Geschäftsbericht 2017

Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden eG

Lagebericht

Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden eG

für das Wirtschaftsjahr vom
01.01.2017 bis 31.12.2017

Fechnerstraße 15, 01139 Dresden

Gründungsjahr1954

Genossenschaftsregistereintragung
Nr. 36 Amtsgericht Dresden

Prüfungsverband

Verband
Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Dresden

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Die Sächsische **WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT** Dresden eG im Überblick:

	2017	2016
	Anzahl	Anzahl
Zahl der Mitglieder	10.691	10.603
Anzahl bewirtschafteter Wohnungen	9.576	9.611
Anzahl sonstiger bewirtschafteter Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellplätze, sonstige Einheiten, Pacht)	2.962	2.882
Anzahl der Mitarbeiter	104	107
	(Mio. Euro)	(Mio. Euro)
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12,51	12,39
Eigenkapital	157,39	154,09
Bilanzsumme	346,75	348,90
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	48,66	47,24
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	24,29	26,31
Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung, Neubau	19,97	23,12
Genussrechtskapital	3,73	4,21

Inhalt

I. Grundlagen des Unternehmens 5

II. Wirtschaftsbericht 7

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 7
2. Geschäftsverlauf 8
3. Lage 11
4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 15

III. Prognosebericht 21

IV. Chancen- und Risikobericht 23

1. Chancenbericht 23
2. Risikobericht 23
3. Gesamtaussage 24

Bilanz per 31.12.2017 26

Gewinn- u. Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 28

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 29

A. Allgemeine Angaben 29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 29
C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung 31
I. Bilanz 31
II. Gewinn- und Verlustrechnung 36
D. Sonstige Angaben 36

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017 39

Die Vertreter der Genossenschaft 42

Bestätigungsvermerk 46

Prüfungsbescheinigung 47

I. Grundlagen des Unternehmens

Entsprechend der Satzung der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG vom 18.06.2009 (Beschluss Vertreterversammlung), eingetragen im Genossenschaftsregister am 01.10.2009, ist der Zweck die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bestimmt.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören neben den Wohnbauten z.B. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, Garagen und Pkw-Stellplätze, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, ausgeben.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Monatsbericht 03-2018 in einem kräftigen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 % zu und ist damit stärker gewachsen als in den fünf vergangenen Jahren. Die treibenden Kräfte dieser Entwicklung waren, wie in den vergangenen Jahren, der Konsum im Inland und die außenwirtschaftlichen Impulse. Diese Tendenz zeigt sich auch auf dem Arbeitsmarkt.

Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Monatsbericht 02-2018 hielt die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt auch im Jahr 2017 weiter an. Im Jahresdurchschnitt stieg die Beschäftigung im Inland um 1,5 % auf rund 44,3 Millionen Erwerbstätige an. Die Arbeitslosigkeit sank auf 2,53 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote ging auf 5,7 % im Jahresdurchschnitt zurück. Die Frühindikatoren signalisieren gute Aussichten für die weitere Entwicklung, so auch die Bevölkerungsentwicklung in den Ballungsgebieten.

Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich die Entwicklung auch in Sachsen und Dresden vollzogen.

Insbesondere hat sich die Einwohnerzahl in Dresden weiter erhöht. Am 31.12.2017 beträgt die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Dresden 557.098 Personen. Damit ist ein Zuwachs der Bevölkerung, um mehr als 4.000 Einwohner gegenüber dem 31.12.2016, zu verzeichnen. Diese Entwicklung fordert und fördert auch die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Dresden.

2. Geschäftsverlauf

Die für das Wirtschaftsjahr 2017 geplanten Unternehmensziele wurden umgesetzt, so dass eine weitere nachhaltige Festigung unserer Wirtschaftskraft und unserer Marktposition erreicht wurde.

Im Bereich der Verwaltung stand die vollständige Vermietung des gesamten Wohnungsbestandes, vor allem aber der sanierten Wohnungen im Klotzscher Kirschhof, im Mittelpunkt.

Im technischen Bereich bestanden die Hauptaufgaben in der Planung und Errichtung des Neubauprojekts Struve Carree sowie in der Sanierung des Wohngebiets Rosengarten. Daneben stand der Abschluss der Sanierung der Außenanlagen im Klotzscher Kirschhof im Fokus der Bautätigkeit. Die geplanten Bauleistungen waren bis zum Ende des Jahres realisiert.

Die Arbeiten an den Objekten, die im Rahmen der 2. Runde der Objektinstandsetzung geplant waren, wurden planmäßig durchgeführt.

Neben den bautechnischen Aufgaben der Instandsetzung und Modernisierung bildeten die laufende Erhaltung unseres Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie die Verbesserung der Wohnqualität im Rahmen des Wohnungswechsels weitere wichtige Schwerpunkte unserer Arbeit. Auch in diesen Bereichen ist eine kontinuierliche Entwicklung zu verzeichnen.

a) Mitgliederbewegung

Am 01.01.2018 sind in der Mitgliederliste der Genossenschaft 10.691 Mitglieder (Vorjahr 10.603) eingetragen. Die Mitglieder haben 83.892 Anteile erworben.

Im vergangenen Jahr wurden 717 Mitglieder (Vorjahr 692) in die Genossenschaft aufgenommen und 629 Mitglieder (Vorjahr 634) haben die Genossenschaft verlassen.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 57 Jahre.

Entwicklung des Mitgliederbestandes und deren Anteile in den letzten 6 Jahren:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beginn des Jahres	**10.616**	**10.632**	**10.536**	**10.528**	**10.545**	**10.603**
Mitgliederabgänge	627	655	598	590	634	629
Mitgliederzugänge	643	559	590	607	692	717
Ende des Jahres	10.632	10.536	10.528	10.545	10.603	10.691
verbleibende Geschäftsanteile	82.146	81.692	81.807	82.122	83.056	83.892

b) Bestandsentwicklung

Am 31.12.2017 bewirtschaftet die SWGD folgenden Bestand:

	2017	2016
Wohnungen	9.576	9.611
Gewerbeobjekte	64	58
Garagen	807	836
PKW- und Fahrradstellplätze	1.736	1.654
Pachtobjekte	281	285

Der Wohnungsbestand der SWGD erstreckt sich im Stadtgebiet Dresdens über vier Ortsamtsbereiche: Altstadt 3.791 WE; Pieschen 2.737 WE; Klotzsche 2.344 WE; Neustadt 704 WE.

Im Jahr 2017 verringerte sich der Wohnungsbestand um 35 Wohnungen. Der Rückgang resultiert mit 24 WE aus dem Rückbau von zwei Hauseingängen als letzten Schritt im Rahmen der Realisierung des mehrjährigen Modernisierungs- und Umgestaltungsprojektes Klotzscher Höfe. Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Änderungen der Nutzungsart und aus Verkauf.

Die Verringerung des Garagenbestandes resultiert aus der Stilllegung eines Garagenhofes mit 24 Garagen und aus dem Abriss von Garagen an mehreren Einzelstandorten.

Die Schaffung von Fahrradstellplätzen im Klotzscher Kirschhof hat vorwiegend zur Erhöhung der PKW- und Fahrradstellplätze geführt.

3. Lage

a) Ertragslage

Abbildung der Ertragslage in Tsd. Euro

	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.656,3	47.237,1	1.419,2
Sonstige betriebliche Erträge	1.763,9	729,4	1.034,5
Bestandsveränderung	53,9	84,1	-30,2
Aktivierte Eigenleistung	63,7	142,2	-78,5
	50.537,8	**48.192,8**	**2.345,0**
Betriebskosten und Grundsteuer	-11.880,7	-12.008,8	128,1
Instandhaltungsaufwand	-13.479,4	-15.382,6	1.903,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-90,0	-75,8	-14,2
Personalaufwendungen	-4.787,4	-4.752,7	-34,7
Abschreibungen	-8.581,8	-8.490,7	-91,1
Zinsaufwendungen	-5.887,4	-7.307,0	1.419,6
Sonstige Aufwendungen	-2.325,4	-1.414,2	-911,2
	-47.032,1	**-49.431,8**	**2.399,7**
Geschäftsergebnis	3.505,7	-1.239,0	4.744,7
Zinsergebnis	-0,4	89,7	-90,1
Ertragssteuern	-382,7	0	-382,7
Jahresergebnis	**3.122,6**	**-1.149,3**	**4.271,9**

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,27 Mio. Euro verbessert. Auf die Verbesserung des Ergebnisses haben folgende Positionen besonderen Einfluss. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden um 1,42 Mio. Euro erhöht. Darunter haben sich die Erträge aus Sollmieten um 1,03 Mio. Euro erhöht und die Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind um 0,35 Mio. Euro gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 1,03 Mio. Euro höher als im Vorjahr. Wesentlichen Einfluss darauf haben Tilgungszuschüsse in Höhe von 0,83 Mio. Euro. Der Aufwand für die Instandhaltung unserer Objekte verringerte sich um 1,90 Mio. Euro. Planmäßig wurden mehr aktivierungsfähige Leistungen im Rahmen des Neubaus Struve Carree erbracht.

Außerdem wurden vom Umfang geringere Instandhaltungsleistungen im Rahmen der 2. Runde Objektinstandsetzung durchgeführt. Die Zinsaufwendungen sind im Jahr 2017 um 1,42 Mio. Euro geringer infolge zinsgünstiger Prolongationen sowie auf Grund der Umschuldung von Darlehen und gesunkener Restschulden. Die Erhöhungen der Sonstigen Aufwendungen sind vornehmlich durch Rückbaukosten von Bestandsgebäuden in Höhe von 0,33 Mio. Euro und zusätzliche Kosten in Höhe von 0,35 Mio. Euro für die Anpassung der technischen und räumlichen Bedingungen unserer Verwaltungsgebäude bestimmt. In Folge der guten Entwicklung des Jahresergebnisses sind erstmals wieder Ertragssteuern in Höhe von 0,38 Mio. Euro zu zahlen.

b) Finanzlage

Die Finanzlage der SWGD ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war stets gesichert.

Am 31.12.2017 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 13,09 Mio. Euro (Vorjahr 13,30 Mio. Euro). Das entsprach dem 4,2fachen der Monatssollmieten.

Die langfristige Unternehmensplanung weist auch für die Folgejahre einen angemessenen Finanzmittelbestand aus.

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich folgender vereinfachter Cashflow in Tsd. Euro:

	2017	2016
Jahresergebnis	3.122,6	-1.149,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.581,8	8.490,7
Buchgewinne / Buchverluste aus dem Abgang des		
Anlagevermögens saldiert	-329,2	-73,0
Ertrag aus Tilgungszuschuss	-833,5	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**10.541,7**	**7.268,4**

Die Genossenschaft hat am 31.12.2017 noch Genussrechte in Höhe von 3,73 Mio. Euro im Bestand. Diese haben im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch und nehmen am Verlust teil. Die Genussrechtsverträge laufen bis zum Geschäftsjahr 2026 aus.

Im Jahr 2017 wurden Darlehen in Höhe von 5,10 Mio. Euro neu aufgenommen. Im Einzelnen wurden aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ 1,00 Mio. Euro und aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ 0,32 Mio. Euro Darlehen aufgenommen. Kapitalmarktdarlehen wurden in Höhe von 3,78 Mio. Euro aufgenommen, 2,78 Mio. Euro für das Neubauprojekt Struve Carree.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt.

c) Vermögenslage

Am 31.12.2017 beträgt die Bilanzsumme 346,75 Mio. Euro (Vorjahr 348,90 Mio. Euro). Die Bilanzstruktur ist branchentypisch und entspricht dem Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen umfasst einen Wert von 320,69 Mio. Euro (Vorjahr 323,20 Mio. Euro).

Die Verringerung der Bilanzsumme auf der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Anlagevermögen in Höhe von 8,58 Mio. Euro. Gleichzeitig wurden durch die Investitionstätigkeit 6,05 Mio. Euro in das Anlagevermögen investiert.

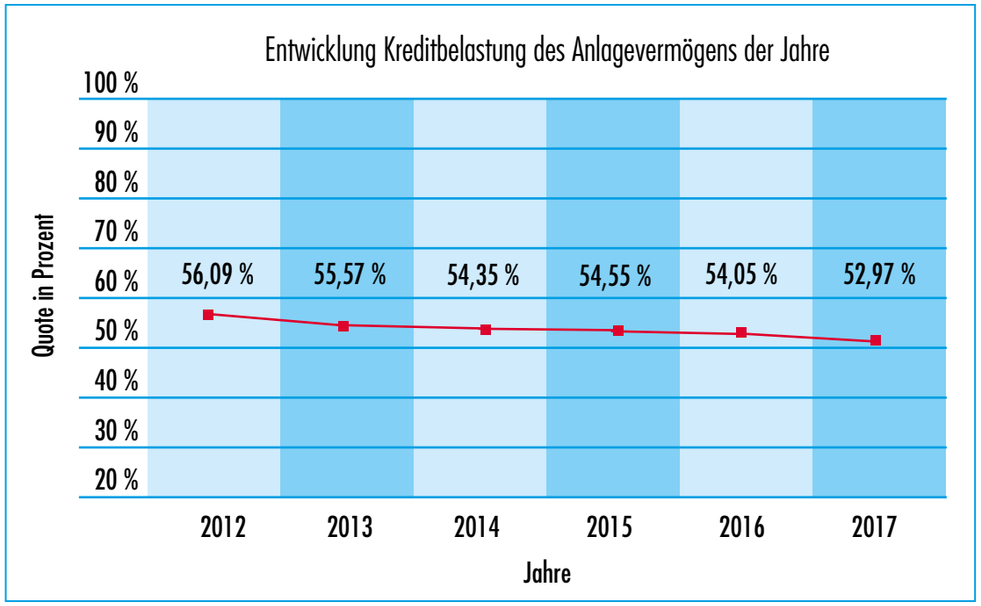
Auf der Passivseite verringert sich die Bilanzsumme im Wesentlichen auf Grund von planmäßiger und Sondertilgung in Höhe von 9,92 Mio. Euro bei einem Zugang von Darlehen in Höhe von 5,10 Mio. Euro und einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3,12 Mio. Euro.

Abbildung der Strukturbilanz, Vermögens- und Kapitalstruktur in Tsd. Euro

Aktiva	**31.12.2017**	**%**	**31.12.2016**	**%**	**Veränderung**
langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	320.691,3	92,5	323.202,8	92,6	-2.511,5
	320.691,3	**92,5**	**323.202,8**	**92,6**	**-2.511,5**
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.951,9	3,7	12.382,2	3,6	569,7
Finanzmittelbestand	13.085,5	3,8	13.297,9	3,8	-212,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21,3	0,0	21,0	0,0	0,3
	26.058,7	**7,5**	**25.701,1**	**7,4**	**357,6**
Bilanzsumme	**346.750,0**	**100,0**	**348.903,9**	**100,0**	**-2.153,9**
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	156.711,8	45,2	153.437,8	44,0	3.274,0
Fremdkapital	173.602,4	50,1	178.899,9	51,3	-5.297,5
Rückstellungen	68,0	0,0	72,3	0,0	-4,3
	330.382,2	**95,3**	**332.410,0**	**95,3**	**-2.027,8**
mittel- und kurzfristiger Bereich					
abfließende Geschäftsguthaben	675,3	0,2	655,6	0,2	19,7
Rückstellungen	858,4	0,2	491,0	0,1	367,4
Verbindlichkeiten	14.833,7	4,3	15.346,8	4,4	-513,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	0,5	0,0	-0,1
	16.367,8	**4,7**	**16.493,9**	**4,7**	**-126,1**
Bilanzsumme	**346.750,0**	**100,0**	**348.903,9**	**100,0**	**-2.153,9**

Das Darlehensportfolio der SWGD bestand am 31.12.2017 zu 10,75 % aus Förderdarlehen, einschließlich der Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, zu 22,07 % aus Darlehen für Altschulden und zu 67,18 % aus freien Kapitalmarktdarlehen.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 16,00 Mio. Euro umgeschuldet, prolongiert oder mit Forwardkonditionen neu vertraglich gesichert.

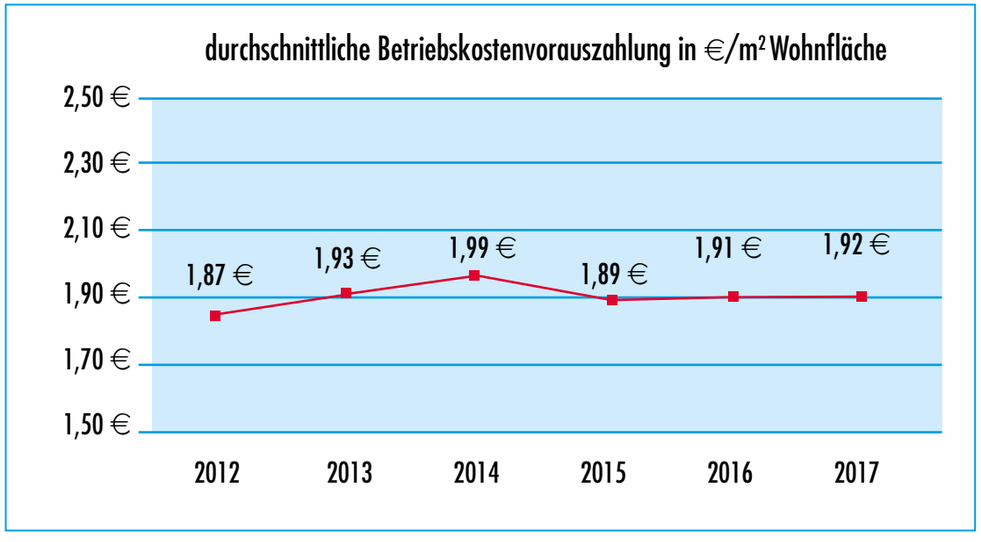


Die relative Verschuldung (Kreditbelastung im Verhältnis zur Ist-Jahresnettomiete) liegt bei dem 4,6fachen der Ist-Jahresnettomiete (Vorjahr 5,0).

Die Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche liegt am 31.12.2017 bei 313,10 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 320,82 Euro/m² Wohnfläche).

Der Mietenmultiplikator ist ermittelt aus der Ist-Miete und dem erlösrelevanten Anlagevermögen. Er liegt bei dem 8,6fachen der Jahresnettomiete (Vorjahr 9,1).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt bei 45,39 % (Vorjahr 44,17 %).



4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

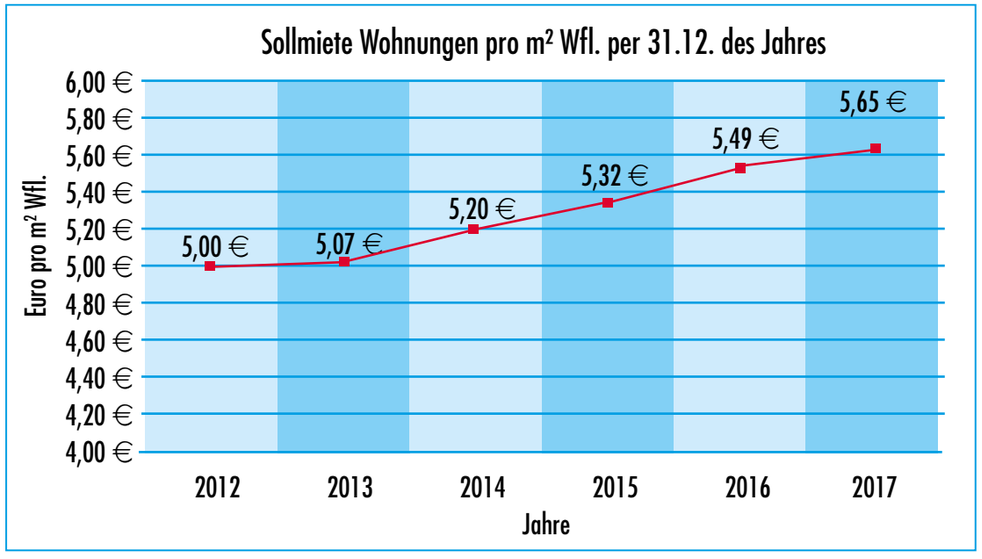
a) Mietentwicklung/Mietrückstände/Betriebskostenvorauszahlungen

Am 31.12.2017 lagen die Erträge aus Sollmieten bei 37,38 Mio. Euro (Vorjahr 36,39 Mio. Euro). Gegenüber dem 31.12.2016 ergibt sich ein Mietzuwachs in Höhe von 0,99 Mio. Euro.

Daraus resultiert eine Erhöhung der Miete pro m² Wohnfläche per 31.12.2017 auf 5,65 Euro/m² Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung von 0,16 Euro/m² Wohnfläche.

Diese Erhöhung ergibt sich unter anderem aus der vollständigen Vermietung der Wohnungen in den Klotzscher Höfen zu neuen marktkonformen Mieten. Die mit dem Mietspiegel des Jahres 2017 gegebenen mietrechtlichen Möglichkeiten wurden unter Beachtung einer sozialen Ausgewogenheit genutzt. Im Jahr 2017 wurden für 2.450 Wohnungen die Mieten gemäß dem gültigen Mietspiegel moderat angepasst. Auch bei Abschluss neuer Mietverträge, nach Wohnungswechsel, wurden marktkonforme Miethöhen vereinbart.

Die Neuvermietung der Wohnungen erfolgte zu einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von 6,44 Euro pro m² Wohnfläche. Für 125 Wohnungen wurden nach Abschluss von baulichen Maßnahmen Modernisierungszuschläge erhoben.



Die Forderungen aus Vermietung sind seit vielen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau und betragen im Jahr 2017 0,15 Mio. Euro. Daraus ergibt sich eine Mietforderungsquote per 31.12.2017 von 0,31% der Sollmiete, einschließlich der abgerechneten Betriebskosten.

Im vergangenen Jahr mussten 42 fristlose Kündigungen durch die SWGD ausgesprochen werden (Vorjahr 30). Insgesamt wurden neun Wohnungen durch Zwangsräumungen (Vorjahr 3) wieder in Besitz genommen.

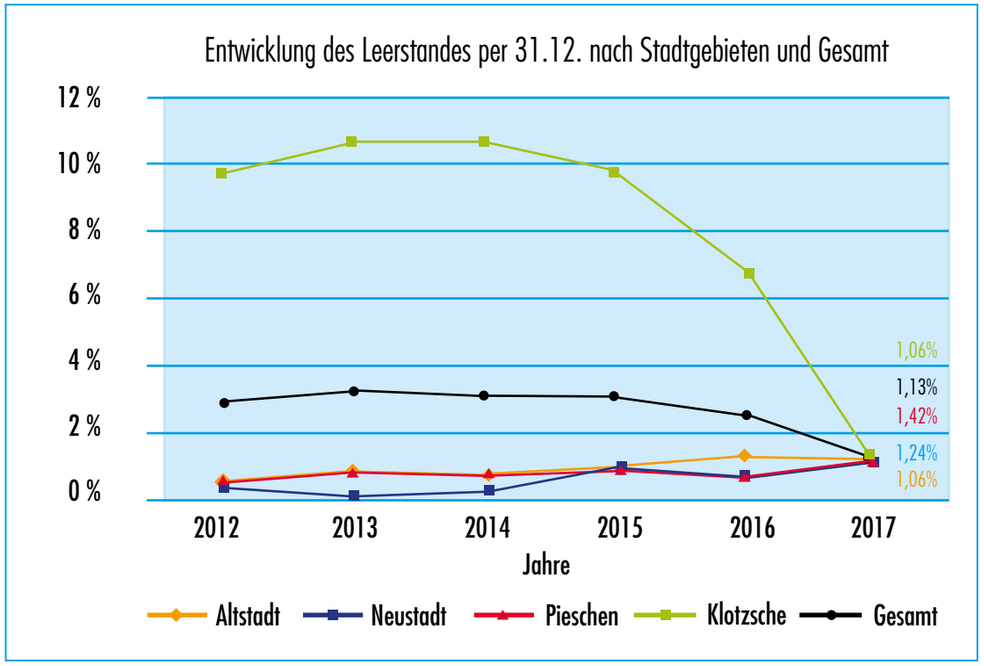
Tabelle durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen in Euro pro m² Wohnfläche auf Seite 14 unten

Insgesamt ist das Niveau der Betriebskostenvorauszahlungen des vergangenen Jahres nahezu unverändert und beträgt per 31.12.2017 durchschnittlich 1,92 Euro/m² Wohnfläche. Die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sind um 0,03 Euro/m² Wohnfläche gestiegen. Dagegen sind die Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten im Durchschnitt um 0,02 Euro/m² Wohnfläche gesunken. Die durchschnittlichen Vorauszahlungsbeträge liegen weiter deutlich unter den Beträgen anderer Vermieter aber im Durchschnitt anderer sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

b) Wohnungsleerstand

Am 31.12.2017 waren insgesamt 108 Wohnungen (Vorjahr 231) nicht vermietet. Die Verringerung des Leerstandes resultiert aus dem erfolgreich abgeschlossenen Vermietungsprozess in den Klotzscher Höfen.

Die Leerstandsituation stellt sich nach Stadtgebieten wie folgt dar:



Im Jahr 2017 wurden 824 Mietverträge (Vorjahr 798) neu abgeschlossen. Diesen Neuvermietungen stehen 728 beendete Mietverträge (Vorjahr 715) gegenüber. Daraus resultiert eine Fluktuationsquote von 7,59 % (Vorjahr 7,44 %).

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betragen am 31.12.2017 insgesamt 0,64 Mio. Euro (Vorjahr 0,99 Mio. Euro). Dieser Betrag entspricht einer Erlösschmälerungsquote von 1,71 % (Vorjahr 2,72 %).

c) Investitionen, Komplexsanierungen, Modernisierungen

Im Geschäftsjahr 2017 haben mehrere Bauvorhaben dazu beigetragen, unseren Immobilienbestand weiter zu verbessern bzw. zu erweitern. Im Wesentlichen waren die Maßnahmen davon geprägt, dass wir die Komplexsanierung der „Klotzscher Höfe“ zum Abschluss gebracht und das Neubauprojekt „Struve Carree“ begonnen haben. Darüber hinaus wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand weiterhin planmäßig instandgehalten, instandgesetzt und modernisiert. Insgesamt hat die Genossenschaft dafür 19,53 Mio. Euro investiert

Klotzscher Höfe (Lindenhof, Sonnenhof, Kirschhof)

Im Rahmen des Projektes „Klotzscher Höfe“ wurde im Jahr 2017 planmäßig das Gebäude Göhrener Weg 25 – 27 zurückgebaut und an dieser Stelle der gewachsenen Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen durch Errichtung entsprechender Parkmöglichkeiten Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde das gesamte Wohnumfeld des Kirschhofes durch Spielplatzneubau, Herstellung moderner Müllstandorte sowie Errichtung verschiedener Stellplätze für Pkw und Fahrräder ertüchtigt. Insgesamt wurden im Jahr 2017 1,14 Mio. Euro in die Klotzscher Höfe investiert und das vollständige Projekt erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Neubauprojekt „Struve Carree“

Im Februar 2017 wurde der Grundstein für den ersten eigenen Wohnungsneubau nach 1990 gelegt. Dafür wurde das Bestandsgebäude, ehemals Struvestraße 2 zurück gebaut. Im Ergebnis eines im Jahr 2016 durchgeführten Wettbewerbes entstehen an dieser Stelle zwei Wohngebäude mit insgesamt 52 Wohnungen, die über eine gemeinsame Tiefgarage mit 71 Stellplätze miteinander verbunden sind. Dafür wurden im Jahr 2017 4,00 Mio. Euro der insgesamt für das Neubauprojekt geplanten 10,96 Mio. Euro investiert.

Zweite Runde der Objektinstandsetzung

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag im Jahr 2017 in der Erhaltung unseres vorhandenen genossenschaftlichen Bestandes. Fassaden, Balkone und Treppenhäuser wurden überarbeitet, ergänzt bzw. teilweise erneuert. Hauptaugenmerk legten wir dabei auf unser Wohngebiet in der Inneren Neustadt, dem Quartier „Am Rosengarten“. Neben einer grundlegenden Instandsetzung der alten Fassadenflächen und der Treppenhäuser verfügen nun alle 124 Wohnungen über einen Balkon. Der finanzielle Aufwand hierfür betrug 3,29 Mio. Euro. Insgesamt wurden im Rahmen der „zweiten Runde der Objektinstandsetzung“ 3,65 Mio. Euro investiert.

Laufende Reparaturen/Wohnungswechsel

Für laufende Instandhaltungen und Reparaturen in den Wohnungen und an den Gebäuden der Genossenschaft wurden im vergangenen Jahr insgesamt 1,53 Mio. Euro aufgewendet.
Im Rahmen des Wohnungswechsels, also bei der Instandsetzung leer gewordener Wohnungen, wurden im Geschäftsjahr 2017 für 410 Wohnungen insgesamt 4,60 Mio. Euro verwendet.

Mittlere Instandsetzung

Insgesamt haben wir für Maßnahmen im Rahmen der mittleren Instandsetzung im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 1,58 Mio. Euro aufgewendet. Davon sind 0,79 Mio. Euro in die Sanierung der bestehenden Grundleitungen einschließlich einer abschließenden Dichtheitsprüfung geflossen. Darüber hinaus wurden 0,32 Mio. Euro für die Wartung und den Außenanstrich von Fenstern und Fensterläden verbraucht.

Freifläche

Für die Gestaltung der Außenanlagen am Objekt Josephinenstraße 11 – 19 wurden im Jahr 2017 0,15 Mio. Euro verwendet. Insgesamt wurden die großzügigen und weitläufigen Freiflächen unserer Wohnobjekte für 0,36 Mio. Euro instandgehalten.

d) Personalentwicklung

Die Größe und die Struktur des Personalbestandes sind so bestimmt, dass die wesentlichen Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes umfassend und serviceorientiert erfolgen kann. Besonderes Augenmerk gilt der Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Am 31.12.2017 waren insgesamt 104 Personen in der Genossenschaft beschäftigt. Davon sind 5 Personen Auszubildende. 8 Personen arbeiten teilzeitbeschäftigt und 3 Personen sind geringfügig Beschäftigte. Von den insgesamt 104 Personen sind 23 als Hausmeister tätig.

Im Jahr 2017 sind 5 Beschäftigte der Genossenschaft ausgeschieden. Die freien Stellen wurden, entsprechend dem Plan zur personellen Entwicklung in der Genossenschaft, durch Einstellung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besetzt.

Im Jahr 2017 haben zwei Auszubildende ihre Lehrzeit als Immobilienkauffrauen planmäßig beendet. Mit Beginn des neuen Lehrjahres am 01.09.2017 wurde eine Auszubildende eingestellt.

III. Prognosebericht

Die Entwicklung der SWGD ist eng mit dem Wachstum und der wirtschaftlichen Dynamik der Stadt Dresden verbunden. Leichtes Wachstum der Bevölkerung, Zunahme der Haushalte, weiter leicht steigendes Mietniveau und eine niedrige Arbeitslosenquote sind die Eckpunkte für das mittelfristige Entwicklungspotential der Stadt Dresden.

Mit der, im Jahr 2017 von der Stadtverwaltung erstellten Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 wird ein weiteres leichtes Ansteigen der Bevölkerung vorausgesagt. Danach sollen im Jahr 2030 etwa 582.600 Einwohner in Dresden leben. Nach der Prognose wird es vor allem zu einem Anstieg in den Altersklassen der 15 – 17 und 18 – 24-jährigen kommen. Aber auch die Anzahl der 60 – 64 und der 64 – 74-jährigen wird bis zum Jahr 2030 überproportional zunehmen. Dementsprechend wird sich die Zahl der 1- und 2-Personen Haushalte auch weiter leicht erhöhen. Das heißt für die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes, dass die altersgerechte Anpassung unserer Wohnungen weiterhin eine zentrale Aufgabe bleibt.

Das Niveau der Mietpreise wird sich in den nächsten Jahren in Dresden weiter moderat erhöhen. Durch die Anzahl der Wohnungen, die in den nächsten Jahren fertiggestellt werden, wird es zu einer Sättigung der Wohnungsnachfrage im höheren Preissegment kommen. In Verbindung mit der weiterhin gegebenen hohen Beschäftigungsquote, sind die Prognosen für die weitere Entwicklung Dresdens insgesamt sehr positiv.

Bei unveränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie dem niedrigen Niveau des Leerstands, dem niedrigen Zinsniveau und unserer Ausgabenstruktur, werden wir in den kommenden Jahren voraussichtlich Jahresüberschüsse erwirtschaften.

Bei der Finanzierung unseres Instandsetzungs- und Modernisierungsplanes werden auch zukünftig im bewährten Verhältnis Eigen- und Fremdmittel eingesetzt. Das bestehende Darlehensvolumen wird planmäßig getilgt.

Mögliche Sondertilgungen, werden unter Beachtung der Beleihungssituation, der Liquiditätsentwicklung und der Entwicklung des Kapitalmarktes durchgeführt.

Mit der Umstrukturierung unserer EDV-Ausstattung wird die Basis für den weiteren Ausbau unserer EDV-Anwendungen geschaffen. Im Jahr 2017 wurde das Mieterportal „Meine SWGD“ eingeführt. Nach Einführung unseres neuen Verwaltungsprogramms Wodis Sigma, wird ein neues Programm zur Erfassung unserer Mietinteressenten eingeführt. Danach erfolgt die weitere schrittweise Digitalisierung von Geschäftsprozessen.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die Chancen für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft liegen vor allem im weiteren zeitlichen Fortbestehen der derzeit herrschenden wirtschaftlichen, politisch rechtlichen und demographischen Rahmenbedingungen. Dazu gehören geringe Arbeitslosigkeit, Bevölkerungswachstum, niedriges Zinsniveau und stabile Preise. Auf dieser Grundlage kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Damit kann in der Folge der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsplan angepasst und planmäßig fortgesetzt werden. Nach wie vor sind unsere geplanten Baumaßnahmen so gestaltet, dass eine optimale Auslastung der finanziellen und personellen Kapazitäten gegeben ist. Die Struktur unseres Wohnungsbestandes ist aus heutiger Sicht zukunftsfähig.

Kurz- und mittelfristig sind keine gravierenden Veränderungen des Zinsniveaus des Kapitalmarkts angezeigt. Unser Augenmerk liegt deshalb auf der ständigen Optimierung unserer Beleihungssituation, um finanzielle Spielräume zu erschließen, die es auch bei zukünftig möglicherweise steigenden Zinsen zulassen, den Wohnungsbestand umfassend zu erhalten und zu modernisieren.

2. Risikobericht

Die Risikovorsorge in unserer Genossenschaft umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen, mit denen die Prozesse in ihrer Entwicklung analysiert werden, um frühzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Dem entsprechend werden geeignete Vermeidungs- und Beherrschungsszenarien entwickelt. Das Risikomanagementsystem basiert auf dem Risikohandbuch; es werden die Risiken definiert und Grenzwerte festgelegt. In Abhängigkeit davon werden die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie das mögliche Schadenspotential dargestellt und Steuerungsmaßnahmen definiert.

Ein wesentliches Risiko entsteht aus der Entwicklung des Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarkts. Durch den absehbar zunehmenden Wohnungsneubau in allen Preissegmenten, kann es mittelfristig wieder zu einem Überangebot an Wohnungen kommen. Insbesondere wenn die Prognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahl Dresdens nicht eintreten, kann es zu neuem Wohnungsleerstand kommen. Da derzeit eine Vielzahl neuer Wohnquartiere in allen Preislagen entsteht, besteht das Risiko, dass vor allem teuer errichtete Wohnungen leer stehen bleiben.

Ein weiteres Risiko besteht im zunehmenden Mangel an Fachkräften und Firmen. Für die Realisierung unserer Investitionsmaßnahmen sind wir in allen Gewerken auf den Einsatz von fachlich qualifizierten Baufirmen angewiesen. Zunehmend zeigt sich, dass Firmen in Folge der sehr guten Auftragslage nicht mehr an Ausschreibungen teilnehmen oder nur Aufträge mit hohen Umsatzzahlen bzw. hohen Gewinnerwartungen annehmen. Diesem Risiko können wir nur begegnen, wenn in allen Bereichen unserer potentiellen Auftragnehmer weiterhin Fachkräfte ausgebildet und Baumaßnahmen durch uns mit größerem zeitlichem Vorlauf geplant werden.

In diesem Zusammenhang sind auch für uns funktionierende internationale Handelsbeziehungen ohne Preisverteuerung auf Grund von Einfuhrzöllen risikominimierend.

Die weitere Entwicklung des Finanzmarktes beinhaltet neben den Chancen auch ein durch uns nicht zu beeinflussendes Risiko. Deshalb berücksichtigen wir bei der jährlichen Planung unserer finanziellen Mittel die Entwicklung der Darlehenszinsen und der Preise für Dienstleistungen und Materialien.

Nach wie vor bestehen Risiken als Folge von politischen Entscheidungen der Bundesregierung, die ihre Auswirkungen in gesetzlichen Vorgaben entfalten. Die weitere Erhöhung der Anforderungen bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden, die Eingriffe in die Gestaltung des Mietrechts, z.B. durch die Mietpreisbremse, die sich möglicherweise verteuernden Grundsteuern führen gegebenenfalls zu Verunsicherungen und verschlechtern das Investitionsklima.

3. Gesamtaussage

Im Zentrum der Entwicklung der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG steht auch perspektivisch die Erhaltung und marktkonforme Weiterentwicklung der Wohnquartiere bei gleichzeitiger nachhaltiger Sicherung der Liquidität.

Die Stabilität und die Betriebsergebnisse der Genossenschaft erlauben es jederzeit auf Marktschwankungen und unvorhersehbare Unwägbarkeiten des wirtschaftlichen Umfelds zu reagieren und somit den Mitgliedern satzungsgemäß langfristig gutes und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

Dresden, den 20.04.2018

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand

Schulze Munk

Bilanz per 31.12.2017

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	84.676,00		37.408,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	84.676,00	50.575,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	306.388.682,54		312.449.913,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.901.784,91		7.264.881,27
Grundstücke ohne Bauten	1.624.149,13		1.624.149,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	900.185,31		951.517,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.916,00		360.482,25
Anlagen im Bau	4.328.935,16		228.106,49
Bauvorbereitungskosten	55.008,30	320.606.661,35	235.771,04
Anlagevermögen insgesamt		320.691.337,35	323.202.803,90
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.848.562,81		11.794.643,00
Andere Vorräte	14.211,20	11.862.774,01	19.187,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	151.130,00		170.339,70
Sonstige Vermögensgegenstände	938.019,77	1.089.149,77	398.090,59
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.085.480,44	13.297.866,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.262,73	20.956,02
Bilanzsumme		346.750.004,30	348.903.886,96

Passiva	31.12.2017		31.12.2016
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	657.400,00		620.700,00
der verbleibenden Mitglieder	12.510.305,82		12.390.632,37
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.850,00		34.950,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(11.044,18)	13.185.555,82	(3.017,63)
Kapitalrücklage		1.341.543,43	1.309.743,43
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG	138.969.300,00		140.118.555,02
aus der Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen	(1.149.255,02)		(855.475,26)
Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	389.072,58 (312.259,67)		76.812,91 (0,00)
Andere Ergebnisrücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.940.354,91 (1.249.038,70)	141.298.727,49	691.316,21 (0,00)
Jahresfehlbetrag	0,00		-1.149.255,02
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.122.596,74 -1.561.298,37		0,00 0,00
Eigenkapital insgesamt		157.387.125,11	154.093.454,92
Rückstellungen			
Steuerrückstellung Sonstige Rückstellungen	382.700,00 543.666,00	926.366,00	0,00 563.265,68
Verbindlichkeiten			
Anleihen	3.734.600,00		4.208.600,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.204.803,20		175.114.446,95
Erhaltene Anzahlungen	12.324.362,18		12.047.197,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.140,66		60.469,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.972.216,60		2.649.984,60
Sonstige Verbindlichkeiten	137.980,55		165.965,53
– davon aus Steuern	(4.206,85)		(8.251,04)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(129,12)		(1.751,30)
		188.436.103,19	
Rechnungsabgrenzungsposten		410,00	502,50
Bilanzsumme		346.750.004,30	348.903.886,96

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	01.01.17 – 31.12.17		01.01.16 – 31.12.16
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung		48.656.337,60	47.237.140,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.919,81	84.112,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.684,60	142.163,77
Sonstige betriebliche Erträge		1.763.887,52	729.367,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		24.289.638,47	26.306.989,70
R o h e r g e b n i s		26.248.191,06	21.885.794,08
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	4.003.104,25		3.980.710,98
– Soziale Abgaben	784.296,24	4.787.400,49	772.002,02
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.581.841,50	8.490.747,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.321.647,75	1.441.296,50
Sonstige Zinserträge		1.952,40	92.437,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.889.798,17	7.309.667,77
- davon aus Abzinsung		(2.398,92)	(2.687,73)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		382.700,00	0,00
E r g e b n i s n a c h S t e u e r n		4.286.755,55	-16.193,41
Sonstige Steuern		1.164.158,81	1.133.061,61
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.122.596,74	-1.149.255,02
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.561.298,37	
Bilanzgewinn		**1.561.298,37**	

A. Allgemeine Angaben

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat Ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden unter der Registernummer 36.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel).

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

In die Herstellungskosten von Wohnbauten und Außenanlagen wurden neben Fremdkosten eigene Aufwendungen für Bauplanung und -betreuung in Höhe von EUR 63.684,60 einbezogen. Dabei handelt es sich um Einzel-, Gemein- und Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen der Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen vorgenommen:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohngebäude	
– Fertigstellung vor dem 01.01.1925	2,5
– Fertigstellung nach dem 31.12.1924	2,0
Außenanlagen	10,0
Geschäftsbauten	2,0 bis 10,0
Garagen	5,0 bzw. 10,0
Pkw-Stellplätze	3,3 bzw. 5,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,1 bis 33,3

In Vorjahren wurden bei elf Objekten Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz vorgenommen. Vom Beibehaltungswahlrecht der Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Trivialsoftware mit einem Betrag bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von mehr als EUR 150,00, die aber EUR 1.000,00 nicht übersteigen, werden vereinfachend ab dem Zugangsjahr planmäßig zu einem Fünftel abgeschrieben (Sammelposten bis 2014). Im fünften Jahr wird der vollständige Abgang unterstellt. Ab 2015 werden Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten bis EUR 410,00 im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

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

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen bzw. durchschnittlichen Einkaufspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert, flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind direkt abgeschrieben worden.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die langfristigen Rückstellungen sind gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem der durchschnittlichen Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz diskontiert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Es besteht ein Unterschiedsbetrag zwischen Handels- und Steuerbilanz in dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ in Höhe von Mio. EUR 2,0. Unter Einbeziehung der Verlustvorträge der nächsten 5 Jahre besteht eine aktive latente Steuer in Höhe von rund Mio. EUR 4,4. Aus dem Differenzbetrag resultierende aktive latente Steuern wurden entsprechend dem Ansatzwahlrecht nicht bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden EUR 11.848.562,81 (Vorjahr EUR 11.794.643,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 19.334,67 (Vorjahr EUR 28.645,04).

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen an die Versicherung EUR 149.405,31 (Vorjahr EUR 193.335,01) bestehende Ansprüche auf Tilgungszuschüsse in Höhe von EUR 699.123,00 (Vorjahr EUR 0,00).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	EUR
Rückstellungen für	
– ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	295.700,00
– Kosten der Jahresabschlusserstellung	62.714,00
– Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	53.000,00
– Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	45.300,00
– nicht genommenen Urlaub	30.295,00
– Berufsgenossenschaftsbeiträge	33.671,00
– Betriebsjubiläum	22.986,00

Bei den Anleihen handelt es sich um Genussrechtskapital. Es bestehen zum Abschlussstichtag insgesamt 341 Genussrechtsverträge, davon mit einer Laufzeit von 5 Jahren 209 Verträge und mit einer Laufzeit von 10 Jahren 132 Verträge.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsaufwendungen für Genussrechte in Höhe von EUR 91.820,47 enthalten.

Die Fristigkeiten und Verbindlichkeiten und die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	kumuliert 01.01.2017	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2017	am 31.12.2017	am 01.01.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	457.790,70	18.685,98	-6.968,08	50.575,00	520.083,60	420.382,70	21.735,07	-6.710,17	435.407,60	84.676,00	37.408,00
geleistete Anzahlungen	50.575,00	0,00	0,00	-50.575,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.575,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	508.365,70	18.685,98	-6.968,08	0,00	520.083,60	420.382,70	21.735,07	-6.710,17	435.407,60	84.676,00	87.983,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	507.062.623,16	2.057.832,18	-1.051.452,26	254.550,33	508.323.553,41	194.612.709,82	8.221.598,30	-899.437,25	201.934.870,87	306.388.682,54	312.449.913,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.282.741,52	1,00	-3.920,52	-183.602,58	10.095.219,42	3.017.860,25	179.494,78	-3.920,52	3.193.434,51	6.901.784,91	7.264.881,27
Grundstücke ohne Bauten	1.624.149,13	0,00	0,00	0,00	1.624.149,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.624.149,13	1.624.149,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	951.517,38	0,00	-51.332,07	0,00	900.185,31	0,00	0,00	0,00	0,00	900.185,31	951.517,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.176.661,48	206.625,06	-172.387,26	0,00	1.210.899,28	816.179,23	159.013,35	-172.209,30	802.983,28	407.916,00	360.482,25
Anlagen im Bau	228.106,49	3.948.166,12	0,00	152.662,55	4.328.935,16	0,00	0,00	0,00	0,00	4.328.935,16	228.106,49
Bauvorbereitungskosten	235.771,04	42.847,56	0,00	-223.610,30	55.008,30	0,00	0,00	0,00	0,00	55.008,30	235.771,04
Sachanlagen gesamt	521.561.570,20	6.255.471,92	-1.279.092,11	0,00	526.537.950,01	198.446.749,30	8.560.106,43	-1.075.567,07	205.931.288,66	320.606.661,35	323.114.820,90
Anlagevermögen insgesamt	522.069.935,90	6.274.157,90	-1.286.060,19	0,00	527.058.033,61	198.867.132,00	8.581.841,50	-1.082.277,24	206.366.696,26	320.691.337,35	323.202.803,90

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 31.12.2017 wie folgt dar:

(Vorjahreszahlen in Klammern)

GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	 1 bis 5 Jahre Euro	 	 über 5 Jahre Euro	 gesichert Euro	 Art der Sicherung
Anleihen	3.734.600,00 (4.208.600,00)	746.000,00 (448.000,00)	2.988.600,00 (3.760.600,00)		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.204.803,20 (175.114.446,95)	12.478.770,16 (10.684.342,61)	43.667.996,40 *) (42.363.393,84)		114.058.036,64 (122.066.710,50)	170.204.803,20 (175.114.446,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.324.362,18 (12.047.197,26)	12.324.362,18 (12.047.197,26)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.140,66 (60.469,52)	62.140,66 (60.469,52)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.972.216,60 (2.649.984,60)	1.972.216,60 (2.649.984,60)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	137.980,55 (165.965,53)	137.980,55 (165.965,53)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag : Geschäftsjahr Vorjahr	**188.436.103,19** (194.246.663,86)	**27.721.470,15** (26.055.959,52)	**46.656.596,40** (46.123.993,84)		**114.058.036,64** (122.066.710,50)	**170.204.803,20** (175.114.446,95)	

*) Es sind in 2018 Sondertilgungen von insgesamt 0,57 Mio. u. Tilgungszuschüsse von 0,70 Mio. Euro sowie in 2019 Sondertilgungen von 0,005 Mio. Euro berücksichtigt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet Erträge aus dem Verkauf von Wohngrundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 337.753,79, Erträge aus Versicherungsentschädigungen EUR 298.881,38 und sonstige Kostenerstattungen in Höhe von EUR 199.485,31. Außerdem enthält der Posten Tilgungszuschüsse in Höhe von EUR 833.473,00.

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kosten aus dem Rückbau von einem Wohngebäude, einem Gewerbeobjekt und einem Garagenkomplex, sowie komplett rückgebauter Außenanlagen in Höhe von insgesamt EUR 328.301,34 enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

	TEUR
Leasingzahlungen	36,3
Miete für Bürotechnik	9,2
Zahlungsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen (die Finanzierung ist in Höhe von EUR 5.567,0 mit Darlehen vorgesehen)	6.749,4

Das nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen aus Mietkautionen beläuft sich zum 31.12.2017 auf EUR 101.657,52 (Vorjahr EUR 86.113,67).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	5
Technische Mitarbeiter	8	2
Wohnungsverwalter, Hausmeister und sonstiges gewerbliches Personal	50	6
	84	13

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2017	10.603
Zugang	717
Abgang	629
Stand 31.12.2017	10.691

Die „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ (Bilanzposition) haben sich im Geschäftsjahr erhöht um EUR 119.673,45.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

Prüfungsverband

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes

Mathias Schulze

Torsten Munk

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Rolf Hinkelmann Vorsitzender
Sylvia Adam
Bernhard Becker-Flügel
Heinz Geißler
Dr. Andreas Kalz
Dr. Henri Lüdeke
Dagmar Palitzsch

Dresden, den 20.04.2018

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand

Schulze Munk

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.122.596,74 ab. Der Jahresüberschuss wird zu 10% (EUR 312.259,67) der „Gesetzlichen Rücklage“ und zu 40% (EUR 1.249.038,70) den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zugeführt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, dass der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.561.298,37 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt wird.

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017

Vorstand und Aufsichtsrat analysieren permanent die Entwicklung am Dresdner Wohnungsmarkt und die daraus entstehenden Wirkungen für unsere Genossenschaft, um mögliche Potenziale zu nutzen und eventuelle Risiken für unsere Geschäftstätigkeit zu minimieren.

Nach wie vor gibt es in unserer Genossenschaft freie Wohnungen mit einfachem Ausstattungsgrad und entsprechend geringen Mieten, Wohnungen mit gutem Ausstattungsgrad und höherer Miete, sowie Wohnungen mit gehobenem Standard und einige Neubauwohnungen, die ein entsprechend höheres Mietniveau ausweisen.

In unserer Genossenschaft ist damit eine gute Durchmischung von Mietern mit unterschiedlichen Mietinteressen möglich, was sich positiv auf das genossenschaftliche Miteinander auswirken wird.

Die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestandes wurde auch im Jahr 2017 vollzogen und die vorgesehenen Planziele der Genossenschaft wurden erfüllt.

Die positive Vermietungssituation im Ergebnis der nachhaltigen Modernisierungen zeigt sich weiterhin. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes der Genossenschaft kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Entscheidungen des Vorstandes, die nach Gesetzen oder Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit der Zielstellung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung unserer Genossenschaft schätzt der Aufsichtsrat das Geschäftsjahr 2017 als positiv ein.

In acht gemeinsamen Beratungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über die Geschäftspolitik und Unternehmensplanung sowie über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft durch schriftliche Vorlagen und detaillierte mündliche Berichte unterrichten lassen und dabei auch eigene Impulse zur zukünftigen Entwicklung gegeben.

Zusätzlich trat der Aufsichtsrat zu sechs internen Sitzungen zusammen und führte im Geschäftsjahr mehrere interne Prüfungen in der Genossenschaft durch.

Bei den gemeinsamen und internen Sitzungen war die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates immer gewährleistet und die erforderlichen Beschlüsse erhielten in allen Fällen die mehrheitliche Zustimmung.

Wichtige Schwerpunkte der regelmäßigen Beratungen mit dem Vorstand waren unter anderem:

- die Mieten-, Leerstands- und Kostenentwicklung im Geschäftsjahr sowie das strategische Entwicklungskonzept der Genossenschaft,
- Realisierung des Wirtschafts- und Finanzplanes 2017 und Planentwurf 2018, dabei Qualifizierung von Reporting und Planung,
- gemeinsame Vorbereitung und Durchführung der jährlichen Vertreterversammlung mit dem Vorstand,
- Bewertung zur Umzugsförderung für Mieter mit langer Wohndauer,
- Vor Ort-Bewertung zur aufwendigen Sanierung von Erstbezugswohnungen,
- die Vorbereitung und Beginn des Neubauvorhabens „Struve Carree“.

In der jährlichen Klausurberatung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Satzungsänderungen aufgrund der neuen Mustersatzung und die langfristige Strategie zu Investitions- und Sanierungsvorhaben ausführlich diskutiert.

Neben den genannten Beratungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende zu wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Das aktive Engagement der Aufsichtsräte trug dazu bei, die Ziele des Geschäftsjahres 2017 und die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft zu erfüllen.

Dabei ist den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Kontakt zu den gewählten Vertretern ihrer Wohngebiete sehr wichtig. Das wird auch durch ihre Teilnahme an den jährlichen Vertreterberatungen, die gezielte Problemdiskussion in einzelnen Wohngebieten sowie zahlreiche persönliche Kontakte mit den Vertretern und den Mitgliedern deutlich.

Die internen Prüfungen des Aufsichtsrates bezogen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2017, sowie die umfangreiche Analyse der Umzugsförderung für Mieter mit langer Wohndauer.
Bei den Prüfungen wurden keine Verstöße gegen geltende Regelungen festgestellt. Hinweise aus den Prüfungen wurden mit dem Vorstand beraten und inhaltlich umgesetzt.

Aus der Analyse der Umzugsförderung für Mieter mit langer Wohndauer ergab sich, dass die vorgesehenen Zielstellungen dieses Programms nicht erreicht wurden und es deshalb im 2. Halbjahr 2017 beendet wurde.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde wiederum durch den Prüfungsverband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. durchgeführt.

Die gemeinsame Abschlussbesprechung mit den Prüfern im Mai bestätigte erneut, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft solide sind und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gegeben ist.

Der für unsere Genossenschaft gesetzlich vorgeschriebene Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, den Vorstand zu entlasten und bittet auch um seine eigene Entlastung.

Zur Vertreterversammlung 2017 war keine Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern notwendig, da alle Mandate bis 2018 weiterbestehen. Der Aufsichtsrat setzt sich weiterhin aus sieben gewählten Mitgliedern zusammen.

Die Wahl in der internen Aufsichtsratssitzung am 24.07.2017 ergab folgende Funktionsverteilung im Aufsichtsrat:

Herr Dr. Hinkelmann – Aufsichtsratsvorsitzender,
Frau Palitzsch – stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
und Herr Geißler – Schriftführer.

Das für die Arbeit des Aufsichtsrates in der Vertreterversammlung 2006 bestätigte Budget ist weiterhin unverändert und konnte auch 2017 eingehalten werden

Der Aufsichtsrat ist personell und fachlich gut aufgestellt und wird sich auch in Zukunft intensiv den Anforderungen stellen, die aus der Situation des gesellschaftlichen Umfeldes und des Wohnungsmarktes in Dresden entstehen und dazu konstruktive Entscheidungen der genossenschaftlichen Organe erfordern.

Der Aufsichtsrat dankt sowohl dem Vorstand als auch den Mitarbeitern/-innen der Geschäftsstelle und der Außenstellen für die im vergangenen Jahr geleistete erfolgreiche Tätigkeit und die Einsatzbereitschaft bei der Realisierung der immer wieder neuen und vielfältigen genossenschaftlichen Aufgaben.

Dabei sind die kontinuierlichen Bemühungen um eine hohe Mieterzufriedenheit und ein aktives genossenschaftliches Zusammenleben zu würdigen.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt auch allen einsatzfreudigen Vertreterinnen und Vertretern sowie den aktiven Genossenschaftsmitgliedern, die im vergangenen Geschäftsjahr zur Gestaltung ihrer Wohnobjekte sowie des Wohnumfeldes einen Beitrag geleistet haben und damit insgesamt die stabile Weiterentwicklung unserer Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG gefördert haben.

Dresden, 20.04.2018

gez. Dr. Hinkelmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Die Vertreter der Genossenschaft

Für die Legislaturperiode 2016 bis 2020 wurden 75 Vertreter und 26 Ersatzvertreter gewählt

Wahlbezirk 1	Kmoch, Wolfgang	Lommatzscher Straße 28
Mickten	Knötzsch, Ralf	Lommatzscher Straße 19
	Hanisch, Karin	Lommatzscher Straße 20
	Haufe, Dagmar	(Ersatzvertreterin)
Wahlbezirk 2	Prof. Dr. Röher, Otfried	Lommatzscher Straße 54
6. Bauabschnitt	Fichtner, Helga	Wächterstraße 24
und WBS 70	Bunk, Jürgen	Lommatzscher Straße 89
	Dragon, Ulrike	Lommatzscher Straße 81
	Bachmann, Hubert	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 3	Männel, Martina	Andersenstraße 17
Kaditz	Wetzel, Dieter	Andersenstraße 13
	Stojan, Michael	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 4	Dr. Schmiedl, Günther	Klingerstraße 9
Übigau	Brandt, Michael	Mengsstraße 20
	Cruschwitz, Helmut	Schwindstraße 2
	Kiefer-Klaubert, Sabine	(Ersatzvertreterin)
Wahlbezirk 5	Prof. Dr. Freytag, Andreas*	Boxdorfer Straße 40
Pieschen	Baudisch, Dieter	Hellerauer Straße 14
	Jeschke, Ute	Volkersdorfer Straße 12
	Menzel, Petra	Volkersdorfer Straße 1
	Niese, Ines	Hellerauer Straße 7
	Wilke, Frank**	(Ersatzvertreter)
	Dartsch, Dirk	(Ersatzvertreter)

*) Herr Prof. Dr. Freytag ist auf den Göhrener Weg 29 gezogen und hat sein Mandat niedergelegt.
**) Herr Wilke übernimmt als Ersatzvertreter das Vertretermandat von Herrn Prof. Dr. Freytag.

Wahlbezirk 6	Felßner, Gudrun	Hans-Sachs-Straße 35
Waldstraße	Sonntag, Rommy	Waldstraße 5
	Hartmann, Hannelore	Waldstraße 3a
	Schumann, Steffen	(Ersatzverteter)
Wahlbezirk 7	Kohl, Cornelia	Dürerstraße 12
Pirnaische Vorstadt	Schmidt, Georg	Rietschelstraße 2
und Rosengarten	Rüdrich, Michael	Rietschelstraße 4
	Lorenz, Bernhard	(Ersatzvertreter)

Wahlbezirk 8	Wachs, Annelies	Bärwalder Straße. 12
Hechtgebiet	Leiteritz, Andreas*	Niederauer Platz 6
	Goerke, Mario	Bärwalder Straße 1
	Heeger, Roland	Niederauer Platz 4
	Kühn, Thomas	Hechtstraße 87
	Renz, Friedhelm	Ottendorfer Straße 19
	Mickel, Andre**	(Ersatzvertreter)
	Jähnig, Andre	(Ersatzvertreter)

*) Herr Leiteritz hat sein Vertretermandat im März 2017 niedergelegt.
**) Herr Mickel übernimmt als Ersatzvertreter das Vertretermandat von Herrn Leiteritz.

Wahlbezirk 9	Hanke, Sylvana	Kronenstraße 46
Trachau	Dolezál, Horst	Platanenstraße 17
	Piasek, Marianne	Burgsdorffstraße 34
	Gerstner, Lothar	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 10	Tollkühn, Jürgen	Grüner Weg 34
Klotzsche	Kühn, Sylvia	Grüner Weg 24
	Uhle, Ines	Lubminer Straße 3
	Gröninger, Annett	Dörnichtweg 35
	Hütter, Peter	Dörnichtweg 20
	Schmidt, Hilde	Boltenhagener Straße 47
	Braun, Andreas	Dörnichtweg 37
	Kaltofen, Barbara	Grüner Weg 27
	Boden, Dieter	(Ersatzvertreter)
	Lehmann, Ralf-Peter	(Ersatzvertreter)
	Ehring, Thomas	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 11	Manigk, Petra	Alexander-Herzen-Straße 52
Klotzsche WBS 70	Schlöffel, Angelika	Alexander-Herzen-Straße 60
	Großmann, Anita	Göhrener Weg 11
	Waskow, Kathrin	Selliner Straße 44
	Böhme, Jens	Selliner Straße 34
	Klemmer, André	Alexander-Herzen-Straße 62
	Mickan, Daniel	Theodor-Fontane-Straße 8
	Matthes, Jens	Alexander-Herzen-Straße 44
	Riemer, Bernd	(Ersatzvertreter)
	Puschnik, Sven	(Ersatzvertreter)
	Hüske, Henry	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 12	Geßner, Werner*	Mary-Wigman-Straße 4
Seevorstadt Ost	Krüger, Regina	Lindengasse 6
	Hofmann, Klaus	Walpurgisstraße 12
	Klemm, Renate	Mary-Wigman-Straße 3
	Hoth, Anita	Walpurgisstraße 9
	Weinhold, Ute	Lindengasse 4
	Freytag, Dirk	Walpurgisstraße 12
	Havekost, Brigitta	Mary-Wigman-Straße 6
	Binner, Wolfgang**	(Ersatzvertreter)
	Gebuhr, Ralph***	(Ersatzvertreter)
	Auxel, Romy	(Ersatzvertreterin)

*) Herr Geßner hat sein Vertretermandat im April 2018 niedergelegt.
**) Herr Binner übernimmt als Ersatzvertreter das Vertretermandat von Herrn Geßner.
***) Herr Gebuhr hat seine Wohnung und Mitgliedschaft gekündigt und ist somit kein Ersatzvertreter mehr.

Wahlbezirk 13	Kirsten-Lux, Christine	Am See 9/0410
Am See und	Ehnert, Peter	Am See 15/0604
Hochhäuser	Hanke, Jörg*	Am See 13/0202
	Zeumer, Anja	Am See 15/0501
	Krumbiegel, Reiner	Am See 15/0306
	Schulze, Swen	Am See 11/0211
	Zeugner, Hannelore	Reitbahnstraße 36/1207
	Scheffler, Toralf	(Ersatzvertreter)
	Misof, Claus	(Ersatzvertreter)

*) Herr Jörg Hanke hat seine Wohnung gekündigt (neu: Otto-Pilz-Straße 37), Mitgliedschaft besteht noch.

Wahlbezirk 14	Dr. Marx, Gerhard	Josephinenstraße 27
Seevorstadt West	Leistner, Monika	Reitbahnstraße 24
	Feldberg, Dietrich*	Reitbahnstraße 20
	Fix, Roswitha	Josephinenstraße 8
	Kaden, Thomas	Josephinenstraße 13
	Hofmann, Jörg**	(Ersatzvertreter)
	Schlag, Karin	(Ersatzvertreterin)

*) Herr Feldberg hat sein Vertretermandat im April 2018 niedergelegt.
**) Herr Hofmann übernimmt als Ersatzvertreter das Vertretermandat von Herrn Feldberg.

Wahlbezirk 15	Bach, Horst	Ermischstraße 7
Wilsdruffer Vorstadt	Müller, Klaus	Schweriner Straße 20
	Herrmann, Lutz	Grüne Straße 5
	Bär, Thomas	Ermischstraße 14
	Kern, Ralf	(Ersatzvertreter)

Wahlbezirk 16	Koch, Sabine	Rosenstraße 33
Seevorstadt West	Ziegler, Alexander	Rosenstraße 31
	Kothe, Andreas	Klingerstraße 7
	Herrmann, Gregor	(Ersatzvertreter)

VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN E.V.
- Gesetzlicher Prüfungsverband -

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. Mai 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG, Dresden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dresden, den 3. Mai 2018

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

Vorstand

Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden eG
Fechnerstraße 15
01139 Dresden

www.swg-dresden.de
wohnen@swg-dresden.de

Gestaltung_Bernd Hanke BBK/BMG, Dresden

Satz_graphicfamily®, Dresden

Fotos_Bernd Hanke BBK/BMG, Dresden

www.swg-dresden.de