und dem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 0,8 Prozentpunkte auf 59,1 %.

2.4.4 Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals.

3 Prognosebericht

Die Bevölkerungszahl ist in Dresden im Jahr 2022 geringfügig gestiegen. Die kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden hat eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Zahl der Einwohner soll bis dahin um ca. 9.600 auf etwa 578.800 Einwohner steigen. Im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2020 wird Dresden damit wesentlich langsamer wachsen. Gute Nachrichten zur wirtschaftlichen Entwicklung von Dresden, wie die Erweiterung großer Industrieunternehmen, sind noch nicht berücksichtigt. Die Stadtteile entwickeln sich unterschiedlich. Während aufgrund der hohen Bautätigkeit für die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile eine weitere Zunahme der Bevölkerung prognostiziert wird, ist aufgrund der Altersstruktur in Prohlis-Süd und Räcknitz/Zschertnitz ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten.⁹

Laut dieser Prognose soll das Durchschnittsalter der Einwohner weiter ansteigen. Es ist mit einem starken Zuwachs bei den Seniorinnen und Senioren zu rechnen. Die WGS trägt dieser Entwicklung u. a. durch die altersgerechte Modernisierung der Wohnungen und Gebäude Rechnung.

Mit der deutlichen Zunahme der Baufertigstellungen spielen Einzüge in Neubauten wieder eine bedeutendere Rolle für die Leerstandsentwicklung. In Dresden sind einige größere Neubaugebiete für mehrere Hundert bis mehrere Tausend Einwohner geplant. Ob diese Bauvorhaben vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten und der deutlich gestiegenen Zinsen durchgeführt werden, bleibt abzuwarten. Die WGS wird an ihrer Strategie des punktuellen Neubaus in ausgewählten Lagen festhalten. In den nächsten zehn Jahren sind größere Neubauvorhaben an drei Standorten mit insgesamt 240 Wohnungen geplant. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird aufgrund derzeit zu hoher Baupreise der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße verschoben. Wenn die Wirtschaftlichkeit des Neubaus gewährleistet werden kann, wird der Baubeginn im Frühjahr 2024 erfolgen. Alle Neubauten werden barrierearm unter Berücksichtigung des jeweils geltenden energetischen Standards errichtet.

In den kommenden Jahren werden die Objekte weiter rentabel bewirtschaftet werden können. Es ist mit deutlichen Bewirtschaftungsüberschüssen zu rechnen. Diese Prognose basiert auf der Planung der WGS. Die Wohnungssollmieten sind mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. einem Prozent eingeplant. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen.

Auch in den kommenden Jahren werden die Gesamtausgaben für Investition und Instandhaltung auf dem hohen Niveau des Jahres 2022 fortgeführt. Schwerpunkte der Instandhaltung bleiben energetische Modernisierungen, die Instandsetzung der Fassaden, Treppenhäuser und die Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel. Aufgrund von Preissteigerungen werden die Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren steigen.

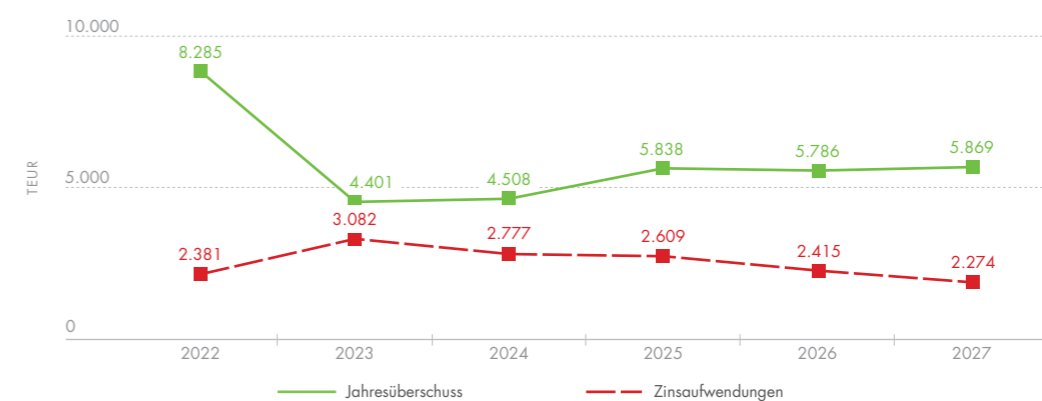
Die Betriebs- und Heizkosten sind im Jahr 2022 um 22 % gestiegen. 91 % der Wohnungen der WGS werden mit Fernwärme versorgt. Vor allem diese Wohnungen sind von den steigenden Heizkosten im Jahr 2022 betroffen. Aufgrund der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen bleibt das für das Jahresergebnis der WGS zunächst ohne Auswirkungen. Mittelfristig verringern diese Erhöhungen jedoch den Spielraum für andere Nutzungsgebührenanpassungen.

Die CO₂-Bepreisung ist ein Baustein des Klimaschutzprogramms. Diese Kosten sind nur teilweise umlagefähig. Zwar wird die für 2023 geplante Erhöhung des CO₂-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) gemäß dem dritten Maßnahmenpaket des Bundes zur Abmilderung der aktuellen Energiekrise um ein Jahr auf den 01.01.2024 verschoben. Trotzdem sind die Kosten für die WGS spürbar. In der Planung für das Jahr 2023 ist hierfür ein Betrag von ca. 500 TEUR berücksichtigt.

Die Leerstände sind nach einer leichten Steigerung in den Coronajahren 2020 und 2021 wieder gesunken. Sie werden weiterhin in gleichbleibender Höhe prognostiziert und spiegeln, außer im Wohngebiet Prohlis, nur den Leerstand bei Mieterwechsel wider.

Bis zum Jahr 2027 werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 51.421 TEUR getilgt. Die Verschuldung der WGS wird damit im Jahr 2027 voraussichtlich nur noch 83.123 TEUR betragen.

Der Jahresüberschuss wird auch in den folgenden Jahren weiter positiv sein. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der beschlossenen Gesetze der Bundesregierung rund um den Klimaschutz können noch nicht abschließend bewertet werden und sind deshalb in den geplanten Investitions- und Instandhaltungskosten noch nicht enthalten.



Entwicklung der Jahresüberschüsse und Zinsaufwendungen (ohne mögliche Auflösungen der Gewerbesteuerückstellungen ab dem Jahr 2023)

⁹ Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/12/pm_006.php; Abruf von 21.12.2022

4 Risiko- und Chancenbericht

Unter Risiken werden negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen verstanden. Die Realisierung von Chancen und die Erzielung eines wirtschaftlichen Erfolgs sind immer mit Risiken verbunden. Neben der über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren angelegten Wirtschafts- und Finanzplanung, dient vor allem das monatliche Reporting als Instrument zur Früherkennung von Risiken. Dabei werden die Ist-Werte kontinuierlich analysiert und mit den Plan-Werten verglichen.

4.1 Risikobericht

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden aktuell auch keine Engpässe erwartet.

Da Risiken grundsätzlich in sämtlichen Unternehmensbereichen auftreten können, sind die Beobachtungsbereiche den einzelnen Abteilungen der WGS zugeordnet. Diese Organisationsstruktur und die fortwährende Abstimmung mit den Bereichen Controlling und Rechnungswesen ermöglichen ein einheitliches und kontinuierliches Vorgehen. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung durch Kennzahlen auch Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die Bewertung und Steuerung der Risiken werden diskutiert und wenn nötig, Änderungen beschlossen und umgesetzt.

Auch das Tochterunternehmen der WGS berichtet monatlich über die Entwicklung. Dadurch kann bei Abweichungen kurzfristig gegengesteuert werden.

Für die WGS sind folgende Risikobereiche von großer Bedeutung:

Marktrisiken

Durch die Änderung von Nachfragestrukturen und die Entwicklung der Marktmieten können Marktrisiken entstehen. Permanente Beobachtung der Marktdaten, der sehr hohe Bekanntheitsgrad und das hervorragende Image der WGS mindern diese Risiken.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der WGS wurden geprüft. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme und Gas haben Laufzeiten bis 31.12.2030 und 31.12.2023. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, hat die WGS in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen der Wohnungsnutzer erhöht.

Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für die Mieter begrenzen.

Objektrisiken

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die WGS konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen durch Preissteigerungen voraussichtlich weiter steigen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert. Bereits bis zum Jahr 2030 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber dem Jahr 1990 sinken. Die finanziellen Auswirkungen werden in der Wirtschaftsplanung der WGS Berücksichtigung finden.

Finanzierungsrisiken

Die Verschuldungsquote der WGS entwickelt sich weiter positiv. Durch die konsequente Entschuldungsstrategie der WGS werden die Auswirkungen von Zinsänderungen weiter minimiert. Vor dem Hintergrund des im Jahr 2022 deutlich gestiegenen Zinsniveaus, wurden wieder verstärkt Darlehen mit mittlerer Zinsbindungsfrist vereinbart. Da auch künftig der steigende Cashflow der Hausbewirtschaftung zur Sondertilgung der Darlehen eingesetzt wird, sind noch 28 Mio. EUR der Darlehensverbindlichkeiten mit kurzfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Bei weiter steigenden Zinsen können diese Verbindlichkeiten jederzeit langfristig finanziert werden.

Die WGS hält stets in ausreichender Höhe liquide Mittel vor. Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird permanent überwacht.

Steuerrisiken

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können eine relevante Größenordnung erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ab dem Jahr 2019 hat das Ergebnis der Prüfung wesentlichen Einfluss auf die Jahresergebnisse der Folgejahre.

Personalrisiken

Durch den demografischen und technologischen Wandel werden an das Personalmanagement große Herausforderungen gestellt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter(innen) der WGS ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die planmäßig altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiter(innen) sollen vorrangig durch die bei der WGS ausgebildeten Immobilienkaufleute sowie BA-Studentinnen und -Studenten ersetzt werden. Eine moderne Arbeitsumgebung und die attraktive Vergütung der Mitarbeiter(innen) bilden die Grundlage für eine nachhaltige Personalpolitik.

4.2 Chancenbericht

In den letzten 15 Jahren profitierte Dresden von einem starken Bevölkerungszuwachs. Zuletzt schwächte sich das Wachstum wieder ab und Dresden wächst deutlich langsamer. Die Zuwanderung aus Teilen Deutschlands nahm ab und ein positiver Saldo entsteht vor allem durch

die Auslandszuwanderung. Die Angebotsmieten steigen. Aus dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich ein Anstieg des Mietniveaus im Vergleich zum Mietspiegel 2021 von 4,7 %. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sind bei Weitem nicht ausgeschöpft. Damit entspricht die WGS dem satzungsgemäßen Förderauftrag im Sinne ihrer Mitglieder und verfügt über entsprechende Ertragsreserven.

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Es gilt, den Wohnungsbestand auf Entwicklungspotenziale zu prüfen und nachfrageorientiert zu verbessern. Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg ist ein positives Image bei den unterschiedlichen Nachfragegruppen. Die WGS ist hierbei sehr gut positioniert und weist einen sehr hohen Instandhaltungsstandard aus.

Die WGS nutzt die immobilienwirtschaftliche Softwarelösung Blue Eagle der Aareon AG. Darin sind auch Anwendungen zur digitalen Kommunikation mit den Wohnungsnutzern und Mietern enthalten. Die Möglichkeiten der weiteren Digitalisierung werden sowohl zur Verbesserung der Geschäftsprozesse als auch zur Verbesserung des Service für die Mitglieder eingesetzt. Dazu wurden alle Häuser mit elektronischen Haustafeln ausgestattet. Damit kann das Angebot der WGS an modernen Dienstleistungen weiter ergänzt werden.


Insgesamt werden die Chancen deutlich höher eingeschätzt als die Risiken. Mit Erstellung der ersten Treibhausgasbilanz im Jahr 2023 wird auf Basis der klimabereinigten Energiekennwerte ein sehr detaillierter Überblick über die Treibhausgasemissionen gewonnen. Diese Erkenntnisse werden zur Entwicklung konkreter Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes beitragen.

Durch eine effiziente Bewirtschaftung werden die Kosten auf niedrigem Niveau gehalten, sodass die Nutzungsgebühren und Mieten angemessen bleiben.

Auch in einem schwieriger werdenden Umfeld sind die wirtschaftlichen Voraussetzungen in der WGS gegeben, den Dresdner Wohnungsmarkt aktiv mitzugestalten.

Dresden, 30. März 2023

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand


Dr. Olaf Brandenburg


Holger Helzel

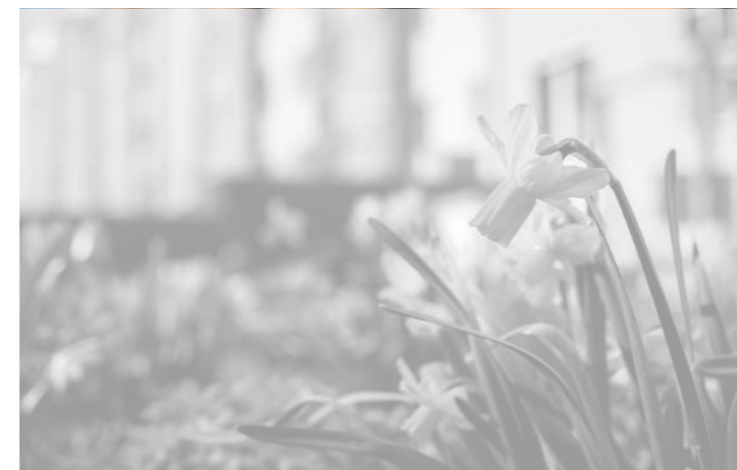


Ak·zep·tanz

Substantiv, feminin [die]



Akzeptanz sind sowohl Fähigkeit als auch Bereitschaft, etwas anzunehmen wie es ist. Es ist auch ein wichtiger Schritt, um Veränderungen einzuleiten.



*Der eine mag die Farbe Blau lieber als Rot, der andere mag Tulpen mehr als Rosen. Auch wenn Fassaden- oder Treppenhausfarben sowie Bepflanzungen Geschmackssache sind, setzen wir auf die **Akzeptanz** und Toleranz unserer Mitglieder. Mit den Erfahrungen unserer Partner sowie unseren Vorstellungen bemühen wir uns um ein Ergebnis, woran sich alle erfreuen können.*

BILANZ 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		68.949,00	51.622,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	353.452.870,14		361.674.400,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.917.114,89		14.053.025,15
Grundstücke ohne Bauten	2.567.197,59		2.567.197,59
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03		545.579,03
Technische Anlagen und Maschinen	1.669.172,37		315.589,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.415,11		186.467,00
Anlagen im Bau	33.880,00		399.640,41
Bauvorbereitungskosten	1.213.410,48	373.614.639,61	661.326,81
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	400,00	50.400,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt		373.733.988,61	380.505.247,03
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	24.540.710,72		20.129.644,62
Geleistete Anzahlungen	1.527.512,53	26.068.223,25	969.832,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	96.319,48		67.906,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.569,24		916,72
Sonstige Vermögensgegenstände	2.496.082,31	2.611.971,03	2.297.432,53
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.319.187,95	5.684.204,76
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		31.581,49	121.966,17
BILANZSUMME		417.764.952,33	409.777.151,60

BILANZ 2022

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	620.000,00		683.795,00
- der verbleibenden Mitglieder	17.103.597,76		17.039.516,76
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.390,00	17.744.987,76	15.035,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(11.077,24)		(7.913,24)
Kapitalrücklage		1.066.742,32	1.032.442,32
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	107.726.029,84		107.726.029,84
Gesetzliche Rücklage	62.781.920,28		57.894.090,46
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(828.485,51)		(451.038,26)
- davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres	(4.059.344,31)		(12.123.599,09)
Andere Gewinnrücklagen	50.280.747,00	220.788.697,12	50.280.747,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	8.284.855,12		4.510.382,57
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	-828.485,51	7.456.369,61	-451.038,26
Eigenkapital insgesamt		247.056.796,81	238.731.000,69
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	4.318.040,00		3.934.300,00
Sonstige Rückstellungen	3.065.690,44	7.383.730,44	2.537.383,86
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.544.691,78		141.328.571,04
Erhaltene Anzahlungen	23.857.760,85		19.227.118,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	272.213,77		270.897,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.261.784,57		3.369.531,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.563,20		25.156,38
Sonstige Verbindlichkeiten	370.410,91	163.320.425,08	347.657,66
- davon aus Steuern	(76.125,92)		(70.421,92)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.000,00	5.535,00
BILANZSUMME		417.764.952,33	409.777.151,60

BILANZ 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.776.670,38		69.684.040,43
b) aus Betreuungstätigkeit	611.334,22		592.429,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.137,83	73.439.142,43	48.597,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.411.066,10	2.400.055,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		128.044,53	112.566,15
Sonstige betriebliche Erträge		4.308.363,92	2.458.757,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		46.738.343,63	41.756.892,02
ROHERGEBNIS		35.548.273,35	33.539.554,70
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	4.688.930,20		4.529.403,54
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.058.906,36	5.747.836,56	1.011.522,40
davon für Altersversorgung	(140.355,30)		(141.393,54)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.436.203,53	12.201.924,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.956.451,59	2.538.530,87
Erträge aus Beteiligung davon aus verbundenen Unternehmen	220.016,00		200.000,00
	(220.000,00)		(200.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.098,60	2.572,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.390.638,78	2.870.652,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.291.797,96	4.403.895,75
ERGEBNIS NACH STEUERN		9.958.459,53	6.186.197,42
Sonstige Steuern		1.673.604,41	1.675.814,85
JAHRESÜBERSCHUSS		8.284.855,12	4.510.382,57
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		828.485,51	451.038,26
BILANZGEWINN		7.456.369,61	4.059.344,31

En·ga·ge·ment

Substantiv, Neutrum [das]



Engagement kommt vom Französischen und heißt ursprünglich Verpflichtung. Es bedeutet innere Verpflichtung, grenzenloser Eifer, innere Anteilnahme und voller Einsatz für jemanden oder eine Sache. Um etwas zu bewirken, gilt es, Engagement zu zeigen.

Schon lange, spätestens aber seit der Corona-Pandemie, wissen wir unser Zuhause und unser Wohnumfeld zu schätzen. Komfort bei allen erleichternden Wohnkomponenten wie ein Aufzug oder auch Sitzbänke zum Verweilen, viel Grün und blühende Vorgärten werten unsere Wohngebiete auf. 2021 erhielten die Hauseingänge einen Aufzug und 2022 die Außenanlagen eine umfassende Neugestaltung. Es hat sich gelohnt. Das Gestaltungskonzept ist „rund“ und bietet einen ganzjährigen Mehrwert für unsere „Paradiesler“.

A Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden (Reg.-Nr. 31).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (längstens sechs Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Modernisierungskosten, die gemäß § 255 Abs. 2 HGB angefallen sind, wurden als nachträgliche Herstellungskosten von Wohnbauten aktiviert. In diesen sind auch aktivierte Eigenleistungen von 128,0 TEUR einbezogen.

Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben.

Abschreibungssätze auf das Sachanlagevermögen

Abschreibungssätze auf das Sachanlagevermögen	Abschreibung p. a. in Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten	
■ Wohnbauten		
Fertigstellung vor dem 01.01.1925		2,5
Fertigstellung nach dem 31.12.1924		2,0
■ Geschäftsbauten		3,0
■ Garagen und Stellplätze	5,0 bis	10,0
■ Außenanlagen	5,3 bis	11,2
■ Maschinen und Anlagen	5,0 bis	20,0
■ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis	33,3

Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden im Zugangsjahr zeitanteilig jeweils entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit einem Wert bis 150,00 EUR (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 bis 800,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung aktiviert und vollständig abgeschrieben.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden Abschläge für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert und soweit erforderlich mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Alle erkennbaren Risiken wurden durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind direkt abgeschrieben worden.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ausschließlich vorausgezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden sowie deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in den späteren Geschäftsjahren wieder umkehren.

Die folgende Tabelle zeigt die latenten Steueransprüche und -schulden:

	01.01.2022 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2022 TEUR	Abweichung führt zu
Sachanlagen	6.930	-230	6.700	aktiv latenten Steuern
Finanzanlagen	772	0	772	aktiv latenten Steuern
Sonderposten (FGAfA)	-35.947	1.767	-34.180	passiv latenten Steuern
Rückstellungen	19	0	19	aktiv latenten Steuern
Steuerlicher Verlustvortrag	124.422	-6.869	117.553	aktiv latenten Steuern
Gesamt	96.196	-5.332	90.864	aktiv latenten Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB ausgeübt wird.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Unter der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ wurden Anschaffungskosten von 1.475,3 TEUR für die im Jahr 2022 installierten digitalen Haustafeln ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 24.540,7 TEUR (Vorjahr: 20.129,6 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2022 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen von 2.197,6 TEUR (Vorjahr: 2.141,9 TEUR) enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (169,4 TEUR) werden treuhänderisch verwaltet und sind auch in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	Rückstellung für	31.12.2021	31.12.2022
		TEUR	TEUR
	■ Hausgeldabrechnungen und Verwaltergebühren	1.013,0	1.477,3
	■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	612,0	587,0
	■ Personalaufwendungen	379,5	491,6
	■ Arbeitnehmerjubiläen	174,3	176,7
	■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	113,8	133,7
	■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung	127,0	127,5

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Der Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthält Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien von 181,3 TEUR (Vorjahr: 176,3 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2022.

Durch den Verkauf von Anlagevermögen sind in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ Erträge von 1.384,1 TEUR (Vorjahr: 1.420,4 TEUR) ausgewiesen. In dieser Position ist ebenfalls die Auflösung der Rückstellung für die Gewerbesteuer 2019 und anteilig für 2020 von 1.349,2 TEUR enthalten.

Im April und September 2022 erfolgten Ausschüttungen von insgesamt 220 TEUR der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Diese sind unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.

In den „Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen“ sind 1.786,46 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ beinhaltet Rückstellungen der Gewerbesteuer für das Jahr 2022 von 1.683,3 TEUR.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Überschuss von 208,5 TEUR (Vorjahr: 283,2 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 1.107,8 TEUR (Vorjahr: 1.119,2 TEUR).

Die WGS ist seit Februar 2015 Mitglied der Berliner Baugenossenschaft eG. Das Geschäftsguthaben beträgt 400,00 EUR.

Das zum 31.12.2022 im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften treuhänderisch geführte Vermögen beträgt 9.961,8 TEUR (Vorjahr: 8.165,1 TEUR).

Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2022		
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	55	10
Technische Mitarbeiter(innen)	14	
Gewerbliche Mitarbeiter	4	
Gesamt	75	10

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung		
Anfang 2022		14 571 Mitglieder
Zugang 2022		+ 776 Mitglieder
Abgang 2022		- 716 Mitglieder
Ende 2022		14 631 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.103.597,76 EUR und haben sich um 64.081,00 EUR (Vorjahr: um 5.286,50 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Olaf Brandenburg
Holger Helzel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Lämmel	Vorsitzender
Dr. Ralf Biele	stellvertretender Vorsitzender
Marcel Eder	
Mark Eisenblätter	
Tim Grobbel	
Ilona Hein	bis 23.06.2022
Carola Klotzsche	
Stephan Sadowski	ab 23.06.2022
Martin Teplý	
Heike Wieghardt	

E Weitere Angaben

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.284.855,12 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 828.485,51 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 7.456.369,61 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

Dresden, 30. März 2023

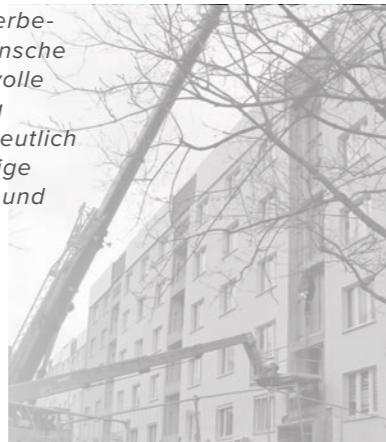
Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand


Dr. Olaf Brandenburg


Holger Helzel

Unter Offenheit versteht man eine Natürlichkeit und Unverstelltheit, die man Menschen, Themen, Dingen oder Sachverhalten gegenüberbringt. Man zeigt sich so, wie man ist. Offenheit bedeutet auch, aufrichtig auf andere zuzugehen, sich unvoreingenommen für den anderen zu interessieren und die Bereitschaft zum Lernen, sich Fragen und Problemen zu stellen.

*Eines der Grundprinzipien einer Genossenschaft ist das Mitbestimmungsrecht. Das bedeutet, dass unsere Mitglieder aktiv in Entscheidungen eingebunden werden und wir immer ein **offenes Ohr** für die Anliegen unserer Mitglieder haben. Denn nicht erst seit der letzten Mitgliederbefragung werden mehrheitliche Mieterwünsche umgesetzt, wenn sie wirtschaftlich sinnvolle Investitionen sind. Aus dieser Befragung heraus, wurde das Sicherheitskonzept deutlich verbessert, auf energetisch zukunftsfähige Heizungsanlagen, neue Schließanlagen und altersgerechte Aufzüge gesetzt.*



Of·fen·heit

Substantiv, feminin [die]



ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	178.743,48	55.785,72	15.677,66	0,00	218.851,54
- davon GWG	(630,11)	(0,00)	(269,54)	(0,00)	(360,57)
SACHANLAGEN					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	686.498.324,01	4.056.662,48	1.351.017,76	425.289,51	689.629.258,24
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.545.706,20	20.539,74	0,00	0,00	22.566.245,94
■ Grundstücke ohne Bauten	3.156.168,03	0,00	0,00	0,00	3.156.168,03
■ Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03	0,00	0,00	0,00	545.579,03
■ Technische Anlagen und Maschinen	319.091,40	1.475.299,58	0,00	0,00	1.794.390,98
- davon GWG	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.281.188,93	103.507,35	34.593,65	0,00	1.350.102,63
- davon GWG	(219.346,61)	(19.280,12)	(3.760,58)	(0,00)	(234.866,15)
■ Anlagen im Bau	399.640,41	33.880,00	0,00	-399.640,41	33.880,00
■ Bauvorbereitungskosten	726.665,10	577.732,77	0,00	-25.649,10	1.278.748,77
SACHANLAGEN GESAMT	715.472.363,11	6.267.621,92	1.385.611,41	0,00	720.354.373,62
FINANZANLAGEN					
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
■ Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
FINANZANLAGEN GESAMT	50.400,00	0,00	0,00	0,00	50.400,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	715.701.506,59	6.323.407,64	1.401.289,07	0,00	720.623.625,16

ANLAGENSPIEGEL

	Abschreibungen					Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2022 EUR	im Geschäftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	AfA-Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	kumuliert 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand Vorjahr EUR
	127.121,48	38.458,72	15.677,66	0,00	0,00	149.902,54	68.949,00	51.622,00
	(630,11)	(0,00)	(269,54)	(0,00)	(0,00)	(360,57)	(0,00)	(0,00)
	324.823.923,97	12.045.019,36	692.555,23	0,00	0,00	336.176.388,10	353.452.870,14	361.674.400,04
	8.492.681,05	156.450,00	0,00	0,00	0,00	8.649.131,05	13.917.114,89	14.053.025,15
	588.970,44	0,00	0,00	0,00	0,00	588.970,44	2.567.197,59	2.567.197,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545.579,03	545.579,03
	3.502,40	121.716,21	0,00	0,00	0,00	125.218,61	1.669.172,37	315.589,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	1.094.721,93	74.559,24	34.593,65	0,00	0,00	1.134.687,52	215.415,11	186.467,00
	(219.346,61)	(19.280,12)	(3.760,58)	(0,00)	(0,00)	(234.866,15)	(0,00)	(0,00)
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.880,00	399.640,41
	65.338,29	0,00	0,00	0,00	0,00	65.338,29	1.213.410,48	661.326,81
	335.069.138,08	12.397.744,81	727.148,88	0,00	0,00	346.739.734,01	373.614.639,61	380.403.225,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.400,00	50.400,00
	335.196.259,56	12.436.203,53	742.826,54	0,00	0,00	346.889.636,55	373.733.988,61	380.505.247,03



Viel·falt

Substantiv, feminin [die]

Unter Vielfalt versteht man eine Fülle von verschiedenen Arten, Formen oder Ähnlichem, in denen etwas Bestimmtes vorhanden ist, vorkommt oder sich manifestiert.

*Obwohl der Name etwas anderes suggeriert: Typenbau ist nicht gleich Typenbau. Mit individuellen, vor allem **vielfältigen Gestaltungsansätzen** wird aus jedem Wohngebiet, jedem Haus und jeder Wohnung ein individueller Typ. Bei der Entwicklung und Gestaltung des Wohnumfelds der Paradiesstraße wurde neben der Straßenbezeichnung der Bezug zur ehemaligen Gastwirtschaft „Paradiesgarten“ symbolisch aufgegriffen, die sich in der Nähe befand. Was gab es noch im Paradies? Den Apfel – die verbotene Frucht. Es wurden drei große Skulpturen in das Außen Gelände integriert. Folgt man der Paradiesstraße stadteinwärts, sind entlang der Häuser verschiedene Genussstadien des Apfels zu verfolgen: Von kräftig und saftig verlockend über angebissen bis hin zu einem letzten Rest des Gehäuses.*



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	INSGESAMT EUR	RESTLAUFZEIT
		unter 1 Jahr EUR
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.544.691,78 (141.328.571,04)	14.992.945,59 (10.730.545,66)
■ Erhaltene Anzahlungen	23.857.760,85 (19.227.118,00)	23.857.760,85 (19.227.118,00)
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	272.213,77 (270.897,10)	272.213,77 (270.897,10)
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.261.784,57 (3.369.531,87)	4.047.121,19 (3.201.657,64)
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.563,20 (25.156,38)	13.563,20 (25.156,38)
■ Sonstige Verbindlichkeiten	370.410,91 (347.657,66)	370.410,91 (347.657,66)
GESAMTBETRAG	163.320.425,08 (164.568.932,05)	43.554.015,51 (33.803.032,44)

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

RESTLAUFZEIT		DAVON GESICHERT	
1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
40.765.777,16 (42.992.416,68)	78.785.969,03 (87.605.608,70)	134.544.691,78 (141.328.571,04)	GPR (GPR)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
214.663,38 (167.874,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
40.980.440,54 (43.160.290,91)	78.785.969,03 (87.605.608,70)	134.544.691,78 (141.328.571,04)	

Respekt bedeutet, sich mit Achtung, Höflichkeit und gegenseitiger Wertschätzung gegenüberzutreten. Dieser gebührt einem anderen Menschen aufgrund seiner charakterlichen Eigenschaften, der Bewunderung seines Schaffens oder seines Alters. Aber auch einer Institution oder der Natur gegenüber kann man respektvolles Handeln entgegenbringen.

*Nicht nur bei den Hausbewohnern und Mitgliedern untereinander erwarten wir einen freundlichen Umgangston und ein **respektvolles Miteinander**. Dies sollte auch uns und unseren Partnerfirmen (zum Beispiel: Handwerker, Pflege- und Reinigungspersonal) gegenüber selbstverständlich sein. Denn nur mit Hilfe aller kann etwas Gutes entstehen. Wir danken unseren Mitgliedern für faire Kritik, ehrliche Worte, freundlichen Umgang und auch viel Lob zu unserer Arbeit. Diesen Dank geben wir gern an unsere Partnerfirmen weiter.*



Re·s·pekt

Substantiv, maskulin [der]



Gewählte Vertreter Wahlbezirk 1

Andrä, Katrin	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Borchert-Leinung, Patrizia	Hülßestraße 4	01237 Dresden
Boye, Christian	Spreewalder Straße 18	01239 Dresden
Forker, Evelyn	Trattendorfer Straße 18	01239 Dresden
Freyer, Ronny	Berzdorfer Straße 11	01239 Dresden
Gansauge, Thomas	Spreewalder Straße 26	01239 Dresden
Gonschorek, Louis	Tornaer Straße 2	01237 Dresden
Hofmann, Udo	Berzdorfer Straße 6	01239 Dresden
Höhn, Ralf	Am Anger 25	01237 Dresden
Lippert, Marion	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Lorenz, Ines	Jacob-Winter-Platz 7	01239 Dresden
Michel, Andreas	Jacob-Winter-Platz 12	01239 Dresden
Nitschke, Michael	Keplerstraße 18	01237 Dresden
Pöschel, Ute	Prohliser Allee 36	01239 Dresden
Stengel, Konrad	Am Anger 33	01237 Dresden

Ersatzvertreter Wahlbezirk 1

Falz, Michael	Gamigstraße 15	01239 Dresden
Heinicke, Falk	Keplerstraße 74	01237 Dresden
Linke, Frank	Prohliser Allee 46	01239 Dresden
Müller, Uwe	Keplerstraße 68	01237 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 2

Bauer, Peter	Tepplitzer Straße 58	01219 Dresden
Benning, Klaus	Clausen-Dahl-Straße 45	01219 Dresden
Birkigt, Robert	Clausen-Dahl-Straße 41	01219 Dresden
Domel, Andreas	Clausen-Dahl-Straße 56	01219 Dresden
Felsner, Sebastian	Clausen-Dahl-Straße 36	01219 Dresden
Gretschel, David	Karl-Laux-Straße 60	01219 Dresden
Hanke, Anja	Otto-Dix-Ring 54	01219 Dresden
Dr. Kalkstein, Karin	Kleincarsdorfer Straße 28	01219 Dresden
Pallas, Torsten	Robert-Sterl-Straße 37	01219 Dresden
Rentsch, Cornelia	Tepplitzer Straße 57	01219 Dresden
Schiffel, Sebastian	Gostritzer Straße 16	01217 Dresden
Stein, Constance	Clausen-Dahl-Straße 33	01219 Dresden
Taggesell, Lothar	Clausen-Dahl-Straße 33	01219 Dresden
Werab, Christiane	Clausen-Dahl-Straße 41	01219 Dresden
Zschornak, Dana	Lenbachstraße 11	01219 Dresden

Ersatzvertreter Wahlbezirk 2

Marx, Paul	Clausen-Dahl-Straße 56	01219 Dresden
Meichsner, Jörg	Robert-Sterl-Straße 36	01219 Dresden
Peschel, Peter	Robert-Koch-Straße 4	01219 Dresden
Wengler, Mildred	Wittenstraße 10	01219 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 3

Adler, Richard	Rungestraße 19	01217 Dresden
Andreev, Doris	Rubensweg 7	01217 Dresden
Barthel, Ralf	Ludwig-Renn-Allee 4	01217 Dresden
Betke, Toni	Zschertnitzer Weg 22	01217 Dresden
Eichhorn, Katrin	Heinrich-Greif-Straße 41	01217 Dresden
Miersch, Hans-Peter	Heinrich-Greif-Straße 31	01217 Dresden
Perschneck, Otto	Rubensweg 5	01217 Dresden
Püschel, Rainer	Heinrich-Greif-Straße 41	01217 Dresden
Dr. Rabe, Harald	Zschertnitzer Weg 13	01217 Dresden
Schöne, Paul	Pestitzer Weg 18	01217 Dresden
Dr. Spörl, Gabriele	Paradiesstraße 2	01217 Dresden
Strodthoff, Felix	Räcknitzhöhe 41	01217 Dresden
Weinert, Dieter	Seidemannstraße 20	09114 Chemnitz
Wittig, Uwe	Räcknitzer Weg 11	01217 Dresden

Ersatzvertreter Wahlbezirk 3

Arlit, Luci	Rubensweg 17	01217 Dresden
Grimm, Hans-Christian	Böllstraße 22	01217 Dresden
Stiegler, Harald	Ludwig-Renn-Allee 21	01217 Dresden
Unger, Anita Maria	Ludwig-Renn-Allee 9	01217 Dresden

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 4

Borchert, Marion	Uhlandstraße 43 a	01069 Dresden
Ehrlich, Daniel	Zeunerstraße 64	01069 Dresden
Fleischer, Mike	Bergstraße 46	01069 Dresden
Hahn, Frank	Barkhausenstraße 8	01069 Dresden
Hennig, Kerstin	Barkhausenstraße 8	01069 Dresden
Hennig, Philip	Bergstraße 46	01069 Dresden
Hoffmann, Jutta	Bergstraße 11	01069 Dresden
Holowenko, Anne	Kaitzer Straße 103	01187 Dresden
Knochenhauer, Maria	Münchner Straße 31	01187 Dresden
Mähler, André	Cämmerswalder Straße 9	01189 Dresden
Neuling, Hannes Eric	Burkersdorfer Weg 33	01189 Dresden
Polster, Uwe	Bergstraße 13 a	01069 Dresden
Prasse, Lutz	Muldaer Straße 10	01189 Dresden
Stegemann, Corina	Hegerstraße 7	01187 Dresden
Sturmhöfel, Udo	Winckelmannstraße 10	01069 Dresden
Taggesell, Mandy	Sadisdorfer Weg 2	01189 Dresden
Vogel, Kai	Höckendorfer Weg 3	01189 Dresden
Dr.-Ing. Zimmermann, Ernesto	Leibnizstraße 10	01187 Dresden

Ersatzvertreter Wahlbezirk 4

Schulze, Veronika	Hennersdorfer Weg 6	01189 Dresden
Dr. Warmuth, Ulrich	Cämmerswalder Straße 13	01189 Dresden
Windemuth, Mike	Georg-Schumann-Straße 2	01187 Dresden



Ver·trau·en

Substantiv, Neutrum [das]

Vertrauen ist der feste Glaube daran, dass man sich auf jemanden oder etwas verlassen kann. Es gibt keine Vorbehalte oder Misstrauen, nur Zuversicht.



*Was lange währt, wird gut. Die Geduld unserer Mitglieder war über einen längeren Zeitraum gefragt. Beginnend mit der Fassadeninstandsetzung im Jahr 2016, schloss sich im Folgejahr die energetische Baumaßnahme – der Umbau der Heizanlage von Einrohr- auf Zweirohr-Heizung – an. Aber damit nicht genug. Mit der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern war ein erster sicherheitsrelevanter Teil abgeschlossen. Dem folgte ein Komplettumbau der Schließanlage, bis die elf Aufzugsanlagen samt Treppenhäusern folgten. Final wurden 2022 die Außenanlagen komplett neu gestaltet. Die Geduld und das **Vertrauen**, das uns unsere Mitglieder während dieser Zeit entgegengebracht haben, schätzen wir sehr.*

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitgerecht, teils schriftlich, teils mündlich über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit einschließlich des Risikomanagements sowie über die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Auch im Jahr 2022 wurden regelmäßige Informationen des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie in den Bericht aufgenommen.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen wurden dargelegt und vom Aufsichtsrat anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Der besondere Fokus wurde dabei auf die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft und ihres Tochterunternehmens gelegt. Der Aufsichtsrat hat Beschlussvorlagen des Vorstandes zu zustimmungspflichtigen Geschäften entsprechend den Bestimmungen der Geschäftsordnung ausführlich analysiert, besprochen und entsprechende Entscheidungen herbeigeführt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand ständig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen durch regelmäßige Informations- und Konsultationsgespräche mit dem Vorstand in Verbindung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates beteiligten sich aktiv am Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in vier ordentlichen, einer außerordentlichen und einer konstituierenden Sitzung folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2022
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2022 mit Änderungen von einzelnen Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie und Vorbereitung des Programmes für 2023
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen über die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021 sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Beschlussvorlage zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Vertreterversammlung
- Kenntnisnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2021 der WGS und der Handwerkerhof GmbH

- Gesellschafterbeschluss der HWH GmbH zur Ausgliederung der Finanzbuchhaltung an die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH
- Beschluss über die Einstellung der Verwaltung fremder Wohnungen (WEG) (außerordentliche Aufsichtsratssitzung)
- Beschluss über das Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2023

Diese Themen wurden in den Ausschüssen Finanzen sowie Bau und Handwerkerhof vorbereitend besprochen und damit die Voraussetzungen für eine sachgerechte Behandlung innerhalb des Aufsichtsrates sowie für die Fassung notwendiger Beschlüsse geschaffen.

Der Ausschuss Bau und Handwerkerhof vertiefte seine Erkenntnisse je nach Art und Umfang der Baumaßnahmen durch Besichtigung der Baustellen vor Ort.

Zur Sitzung des Ausschusses Finanzen im dritten Quartal wurde zur Vertiefung der aktuellen Themen, wie zum Beispiel zur Betriebskostenentwicklung, die Abteilungsleiterin des Rechnungswesens/Prokuristin eingeladen und fachspezifisch diskutiert.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die der Aufsichtsrat vorbereitete und die am 23.06.2022 stattfand, wurde das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Marcel Eder wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Stephan Sadowski ist als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt worden. Frau Ilona Hein konnte gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung nicht wiedergewählt werden und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Andreas Lämmel zum Vorsitzenden und Herr Dr. Ralf Biele zu seinem Stellvertreter gewählt.

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. konnte im Jahr 2022 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – gesetzlicher Prüfungsverband – geprüft und der Genossenschaft ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat umfassend erläutert.

Frau Wieghardt, als Vorsitzende des Wahlvorstandes, hat die Vertreterwahl 2022, die im Turnus von fünf Jahren durchgeführt wird, erfolgreich geleitet.

Durch den Aufsichtsrat wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns von 7.456.369,61 EUR geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen.

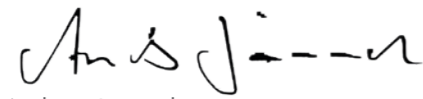
BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn gemäß Satzung § 40 in voller Höhe der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2022 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses vom 08.02.2023 durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2023 viel Erfolg! Dieser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die als Vertreter oder anderweitig aktiv in ihren Wohngebieten tätig waren und somit zum Erfolg beigetragen haben.

Dresden, 11. Mai 2023



Andreas Lämmel

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Nach·hal·tig·keit

Substantiv, feminin [die]

Mit Nachhaltigkeit bezeichnet man durchdachte Handlungen bei der Nutzung von Ressourcen. Ziel ist es, Güter möglichst langfristig zu nutzen und alle beteiligten Quellen bzw. Rohstoffe zu schonen. Besonders Lebewesen und Ökosysteme sollen bewahrt und natürliche Quellen genutzt werden.

*Noch nie waren die Themen **Nachhaltigkeit**, Verantwortung und Zukunft so eng miteinander verflochten wie in diesem Augenblick. Ausgeklügelte Technologien nutzen und ein hohes Maß an Verantwortung zeigen, gehören zu den Aufgaben, die Zukunftsfähigkeit unserer folgenden Generationen zu sichern. Daher sind Investitionen abzuwägen, um künftig gutes, sicheres Wohnen zu gewährleisten. Mit dem Blick auf eine ausgewogene CO₂-Bilanz prüfen wir in Zschernitz Dächer für die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Nachhaltig agieren bedeutet auch, sich neuen Technologien zu öffnen und – wie am Beispiel Photovoltaik – alternative Energiegewinnung zu nutzen und damit Entlastungen für Umwelt und Vorteile für Mitglieder zu schaffen. Mit dem Mieterstrommodell bereiten wir die Zukunft vor.*

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G., Dresden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 30. März 2023

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.

ANSCHRIFT

Muldaer Straße 1
01189 Dresden

KONTAKT

Telefon: 0351 46901-0
www.wgs-dresden.de

FOTOS

WGS, Blend 3 – Frank Grätz

GESTALTUNG

www.oberueber-karger.de

