

UNSERE VISION

FÜR DIE
ZUKUNFT


GESCHÄFTSBERICHT
2021

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „GLÜCKAUF“ SÜD DRESDEN E. G. AUF EINEN BLICK

	31.12.2020	31.12.2021
Verwalteter Bestand		
Wohnungen	12 973	12 943
Garagen/Stellplätze	4 103	4 105
Gewerbliche Einheiten	93	92
Verwaltete Eigentumswohnungen	1 587	1 618
Mitglieder	14 592	14 571
Anzahl der Mitarbeiter(innen)		
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	63	64
Technische Mitarbeiter(innen)	14	13
Gewerbliche Mitarbeiter	4	4
Auszubildende	5	5
Jahresüberschuss (TEUR)	13.471	4.510
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEUR)	69.900	69.684
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (TEUR)	36.305	41.757
Anlagevermögen (TEUR)	388.328	380.505
Geschäftsguthaben (TEUR)	17.034	17.040
Eigenkapital (TEUR)	234.143	238.731
Bilanzsumme (TEUR)	415.728	409.777

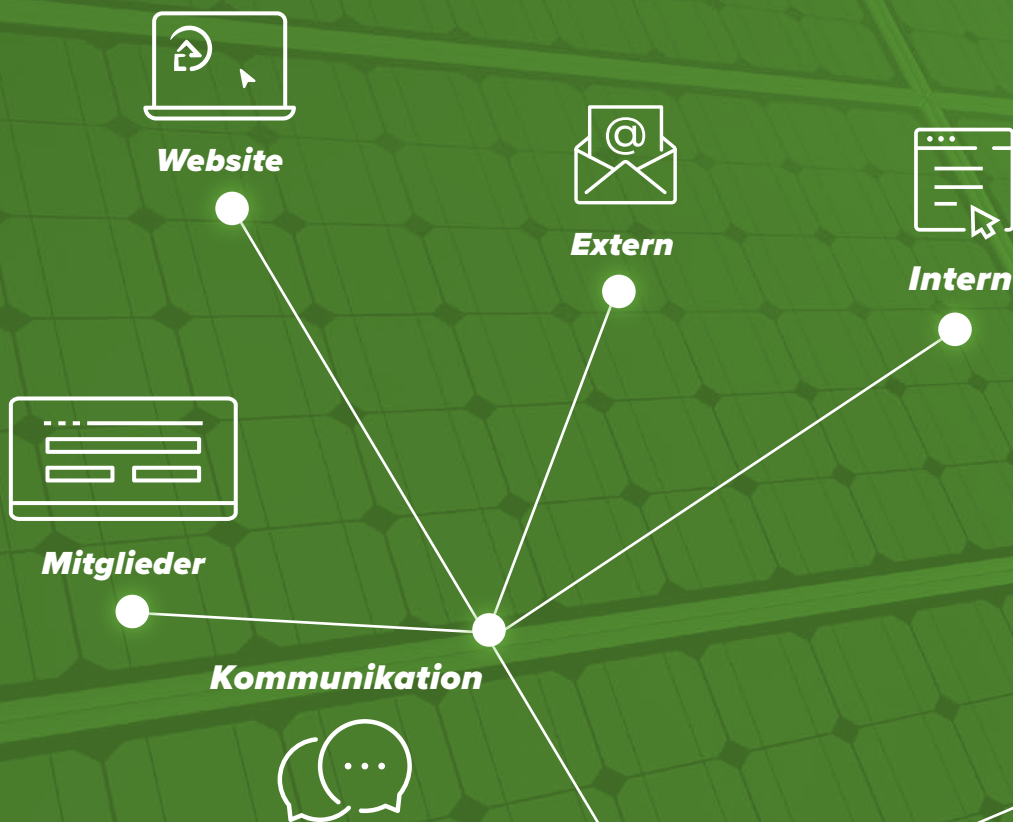
Gründung: 10. März 1955

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

The background features a large, light green circular outline on the right side. On the left side, there is a stylized house icon composed of thick, light green lines. The house has a triangular roof with a small chimney on the right side, a rectangular body, and a base with a small protrusion on the left.

GESCHÄFTSBERICHT DER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„GLÜCKAUF“ SÜD DRESDEN E. G.
2021

NACHHALTIGKEIT UND DIGITALISIERUNG IN UNSEREN UNTERNEHMENSBEREICHEN



Unternehmensprozesse

wie z. B. die interne Kommunikation, die Ausstattung mit Bürotechnik und zeitgemäße Arbeitsorganisation werden zukunftsfähig und nachhaltig ausgebaut.

Lange Zeit „geisterten“ viele Begriffe durch wohnungswirtschaftliche Kanäle, Politik und Medien, die es noch zu ordnen galt.

Durch Lockdown, Klimaberichte und Gesetze nahmen die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit deutlich „an Fahrt auf“ und Struktur an. Inzwischen sind wir wesentlich klarer mit unseren Vorstellungen und Zielen, die zukunftsfähig und nachhaltig und für unsere Genossenschaft sinn- und gewinnbringend sind. Das betrifft u. a. die Kommunikation mit unseren Mitgliedern und

Geschäftspartnern, die interne Kommunikation, Unternehmensausstattung wie Bürotechnik, Fuhrpark und zeitgemäße Arbeitsorganisation.

Bauprojekte werden umfangreich geplant und zukunftsfähig ausgeführt. Dazu gehören nicht nur die verbesserten energetischen Gesichtspunkte, sondern auch die Berücksichtigung des Wohnumfelds, der Außenanlagen und das Zusammenspiel zwischen Menschen und der Natur. Insgesamt ist die Verfolgung nachhaltiger Ziele und die Verbesserung der digitalen Voraussetzungen eine Momentaufnahme, die sich stetig weiter entwickeln wird. Ziel unserer Genossenschaft wird es bleiben, gutes Altbewährtes zu schützen und sich den Neuerungen nicht zu verschließen.



Service

Ausgestattet mit iPads haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Bautechnik, die Hauswarte und unser Team Kundenservice technische Unterstützung, die ein vereinfachtes und schnelleres Arbeiten ermöglicht.



Mobilität

Die Zukunft ist elektrisch und für die kurzen Entfernungen in unsere Wohngebiete sind Elektrofahrzeuge sehr gut geeignet.



Energielösungen

Passend zum Elektrostrom für unsere Fahrzeuge nutzen wir alternative Solarenergie aus einer Photovoltaikanlage.

INHALT



LAGEBERICHT 2021	11
BILANZ 2021	31
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	39
ANLAGENSPIEGEL	49
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL	55
VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	61
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	67
BESTÄTIGUNGSVERMERK	75



ELEKTRONISCHE POST, ONLINE-MEETINGS UND IPADS

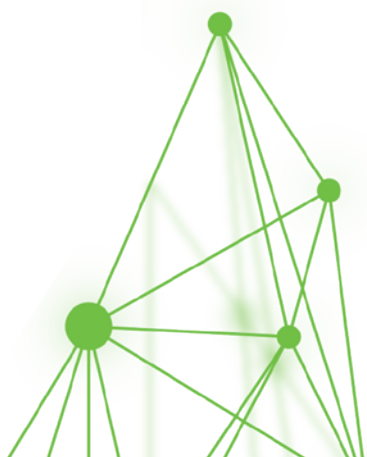
DIGITAL KOMMUNIZIEREN – INTERN UND EXTERN

Waren es vor einigen Jahren noch zahlreiche Briefe, die im täglichen Posteingang zu lesen, zu scannen und zu verteilen waren, erhalten wir inzwischen deutlich mehr E-Mails. Unser Posteingang der zwei zentralen Postfächer betrug 2021 circa 13 000 E-Mails – Tendenz steigend. Auch unser Archiv mit Mieter- bzw. Mitgliederakten gibt es nur noch in elektronischer Form. Rechnungen erhalten wir in digitaler Form und Dokumente des täglichen Schriftverkehrs werden mit wenigen Klicks digital erstellt und versendet.

Digitale Treffen oder Beratungen haben enorm an Bedeutung gewonnen und wurden durch das Pandemiegeschehen und die Lockdowns unverzichtbar. Entweder nutzen wir dafür „digitale Konferenzräume“ über das Telefon oder die Möglichkeit der Videokonferenz, um uns auszutauschen und zu beraten – das funktioniert im Büro

oder auch von zuhause aus. Ebenso werden Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten nicht mehr ausschließlich in Präsenz, sondern ebenso online angeboten.

Draußen vor Ort in unseren Wohngebieten ist das iPad immer mit dabei – so lassen sich direkt Fotos machen, Schäden aufnehmen und dokumentieren oder sogar gleich Aufträge auslösen. Auch unsere Wohnungsabnahmen und -übergaben finden mithilfe des iPads statt und erleichtern bzw. vereinfachen das Ausfüllen von Dokumenten. Ausgestattet mit iPads haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Bautechnik, die Hauswarte und unser Team Kundenservice technische Unterstützung in den Wohngebieten.





LAGEBERICHT 2021

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

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland stellt sich differenziert dar. Die Dienstleistungsbereiche sind durch die Maßnahmen zur Corona-Pandemie weiterhin wirtschaftlich stark betroffen, während sich die Industriekonjunktur vergleichsweise robust zeigt. Die Deutsche Bundesbank stellt eine unterschiedliche Entwicklung im Euroraum fest. Das Bruttoinlandsprodukt ist in einigen Mitgliedsländern bereits höher als im Vorkrisenjahr. In Deutschland verringerte es sich dagegen um ca. 3 %.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Corona-Pandemie als widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände und -ausfälle feststellbar.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur und verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen unter anderem mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen.

2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2021 wohnten in Dresden 561 002 Einwohner, 940 Personen weniger als im Vorjahr. Nach den vorläufigen Angaben aus dem Melderegister lag das vor allem an dem Geburtendefizit im Jahr 2021.¹

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2020 vor. Es zeigt sich im Jahr 2020, trotz Bevölkerungsrückgang, eine nur minimal geringere Zahl der Haushalte (-98).² Zu dieser Entwicklung hat beigetragen, dass die Zahlen der Haushalte mit einer Person und die mit mehr als drei Personen zugenommen haben. Demgegenüber haben sich die Zahlen der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte rückläufig entwickelt.³

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2021 ebenfalls mit einem leichten Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden gab für das Jahr 2021 einen durchschnittlichen Wohnungsleerstand von 7,0 % an (Vorjahr: 6,6 %).⁴ Hierin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund des Bauzustands nicht vermietbar sind. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb im Jahr 2021 auf hohem Niveau.

Der Anstieg der Mieten schwächte sich im Jahr 2021 ab. Die Angebotsmieten liegen in Dresden in etwa auf dem Vorjahresniveau.⁵

Die Arbeitslosenquote in Dresden hat im Dezember 2021 5,4 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,8 Prozentpunkte gesunken. Erfreulich ist, dass die Zahl der Stellenangebote im Jahr 2021 um rund 20 % gestiegen ist.⁶ Auch die Zahl der Arbeitslosen im Sinne des SGB III und SGB II hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum verringert.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Wohnungsbestand

	Anzahl 31.12.2020	Anzahl 31.12.2021	Bewirtschaftete Verwaltungseinheiten
Wohnungen	12 973	12 943	
Gewerbereinheiten	93	92	
Garagen	1 290	1 293	
Stellplätze	2 813	2 812	
Gesamt	17 169	17 140	

¹ Quelle: https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_1201_10_E2012-1981_Melderegister.pdf, 11.02.2022

² Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Haushalte nach Haushaltstyp 2011 bis 2020, 10.06.2021

³ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, Haushalte nach Haushaltgrößen und Stadtteilen 2019 und 2020, 06.08.2020 und 10.06.2021

⁴ Quelle: Bauen_und_Wohnen_2020.xlsx (live.com), 11.02.2022

⁵ Quelle: Sächsische.de (saechsische.de), 01.03.2022

⁶ Quelle: Der Arbeitsmarkt im Dezember – Agentur für Arbeit Dresden (arbeitsagentur.de), 11.02.2022

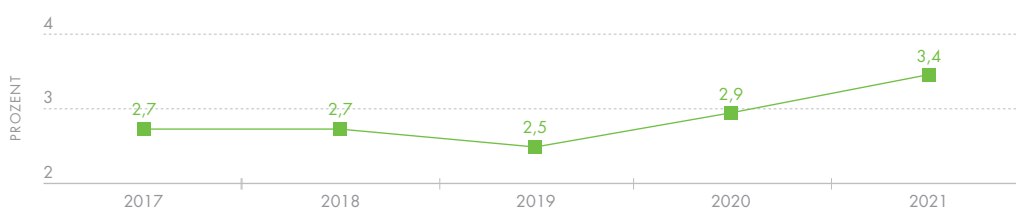
Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 31 Wohnungen und einem Reihenhaus in Leubnitz-Neuostra.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Änderung der Nutzungsart.

2.3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote hat sich zum 31. Dezember 2021 im Jahresvergleich geringfügig erhöht. Dabei ist die Zahl der leer stehenden Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen überproportional gestiegen. Diese wurden gern von Studenten der Hochschulen und der Technischen Universität Dresden angemietet. Da der Präsenzunterricht in diesen Einrichtungen durch die Corona-Pandemie fast vollständig ausgesetzt war, ist der Bedarf an diesen kleinen Wohnungen deutlich gesunken.

Entwicklung des prozentualen Leerstands zu den Stichtagen zum 31.12.



Von den 441 leeren Wohnungen haben 152 weniger als 90 Tage leer gestanden.

Schwerpunkt bleibt der Leerstand in Gebäuden ohne Aufzug, insbesondere in Prohlis. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit Aufzügen wird der Aufzugsanbau im Jahr 2022 vorrangig in Prohlis fortgesetzt.

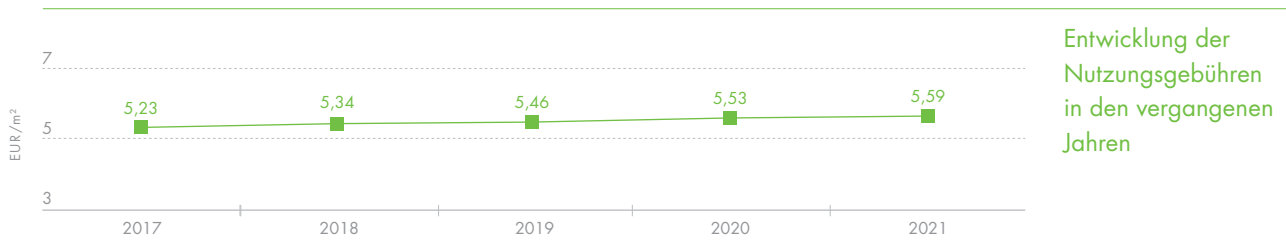
Am 31.12.2021 standen 49 Wohnungen leer, in denen im Jahr 2022 die Modernisierung der Heizungsanlagen geplant ist. Diese Wohnungen werden erst nach den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ab dem Herbst 2022 wieder vermietet.

Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbeurteilung bilden die durchschnittlichen monatlichen Leerstände den wesentlichen Grund für die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Im Durchschnitt standen im Geschäftsjahr 2021 449 Wohnungen leer (Vorjahr: 379). Auch die Planzahl von 429 leer stehenden Wohnungen konnte aus den genannten Gründen nicht ganz erreicht werden. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2021 haben 1.625,1 TEUR betragen (Vorjahr: 1.374 TEUR). Die Erlösschmälerungsquote betrug 3,1 % (Vorjahr: 2,7 %).

Im Geschäftsjahr 2021 standen 816 Vertragsabschlüssen 901 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 7 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Innerhalb des Bestandes fanden 172 Umzüge statt.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr hat am 31.12.2021 5,59 EUR/m² betragen. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um ein Prozent und entspricht dem Planwert. Aufgrund der coronabedingten Belastungen der Mitglieder wurden die Erhöhungen nach Mietspiegel wie im Vorjahr ausgesetzt.



Die Nutzungsgebühren des Jahres 2021 betragen 52.029 TEUR (Vorjahr: 51.511 TEUR). Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen nach Wiedervermietung, Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und die im Jahr 2021 voll wirksamen Änderungen der Nutzungsgebühren aus dem Vorjahr.

Im Jahr 2021 wurden 816 Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wieder vermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 6,56 EUR/m². Die Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 8,01 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.⁷ In Prohlis befinden sich dabei die günstigsten Wohnungen mit einer Miete von durchschnittlich 6,00 EUR/m².

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

2.3.4 Investition und Instandhaltung

Für die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes investierte die WGS im Geschäftsjahr 2021 25.561 TEUR in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 30,38 EUR/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Mit investiven Maßnahmen wird dem Wunsch, insbesondere der älter werdenden Mitglieder, nach barrierearmen Zugängen zu den Wohnungen entsprochen. In Umsetzung der im Unternehmenskonzept beschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden im Jahr 2021 15 Aufzüge in der Paradies- und Rungestraße angebaut.

In der Keplerstraße 32 werden die leer stehenden Gewerbeeinheiten umgebaut. Nach Abschluss der umfangreichen Arbeiten werden vier große Vier-Raum-Wohnungen im Frühjahr 2022 vermietet. Die beiden neu geschaffenen Gewerbeeinheiten wurden bereits vermietet.

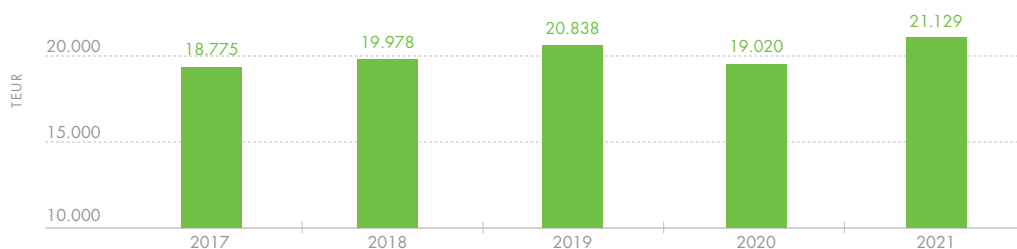
⁷ Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, Datum 04.02.2022

Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 48 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren die Modernisierung der Heizungsanlagen, die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Die aufgrund der Corona-Pandemie um ein Jahr verschobene Modernisierung der Heizungsanlagen wurde im Jahr 2021 gemäß dem überarbeiteten Zeitplan fertiggestellt. Nach der Modernisierung werden weitere 822 Wohnungen mit deutlich geringerem Energieeinsatz mit Fernwärme versorgt. Insbesondere durch die Aussetzung der Heizungsumstellung im Jahr 2020 sind die Kosten der planmäßigen Instandhaltung um 1.192 TEUR höher als im Vorjahr.

Im Jahr 2021 erfolgten in 215 Wohnungen kleinere Modernisierungsarbeiten, wie der Badumbau, Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren oder der Anbau von Rollläden.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in den letzten fünf Jahren



Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen 2021 und im Vorjahr

	2020		2021	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Laufende Instandhaltung	3.861	4,58	4.352	5,17
Instandsetzung für Leerwohnungen	6.109	7,25	6.534	7,77
Planmäßige Instandhaltung	9.050	10,75	10.243	12,17
Instandhaltung gesamt	19.020	22,58	21.129	25,11

Die Kosten der laufenden Instandhaltung und für die Instandsetzung von Leerwohnungen sind vor allem aufgrund der deutlichen Erhöhung der Rahmenvertragspreise gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

843 Wohnungen wurden bei Mieterwechsel instand gesetzt und an die Markterfordernisse angepasst. Je Wohnung wurden hierfür ca. 7.800 EUR ausgegeben.

Die HWH GmbH ist weiterhin schwerpunktmäßig in der Leerwohnungsanierung tätig. Außerdem führt sie zuverlässig kleine Reparaturen aus und behebt Schäden im Bestand der WGS. Der Umsatz im Jahr 2021 hat 4.383 TEUR betragen und ist damit 192 TEUR höher als im Vorjahr. Es wurde ein Jahresüberschuss von 283 TEUR erzielt, 62 TEUR mehr als im Vorjahr.

2.3.5 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am Ende des Berichtsjahres waren 14 571 Personen Mitglied der WGS. Damit hat sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 21 verringert. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr.

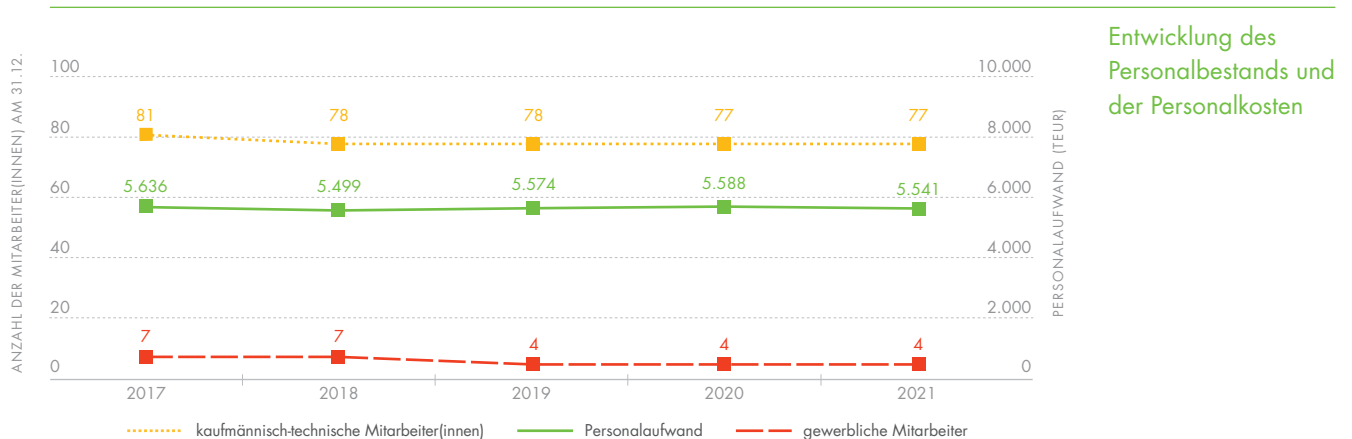
	2017	2018	2019	2020	2021	Entwicklung der Mitgliederzahlen
Mitgliederzugänge	804	803	820	695	744	
Mitgliederabgänge	-780	-771	-734	-703	-765	
verbleibende Mitglieder per 31.12.	14 482	14 514	14 600	14 592	14 571	
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	109 066	109 183	109 813	109 936	109 989	

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat am Jahresende 2021 17.738 TEUR betragen und war damit geringfügig höher als im Vorjahr.

2.3.6 Mitarbeiter

Der Personalbestand von insgesamt 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewährleistet eine service- und qualitätsorientierte Betreuung des Wohnungsbestandes und der Mitglieder.

Die im Jahr 2021 altersbedingt ausgeschiedenen Mitarbeiter konnten durch die Übernahme in der WGS ausgebildeter Immobilienkaufleute oder zusätzlicher Neueinstellungen ersetzt werden. Im Jahr 2021 waren durchschnittlich fünf 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.



Die Qualifizierung der Mitarbeiter(innen) hat das Ziel, sie individuell zu fördern und eine attraktive Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Im Jahr 2021 nahmen 49% der Mitarbeiter(innen) an mindestens einer Qualifizierungsmaßnahme teil. Der im Jahr 2021 durchgeführte Gesundheitstag, als fester Bestandteil der Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge, wurde unter coronakonformen Bedingungen durchgeführt. Als weitere Maßnahme der Mitarbeiterbindung unterstützt die WGS die private Altersvorsorge der Mitarbeiter(innen) mit einem attraktiven Zuschuss.

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

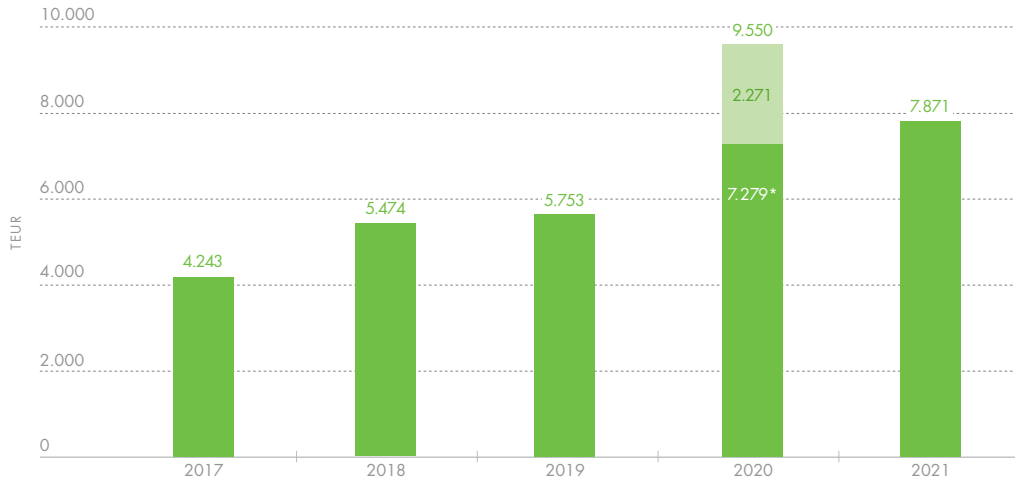
2.4.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 wurde mit einem Jahresüberschuss von 4.510 TEUR (Vorjahr: 13.471 TEUR) abgeschlossen. Das Vorjahr war durch die Zuschreibung auf in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebenen Objekte gekennzeichnet. Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis hat 7.674 TEUR betragen. Auch das Jahr 2021 war von Sondereffekten geprägt. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung wurde eine Steuerrückstellung von 3.816 TEUR gebildet. Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis des Vorjahres wurde um 654 TEUR übertroffen.

Erwirtschaftung der Jahresüberschüsse in den Leistungsbereichen	2020 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung	9.550	7.871
Verwaltung für Dritte	- 54	- 1
Verkäufe Anlagevermögen	918	987
Sonstiger Bereich/Zinsbereich	3.057	- 4.347
Jahresüberschuss	13.471	4.510

Der Hausbewirtschaftungsbereich, als Kernbereich der WGS, trägt den höchsten Anteil zum Ergebnis bei. Durch die coronabedingte Verschiebung der Modernisierung der Heizungsanlagen, wurden im Vorjahr Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 2.271 TEUR nicht ausgeführt. Unter Berücksichtigung dieses Sondereffektes ist die Entwicklung des Hausbewirtschaftungsbereichs sehr positiv. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Nettomieten (223 TEUR) und deutlich geringeren Zinsaufwendungen (1.186 TEUR).

Die Verwaltungskosten betragen 389 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 393 EUR/Verwaltungseinheit).



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 610 Wohnungen. Die Sondereigentumsverwaltung wurde für 69 Wohnungen übernommen. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr – vor allem aufgrund von Preisanpassungen – um 21 TEUR gestiegen.

Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Im Jahr 2021 wurden 31 Wohnungen, in den durch die WGS verwalteten Eigentümergemeinschaften bei Leerstand verkauft. Darüber hinaus konnte in der Reihenhaussiedlung Leubnitzer Höhe ein weiteres Reihenhaus 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 WGS nutzt ab dem Jahr 2019 die steuerliche Möglichkeit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Betriebsprüfung noch nicht abgeschlossen. Deshalb wurde für den Zeitraum 2019 bis 2021 eine Rückstellung in Höhe von 3.816 TEUR gebildet, da das Risiko besteht, dass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht anerkannt wird.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

LAGEBERICHT 2021

Kapitalflussrechnung	2020 TEUR	2021 TEUR
Jahresüberschuss	13.471	4.510
Abschreibungen	12.018	12.202
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3.629	0
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-83	11
Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva	382	-219
Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen	-1.266	-1.420
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.051	2.861
Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	-363	0
Ertragssteueraufwand/-ertrag	683	4.404
Ertragssteuerzahlungen	-632	-521
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.632	21.828
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	2.143	2.319
Einzahlung von verbundenem Unternehmen	200	200
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.402	-5.165
Erhaltene Zinsen	3	3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.056	-2.643
Veränderungen der Geschäftsguthaben	-7	47
Einzahlung auf Kapitalrücklagen	30	30
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.650	4.525
Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen	-10.689	-10.360
Sondertilgung von Darlehen	-10.418	-10.102
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien	1	-3
gezahlte Zinsen	-4.054	-2.863
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-23.487	-18.726
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	89	459
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.963	5.052
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.052	5.511

Der Finanzmittelfonds wird so gesteuert, dass ein Betrag von ca. einer Monatsmiete jederzeit verfügbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Darlehen in entsprechender Höhe nach Zinsbindungsende zurückgezahlt. Der WGS steht eine freie Kreditlinie von 4.000 TEUR zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.804 TEUR verringert. Ursachen hierfür sind die höheren Instandhaltungsaufwendungen. Dem stehen geringere Zinsaufwendungen und höhere Mieteinnahmen gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2021 sind im Cashflow aus der Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Planung eines weiteren Neubauvorhabens, 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.

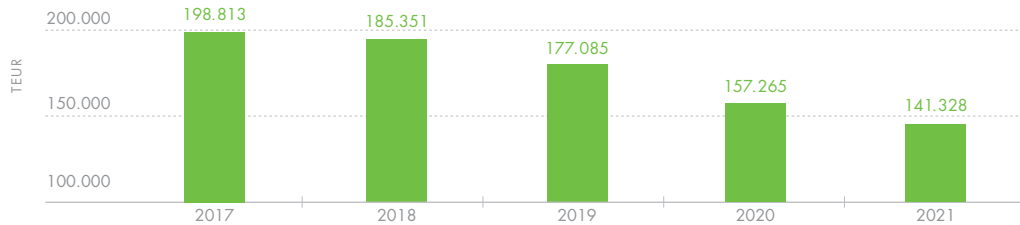
2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 hat sich um 5.951 TEUR gegenüber dem Vorjahr reduziert. Das resultiert vor allem aus der Veränderung des Anlagevermögens.

	2020 TEUR	2021 TEUR	Veränderung des Sachanlagevermögens
Neubau	628	632	
Bestandsinvestitionen	2.833	4.208	
Digitale Haustafeln	0	224	
andere Investitionen	34	214	
Investitionen gesamt	3.495	5.278	
Zuschreibung	3.629	0	
Abgänge Anlagevermögen	876	899	
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	12.018	12.202	
Verminderung des Sachanlagevermögens gesamt	5.770	7.823	

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken 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 2021 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Aufgrund des seit Jahren niedrigen Zinsniveaus werden Prolongationen vorrangig mit kurzen Zinsbindungsfristen abgeschlossen. Am 31.12.2021 waren 21 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Zinssätzen für einen Zinsbindungszeitraum unter einem Jahr vereinbart.

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

Die Verringerung der Verbindlichkeiten von 15.940 TEUR im Jahr 2021 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen. Für die Finanzierung der Heizungsmodernisierung wurden KfW-Darlehen in Höhe von 4.525 TEUR aufgenommen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und dem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 1,9 auf 58,3 %.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden hat eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Zahl der Einwohner soll bis dahin um ca. 17 000 auf etwa 578 300 Einwohner steigen. Dabei entwickeln sich die Stadtteile unterschiedlich. Während aufgrund der hohen Bautätigkeit für die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile eine weitere Zunahme der Bevölkerung prognostiziert wird, ist wegen der Altersstruktur in Prohlis-Süd und Räcknitz/Zschertnitz ein Rückgang der Bevölkerung um ca. 3 % zu erwarten.⁸

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. 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. Alle Neubauten werden barrierearm unter Berücksichtigung des jeweils geltenden energetischen Standards errichtet.

In den kommenden Jahren werden die Objekte weiter rentabel bewirtschaftet. Es ist mit deutlichen Bewirtschaftungsüberschüssen zu rechnen. In der Planung der WGS wird von weiter moderat steigenden Mieten und Nutzungsgebühren ausgegangen. Hinsichtlich der Wohnungssollmieten wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. einem Prozent gerechnet. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen. Die in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie ausgesetzten Mieterhöhungen nach Mietspiegel werden im Jahr 2022 nachgeholt.

Die Betriebs- und Heizkosten sind im Jahr 2021 um 15 % gestiegen. Die Hauptgründe hierfür liegen in dem deutlichen Preisanstieg und dem höheren Energieverbrauch bei den Heizkosten. 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 Leerstände befinden sich trotz einer leichten Steigerung in den Coronajahren 2020 und 2021 weiter auf einem sehr geringen Niveau. Sie werden weiterhin in gleichbleibender

⁸ Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2020/12/pm_072.php

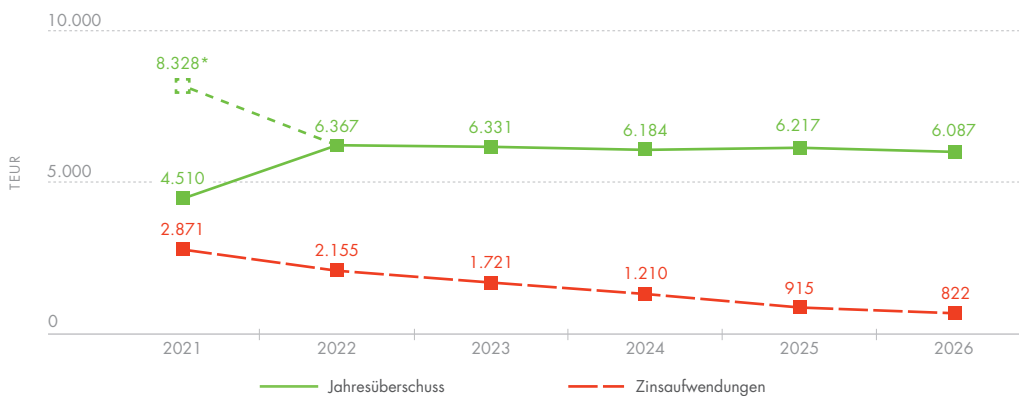
Höhe prognostiziert und spiegeln, außer im Wohngebiet Prohlis, nur den Leerstand bei Mieterwechsel wider.

Auch in den kommenden Jahren werden die Gesamtausgaben für Investition und Instandhaltung auf dem hohen Niveau des Jahres 2021 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 Kosten werden ohne Berücksichtigung der Neubaukosten, mehr als 30 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche betragen.

Zusätzlich zur planmäßigen Tilgung werden Darlehen nach dem Zinsbindungsende zurückgezahlt. Bis zum Jahr 2026 beträgt diese Sonderrückzahlung 8 Mio. EUR. Die Verschuldung der WGS wird sich in diesem Zeitraum voraussichtlich um 56 Mio. EUR verringern.

Den geplanten Erhöhungen der Nutzungsgebühren und Mieten sowie den weiter rückläufigen Zinsaufwendungen stehen steigende Instandhaltungskosten gegenüber. Im Ergebnis wird auch in den folgenden Jahren mit weiter positiven Jahresüberschüssen gerechnet.

Entwicklung der Jahresüberschüsse und Zinsaufwendungen



* Jahresüberschuss in Höhe von 8.328 TEUR ohne Sondereffekte

Die WGS war bisher von den Auswirkungen der Corona-Pandemie nur gering betroffen. Der langwierige Verlauf sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Koalitionsvereinbarungen der neuen Bundesregierung sind noch schwer einzuschätzen. Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollen dazu beitragen, die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen. So müssen ab dem Jahr 2025 beispielsweise neu eingebaute Heizungen auf der Basis von 65 % erneuerbarer Energien betrieben werden. Solaranlagen auf den Dächern sollen bei gewerblichen Neubauten verpflichtend, bei privaten Neubauten zur Regel werden. Auch die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern soll neu geregelt werden. Der erforderliche Mitteleinsatz zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist in der Mittelfristplanung noch nicht enthalten, da die entsprechenden Richtlinien und Vorschriften noch nicht vorhanden sind.

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 10 Jahren angelegten Wirtschafts- und Finanzplanung, dient vor allem das monatliche Reporting als Instrument zur Früherkennung von Risiken. Dabei werden die Istwerte kontinuierlich analysiert und mit den Planwerten verglichen.

4.1 Risikobericht

Da Risiken grundsätzlich in sämtlichen Unternehmensbereichen auftreten können, sind die Beobachtungsbereiche den einzelnen Abteilungen der Wohnungsgenossenschaft 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 periodisch über die Entwicklung. Dadurch kann bei Abweichungen kurzfristig gegengesteuert werden.

Für die WGS sind folgende Risikobereiche von großer Bedeutung:

Ukrainekrise

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und mit hin Betriebskosten führen. Darüber hinaus ist mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die WGS beobachtet laufend die weitere Entwicklung der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Corona-Pandemie

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den künftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Markt- und Objektrisiken

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WGS daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter, insbesondere mit sehr niedrigem Einkommen, wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter steigen.

Mit dem neuen Klimaschutzgesetz soll die Treibhausgasneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 erreicht werden. Dabei werden ambitionierte Gesamtminierungsziele festgesetzt. Durch die langen Umsetzungsfristen werden die finanziellen Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung der WGS Berücksichtigung finden. Die Kosten der Instandhaltung der Objekte können sich im Zeitverlauf aufgrund von Preissteigerungen erhöhen. Zur Risikominimierung werden Rahmenverträge für standardisierte Leistungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren abgeschlossen.

Durch die Änderung von Nachfragestrukturen und die Entwicklung der Marktmieten können Marktrisiken entstehen. In Bezug auf das Angebot an Mietwohnraum kann eine größere Konkurrenzsituation – zum Beispiel durch starken Neubau – dazu führen, dass Wohnraum in ähnlicher oder besserer Qualität zu vergleichbaren oder geringeren Preisen angeboten wird. Permanente Beobachtung der Marktdaten, der sehr hohe Bekanntheitsgrad und das hervorragende Image der WGS mindern diese Risiken.

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 schon längerfristig niedrigen Zinsniveaus, vor allem für Darlehen mit kurzen Zinsbindungsfristen, werden Prolongationen oft mit variablem Zins vereinbart. Den Risiken steigender Zinsen begegnet die WGS durch eine stetige Beobachtung des Kapitalmarktes. Das Risiko wieder steigender Zinsen ist durch das aktuell unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt sehr gering.

Die WGS hält stets in ausreichender Höhe liquide Mittel vor. Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird durch die Liquiditätsplanung überwacht. Wegen der freien Beleihungsspielräume können kurzfristig Darlehen zur Finanzierung der Bauvorhaben akquiriert werden.

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. Die Betriebsprüfung für den Zeitraum der Jahre 2016 bis 2019 ist noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Unsicherheit bei der steuerlichen Anerkennung der erweiterten Kürzung hat die WGS eine Rückstellung für die Jahre 2019 bis 2021 gebildet.

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. Das Personalmanagement der WGS stellt die moderne und angenehme Arbeitsumgebung und die attraktive Vergütung für Mitarbeiter(innen) und Neueinstellungen nachhaltig sicher.

4.2 Chancenbericht

Auch in Dresden profitieren die Wohnungsanbieter von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage. Die Angebotsmieten steigen. Aus dem zum 01.01.2021 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich ein Anstieg des Mietniveaus im Vergleich zum Mietspiegel 2019 von 5 %. 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. Die WGS ist 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 werden bis zum Jahresende 2022 in allen Häusern der WGS elektronische Haustafeln das Angebot an moderner Dienstleistung ergänzen.

Insgesamt werden die Chancen deutlich höher eingeschätzt als die Risiken. Durch eine effiziente Bewirtschaftung werden die Kosten auf niedrigem Niveau gehalten, sodass die Nutzungsgebühren und Mieten angemessen bleiben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage des unternehmerischen Handelns und ermöglichen der WGS auch künftig eine aktive Mitgestaltung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt.

Dresden, 8. April 2022

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Dr. Olaf Brandenburg



Holger Helzel



360-GRAD-BESICHTIGUNGEN UND VIRTUELLE MÖBLIERUNG

RÄUMLICHKEITEN NEU ERLEBEN

Auch bei der Vermarktung unserer Wohnungen gibt es digitale Neuerungen, die fortschrittlich und zugleich sinnvoll sind. Ein Grundriss auf dem Papier und Fotos nehmen über 3D-Ansichten deutlich Gestalt an und zeigen auf eindrucksvolle Weise, wie man sich in einer Wohnung „bewegen“ kann. Das ersetzt nicht die Wohnungsbesichtigung vor Ort, kann aber einen ersten realitätsnahen Eindruck vermitteln, wie die Wohnung geschnitten ist.

Mit virtuellen Möblierungen, die auf die angesprochenen Zielgruppen ausgerichtet sind, bekommen Interessenten eine erste Vorstellung davon, ob die eigenen Möbel in die Wohnung passen. Sowohl 3D-Rundgänge als auch digital möblierte Räume sind ein weiteres Stück Zukunft.



**Ein virtueller Rundgang
durch die Immobilie
schafft ganz neue Einblicke.**



BILANZ 2021

BILANZ 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		51.622,00	5.431,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	361.674.400,04		370.565.664,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.053.025,15		14.216.502,81
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	315.589,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.467,00		173.273,00
Anlagen im Bau	399.640,41		177.034,64
Bauvorbereitungskosten	661.326,81	380.403.225,03	27.103,11
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	400,00	50.400,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt		380.505.247,03	388.328.186,15
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	20.129.644,62		17.729.589,58
Geleistete Anzahlungen	969.832,99	21.099.477,61	994.004,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	67.906,78		83.770,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	916,72		577,02
Sonstige Vermögensgegenstände	2.297.432,53	2.366.256,03	3.337.293,87
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.684.204,76	5.221.524,52
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		121.966,17	32.926,82
BILANZSUMME		409.777.151,60	415.727.872,95

BILANZ 2021

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	683.795,00		633.330,00
- der verbleibenden Mitglieder	17.039.516,76		17.034.230,26
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.035,00	17.738.346,76	24.025,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(7.913,24)		(6.122,74)
Kapitalrücklage		1.032.442,32	1.001.792,32
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	107.726.029,84		107.726.029,84
Gesetzliche Rücklage	57.894.090,46		45.319.453,11
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(451.038,26)		(1.347.066,57)
- davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres	(12.123.599,09)		(5.624.843,38)
Andere Gewinnrücklagen	50.280.747,00	215.900.867,30	50.280.747,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.510.382,57		13.470.665,66
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	-451.038,26	4.059.344,31	-1.347.066,57
Eigenkapital insgesamt		238.731.000,69	234.143.206,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	3.934.300,00		51.800,00
Sonstige Rückstellungen	2.537.383,86	6.471.683,86	2.474.510,57
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.328.571,04		157.268.905,10
Erhaltene Anzahlungen	19.227.118,00		19.076.491,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.897,10		280.387,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.369.531,87		2.080.722,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.156,38		4.775,98
Sonstige Verbindlichkeiten	347.657,66	164.568.932,05	347.073,54
- davon aus Steuern	(70.421,92)		(61.522,99)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.535,00	0,00
BILANZSUMME		409.777.151,60	415.727.872,95

BILANZ 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.684.040,43		69.899.597,85
b) aus Betreuungstätigkeit	592.429,96		571.059,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.597,16	70.325.067,55	48.597,16
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.400.055,04	-420.715,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		112.566,15	93.432,87
Sonstige betriebliche Erträge		2.458.757,98	5.832.158,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		41.756.892,02	36.305.432,22
ROHERGEBNIS		33.539.554,70	39.718.698,12
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	4.529.403,54		4.594.876,38
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.011.522,40	5.540.925,94	992.728,61
davon für Altersversorgung	(141.393,54)		123.229,90
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.201.924,35	12.017.552,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.538.530,87	2.428.778,44
Erträge aus Beteiligung an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.572,41	3.347,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.870.652,78	4.055.167,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.403.895,75	683.360,62
ERGEBNIS NACH STEUERN		6.186.197,42	15.149.580,94
Sonstige Steuern		1.675.814,85	1.678.915,28
JAHRESÜBERSCHUSS		4.510.382,57	13.470.665,66
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		451.038,26	1.347.066,57
BILANZGEWINN		4.059.344,31	12.123.599,09

E-MOBILITÄT UND E-LADESTATIONEN

START IN EINE „GRÜNE“ ZUKUNFT



Hohe Kraftstoffpreise, Abgase und laute Motorengeräusche – alles Dinge, die für ein Elektrofahrzeug nicht in dieser Weise zutreffen. Die Zukunft ist elektrisch und für die kurzen Entfernungen in unsere Wohngebiete sind Elektrofahrzeuge sehr gut geeignet. Der Anfang ist gemacht: Ein elektrisches Fahrzeug gehört zu unserem Fahrzeugpool und mit den nächsten anstehenden Fahrzeugwechseln wird sich diese Zahl erhöhen. Den Ausbau der dazu benötigten Ladesäulen fördern wir ebenfalls. An vier Standorten entstanden Ladepunkte mit Ladesäulen, die zu einem flächendeckenden Netz beitragen und für alle E-Fahrzeugnutzer nutzbar sind.





ANHANG
DES JAHRES-
ABSCHLUSSES
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2021

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 31.12.2021 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 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 112,6 TEUR einbezogen.

Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben.

Abschreibungssätze
auf das Sachanlage-
vermögen

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	7,0 bis	20,0
■ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis	33,3

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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:

	01.01.2021 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2021 TEUR	Abweichung führt zu
Sachanlagen	7.159	-229	6.930	aktiv latenten Steuern
Finanzanlagen	772	0	772	aktiv latenten Steuern
Sonderposten (FGAfA)	-37.714	1.767	-35.947	passiv latenten Steuern
Rückstellungen	15	4	19	aktiv latenten Steuern
Steuerlicher Verlustvortrag	130.921	-6.499	124.422	aktiv latenten Steuern
Gesamt	101.153	-4.957	96.196	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 erstmalig die Anschaffungskosten von 319,1 TEUR für die ersten digitalen Haustafeln und die Photovoltaikanlage für das Geschäftsgebäude Muldaer Straße 1 ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 20.129,6 TEUR (Vorjahr: 17.729,6) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2021 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen von 2.141,9 TEUR (Vorjahr: 2.221,2 TEUR) enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (172,8 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	31.12.2020 TEUR	31.12.2021 TEUR
	■ Hausgeldabrechnungen	992,0	1.013,0
	■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	622,7	612,0
	■ Personalaufwendungen	310,3	379,5
	■ Arbeitnehmerjubiläen	175,8	174,3
	■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung	120,6	127,0
	■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	107,1	113,8

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 176,3 TEUR (Vorjahr: 178,8 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2021.

Durch den Verkauf von Anlagevermögen sind in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ Erträge von 1.420,4 TEUR (Vorjahr: 1.266,2 TEUR) ausgewiesen.

Im April und September 2021 erfolgten Ausschüttungen von insgesamt 200 TEUR der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Diese sind unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.

Unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 433,11 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

Die Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ beinhaltet Rückstellungen der Gewerbesteuer für die Jahre 2019 bis 2021 über 3.815,5 TEUR.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Überschuss von 283,2 TEUR (Vorjahr: 221,7 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 1.119,2 TEUR (Vorjahr: 1.036,0 TEUR).

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

Das zum 31.12.2021 im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften treuhänderisch geführte Vermögen beträgt 8.165,1 TEUR (Vorjahr: 7.724,5 TEUR).

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2021		
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter(innen)	53	11
Technische Mitarbeiter(innen)	13	
Gewerbliche Mitarbeiter	4	
Gesamt	70	11

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2021	14 592 Mitglieder
Zugang 2021	+ 744 Mitglieder
Abgang 2021	- 765 Mitglieder
Ende 2021	14 571 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.039.516,76 EUR und haben sich um 5.286,50 EUR (Vorjahr: um 18.566,00 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Olaf Brandenburg	
Holger Helzel	ab 01.06.2021
Dr.-Ing. Christoph Menzel	bis 30.09.2021

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Lämmel	Vorsitzender
Dr. Ralf Biele	stellvertretender Vorsitzender
Marcel Eder	
Mark Eisenblätter	
Hans-Christian Grimm	bis 30.09.2021
Tim Grobbel	
Ilona Hein	
Carola Klotzsche	
Martin Teplý	ab 30.09.2021
Heike Wieghardt	

E Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.510.382,57 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 451.038,26 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.059.344,31 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

Dresden, 8. April 2022

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Dr. Olaf Brandenburg



Holger Helzel



PHOTOVOLTAIKANLAGE · SOLARENERGIE

WIR INVESTIEREN IN DEN WANDEL



Passend zum Elektrostrom für unsere Fahrzeuge nutzen wir alternative Solarenergie aus einer Photovoltaikanlage. Diese ist auf unserem Carport installiert. Ein Zwischenspeichern des gewonnenen Stroms entfällt. Der über den Tag erzeugte Solarstrom wird im Bürogebäude sofort verbraucht. Der Ladestrom wird dann über Nacht aus dem Netz gezogen. Etwa 20 bis 25 % des benötigten Stroms für unser Bürogebäude stellen wir nun selbst her und auch der Strom für unser Elektrofahrzeug ist damit gesichert.



Nachhaltigkeit
„schreiben wir uns groß aufs Dach“.



ANLAGEN- SPIEGEL

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	125.681,38	53.062,10	0,00	0,00	178.743,48
- davon GWG	(630,11)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(630,11)
SACHANLAGEN					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	684.297.284,10	3.792.723,19	1.781.730,76	190.047,48	686.498.324,01
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.551.853,86	0,00	6.147,66	0,00	22.545.706,20
■ 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	0,00	319.091,40	0,00	0,00	319.091,40
- davon GWG	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
■ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.221.397,47	65.798,16	6.006,70	0,00	1.281.188,93
- davon GWG	(204.468,35)	(16.087,89)	(1.209,63)	(0,00)	(219.346,61)
■ Anlagen im Bau	177.034,64	389.449,91	0,00	-166.844,14	399.640,41
■ Bauvorbereitungskosten	92.441,40	657.427,04	0,00	-23.203,34	726.665,10
SACHANLAGEN GESAMT	712.041.758,53	5.224.489,70	1.793.885,12	0,00	715.472.363,11
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	712.217.839,91	5.277.551,80	1.793.885,12	0,00	715.701.506,59

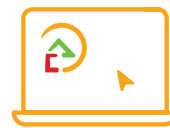
ANLAGENSPIEGEL

Abschreibungen					Buchwerte		
kumuliert 01.01.2021 EUR	im Geschäftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	AfA-Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	kumuliert 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand Vorjahr EUR
120.250,38	6.871,10	0,00	0,00	0,00	127.121,48	51.622,00	5.431,00
(630,11)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(630,11)	(0,00)	(0,00)
313.731.619,13	11.981.616,69	889.311,85	0,00	0,00	324.823.923,97	361.674.400,04	370.565.664,97
8.335.351,05	157.330,00	0,00	0,00	0,00	8.492.681,05	14.053.025,15	14.216.502,81
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
0,00	3.502,40	0,00	0,00	0,00	3.502,40	315.589,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
1.048.124,47	52.604,16	6.006,70	0,00	0,00	1.094.721,93	186.467,00	173.273,00
(204.468,35)	(16.087,89)	(1.209,63)	(0,00)	(0,00)	(219.346,61)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	399.640,41	177.034,64
65.338,29	0,00	0,00	0,00	0,00	65.338,29	661.326,81	27.103,11
323.769.403,38	12.195.053,25	895.318,55	0,00	0,00	335.069.138,08	380.403.225,03	388.272.355,15
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
323.889.653,76	12.201.924,35	895.318,55	0,00	0,00	335.196.259,56	380.505.247,03	388.328.186,15

DIGITALE HAUSTAFELN UND MODERNE WEBSITE

TOP AKTUELLE DIGITALE INFORMATIONEN

Übersicht, Aktualität, weniger Papierverbrauch und schnelle Reaktionsfähigkeit – das waren die wesentlichen Gründe für unser Projekt „Digitale Haustafel“. Knapp 400 Hauseingänge wurden 2021 mit neuen Haustafeln bestückt und alle weiteren Hauseingänge folgen. Seitdem entfällt dafür lästiges Drucken, Ausfahren und Verteilen sowie das „Wiedereinsammeln“ von Aushängen. Mit wenigen Klicks werden die Informationen an die Eingänge „gestreut“, welche die Informationen erhalten sollen. Das erhöht die Attraktivität, denn die „wilde Zettelwirtschaft“ im Haus hat ein Ende, Informationen gelangen schneller an die Adressaten und auch die Aktualität kann besser gewahrt werden. Zusätzlichen Service bieten die Verbindung zum Reparaturauftrag über das Smartphone, die Wettervorhersage und die Fahrplanauskunft.



Immer und überall schnell und aktuell informiert – mit der WGS-Website und unseren neuen Haustafeln.

Unsere moderne Website bietet neue Funktionen, wie den direkten Verbindungsaufbau zu uns (Anruf) sowie verschiedene Kontaktformulare, die für den so wichtigen Kundenkontakt sorgen. Bei der Wohnungssuche kann man sich Suchagenten anlegen und selbst verwalten. Damit entgeht unseren Interessenten nicht, wenn passende Wohnungen, die ihren Suchkriterien entsprechen, im Angebot bzw. frei sind.

Im Mitgliederbereich auf der Website bieten wir weitere Vorteile. Die Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre stehen digital zur Verfügung, ebenso wie schlaue Ratgeber, Formulare oder Informationen rund um das Thema Wohnen. Und auch unsere zweimal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift kann auf Wunsch ausschließlich digital gelesen werden.



VERBINDLICH- KEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	INSGESAM	RESTLAUFZEIT
	EUR	unter 1 Jahr EUR
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.328.571,04 (157.268.905,10)	10.730.545,66 (20.311.551,26)
■ Erhaltene Anzahlungen	19.227.118,00 (19.076.491,23)	19.227.118,00 (19.076.491,23)
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.897,10 (280.387,14)	270.897,10 (280.387,14)
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.369.531,87 (2.080.722,77)	3.369.531,87 (2.080.722,77)
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.156,38 (4.775,98)	25.156,38 (4.775,98)
■ Sonstige Verbindlichkeiten	347.657,66 (347.073,54)	347.657,66 (347.073,54)
GESAMTBETRAG	164.568.932,05 (179.058.355,76)	33.970.906,67 (42.101.001,92)

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

RESTLAUFZEIT		DAVON GESICHERT	
1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
42.992.416,68 (35.888.908,41)	87.605.608,70 (101.068.445,43)	141.328.571,04 (157.268.905,10)	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)	
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)	0,00 (0,00)	
42.992.416,68 (35.888.908,41)	87.605.608,70 (101.068.445,43)	141.328.571,04 (157.268.905,10)	



AUSSENANLAGEN: VERZICHT AUF CHEMISCHE UNKRAUTBEKÄMPFUNG

UMWELTFREUNDLICHES WOHNUMFELD

In den vergangenen Jahren haben wir viel in die Außenanlagen unserer Wohngebiete investiert. Dabei arbeiten wir mit professionellen Landschaftsarchitekten zusammen und beziehen auch unsere Bewohner mit in die Gestaltungskonzepte ein. Um nachhaltig und umweltfreundlich zu agieren und auch den Vorstellungen vieler Mitglieder gerecht zu werden, verzichten wir inzwischen auf den Einsatz von Glyphosat und Roundup in den Wohngebieten.

Unter Berücksichtigung von Untergrund, Witterungsbedingungen und örtlichen Gegebenheiten entscheidet die Pflegefirma eigenständig, welche Art der Unkrautbekämpfung – thermisch, manuell oder ggf. mit Unkrautbürste – zum Einsatz kommt.



**So geht Umweltschutz:
Unkrautbekämpfung ohne Chemie!**



VERTRETER
DER GENOSSEN-
SCHAFT

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 1

Falz, Michael	Gamigstraße 15	01239 Dresden
Franke, Wolf-Peter	Burkersdorfer Weg 25	01189 Dresden
Freyer, Ronny	Berzdorfer Straße 11	01239 Dresden
Golle, Brigitte	Berzdorfer Straße 2	01239 Dresden
Hofmann, Udo	Berzdorfer Straße 6	01239 Dresden
Hoyer, Ilona	Berzdorfer Straße 19	01239 Dresden
Kadner, Stefan	Jacob-Winter-Platz 3	01239 Dresden
Knaack, Dieter	Boxberger Straße 18	01239 Dresden
Krause, Wolf-Dietram	Georg-Palitzsch-Straße 1	01239 Dresden
Locke, Peter	Meisenweg 5	01237 Dresden
Richter, Gabriele	Jacob-Winter-Platz 3	01239 Dresden
Schmidt, Robert	Gamigstraße 15	01239 Dresden
Stein, Joachim	Berzdorfer Straße 19	01239 Dresden
Trog, Sabine	Jacob-Winter-Platz 5	01239 Dresden
Wicke, Holger	Spreewalder Straße 8	01239 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 2

Adelberg, Jörg	Keplerstraße 14	01237 Dresden
Bauer, Peter	Teplitzer Straße 58	01219 Dresden
Benning, Klaus	Clausen-Dahl-Straße 45	01219 Dresden
Domel, Christian	Clausen-Dahl-Straße 38	01219 Dresden
Felsner, Sebastian	Clausen-Dahl-Straße 36	01219 Dresden
Gedenk, Brigitte	Keplerstraße 70	01237 Dresden
Gey, Dieter	Clausen-Dahl-Straße 29	01219 Dresden
Glöß, Thomas	Besselplatz 2	01237 Dresden
Gorzitze, Jürgen	Otto-Dix-Ring 41	01219 Dresden
Gretschel, David	Karl-Laux-Straße 60	01219 Dresden
Kahle, Hans-Jochen	Clausen-Dahl-Straße 41	01219 Dresden
Dr. Kalkstein, Karin	Kleincarsdorfer Straße 28	01219 Dresden
Lehnert, Arnhold	Heinrich-Heine-Straße 11	01445 Radebeul
Lippert, Marion	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Meichsner, Jörg	Robert-Sterl-Straße 36	01219 Dresden
Müller, Uwe	Keplerstraße 68	01237 Dresden
Pallas, Torsten	Robert-Sterl-Straße 37	01219 Dresden
Polster, Uwe	Bergstraße 13 a	01069 Dresden
Raußeck, Siegfried	Reicker Straße 88	01237 Dresden
Richter, Dieter	Dohnaer Straße 69 b	01219 Dresden
Taggesell, Lothar	Clausen-Dahl-Straße 33	01219 Dresden
Wengler, Mildred	Wittenstraße 10	01219 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 3

Arlit, Luci	Rubensweg 17	01217 Dresden
Barthel, Ralf	Ludwig-Renn-Allee 4	01217 Dresden
Czech, Annegret	Rubensweg 5	01217 Dresden
Franke, Helmut	Zschertnitzer Weg 17	01217 Dresden
Hagen, Konrad	Räcknitzhöhe 51	01217 Dresden
Jahnke, Ute	Räcknitzer Weg 27	01217 Dresden
Meitzner, Jutta	Heinrich-Greif-Straße 3	01217 Dresden
Miersch, Hans-Peter	Heinrich-Greif-Straße 31	01217 Dresden
Perschneck, Otto	Rubensweg 5	01217 Dresden
Dr. Preuß, Dieter	Zschertnitzer Weg 12	01217 Dresden
Püschel, Rainer	Heinrich-Greif-Straße 41	01217 Dresden
Dr. Spörl, Gabriele	Paradiesstraße 2	01217 Dresden
Stäbener, Jürgen	Bergstraße 16	01069 Dresden
Stiegler, Harald	Ludwig-Renn-Allee 21	01217 Dresden
Töppel, Bernd	Perronstraße 20	01237 Dresden
Weinert, Dieter	Bulgakowstraße 32	01217 Dresden
Wittig, Uwe	Räcknitzer Weg 11	01217 Dresden

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 4

Borchert, Marion	Uhlandstraße 43 a	01069 Dresden
Dänhardt, Kristin	Bergstraße 42 c	01069 Dresden
Dobbert, Frank	Lindenaustraße 2	01069 Dresden
Ehrlich, Daniel	Zeunerstraße 64	01069 Dresden
Fietze, Lars	Nöthnitzer Straße 47	01187 Dresden
Fleischer, Mike	Bergstraße 46	01069 Dresden
Gehre, Elke	Coschützer Höhe 1	01189 Dresden
Hähnel, Marianna	Friedebacher Straße 12	01189 Dresden
Hennig, Kerstin	Barkhausenstraße 8	01069 Dresden
Hoffmann, Jutta	Bergstraße 11	01069 Dresden
Luplow, Eveline	Liebigstraße 25	01187 Dresden
Möbius, Stefan	Regensburger Straße 19	01187 Dresden
Prasse, Lutz	Muldaer Straße 10	01189 Dresden
Sadowski, Stephan	Hennersdorfer Weg 8	01189 Dresden
Scholze, Peter	Karl-Laux-Straße 58	01219 Dresden
Schulze, Veronika	Hennersdorfer Weg 6	01189 Dresden
Sturmhöfel, Udo	Winckelmannstraße 10	01069 Dresden
Vogel, Kai	Höckendorfer Weg 3	01189 Dresden
Wachholz, Karl	Muldaer Straße 22	01189 Dresden
Dr. Warmuth, Ulrich	Cämmerswalder Straße 13	01189 Dresden
Wranika, Lothar	Liebigstraße 10	01069 Dresden

ARTENSCHUTZ

WIR SETZEN UNS FÜR EIN GUTES KLIMA EIN



Bei Sanierungsvorhaben arbeiten wir eng mit dem Umweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde zusammen. In Vorbereitung von Komplettsanierungen wurden alle geschützten und gebäudebewohnenden Tierarten in den Wohngebieten kartiert.

Das Vorkommen der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Fransen- und Zweifarbfledermaus sowie des Abendseglers, aber auch Vogelarten wie Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling wurden dabei nachgewiesen. Und auch einen längeren Baustopp hatten wir wegen einer seltenen und unter Naturschutz stehenden Hummelart – der Erdhummel.

Nicht zuletzt sind unsere fünf Schmetterlingswiesen für die Erhaltung heimischer Schmetterlings- und Insektenarten gut. Viele Mitglieder genießen es, wenn der Rasen vor dem Haus nicht „im englischen Stil“ angelegt ist, sondern natürlich urwüchsig und dennoch gepflegt wirkt. Es wird seltener und immer nur eine Teilfläche des Rasens gemäht, damit Ausweichmöglichkeiten für die Schmetterlinge geboten sind.





BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2021 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. Neu aufgenommen wurden regelmäßige Informationen des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

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 2021 wurden in vier ordentlichen, einer außerordentlichen und einer konstituierenden Sitzung folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2021
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2021 mit Änderungen von einzelnen Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie und Vorbereitung des Programmes für 2022
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen über die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
- Beschluss zur neuen Geschäftsordnung des Aufsichtsrates
- Beschluss zur Bestellung der Mitglieder des Wahlvorstandes aus dem Aufsichtsrat und dem Vorstand
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020 sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Beschlussvorlage zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Vertreterversammlung
- Kenntnisnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2020 der WGS und der Handwerkerhof GmbH
- Beschluss zu Personalangelegenheiten, Vorbereitung der Neubestellung Vorstand (außerordentliche Aufsichtsratssitzung)
- Beschluss zu Personalangelegenheiten Vorstand – Neubestellung von Herrn Holger Helzel zum 01.06.2021 als Vorstand

Diese Themen wurden in den Ausschüssen Finanzen, Bau und Handwerkerhof sowie Personal 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.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die vom Aufsichtsrat vorbereitet wurde und am 30.09.2021 stattfand, sind die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Carola Klotzsche, Herr Dr. Ralf Biele, Herr Mark Eisenblätter und Herr Andreas Lämmel wieder in den Aufsichtsrat gewählt worden. Herr Martin Teplý wurde als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Hans-Christian Grimm 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. konnte im Jahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden.

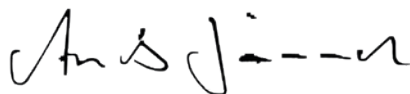
Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – gesetzlicher Prüfungsverband – geprüft und der Genossenschaft ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat umfassend erläutert.

Durch den Aufsichtsrat wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns von 4.059.344,31 EUR geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn gemäß Satzung § 40 in voller Höhe der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2021 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Prüfbericht vom 16.02.2022 bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2021 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2022 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, 12. Mai 2022



Andreas Lämmel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



ENERGIEEFFIZIENZ BEIM BAUEN

ENERGIEEFFIZIENZ AUF LANGE SICHT

Eine wichtige Baumaßnahme in unserem Wohnungsbestand ist die Umstellung auf das Zweirohr-Heizsystem. Unser Ziel, in den umgestellten Gebäuden ca. 20 % Gesamtenergie einzusparen, erreichen wir. Teilweise liegen die Energieeinsparungen sogar bei bis zu 30 %. Damit tragen wir einen großen Beitrag zur Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes in Dresden bei. Energieeffizienz nimmt auch im Neubau einen wichtigen Stellenwert ein. Dabei geht es um einen möglichst geringen Energieverbrauch. Oft wird in diesem Zusammenhang vom Primärenergieverbrauch gesprochen. Das ist der Verbrauch, der auf fossilen Brennstoffen basiert (Gas, Öl). Eine immer größere Rolle spielt die Nutzung von regenerativen Energien, die mittlerweile vorgeschrieben ist. Sonne, Wind und Erdwärme sollen einen Teil unseres Stroms liefern.



**Sonne, Wind und Erdwärme
sollen einen Teil unseres Stroms liefern.**

In Dresden wird Fernwärme angeboten. Diese wird zertifiziert aus einer Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen: Beim Erzeugen von Strom fällt Wärme an, die dann genutzt werden kann. In unseren Neubauten vereinen wir eine moderne Bauweise mit möglichst vielen natürlichen Materialien, sinnvoller Technik und vor allem nachhaltigen und praktischen Nutzungsmöglichkeiten für die Mieter. Wenige versiegelte Flächen, teilweise Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, gute Flächenausnutzung, sinnvolle Grundrisslösungen, zeitgemäße Heizungsanlagen, unbelastete Bodenbeläge und geforderte Energiewerte gehören dazu.



BESTÄTIGUNGS- VERMERK

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 8. April 2022

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

FÜR DIE ZUKUNFT

***... sind wir bereit und digital sowie nachhaltig
gut aufgestellt.***

