



Geschäftsbericht 2022



Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden eG

Lagebericht



Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden eG

für das Geschäftsjahr vom
01.01.2022 bis 31.12.2022

Fechnerstraße 15, 01139 Dresden

Gründungsjahr 1954

Genossenschaftsregistereintragung
Nr. 36 Amtsgericht Dresden

Prüfungsverband

Verband
Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Dresden

Antonstraße 37, 01097 Dresden



	2022	2021
	Anzahl	Anzahl
Zahl der Mitglieder	10.342	10.413
Anzahl bewirtschafteter Wohnungen	9.585	9.591
Anzahl sonstiger bewirtschafteter Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellplätze, sonstige Einheiten, Pacht)	3.190	3.186
Anzahl der Mitarbeiter	106	101
	(Mio. Euro)	(Mio. Euro)
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12,39	12,40
Eigenkapital	170,92	169,07
Bilanzsumme	331,16	327,48
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	53,57	51,01
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	35,28	31,73
Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung, Neubau	27,93	24,94
Genussrechtskapital	1,07	1,23

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	20
IV. Chancen- und Risikobericht	22
1. Chancenbericht	22
2. Risikobericht	22
3. Gesamtaussage	24
Bilanz per 31.12.2022	26
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	28
Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022	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 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	39
Die Vertreter der Genossenschaft	42



I. Grundlagen des Unternehmens



Entsprechend der Satzung, ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

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 Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen an ihre Mitglieder ausgeben. Sie kann ihren Mitgliedern Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Das Geschäftsmodell der SWGD basiert auf den Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. Die unternehmerische Tätigkeit bezieht sich auf die Verwaltung und Bewirtschaftung der im Eigentum befindlichen Wohngebäude und Grundstücke. Diese werden zyklisch saniert und modernisiert, damit sie die Ansprüche der Genossenschaftsmitglieder bezüglich moderner Wohnformen und eines attraktiven Wohnumfelds erfüllen.



1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben war im Jahr 2022 von zahlreichen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet. Gleichzeitig stellt es auch einen Wendepunkt dar. Zum einen waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit den erheblichen Störungen in den Lieferketten zu spüren und zum anderen überschatteten die Auswirkungen des Krieges von Russland gegen die Ukraine alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen am Energiemarkt. Noch im Jahr 2021 bezog Deutschland 55 % des im Inland verbrauchten Erdgases aus Russland. Der Bedarf an Steinkohle wurde zur Hälfte, der Bedarf an Rohöl zu einem Drittel durch Importe aus Russland gedeckt (vergleiche: Jahreswirtschaftsbericht 2023 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom Januar 2023, Seite 10). Die Aufgabe der sicheren Versorgung der deutschen Wirtschaft mit Energieträgern kann somit im Jahr 2022 als schwierig und herausfordernd charakterisiert werden. Das Kriegsgeschehen, seine wirtschaftlichen Folgen und insbesondere die daraus resultierende hohe Inflationsrate haben zu nachvollziehbaren Sorgen in der Bevölkerung und hoher Unsicherheit in großen Teilen der deutschen Wirtschaft geführt (vergleiche: Jahreswirtschaftsbericht 2023 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom Januar 2023, Seite 21). Insbesondere die Turbulenzen am Energiemarkt haben zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Verbrauchern geführt. Infolge des außerordentlichen Anstiegs der Energiepreise wurde auch der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter hohen Druck gesetzt. Die Versorger mussten die drastischen Preissteigerungen an die Vermieter und Immobilienbesitzer weitergeben und diese wiederum mussten sehr kurzfristig die Vorauszahlungen der Endabnehmer deutlich erhöhen. Auch infolge dessen, kam es zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes stieg die Inflationsrate zeitweise auf über 10,0 % und lag im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 %. Die für die Wohnungswirtschaft

relevanten Baukosten sind im Jahr 2022 laut Statistischem Bundesamt deutlich gestiegen und lagen im November 2022 bei 16,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % zu. Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft wird als widerstandsfähig eingeordnet. Sie hat sich vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau wieder übertroffen.

Der Arbeitsmarkt hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist weiter gestiegen und hat im Jahresdurchschnitt 45,6 Millionen betragen. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf die Erwerbspersonen – betrug im Dezember 5,4 % und ist damit gegenüber dem Jahr 2021 um 0,4 % gesunken.

Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Dresden ist im Jahr 2022 gewachsen. Nach zwei Jahren, in denen die Einwohnerzahl rückläufig war, ist im vergangenen Jahr ein Zuwachs von rund 6.000 Einwohnern zu verzeichnen. Begründet wird dieses Wachstum mit der Zuwanderung aus der Ukraine. Alle anderen Wanderungsströme und Aspekte gleichen sich aus. Deshalb beträgt die Einwohnerzahl rund 567.000 Einwohner.

Die Anzahl der Wohnungen in der Landeshauptstadt beträgt nach einer vorläufigen Schätzung der Stadtverwaltung am Ende des Jahres 2022 ca. 308.600 Wohnungen. Die in den vergangenen Jahren bestehende Tendenz, dass mehr Wohnungen errichtet werden, hält somit weiter an.

Die Quote des Wohnungsleerstands in der Stadt Dresden wird durch die Kommunale Statistikstelle der Stadt für den 31.12.2022 mit 6,0 % angegeben.



Die Mietpreisentwicklung der Bestandsmieten vollzieht sich am Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarkt seit Jahren moderat und stabil. So beträgt die Bestandsmiete im IV. Quartal 2022 7,10 €/m² Wohnfläche und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,34 €/m² Wohnfläche erhöht. Damit liegt das Mietniveau in Dresden rund 4 Prozent unter dem Bundesmittel. Der Anstieg der Ange-

botsmieten für Neuverträge hat sich im vergangenen Jahr leicht verstärkt. Zum Ende des Jahres 2022 betragen die Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen im Durchschnitt 8,00 €/m² Wohnfläche. Sie sind damit im vergangenen Jahr um 0,15 €/m² Wohnfläche gestiegen. Die Angebotsmieten für Neubauten betragen im Durchschnitt 12,00 €/m² Wohnfläche.

2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2022 war von den Auswirkungen der kulminierenden Krisen bestimmt. Die Folge des Krieges in der Ukraine und der Inflation waren explodierende Preise für Energieträger, Materialien und Dienstleistungen. Wir haben darauf zeitnah reagiert und im Verlauf des Jahres verschiedene Anpassungen in unseren Vorgehensweisen vorgenommen. Auf Preissteigerungen wurde mit einer Anpassung unserer Einheitspreise reagiert.

Infolge der Festlegungen im Rahmen des Umgangs mit der Corona-Krise, wurden Änderungen der Arbeitsabläufe durch mobiles Arbeiten erforderlich.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorgaben der Jahresplanung erfüllt wurden.

a) Mitgliederbewegung

Am 31.12.2022 waren in der Mitgliederliste der Genossenschaft 10.342 verbleibende Mitglieder (Vorjahr 10.413) eingetragen. Die Mitglieder haben insgesamt 83.040 Anteile erworben.

Im vergangenen Jahr wurden 523 Mitglieder (Vorjahr 552) in die Genossenschaft aufgenommen und 594 Mitglieder (Vorjahr 691) haben die Genossenschaft verlassen. Die Ursache für den weiteren leichten Rückgang der Mitgliederzahl liegt in den geplanten Wohnungsmodernisierungen, die eine Freilegung von Wohnungen verlangen. In diesem Zusammenhang beenden Mitglieder auch immer wieder ihre Mitgliedschaften. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen werden wieder neue Mitglieder gewonnen, jedoch reicht derzeit die Anzahl nicht aus, um die Zahl der Mitgliedschaftskündigungen zu kompensieren.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt weiter 57 Jahre.

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beginn des Jahres	10.603	10.691	10.586	10.603	10.552	10.413
Mitgliederabgänge	629	623	622	591	691	594
Mitgliederzugänge	717	518	639	540	552	523
Ende des Jahres	10.691	10.586	10.603	10.552	10.413	10.342
verbleibende Geschäftsanteile	83.892	83.400	83.801	83.566	82.996	83.040

b) Bestandsentwicklung

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die SWGD folgenden Bestand:

Der Wohnungsbestand und die Verteilung auf die Ortsamtsbereiche bleiben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

	2022	2021
Wohnungen	9.585	9.591
Gewerbeobjekte	61	62
Garagen	797	795
PKW- und Fahrradstellplätze	1.869	1.870
Pachtobjekte	261	265

Der Wohnungsbestand der SWGD erstreckt sich im Stadtgebiet Dresdens über vier Ortsamtsbereiche: Altstadt 3.806 WE; Pieschen 2.726 WE; Klotzsche 2.347 WE; Neustadt 706 WE.





3. Lage

a) Ertragslage

Abbildung der Ertragslage in Tsd. Euro

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	53.568,0	51.009,3	2.558,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.747,8	910,6	837,2
Bestandsveränderung	2.927,4	1.463,0	1.464,4
Aktiviere Eigenleistung	114,4	113,4	1,0
	58.357,6	53.496,3	4.861,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-16.860,2	-13.841,6	-3.018,6
Instandhaltungsaufwand	-18.896,5	-18.835,0	-61,5
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	-685,3	-216,2	-469,1
Personalaufwendungen	-5.652,5	-5.531,0	-121,5
Abschreibungen	-9.009,9	-8.997,7	-12,2
Zinsaufwendungen	-2.955,3	-3.354,3	399,0
Sonstige Aufwendungen	-2.005,4	-2.661,9	656,5
	-56.065,1	-53.437,7	-2.627,4
Geschäftsergebnis	2.292,5	58,6	2.233,9
Zinsergebnis	2,4	2,9	-0,5
Ertragssteuern	-501,7	-87,1	-414,6
Jahresergebnis	1.793,2	-25,6	1.818,8

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,82 Mio. Euro erhöht. Besonderen Einfluss auf die Entwicklung des Ergebnisses haben folgende Positionen:

Die Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung hat sich im absoluten Betrag gegenüber dem Vorjahr um 2,56 Mio. Euro deutlich erhöht. Einfluss darauf haben einerseits die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um 1,25 Mio. Euro und andererseits die Erhöhung der Erlösschmälerungen wegen Leerstand um 0,15 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen um 1,46 Mio. Euro.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 0,84 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einem Objektverkauf, höheren Tilgungszuschüssen (0,40 Mio. Euro) und höheren sonstigen Zuschüssen (0,45 Mio. Euro).

Die Entwicklung der umlagefähigen Betriebskosten, durch höhere Heizkosten und durch Veränderung der Verbräuche, kommt durch die Bestandserhöhung in der Bestandsveränderung mit einer Erhöhung von 1,46 Mio. Euro zum Ausdruck.

Der Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Objekte ist zum Vorjahr nahezu unverändert. Dagegen stiegen die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung infolge der Erstausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (erste Jahresscheibe).

Die Personalkosten sind infolge planmäßig durchgeführter Anpassungen der Löhne und Gehälter an branchenübliche Vergütungen und unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Einkommensentwicklung gestiegen.

Die Zinsaufwendungen im Jahr 2022 sind um 0,40 Mio. Euro geringer als im Vorjahr. Gründe dafür sind zins-

b) Finanzlage

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

Am 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 11,22 Mio. Euro (Vorjahr 10,30 Mio. Euro). Das entsprach dem 3,3-fachen der Monatssollmiete.

Der Finanzmittelbestand ist für die Folgejahre, entsprechend der langfristigen Unternehmensplanung, ausreichend. Die im langfristigen Plan zur Realisierung vorgesehenen Projekte und Maßnahmen sind mit finanziellen Mitteln gesichert und trotz temporärer Schwankungen angemessen. Daraus resultiert die planungsseitig vorgesehene Verringerung der finanziellen Mittel.

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich folgender vereinfachter Cashflow in Tsd. Euro:

	2022	2021
Jahresergebnis	1.793,2	-25,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.009,9	8.997,7
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-29,8
Buchgewinne / Buchverluste aus dem Abgang des Anlagevermögens saldiert	-209,9	0,8
Ertrag aus Tilgungszuschuss	-403,3	-180,0
Vereinfachter Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.189,9	8.763,1

günstige Prolongationen sowie gesunkene Restschulden, im Zuge des annuitätischen Verlaufs.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 0,66 Mio. Euro zurückgegangen, weil im Jahr 2021 der Rückbau des Hochhauses Ammonstraße 68 enthalten war.

In Folge der Entwicklung des Jahresergebnisses entstehen Ertragssteuern in Höhe von 0,50 Mio. Euro.

Die Genossenschaft hat am 31.12.2022 noch Genussrechte in Höhe von 1,07 Mio. Euro (Vorjahr 1,23 Mio. Euro) im Bestand. Diese hätten im Falle einer Insolvenz der Genossenschaft keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch und würden am Verlust teilnehmen. Die Genussrechtsverträge laufen bis zum Geschäftsjahr 2026 aus und werden planmäßig zurückgezahlt.

Im Jahr 2022 wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 8,38 Mio. Euro zur Finanzierung der Modernisierungsprojekte in der Lommatzcher Straße 107 – 119 sowie zur Finanzierung des Neubauprojektes Ammonstraße 68, aber auch zur Finanzierung der Realisierung der 2. Runde Objektinstandsetzung und für den Erwerb eines bebauten Grundstücks aufgenommen. Darüber hinaus wurden Fördermittel in Höhe von 2,03 Mio. Euro ebenfalls für die Modernisierungsprojekte Lommatzcher Straße 87 – 105 und Lommatzcher Straße 107 – 119 in Form von KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Die Darlehensaufnahme beträgt somit insgesamt 10,41 Mio. Euro.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht genutzt.

c) Vermögenslage

Am 31.12.2022 beträgt die Bilanzsumme 331,16 Mio. Euro (Vorjahr 327,48 Mio. Euro). Die Bilanzstruktur ist branchentypisch und entspricht dem Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das Anlagevermögen umfasst einen Wert von 302,78 Mio. Euro (Vorjahr 303,11 Mio. Euro).

Einfluss auf die Veränderung der Bilanzsumme haben auf der Aktivseite im Wesentlichen die Verringerung des Sachanlagevermögens durch die planmäßige Abschreibung. Die Baumaßnahmen an der Ammonstraße 68 und Lommatzcher Straße 107 – 119 wurden in Höhe von 7,58 Mio. Euro aktiviert. Gleichzeitig wurden Abschreibungen auf das unbewegliche Sachanlagevermögen in Höhe von 8,88 Mio. Euro vorgenommen.

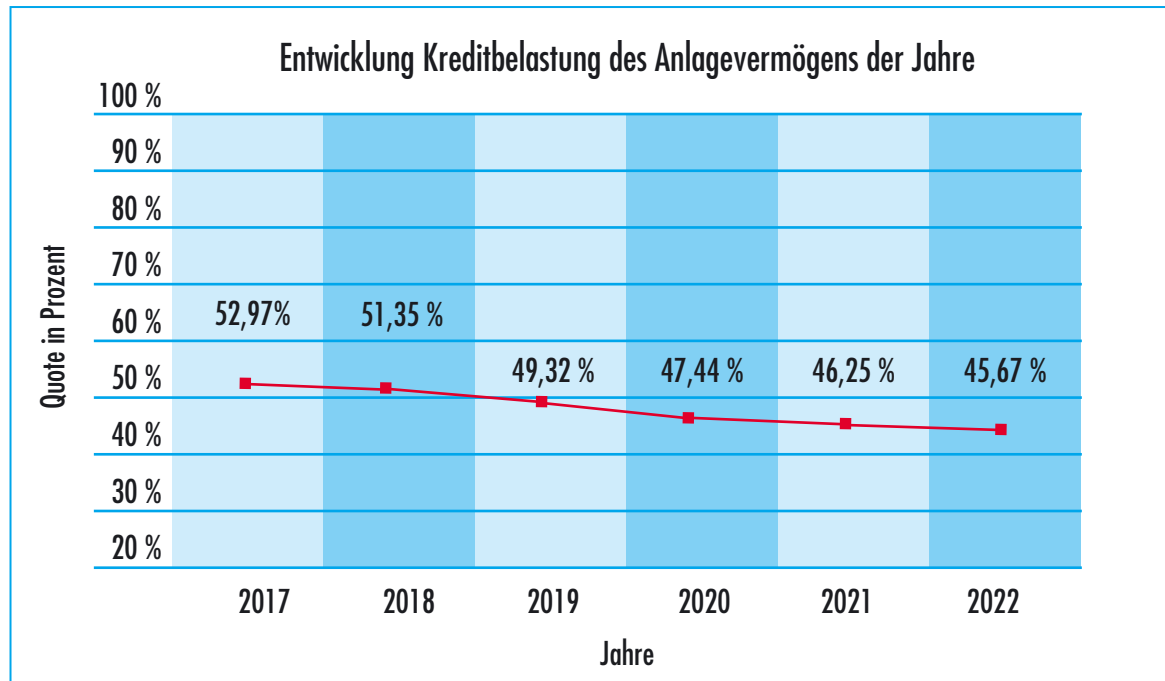
Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus der Verringerung des Fremdkapitals. Das Fremdkapital verringert sich um 2,47 Mio. Euro. Dabei wirken sich der Rückgang des Genussrechtskapitals um 0,16 Mio. Euro, die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Tilgungen und Sondertilgungen in Höhe von 12,33 Mio. Euro, sowie die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von 10,41 Mio. Euro, die das Fremdkapital erhöhen, aber auch die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen 1,65 Mio. Euro und der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen 2,30 Mio. Euro am deutlichsten aus.

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

Aktiva	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	302.775,4	91,5	303.108,3	92,6	-332,9
	302.775,4	91,5	303.108,3	92,6	-332,9
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.088,3	5,2	14.002,5	4,3	3.085,8
Finanzmittelbestand	11.218,9	3,4	10.295,7	3,1	923,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	80,1	0,0	74,5	0,0	5,6
	28.387,3	8,6	24.372,7	7,4	4.014,6
Bilanzsumme	331.162,7	100,0	327.481,0	100,0	3.681,7
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	170.211,2	51,4	168.400,8	51,4	1.810,4
Fremdkapital	138.948,8	42,0	141.417,1	43,2	-2.468,3
Rückstellungen	87,2	0,0	86,4	0,0	0,8
	309.247,2	93,4	309.904,3	94,6	-657,1
mittel- und kurzfristiger Bereich					
abfließende Geschäftsguthaben	597,1	0,2	671,4	0,2	-74,3
Rückstellungen	732,8	0,2	720,5	0,2	12,3
Verbindlichkeiten	20.584,8	6,2	16.184,6	5,0	4.400,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0	0,2	0,0	0,6
	21.915,5	6,6	17.576,7	5,4	4.338,8
Bilanzsumme	331.162,7	100,0	327.481,0	100,0	3.681,7

Das Darlehensportfolio der SWGD bestand am 31.12.2022 zu 10,77 % aus Förderdarlehen, einschließlich der Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, zu 15,04 % aus Darlehen für Altschulden und zu 74,19 % aus freien Kapitalmarktdarlehen.

Im Jahr 2022 wurde der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz für Darlehen weiter verringert. Er beträgt 2,08 % (Vorjahr 2,32 %).



Die relative Verschuldung (Kreditbelastung im Verhältnis zur Ist-Jahresnettomiete) liegt bei dem 3,5-fachen der Ist-Jahresnettomiete (Vorjahr 3,6).

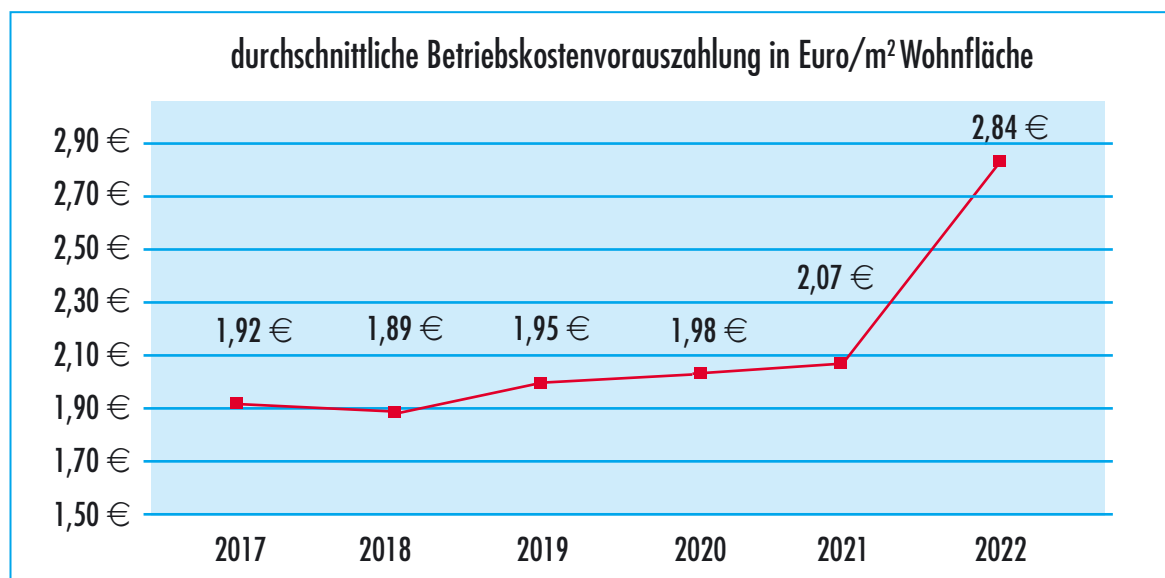
Der Mietmultiplikator ist ermittelt aus der Ist-Miete und dem erlösrelevanten Anlagevermögen. Er liegt bei dem 7,3-fachen der Jahresnettomiete (Vorjahr 7,7).

Die Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche liegt am 31.12.2022 bei 254,25 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 257,71 Euro/m² Wohnfläche).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt bei 51,58 % (Vorjahr 51,63 %).

d) Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet.



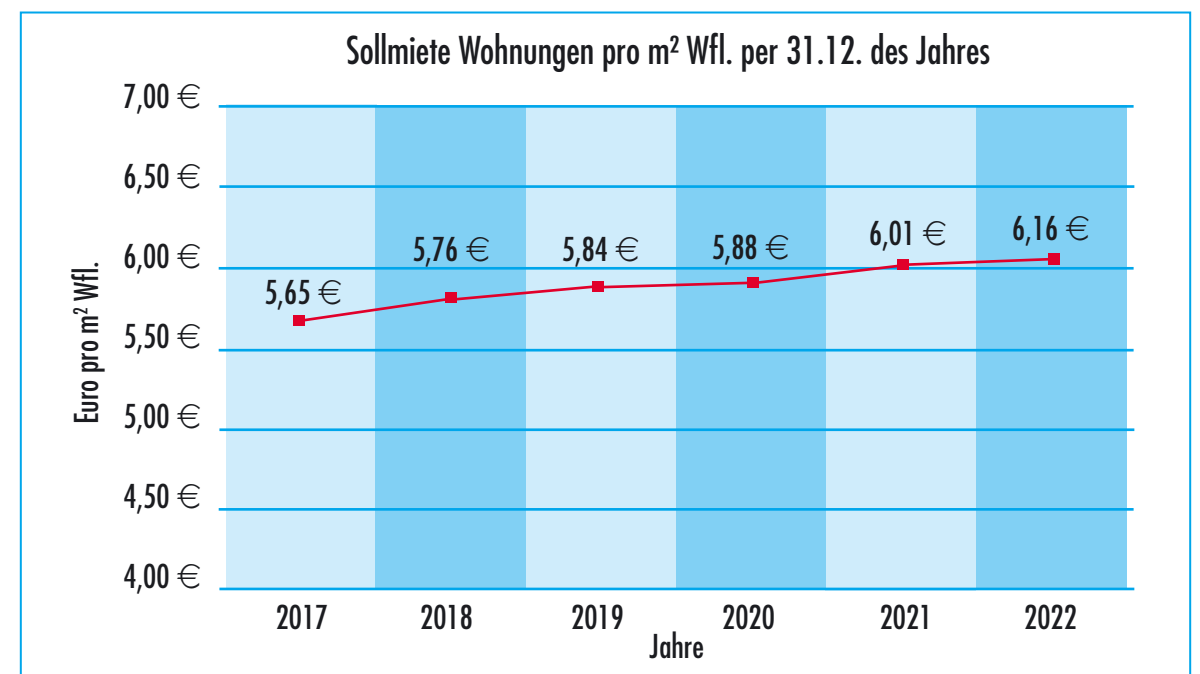
a) Mietentwicklung/Mietrückstände/Betriebskostenvorauszahlungen

Am 31.12.2022 lagen die Erträge aus Sollmieten ohne Pach-ten und ohne Untermietszuschläge bei 40,89 Mio. Euro (Vorjahr 39,64 Mio. Euro). Gegenüber dem 31.12.2021 ergibt sich ein Mietzuwachs in Höhe von 1,25 Mio. Euro.

der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete in 3.176 Wohnungen und die Vereinbarung marktkonformer Miet-höhen bei Neuvermietungen in 680 Wohnungen erreicht.

Die Neuvermietung der Wohnungen erfolgte zu einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von 6,63 Euro pro m² Wohnfläche (Vorjahr 6,38 Euro pro m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich per 31.12.2022 eine durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche von 6,16 Euro. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 0,15 Euro/m² Wohnfläche. Die Erhöhung wurde durch die Anpassung



Die Forderungen aus Vermietung sind seit mehreren Jah-ren auf sehr niedrigem Niveau und betragen auch im Jahr 2022 nur 0,17 Mio. Euro (Vorjahr 0,12 Mio. Euro). Die Mietforderungsquote der Sollmieten, einschließlich der ab-gerechneten Betriebskosten, per 31.12.2022 beträgt 0,30 % (Vorjahr 0,22 %).

Das Niveau der Betriebskostenvorauszahlungen ist im vergangenen Jahr gestiegen und beträgt per 31.12.2022 durchschnittlich 2,84 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 2,07 Euro/m² Wohnfläche). Die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sind nahezu konstant geblieben und um 0,04 Euro/m² Wohnfläche gestiegen.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden 29 fristlose Kündigungen durch die SWGD ausgesprochen (Vorjahr 29).

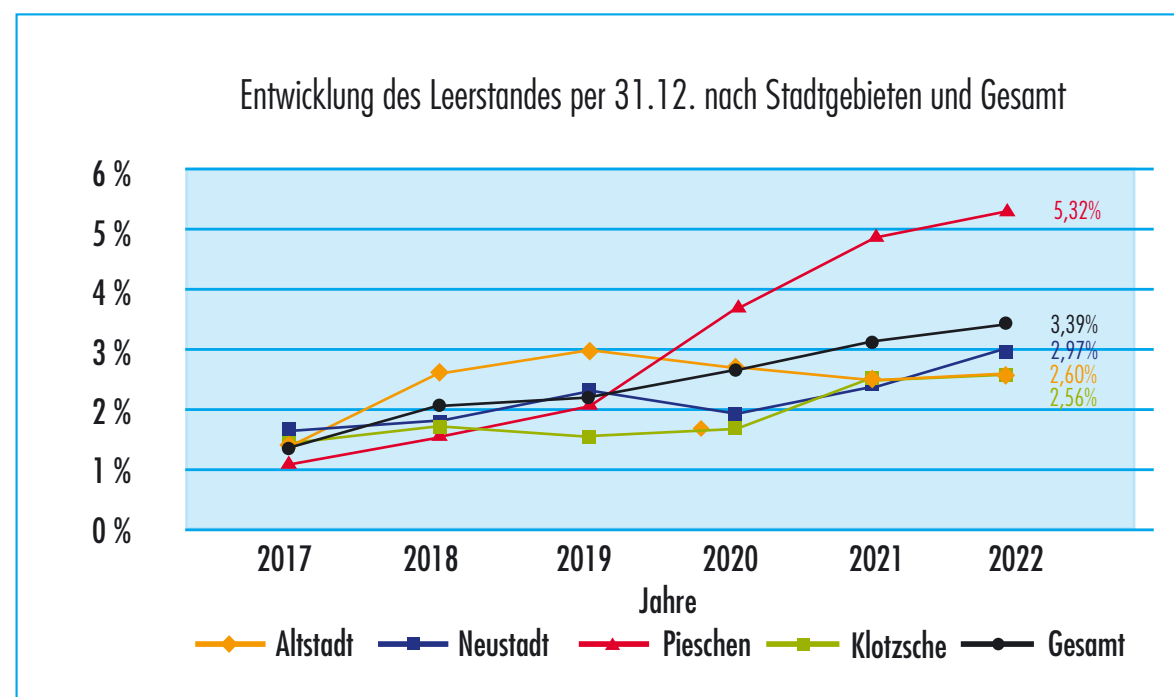
7 Wohnungen wurden durch Zwangsräumungen wieder in Besitz genommen (Vorjahr 5).

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

b) Wohnungsleerstand

Am 31.12.2022 waren insgesamt 325 Wohnungen (Vorjahr 290) nicht vermietet. Die Erhöhung des Leerstandes ist die Folge von strategischen Entscheidungen zur Durchführung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen in unterschiedlichen Quartieren, die nicht in bewohntem Zustand erfolgen können. Nach Abschluss der Maßnahmen gehen wir von einer wesentlich besseren Vermietbarkeit aus. Territoriale oder strukturelle Leerstandsschwerpunkte sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Leerstandssituation stellt sich nach Stadtgebieten wie folgt dar:



Im Jahr 2022 wurden 680 Mietverträge (Vorjahr 724) neu abgeschlossen. Diesen Neuvermietungen stehen 718 beendete Mietverträge (Vorjahr 779) gegenüber. Daraus resultiert eine Fluktuationsquote von 7,49 % (Vorjahr 8,12 %).

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betragen am 31.12.2022 insgesamt 1,17 Mio. Euro (Vorjahr 1,02 Mio. Euro). Dieser Betrag bedeutet eine Erlösschmälerungsquote von 2,86 % (Vorjahr 2,57 %).

c) Investitionen, Komplexsanierungen, Modernisierungen

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 haben wieder mehrere Modernisierungsvorhaben dazu beigetragen, unseren Immobilienbestand weiter zu verbessern. Im Wesentlichen waren die Maßnahmen davon geprägt, dass wir die komplexe Sanierung unserer WBS 70 Bestände in der Lommatzcher Straße fortgesetzt haben. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand wurde planmäßig instandgehalten, instandgesetzt und modernisiert. Insgesamt hat die Genossenschaft dafür 27,9 Mio. Euro aufgewendet. Im Rahmen der Instandsetzung wurde eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich saniert. Mit unseren Maßnahmen verfolgen wir weiterhin zielstrebig den Anspruch, die Wohnzufriedenheit für unsere Mitglieder weiter zu steigern und die Attraktivität unserer Quartiere auch für potenzielle Neukunden zu erhöhen. Im wohnungswirtschaftlichen Zusammenhang, und konkret im Rahmen der Objektstrategien, spielt nach wie vor der Erhalt unserer vorhandenen Bestandsimmobilien eine vorrangige Rolle. Im Fokus stehen die Gebäude sowie die Außenanlagen.

Beispielhaft für die quartiersorientierte Investitionstätigkeit stehen folgende bauliche Maßnahmen, die wir im Jahr 2022 umgesetzt haben.

WBS70 Lommatzcher Straße 55 – 119

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die im Jahr 2020 begonnene Aufwertung für unser Quartier am Elbepark unter dem Slogan „Lommi goes green“ fortgesetzt. Im nunmehr dritten von insgesamt fünf Bauabschnitten wurden im Vorfeld der Sanierungsarbeiten drei Hauseingänge (Lommatzcher Straße 115-119) vollständig freigelegt. Somit hatten wir die Möglichkeit, in diesen drei Hauseingängen die Wohnungsgrundrisse anzupassen und konnten sicherstellen, dass alle Wohnungen über einen eigens geschaffenen innenliegenden Aufzug erreichbar sind. Darüber hinaus wurde die Fassade gedämmt und mit vorgehangenen Aluminium-Verbundplatten optisch aufgewertet. Außerdem wurde, wie bereits in den fertig gestellten Bauabschnitten, im Rahmen der Strangsanierung, die einstige zentrale Warmwasserversorgung auf eine dezentrale Warmwasserversorgung umgestellt. Die Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Treppenhäuser und der Wohnungseingangstüren runden die baulichen Maßnahmen des Jahres 2022 ab. Insgesamt investierte die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG im

dritten Bauabschnitt 7,8 Mio. Euro. Für das Gesamtprojekt Lommatzcher Straße wurden im vergangenen Jahr 8,7 Mio. Euro investiert.

Ammonstraße 68

Nach erfolgreichem Rückbau des Bestandsgebäudes wurde der Hochbau sowie der Innenausbau im Geschäftsjahr 2022 planmäßig fortgesetzt. Mittlerweile haben wir unser Ziel erreicht und das Gebäude zum 01.04.2023 fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen. Für die Neubautätigkeit hat die SWGD im Jahr 2022 5,8 Mio. Euro investiert.

Laufende Reparaturen/Wohnungswechsel

Für laufende Instandhaltungen – insbesondere Reparaturen in den Wohnungen und an den Gebäuden der Genossenschaft einschließlich Blitzschutz und Elektrorevisionen sowie in der Freifläche – wurden im Jahr 2022 insgesamt 2,6 Mio. Euro aufgewendet. Im Rahmen des Wohnungswechsels, also bei der Instandsetzung leer gewordener Wohnungen, wurden im Geschäftsjahr 2022 für 737 Wohnungen insgesamt 6,5 Mio. Euro investiert.

Instandsetzung

– Zweite Runde der Objektinstandsetzung

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag auch im Jahr 2022 in der Erhaltung unseres vorhandenen genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Die Fassaden, Balkone und Treppenhäuser müssen überarbeitet, ergänzt bzw. teilweise erneuert werden. Vor diesem Hintergrund haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unser Konzept der „zweiten Runde der Objektinstandsetzung“ kontinuierlich fortgeführt und die finanziellen Mittel effektiv eingesetzt. Hauptaugenmerk haben wir dabei auf unsere Gebäude mit dem Bautyp IW74 in Klotzsche gelegt. Dort haben wir die vor Jahren begonnenen Maßnahmen zur Entkoppelung der erdgasgestützten Warmwasseraufbereitung fortgesetzt. Neben den hierfür notwendigen Arbeiten in den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro haben wir Brandabschnitte im Dachbodenbereich, die Fassade, die Treppenhäuser sowie Balkone baulich ertüchtigt. Insgesamt wurden für die Leistungen im Rahmen der zweiten Runde der Objektinstandsetzung im Jahr 2022 3,1 Mio. Euro eingesetzt.

– Sonstige Instandsetzung

Weitere Instandsetzungen realisierte die Genossenschaft unter anderem im Rahmen von Heizungsoptimierungen und Präventivmaßnahmen zur Erhaltung der Trinkwasserqualität mit einem finanziellen Volumen in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Bereits vor Jahren haben wir damit begonnen, bei unseren denkmalgeschützten Objekten die Holzfenster und Fensterläden zu überarbeiten. Diese Arbeiten haben wir auch im Jahr 2022 für 0,2 Mio. Euro fortgesetzt.

– Rauchwarnmelder

Mit der Novellierung der Landesbauordnung besteht nunmehr in Sachsen die Pflicht, in Bestandswohnungen alle Wohnräume mit einem Rauchwarnmelder auszustatten. Da wir gesetzlich verpflichtet sind, die Ausrüstung mit Rauchwarnmeldern bis spätestens 31.12.2023 abzuschließen, haben wir im Jahr 2022 diesbezügliche Maßnahmen in einem Gesamtwert von 0,4 Mio. Euro durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir hierfür 0,6 Mio. Euro ein und sind überzeugt, dass wir pünktlich alle Wohnungen entsprechend ausgestattet haben werden.

– Freifläche

Die Wohnquartiere unserer Genossenschaft zeichnen sich insbesondere durch großzügige und weitläufige Freiflächen aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir u.a. die im Jahr 2021 angefangene Entwicklung der Freifläche im Klotzcher Quartier Boltenhagener Straße 45 – 53, 57 – 69 / Dörnichtweg 33 – 41 fortgesetzt und die Verbindungswege erneuert. Insgesamt wurden für die Instandsetzungsprojekte in unseren Freiflächen im Jahr 2022 0,3 Mio. Euro aufgewendet.

d) Personalentwicklung

Am 31.12.2022 waren 104 Personen in der Genossenschaft beschäftigt. Davon waren 5 Personen Auszubildende. 22 Personen sind als Hausmeister/Hausmeisterin in unserem Wohnungsbestand tätig.

Im Jahr 2022 haben 9 Beschäftigte die Genossenschaft verlassen (davon 4 wegen Renteneintritt). 9 Beschäftigte und 3 Auszubildende wurden neu eingestellt.

Der Personalbestand unserer Genossenschaft gewährleistet nach der Größe und der Struktur eine umfassende und serviceorientierte Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 wurde in Abstimmung mit dem Betriebsrat eine Angleichung aller Löhne und Gehälter an die branchenüblichen Einkommenshöhen vorgenommen.

Der Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommt durch die voranschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse eine besondere Bedeutung zu. Zur Weiterbildung werden regelmäßig Seminare und Schulungen in allen Fachbereichen der Immobilienwirtschaft angeboten.

Der Ausbildung von Immobilienkaufleuten kommt mit Blick auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel weiterhin große Bedeutung zu. Deshalb wurden im September 2022 drei Auszubildende eingestellt.

Zur Bindung der Beschäftigten besteht ein umfassendes Angebot von Leistungen im Rahmen der Sozial- und Gesundheitsvorsorge.



III. Prognosebericht



Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes nicht verlässlich möglich. Diese Aussagen hängen von der weiteren Entwicklung des Krieges mit dem Ausmaß und der Dauer und den darauffolgenden wirtschaftlichen sowie sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die weitere Entwicklung der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden wird sich auch zukünftig auf der Basis stabiler gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Verhältnisse vollziehen. Wir gehen deshalb von einer geordneten Entwicklung in den nächsten Jahren aus. Das wirtschaftliche Handeln war und ist gemäß dem genossenschaftlichen Grundverständnis einer nachhaltigen Wirtschaftsweise verpflichtend. Die oben genannten Unwägbarkeiten und nicht vorhersehbaren weltpolitischen Ereignisse bestimmen jedoch die Unsicherheiten der getroffenen Annahmen.

Im Vordergrund steht nach wie vor eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder.

Unsere mittelfristige Wirtschaftsplanung beinhaltet deshalb alle Aspekte, um die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen im IV. und V. Bauabschnitt der WBS70-Quartiere in der Lommatzcher Straße und die geplante zweite Runde der Objektinstandsetzung in den IW74-Objekten im Ortsamtsbereich Klotzsche bis zum Jahr 2027 abzuschließen. Danach wird die zweite Runde Objektinstandsetzung im Ortsamtsbereich Altstadt planmäßig fortgesetzt.

Neben diesen Maßnahmen wird an der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unter zukunftsorientierten klima- und energietechnischen sowie sicherheitstechnischen Gesichtspunkten und marktorientierten Anforderungen gearbeitet. Nach Abschluss der Errichtung des Neubaus Ammonstraße 68 wird die Neubautätigkeit vorerst mittelfristig nicht fortgesetzt.

Die für das Wirtschaftsjahr 2022 formulierten Prognosewerte, bezüglich des zu erwarteten Jahresüberschusses in Höhe von 1,12 Mio. Euro, sind mit einem tatsächlichen Jahresüberschuss in Höhe von 1,79 Mio. Euro erreicht worden.

Aus der aktualisierten Planung resultiert für das Jahr 2023 voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 0,76 Mio. Euro und für das Jahr 2024 ein Jahresüberschuss von 2,0 Mio. Euro. Die Gesamtinvestitionen betragen für das Jahr 2023 voraussichtlich 25,2 Mio. Euro und für das Jahr 2024 22,6 Mio. Euro.

Auf Grund der stabilen Entwicklung des Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarktes enthält der langfristige Plan unserer Genossenschaft für die Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den nächsten Jahren keine zu erwartenden nennenswerten Steigerungen. Die Entwicklung des Leerstandes resultiert aus geplanten Modernisierungsmaßnahmen, die ein temporäres Leerziehen dieser Wohnungen erfordern. Mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen wird jeweils von einer Vollvermietung der Wohnobjekte ausgegangen. Gestützt wird diese Prognose durch die Erfahrungen der vergangenen Jahre mit dem Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen und der vorausgesagten Bevölkerungsentwicklung für Dresden. Der Leerstand wird sich danach in den nächsten Jahren voraussichtlich zwischen 310 und 380 Wohnungen bewegen.

Die Entwicklung der Höhe der Nutzungsgebühren erfolgt auch zukünftig in einem sozial verantwortbaren Rahmen. Der wesentliche Teil des Erhöhungspotenzials wird durch die Vereinbarung marktkonformer Mieten bei Neuvermietungen realisiert. Mieterhöhungen auf Basis von Vergleichsmieten nach dem gültigen Mietspiegel werden ebenso weiter erfolgen, weil die Finanzierung der Maßnahmen infolge der Klima- und Energiekrise langfristig gesichert werden muss. Die Erhöhungsspielräume werden dabei planmäßig zu Gunsten des Vermietungserfolges nicht ausgereizt. Für das Ende des Jahres 2027 wird eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,39 €/m² Wohnfläche prognostiziert.

Die Finanzierung, der in den kommenden Jahren vorgesehenen Maßnahmen, ist gesichert und erfolgt mit Eigen- und Fremdmitteln. Die Fremdmittel werden in der Regel nur bis zu einer Höhe von 50 % der bisherigen jährlichen Tilgungsleistungen aufgenommen, damit der Verschuldungsgrad weiter verringert werden kann.

Zur Realisierung der Aufgaben, die durch die geforderte klimaneutrale Gestaltung der Wohnungsbestände und die damit im Zusammenhang stehende CO₂-Bilanzierung sowie die nachhaltige Gestaltung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsprozesse, werden entsprechende Handlungskonzepte erstellt. Wesentlichen Einfluss wird dabei das zu erwartende neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) entfalten, wonach ab dem Jahr 2025 beispielsweise neu eingebaute Heizungsanlagen mit 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden müssen. Ferner wird der Einsatz von Solaranlagen verpflichtend geregelt. Für die Realisierung dieser Aufgaben ist die Schaffung verbindlicher Fördermöglichkeiten, mit verlässlichen Rahmenbedingungen, unumgänglich.



1. Chancenbericht

Die Chancen, die sich für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten, sind maßgeblich von der weiteren Entwicklung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, national sowie international, abhängig.

Wir gehen davon aus, dass die Einnahmen der Genossenschaft stabil gesichert bleiben. Die weiterhin geplante umsichtige und moderate Entwicklung der Nutzungsgewehre basiert auf dem Verständnis der Mitglieder, dass für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Wohnqualität unseres Wohnungsbestandes der Einklang des Niveaus der Mietpreise und des Niveaus der Einkommen der Mitglieder Voraussetzung sind.

Nach wie vor stehen unsere geplanten Baumaßnahmen im Kontext unserer finanziellen Möglichkeiten und personellen Kapazitäten. Die Struktur unseres Wohnungsbestandes hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Wohnumfeld, ist auch aus heutiger Sicht zukunftsfähig.

Gleichwohl wird durch die fortschreitende Entschuldung der Genossenschaft durch planmäßig vereinbarte Tilgungen und Sondertilgungen das Darlehensvolumen von derzeit 138 Mio. Euro auf 79 Mio. Euro im Jahr 2032 verringert. Dadurch werden in den kommenden Jahren zusätzlich neue Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der Energiewende in der SWGD geschaffen.

Seit Jahren liegt unser Augenmerk auf der ständigen Optimierung unserer Beleihungssituation, um finanzielle Spielräume zu erschließen. Unsere Planung ist so aufgestellt, dass es auch bei steigenden Zinsen möglich ist, den Wohnungsbestand umfassend zu erhalten und zu modernisieren. Dabei kommt dem effizienten und ressourcenschonenden Umgang mit Energieträgern und der umweltfreundlichen Gestaltung unserer Wohnquartiere eine neue Bedeutung zu. Die Anforderungen der Banken zur Vergabe von Darlehen sind unter den Aspekten der Energiewende realisierbar.

2. Risikobericht

Unsere genossenschaftliche Risikovorsorge liegt in der steten Beobachtung und Analyse der Prozesse im internationalen und nationalen Maßstab sowie im kommunalen Bereich und am Dresdner Wohnungsmarkt. Das ist die Grundlage, um daraus rechtzeitig Entscheidungen und Maßnahmen für unsere Genossenschaft abzuleiten. Dementsprechend erfolgt eine Qualifizierung der Risikobewertung im Risikohandbuch. Die Risikobewertung in unserer Genossenschaft umfasst eine Vielzahl von Steuerungsmaßnahmen, die geeignet sind, frühzeitig den entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken entgegen zu wirken. Unser Risikomanagementsystem, mit dem Kernbaustein des Risikohandbuchs, bildet die Grundlage für eine schlüssige und vollständige Bewertung der vorhandenen Risikofaktoren. Auf Basis dessen werden monatliche Controlling-Berichte verfasst, um Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Entwicklung frühzeitig zu erkennen.

Die seit Oktober des Jahres 2021 zu verzeichnende Steigerung der Energiepreise wurde mit Beginn des Ukraine-Krieges deutlich forciert. Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätseingänge zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Gleichzeitig wurden in nicht unerheblichem Umfang die Vorauszahlungen unserer Mieter auf freiwilliger Basis angepasst. Zwischenzeitlich sind die Marktpreise für Gas und Rohöl wieder deutlich zurückgegangen. Eine weitere Entwicklung ist derzeit schwer absehbar. Als Element der Gegensteuerung gegen unerwartete Preissteigerungen wurde eine Liquiditätsreserve in Form einer Kreditlinie verhandelt, die jederzeit abrufbar ist.

Das Risiko der zukünftigen Energiepreisentwicklung und weiterhin bestehender hoher Inflationsraten birgt die Gefahr von steigenden Mietausfällen und höheren Mietrückständen.

Dem steuert die Genossenschaft mit vorausschauender Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und Ausweitung der bestehenden Mietschuldenberatung entgegen. Derzeit haben wir jedoch keine Hinweise, dass mit erhöhten Mietausfällen gegenüber den Vorjahren zu rechnen ist.

Das Risiko der sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen für die Zukunft ist derzeit geprägt von steigenden Zinsen für Immobilienkredite. Die finanziellen Auswirkungen steigender Zinsen sind in unserer Liquiditätsplanung umfassend berücksichtigt. Derzeit sind keine wesentlichen Risiken zu erkennen, da genügend Potential zur langfristigen und nachhaltigen Sicherung der Liquidität in der Genossenschaft besteht.

Neben dem Risiko von weiteren Lieferengpässen, bestehen größere Risiken in der Entwicklung der Baukosten und der Instandhaltungsaufwendungen. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungspläne wurde das höhere Preisniveau berücksichtigt. Wir analysieren regelmäßig unsere geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Mit der zukünftigen Neuberechnung der Grundsteuer erwachsen ab dem Jahr 2025 zwei weitere Risiken. Zum einen besteht die Gefahr, dass die Höhe der Grundsteuer wesentlich steigt und zum zweiten ist die zukünftige Umlagefähigkeit, im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen, in Frage gestellt.

Mit der Energie- und Klimakrise kommt ein Paradigmenwechsel, nach dem sämtliche Maßnahmen an Wohnimmobilien klimafreundlich, ressourcenschonend, energetisch sinnvoll und bezahlbar zu gestalten sind. Damit herrschen gegenwärtig in der Wohnungs- und Immobilienbranche Ungewissheit und Planungsunsicherheit. Verschärft wird die bestehende Situation durch den Mangel an Fachkräften, die aber zur Lösung der Aufgaben unverzichtbar sind.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Zu benennen sind die geplante Steigerung der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes und der zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Unsere Tilgungs- und Fremdfinanzierungsstrategie hat nach wie vor zum Ziel, langfristig freie, objektkonkrete Beleihungsspielräume zu schaffen. Damit wird für zukünftige Finanzierungen von Modernisierungsmaßnahmen die Grundlage gelegt, auf die wachsenden technischen und baulichen Anforderungen in geeigneter Weise reagieren zu können. Für eine stabile und langfristig zuverlässige Zusammenarbeit mit unseren geschäftlich gebundenen Banken ist es unerlässlich, dass die Banken bei der zukünftigen Definition ihrer Geschäftsfelder auch das Vertrauen in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beibehalten.

Mit der fortschreitenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse wachsen neue Risiken durch Cyberkriminalität. Im Rahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit der zu verarbeitenden Daten gilt es, durch Einbeziehung externer Partner, den sich dynamisch verändernden Anforderungen jederzeit gerecht zu werden.


3. Gesamtaussage

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG wird auch unter Berücksichtigung der Vielzahl von Krisen sowie politischen und wirtschaftlichen Einflüssen ein solider Bestandteil des Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarktes bleiben. Die Geschäftstätigkeit fokussiert sich auf die Durchführung von Maßnahmen, die notwendig sind, um den Wohnungsbestand auf einem modernen technischen Niveau, vermietbar und trotzdem bezahlbar zu gestalten. Damit wird den Mitgliedern satzungsgemäß ein langfristig gutes und sicheres Wohnen gewährleistet.

Dresden, den 26.04.2023

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand


Mathias Schulze


Torsten Munk





Bilanz per 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021
	EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		18.725,27	21.520,15
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	283.259.461,11		289.388.220,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.493.379,02		6.602.692,46
Grundstücke ohne Bauten	1.622.462,38		1.622.462,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	740.078,15		793.990,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.918,02		286.507,08
Anlagen im Bau	10.067.128,68		4.235.679,44
Bauvorbereitungskosten	309.250,48	302.756.677,84	157.219,06
Anlagevermögen insgesamt		302.775.403,11	303.108.291,69
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	16.582.802,18		13.655.397,02
Andere Vorräte	9.065,00	16.591.867,18	12.253,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	166.503,05		115.690,08
Sonstige Vermögensgegenstände	329.939,94	496.442,99	219.185,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.218.863,11	10.295.731,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		80.100,03	74.449,18
Bilanzsumme		331.162.676,42	327.480.999,03

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	582.267,76		654.900,00
der verbleibenden Mitglieder	12.390.600,00		12.399.767,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.850,00		16.500,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(24.032,24)	12.987.717,76	(3.682,24)
Kapitalrücklage		1.477.893,43	1.451.543,43
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG (dav. für Jahresfehlbetrag VJ entnommen)	138.943.712,64 (-25.587,36)		138.969.300,00 (0,00)
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	1.739.898,26 (179.321,45)		1.560.576,81 (0,00)
Andere Ergebnisrücklage (dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt)	14.762.477,16 (717.285,80)	155.446.088,06	14.045.191,36 (0,00)
Jahresfehlbetrag		0,00	-25.587,36
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.793.214,50 -896.607,25	896.607,25	0,00 0,00
Eigenkapital insgesamt		170.808.306,50	169.072.192,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellung Sonstige Rückstellungen	163.208,00 656.854,10	820.062,10	96.637,00 710.279,50
Verbindlichkeiten			
Anleihen	1.070.100,00		1.233.100,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.323.113,53		140.184.042,71
Erhaltene Anzahlungen	14.516.481,23		12.866.224,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.225,37		74.031,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.430.769,46		3.128.081,03
Sonstige Verbindlichkeiten	106.776,85		116.231,50
– davon aus Steuern	(12.407,00)		(9.936,45)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.702,35)		(180,80)
		159.533.466,44	
Rechnungsabgrenzungsposten		841,38	180,00
Bilanzsumme		331.162.676,42	327.480.999,03

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	01.01.22 – 31.12.22		01.01.21 – 31.12.21
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung		53.568.008,92	51.009.319,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.927.405,16	1.463.032,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		114.409,80	113.380,70
Sonstige betriebliche Erträge		1.747.806,02	910.546,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		35.283.051,25	31.731.525,33
R o h e r g e b n i s		23.074.578,65	21.764.753,56
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	4.708.175,93		4.600.086,34
– Soziale Abgaben	944.318,65	5.652.494,58	930.881,84
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.009.897,43	8.997.654,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.004.202,25	2.654.944,03
Sonstige Zinserträge		2.884,91	4.513,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.955.791,65	3.355.970,10
– davon aus Abzinsung		(461,42)	(945,72)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		501.719,03	87.062,00
Ergebnis nach Steuern		2.953.358,62	1.142.668,83
Sonstige Steuern		1.160.144,12	1.168.256,19
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		1.793.214,50	-25.587,36
Einstellung in Ergebnissrücklagen		896.607,25	
Bilanzgewinn		896.607,25	



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 und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

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 114.409,80 einbezogen. Dabei handelt es sich um Einzel-, Gemein- und Verwaltungskosten.

Im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 33.187,53 direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Außerdem wurden im Posten „Anlagen im Bau“ Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 3.146,51 von den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten direkt abgesetzt.

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	6,7 bis 33,3

In den Jahren 1995 – 2005 wurden bei elf Objekten auf nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungs-

maßnahmen (EUR 10.631.678,21) Abschreibungen nach dem Fördergebietgesetz vorgenommen. Vom Beibehaltungswahlrecht der Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Daraus resultieren um EUR 212.633,56 niedrigere planmäßige Abschreibungen im Geschäftsjahr.

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Trivialsoftware werden ab 2018 mit einem Betrag bis EUR 250,00 im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Ab 2018 werden Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von EUR 250,00 bis EUR 800,00 im Zugangsjahr vollständig beschrieben und der Abgang unterstellt.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden angemessene 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“. Unter Einbeziehung der Verlustvorträge der nächsten 5 Jahre bestehen aktive latente Steuern. Diese 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 16.582.802,18 (Vorjahr EUR 13.655.397,02) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 25.978,15 (Vorjahr EUR 20.022,58).

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen an die Versicherung EUR 108.928,71 (Vorjahr EUR 126.804,79).

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	EUR
Rückstellungen für	
– ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	351.295,00
– Kosten der Jahresabschlussstellung	101.609,00
– Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	73.467,10
– Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	60.600,00
– nicht genommenen Urlaub	43.253,00
– Betriebsjubiläum	26.630,00

Bei den Anleihen handelt es sich um Genussrechtskapital. Es bestehen zum Abschlussstichtag insgesamt 78 Genussrechtsverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Zinsaufwendungen für Genussrechte in Höhe von EUR 37.085,66 (Vorjahr EUR 37.446,60) enthalten.

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



Anlagenpiegel													
Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	kumuliert	im	auf	Umbuchungen	kumuliert	am	am	
	01.01.2022				31.12.2022	01.01.2022	Geschäftsjahr	Abgänge		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	309.726,23	8.073,56	0,00	0,00	317.799,79	288.206,08	10.868,44	0,00	0,00	299.074,52	18.725,27	21.520,15	
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	309.726,23	8.073,56	0,00	0,00	317.799,79	288.206,08	10.868,44	0,00	0,00	299.074,52	18.725,27	21.520,15	
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	523.391.183,00	1.792.834,86	-106.537,70	897.443,41	525.974.923,57	234.002.962,28	8.767.717,15	-55.216,97	0,00	242.715.462,46	283.259.461,11	289.388.220,72	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.483.338,34	3,00	0,00	0,00	10.483.341,34	3.880.645,88	109.316,44	0,00	0,00	3.989.962,32	6.493.379,02	6.602.692,46	
Grundstücke ohne Bauten	1.622.462,38	0,00	0,00	0,00	1.622.462,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.622.462,38	1.622.462,38	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	793.990,40	0,00	-53.912,25	0,00	740.078,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.078,15	793.990,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.477.828,83	100.406,34	-13.888,06	0,00	1.564.347,11	1.191.321,75	121.995,40	-13.888,06	0,00	1.299.429,09	264.918,02	286.507,08	
Anlagen im Bau	4.235.679,44	6.589.119,99	0,00	-757.670,75	10.067.128,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.067.128,68	4.235.679,44	
Bauvorbereitungskosten	157.219,06	291.804,08	0,00	-139.772,66	309.250,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.250,48	157.219,06	
Sachanlagen gesamt	542.161.701,45	8.774.168,27	-174.338,01	0,00	550.761.531,71	239.074.929,91	8.999.028,99	-69.105,03	0,00	248.004.853,87	302.756.677,84	303.086.771,54	
Anlagevermögen insgesamt	542.471.427,68	8.782.241,83	-174.338,01	0,00	551.079.331,50	239.363.135,99	9.009.897,43	-69.105,03	0,00	248.303.928,39	302.775.403,11	303.108.291,69	



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 31.12.2022 wie folgt dar:

GPR = Grundpfandrecht

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Anleihen	1.070.100,00 (1.233.100,00)	150.000,00 (163.000,00)	920.100,00 (1.070.100,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.323.113,53 (140.184.042,71)	13.452.611,75 (12.206.501,14)	47.088.296,65 (48.691.934,63)	77.782.205,13 (79.285.606,94)	138.323.113,53 (140.184.042,71)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	14.516.481,23 (12.866.224,29)	14.516.481,23 (12.866.224,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.225,37 (74.031,00)	86.225,37 (74.031,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.430.769,46 (3.128.081,03)	5.430.769,46 (3.128.081,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	106.776,85 (116.231,50)	106.776,85 (116.231,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag : Geschäftsjahr	159.533.466,44	33.742.864,66	48.008.396,65	77.782.205,13	138.323.113,53	GPR
Vorjahr	(157.601.710,53)	(28.554.068,96)	(49.762.034,63)	(79.285.606,94)	(140.184.042,71)	GPR

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Grundstücksflächen und einem Wohngrundstück des Anlagevermögens in Höhe von EUR 209.897,02 aus Versicherungsentschädigungen EUR 294.435,00, aus Tilgungszuschüssen EUR 403.255,00, sonstigen Baukostenzuschüssen in Höhe von EUR 447.589,96 sowie sonstige Kostenerstattungen in Höhe von EUR 213.456,06.

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kosten aus dem Rückbau von Außenanlagen, Müllplätzen und einem Spielplatz in Höhe von insgesamt EUR 50.649,68 enthalten.

Im Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind Aufwendungen für Körperschaftssteuer in Höhe von EUR 79.900,00 und für Gewerbesteuer EUR 417.400,00 für das Geschäftsjahr 2022 enthalten, sowie EUR 20,00 periodenfremde Steuern.



D. Sonstige Angaben

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

	TEUR
Leasingzahlungen	27,0
EDV- Kosten	682,6
Zahlungsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen	3.402,1
(die Finanzierung ist in Höhe von TEUR 640,5 mit Darlehen gesichert)	

Das nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen aus Mietkautionen beläuft sich zum 31.12.2022 auf EUR 222.793,44 (Vorjahr EUR 163.709,91).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	6
Technische Mitarbeiter	10	
Wohnungsverwalter, Hausmeister und sonstiges gewerbliches Personal	52	6
	87	12

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2022	10.413
Zugang	523
Abgang	594
Stand 31.12.2022	10.342

Die „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ (Bilanzposition) haben sich im Geschäftsjahr verringert um EUR 9.167,76.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine wird unvermindert fortgeführt und bringt weitreichende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland mit sich. Auch die herrschende Inflation, bisher maßgeblich getrieben von der dramatischen Preisentwicklung in den Bereichen der Wärme und Energieversorgung und im Baugewerbe, erhält nunmehr einen weiteren Schub durch die Erhöhung der Löhne und Gehälter im Rahmen der Tarifpolitik. Nicht zuletzt können die sich verschiebenden internationalen Kräfteverhältnisse und damit einhergehende neue Flüchtlingsbewegungen jederzeit Einfluss auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in Deutschland und somit auch für die SWGD haben. Die mit der neuen Ausrichtung der deutschen Energie- und Klimapolitik verbundene Gesetzgebung wird ebenfalls Auswirkungen auf die weitere kurzfristige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG haben. Negative Auswirkungen könnten sich in Gestalt von höheren Mietausfällen, für die SWGD nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken mit steigenden Zinsen), wieder ansteigenden Einkaufspreisen für Energieträger, wenn staatliche Maßnahmen nicht mehr greifen, der Unterbrechung von Lieferketten bei verschiedenen Baumaterialien oder ggfs. durch Cyberangriffe niederschlagen.

Angaben zum weiteren und tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.793.214,50 ab. Bei Aufstellung der Bilanz wird der Jahresüberschuss gemäß § 39 (2) der Satzung zu 10% (EUR 179.321,45) der „Gesetzlichen Rücklage“ zugeführt und mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend § 39 (4) der Satzung zu 40% (EUR 717.285,80) in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, dass der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 896.607,25 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt wird.

Prüfungsverband



Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes

Mathias Schulze

Torsten Munk

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernhard Becker-Flügel

Vorsitzender

Sylvia Adam

Dr. Andreas Kalz

Johann Breiter

Dr. Andreas Langnickel

Maik Hörold

Jan Elßner

Dresden, den 26.04.2023

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Der Vorstand

Mathias Schulze

Torsten Munk



Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022



Der Aufsichtsrat der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens gefördert, beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Hierzu hat der Vorstand den Aufsichtsrat laufend über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und die maßgeblichen, insbesondere auch wirtschaftlichen Entwicklungen informiert. Die Themen der turnusmäßigen gemeinsamen Sitzungen der beiden Gremien wurden mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats abgestimmt und von dem Vorstand durch Vorlage der notwendigen Unterlagen und Erläuterungen vorbereitet. Auf diese Weise konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2022 ein umfassendes Bild von der Lage der Genossenschaft, ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit, ihren finanziellen Verhältnissen und auch ihrer internen Verfassung geben. In den zahlreichen Beratungen vergewisserte sich der Aufsichtsrat und konnte auch dazu beitragen, dass die Genossenschaft, entsprechend ihrer Satzung, weiterhin ihre vorrangige Aufgabe erfüllt, allen Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat, in zehn gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, schwerpunktmäßig die folgenden Themen behandelt:

- Vorbereitung der Vertreterversammlung 2022
- Kenntnisnahme und Auswertung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2021
- Beschlüsse zum Jahresabschluss 2021 und zur Ergebnisverwendung
- Erstellung und Verfolgung des Wirtschafts- und Finanzplans für das laufende Geschäftsjahr 2022
- Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2032

- Begleitung insbesondere der großen Projekte der Genossenschaft (Ammonstraße, Lommatzcher Straße, Grüner Weg / Karl-Marx-Straße)
- Erörterung der Strategie der Genossenschaft zur Unterstützung der Stadt bei der Unterbringung der Geflüchteten aus der Ukraine
- Entwicklung von Möglichkeiten zur Stärkung der Rolle der Vertreter
- Laufende Beobachtung und Diskussion von Steuerungsmaßnahmen zu der Mitgliederentwicklung, der Vermietungssituation, zu den wirtschaftlichen Eckdaten, insbesondere dem Aufwand für Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie der Pflege und Erneuerung der Freiflächen.

Am 14.10.2022 trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat darüber hinaus zu einer eintägigen Klausurberatung. Hauptgegenstand der durch den Vorstand vorbereiteten Diskussion waren die Pläne für bauliche Investitionen der Genossenschaft. Diese bedürfen angesichts der Erschwernisse durch die derzeitigen Veränderungen im Bauhaupt- und Baunebengewerbe sowie auch angesichts der neuen energetischen Rahmenbedingungen einer besonderen Aufmerksamkeit.

Im Berichtsjahr 2022 kam der Aufsichtsrat zu sechs internen Sitzungen zusammen und nahm am 16.05.2022 an dem Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes zu dem Jahresabschluss 2021 teil.

Im September 2022 beteiligte sich der Aufsichtsrat aktiv an dem 1. Vertreterforum, bei dem eine Mehrzahl der Vertreter mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Ideen erörterten, genossenschaftliches Leben und die Rolle der Vertreter in der Genossenschaft zu stärken.

Ab der zweiten Hälfte des Berichtsjahres befasste sich der Aufsichtsrat mit der Regelung der Nachfolge für den langjährigen Vorstand Mathias Schulze, dessen Amtszeit am 31.12.2023 endet.



Bei der Vertreterversammlung am 17.06.2022 wurden die Herren Dr. Andreas Kalz, Dr. Andreas Langnickel und Johann Breiter wiederum für 4 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Die Funktionsverteilung innerhalb des Aufsichtsrats blieb ebenfalls unverändert.

Das Budget des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 wurde unterschritten; die nicht in Anspruch genommenen Mittel stehen dem allgemeinen Haushalt der Genossenschaft zur Verfügung.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. als dem gesetzlichen Prüfungsverband geprüft. Der Genossenschaft wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Beratung mit dem Abschlussprüfer, dem Vorstand und der Leiterin des Rechnungswesens am 09.05.2023 umfassend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat sodann den Jahresabschluss 2022, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und nochmals ausführlich erörtert. Mit Zufriedenheit konnten die Ergebnisse der Prüfung durch den Verband zur Kenntnis genommen werden, wonach dank der sorgfältigen und vorausschauenden Geschäftsführung durch den Vorstand weiterhin keine besonderen Risiken bestehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der diesjährigen Vertreterversammlung, dem Vorschlag des Vorstands gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft zu folgen und den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 896.607,25 Euro in voller Höhe in die „Anderen Ergebniskonten“ einzustellen. Schließlich empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Der erste Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand, der mit Weitsicht und Geschick die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft auch in diesem Berichtsjahr zuverlässig gelenkt und gewährleistet hat. Dank gilt gleichzeitig allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und besonders den Mitgliedern des Betriebsrats für ihre erfolgreiche Arbeit. Nur mit ihrem großen Einsatz war die Genossenschaft in der Lage, auch einen wichtigen Beitrag zu der Bewältigung des Wohnbedarfs der vielen Menschen zu leisten, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Dresden geflohen sind.

Besonders lobend zu erwähnen sind auch die vielen aktiven Mitglieder der Genossenschaft und vor allem die Vertreterinnen und Vertreter, mit denen wir uns, gemeinsam mit dem Vorstand, auf den Weg zu einem noch intensiveren Austausch gemacht haben. Aus Sicht des Aufsichtsrats ist bereits jetzt erkennbar, dass die enge Zusammenarbeit zu einer deutlichen Stärkung des Genossenschaftsgedankens führt. Der Aufsichtsrat ist sich sicher, dass diese gemeinsame Arbeit in naher Zukunft auch den Mitgliedern und damit der gesamten Genossenschaft zu Gute kommen wird.

Dresden, den 09.05.2023

Bernhard Becker-Flügel
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Die Vertreter der Genossenschaft

Für die Legislaturperiode 2020 bis 2024 wurden 75 Vertreter und 30 Ersatzvertreter gewählt.



Wahlbezirk 1	Kmoch, Wolfgang	Lommatzscher Straße 28
Mickten	Knötzsch, Ralf	Lommatzscher Straße 19
	Hanisch, Karin	Lommatzscher Straße 20
	Strauß, Regine	(Ersatzvertreterin)
Wahlbezirk 2	Menzel, Katrin	Lommatzscher Straße 73
6. Bauabschnitt	Fichtner, Helga	Wächterstraße 24
und WBS 70	Bunk, Jürgen *)	Lommatzscher Straße 89
	Möbius, Steffen	Hellerauer Straße 14
	Bachmann, Hubert	(Ersatzvertreter)
	Dragon, Ulrike **)	(Ersatzvertreterin)
**) Frau Dragon (WB 2) übernimmt das Mandat von Herrn Bunk. Er hat sein Vertretermandat niedergelegt.		
Wahlbezirk 3	Männel, Martina	Eduard-Bilz-Straße 49a, Radebeul
Kaditz	Wetzel, Dieter	Andersenstraße 13
	Stojan, Michael	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 4	Dr. Schmiedl, Günther	Klingerstraße 9
Übigau	Brandt, Michael	Mengsstraße 20
	Cruschwitz, Hellmut	Schwindstraße 2
	Kiefer-Klaubert, Sabine	(Ersatzvertreterin)
Wahlbezirk 5	Frenzel, Antje	Volkersdorfer Straße 16
Pieschen	Baudisch, Dieter	Hellerauer Straße 14
	Niese, Ines *)	Hellerauer Straße 7
	Wilke, Frank	Hellerauer Straße 6
	Menzel, Petra **)	(Ersatzvertreterin)
	Krüger, Stefan	(Ersatzvertreter)
*) Frau Niese (WB 5) hat zum 31.05.2022 MV gekündigt und legt zu diesem Zeitpunkt Vertretermandat nieder.		
**) Frau Menzel (WB 5) übernimmt das Mandat von Frau Niese, Ines.		
Wahlbezirk 6	Huhle, Stefan	Waldstraße 7
Waldstraße	Sonntag, Rommy	Waldstraße 5
	Hartmann, Hannelore	(Ersatzvertreterin)
Wahlbezirk 7	Kohl, Cornelia	Dürerstraße 12
Pirnaische Vorstadt	Schmidt, Georg	Rietschelstraße 2
und Rosengarten	Rüdrich, Michael	Rietschelstraße 4
	Pietzsch, Reinhard	(Ersatzvertreter)
Wahlbezirk 8	Wachs, Annelies **)	Bärwalder Straße 12
Hechtgebiet	Dr. Hoffmann, Gunnar	Ottendorfer Straße 23
	Goerke, Mario	Bärwalder Straße 1
	Heeger, Roland	Niederauer Platz 4

Kühn, Thomas	Hechtstraße 87
Mickel, Andre *)	(Ersatzvertreter)
Jähmig, Andre	(Ersatzvertreter)

*) Herr Mickel (WB 8) übernimmt das Mandat von **) Frau Wachs, Annelies, sie ist am 03.09.2021 verstorben.

Wahlbezirk 9	Eichler, Falk	Böttgerstraße 31
Trachau	Dolezál, Horst	Platanenstraße 17
	Schöps, Martin	Platanenstraße 27
	Giesler, Claudia	Kronenstraße 40
	Reimer, Antje	Platanenstraße 37
	Piasek, Marianne	(Ersatzvertreterin)
	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
	Boden, Dieter	Lubminer Straße 1
	Lehmann, Ralf-Peter *)	Am See 9/0404
	Ehring, Thomas	Grüner Weg 20
	Kaltofen, Barbara **)	(Ersatzvertreterin)
	Uebe, Sebastian ***)	(Ersatzvertreter)
	Großmann, Anita	(Ersatzvertreterin)

*) Herr Lehmann (WB 10) ist von Boltenhagener Str. 61 nach Am See 9/0404 umgezogen.

**) Herr Tollkühn (WB 10) hat sein Mandat niedergelegt. Frau Kaltofen (Ersatzvertreterin) übernimmt das Mandat.

***) Frau Kühn (WB 10) hat ihr Mandat niedergelegt. Herr Uebe (Ersatzvertreter) übernimmt das Mandat.

Wahlbezirk 11	Schlöffel, Angelika	Alexander-Herzen-Straße 60
Klotzsche WBS 70	Fejer, Barbara	Theodor-Fontane-Straße 14
	Böhme, Jens	Selliner Straße 34
	Geißler, Heinz	Selliner Straße 49
	Mickan, Daniel	Theodor-Fontane-Straße 8
	Matthes, Jens	Alexander-Herzen-Straße 44
	Riemer, Bernd	Selliner Straße 49
	Pastohr, Karl	Alexander-Herzen-Straße 49
	Reichelt, Martin	Selliner Straße 28
	Hüske, Henry *)	(Ersatzvertreter)
	Klemmer, André	(Ersatzvertreter)
	Puschnik, Sven	(Ersatzvertreter)

*) Herr Hüske (Ersatzvertreter WB 11) hat seinen Mietvertrag zum 30.06.2021 beendet und ist weggezogen.

Wahlbezirk 12	Binner, Wolfgang **)	Mosczyńskastraße 17
Seevorstadt Ost	Hesse, Harald	Räcknitzstraße 1
	Krüger, Regina	Lindengasse 6/0102
	Holfeld, Michael	Mary-Wigman-Straße 2
	Auxel, Steffen *)	Struvestraße 7
	Jeschke, Annett	Walpurgisstraße 17
	Havekost, Brigitta	Mary-Wigman-Straße 6

Friebel, Sandra	Struvestraße 4a
Weinhold, Ute	Lindengasse 4/0401
Hoth, Anita	(Ersatzvertreterin)
Auxel, Romy	(Ersatzvertreterin)

*) Herr Auxel (Ersatzvertreter WB 12) übernimmt das Mandat von Herrn Hofmann, Klaus (Walpurgisstraße 12).

Herr Hofmann hatte sein Mandat niedergelegt bzw. die Wahl nicht angenommen.

**) Frau Hoth (Ersatzvertreterin WB 12) übernimmt das Mandat von Herrn Binner, Wolfgang.

Herr Binner hat sein Mandat zum 31.12.2022 niedergelegt.

Wahlbezirk 13	Scheffler, Toralf	Am See 17/0711
Am See und	Ehnert, Peter	Am See 15/0604
Hochhäuser	Mierell, Martel (***)	Am See 15/0406
	Zeumer, Anja	Am See 15/0501
	Krumbiegel, Reiner (**)	Am See 15/0306
	Schulze, Swen	Am See 11/0211
	Papke, Nico (**)	(Ersatzvertreter)
	Nitzsche, Jannes (*)	(Ersatzvertreter)

*) Herr Nitzsche (Ersatzvertreter WB 13) hat seinen Mietvertrag und Mitgliedschaft gekündigt.

**) Herr Papke (Ersatzvertreter WB 13) übernimmt das Mandat von Herrn Krumbiegel, Reiner.

Herr Krumbiegel hat sein Mandat niedergelegt.

***) Frau Mierell hat ihr Mandat niedergelegt. Da es im WB 13 keine Ersatzvertreter mehr gibt, rückt

Frau Auxel, Romy als Ersatzvertreterin mit den meisten Stimmen nach. Sie übernimmt das Mandat von Frau Mierell.

Wahlbezirk 14	Dr. Marx, Gerhard	Josephinenstraße 27
Seevorstadt West	Leistner, Monika	Reitbahnstraße 24
	Bauer, Ulrike	Große Plauensche Straße 19
	Fix, Roswitha	Josephinenstraße 8
	Kaden, Thomas	Josephinenstraße 13
	Korn, Erika	Josephinenstraße 23
	Rosentreter, Klemens (*)	Vitzthumstraße 2
	Schlag, Karin (*)	(Ersatzvertreterin)
	Hofmann, Jörg	(Ersatzvertreter)
	Herrmann, Gregor	(Ersatzvertreter)

*) Frau Schlag (Ersatzvertreterin WB 14) übernimmt das Mandat von Herrn Rosentreter, Klemens. Herr Rosentreter hat sein Mandat niedergelegt.

Wahlbezirk 15	Bär, Thomas	Ermischstraße 14
Wilsdruffer Vorstadt	Schlei, Melanie	Grüne Straße 7
	Kern, Ralf	Grüne Straße 3
	Müller, Klaus (*)	Schweriner Straße 20
	Müller, Klaus	(Ersatzvertreter) Am Queckbrunnen 7
	Thiede, Marlis	(Ersatzvertreterin)

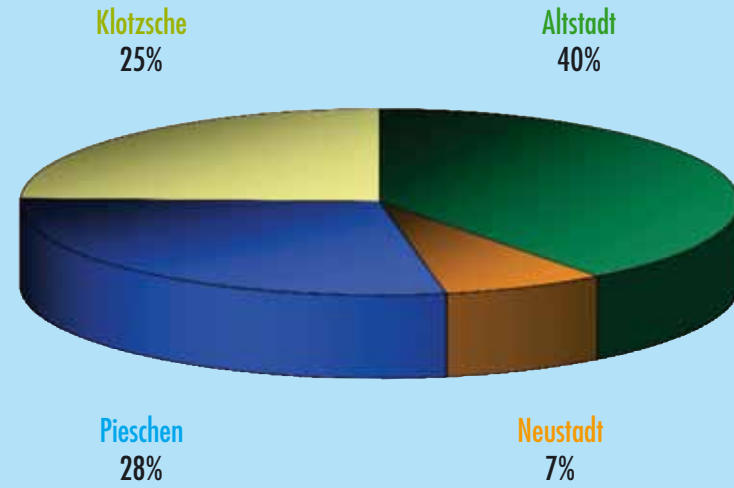
*) Herr Müller, Klaus (WB 15) übernimmt das Mandat von Herrn Papke, Nico (WB 13). Er hat sein Vertretermandat niedergelegt. Da es im WB 13 keinen Ersatzvertreter mehr gibt, rückt Herr Müller als Ersatzvertreter mit den meisten Stimmen nach.

Wahlbezirk 16	Koch, Sabine	Rosenstraße 33
Seevorstadt West	Ziegler, Alexander	(Ersatzvertreter)

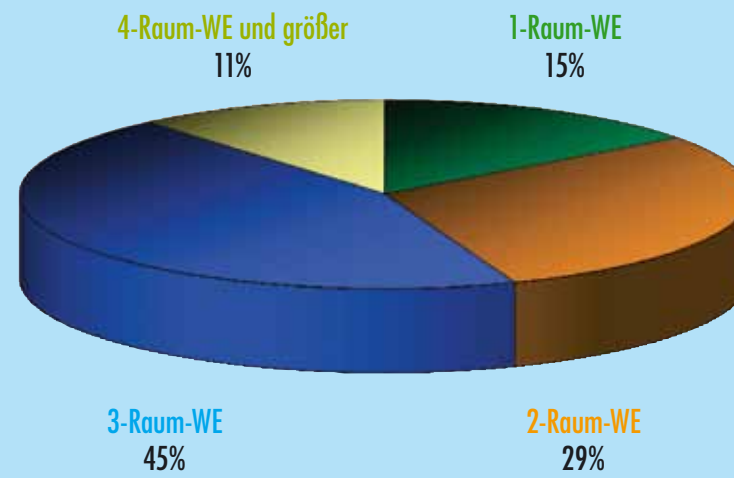




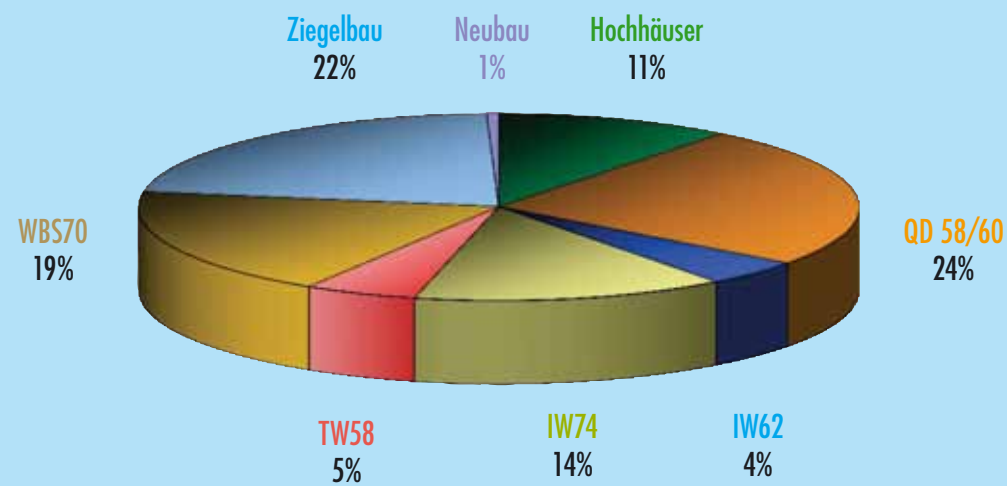
Wohnungsbestand nach Stadtgebiet



Wohnungsbestand nach Raumanzahl



Wohnungsbestand nach Gebäudetyp



Herausgeber

Vorstand

Sächsische

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Dresden eG

Fechnerstraße 15

01139 Dresden

www.swg-dresden.de

wohnen@swg-dresden.de

Gestaltung_Bernd Hanke BBK Dresden

Satz_graphicfamily®, Dresden

Fotos_Bernd Hanke BBK Dresden

