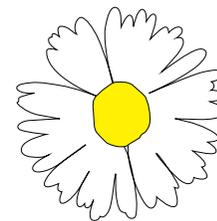




2022

Geschäftsbericht

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG



Geschäftsbericht 2022

WGJ

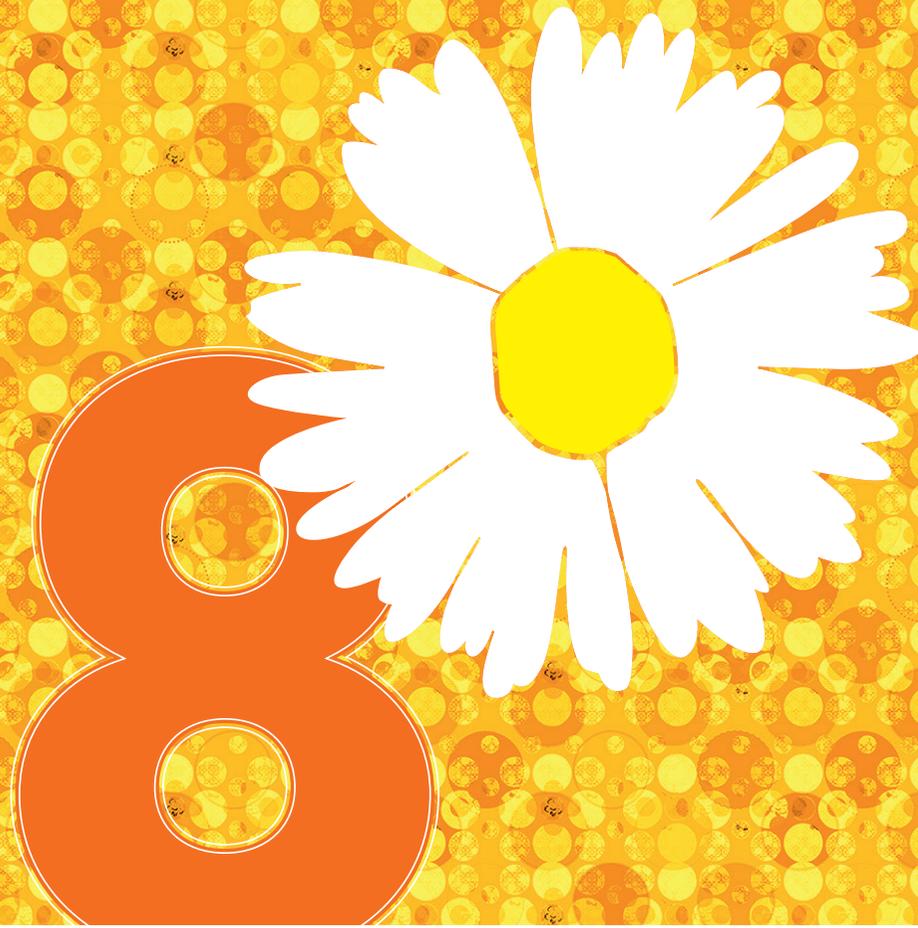
Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Registergericht Dresden | Genossenschaftsregister GnR 26

- **Acht Entscheidungen für die Zukunft**
- **Bericht des Aufsichtsrates**
- **Lagebericht**
- **Jahresabschluss**

Wählen Sie
Ihr Thema und
springen zum
gewünschten **Inhalt**
oder **blättern** Sie
einfach weiter.

Übersicht/Inhalt PDF

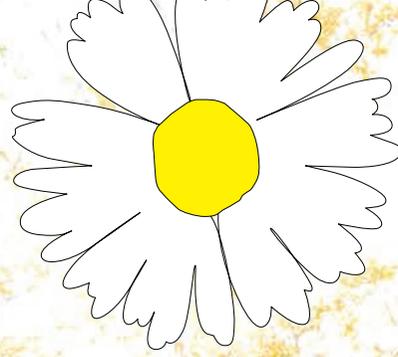


Entscheidungen für die Zukunft

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

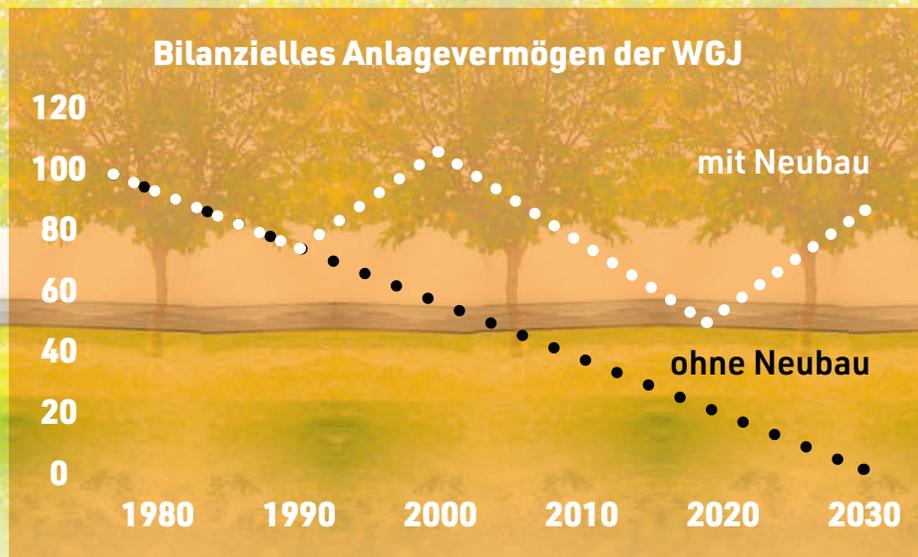
Geschäftsbericht 2022

1. Neubau



Fertigstellung Mehrfamilienwohnhaus 2022
**Schaffung von 7 Neubauwohnungen
 in der Wormser Straße 12**

Steigerung Anlagevermögen 2022: **1,06%**.



Von **2013 - 2022** wurden
10 Neubauten (inklusive Aufstockungen)
 mit **237 Wohnungen** geschaffen.

10 - 20 Jahre Vorausplanung

Bis 2010 hat die WGJ mit einem hohen Aufwand Bestandsgebäude aus DDR-Zeiten vollständig saniert.

Für den kontinuierlichen Werterhalt der Quartiere muss die WGJ auch künftig gleichbleibend hohe Investitionen aufwenden.

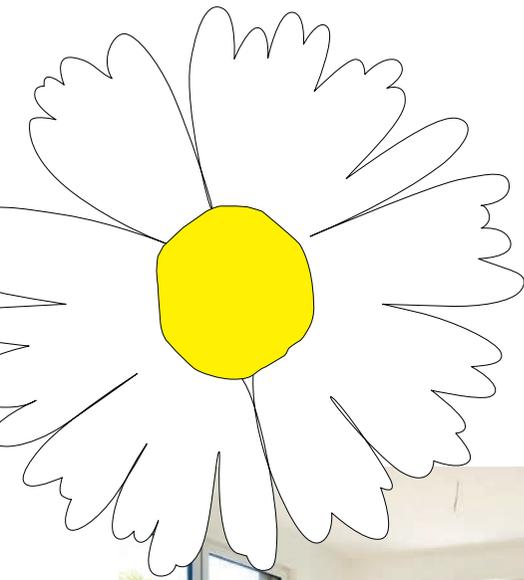


Neubau bedeutet Bestandserhaltung

Mehrfamilienhaus Wormser Straße 12

Der Neubau liegt zentral und ruhig im grünen Stadtteil Striesen-West. Um die Ecke gibt es Bäcker, Supermärkte, das Universitätsklinikum, Schulen und Kindergärten. Der Waldpark und die Elbe sind in unmittelbarer Nähe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das nahegelegene Stadtzentrum in wenigen Minuten zu erreichen. **Der Neubau entspricht dem KfW-55-Standard.**

7.798
Wohnungen
5,90 €/m²
Durchschnittsmiete (kalt)
116
Wohngebäude



Mietpreis Wormser Straße 12:
Kaltmiete von 10,25 bis 12,25 €/m²



Hohe Nachfrage

Bereits ab Baubeginn gab es eine starke Nachfrage. Innerhalb von nur 2 Wochen gingen insgesamt 85 Bewerbungen ein.

KfW-55-Standard: Nebenkostenersparnis durch Effizienzhaus

Das KfW-Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus und ist daher besonders umweltfreundlich und sparsam.

Schnelle Vermietung

Im April 2022 wurde das Neubauprojekt fertiggestellt, die Vermietung aller Wohnungen erfolgte zum 01.05.2022.

	Bewerber	Vergabe
Nichtmitglieder	51	4
Mitglieder	34	3

Neubauten der WGJ stehen für:

- Werterhaltung
- Bestandserneuerung
- zeitgemäße technische Ausstattung
- bedarfsorientierte Grundrisse
- energieeffiziente Bauweise
- barrierefreie Gestaltung
- nachhaltige Materialien
- Nutzung eigener Grundstücke
- wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft

2. Handwerkerhof



WGJ-interne Handwerker lohnen sich.



Betriebshandwerkerhof, Mitarbeiterentwicklung

2022

2022

2022

2022

2023

1. Quartal

2. Quartal

3. Quartal

4. Quartal

1. Quartal

4

6

12

14

16

- 1 Teamleiter
- 1 Kaufmännischer Mitarbeiter
- 1 Bauleiter
- 4 Heizung/Lüftung/Sanitär
- 3 Maler
- 2 Elektriker
- 2 Fliesenleger
- 2 Allrounder

16 Mitarbeiter



Johannstädter Handwerkerhof WGJ

Seit Jahren nimmt die Handwerkerknappheit zu und verschärft sich zunehmend. Besonders bei Reparaturen und Umbauten kommt es deshalb oft zu **Verzögerungen und Unzufriedenheit**. Das schlägt sich in höheren Kosten und langen Wartezeiten für die Mieter nieder. Mit eigenen Beschäftigten steuert die WGJ entgegen.

Ein Handwerkerhof bestehend aus verschiedenen Gewerken ist **für die Zukunft eine gute Entscheidung**.

Dies war das Ergebnis einer internen **Analyse** aus Leistungs- und Kostenvolumen und einem Abwägen von Vor- und Nachteilen.

motivierte
Handwerker



App-gesteuerte Leistungs- und Zeiterfassung



optimierte Auftragsabwicklung

Kosten-/Nutzenkalkulation

Vorteile überwiegen

- höhere Flexibilität im Auftragsmanagement
- Mitgliederzufriedenheit steigt
- kurze Kommunikationswege
- schnelle Reaktionsfähigkeit bei technischen Problemen etc.
- geringere Leerstandskosten durch schnellere Wiedervermietung
- Sicherung der Materialverfügbarkeit durch eigene Lagerhaltung
- zügige Ausführung von unwirtschaftlichen Kleinstaufträgen, z.B. in höheren Etagen und mit weiten Transportwegen



digitales Lagermanagement



bedarfsgerechte Werkzeug- und Maschinenausstattung

Herausforderungen

- Strukturenerweiterung in Personal und Material sind Neuland
- geringere Effektivität als im spezialisierten Handwerksbetrieb
- vorwiegend Erledigung unwirtschaftlicher aber notwendiger Arbeitsaufträge

3.

Qualität Wohnumfeld

In den Gärten und Höfen der WGJ

53 ha

Freianlagenfläche

entspricht ca. 74 Fußballfeldern

3.626

Bäume

70

Spielplätze

6

Fassadenkunstwerke

4

Brunnen

59

Kunstwerke

Aufgaben im Quartier - Leistungen des Hausmeister- und Grünpflegeteams

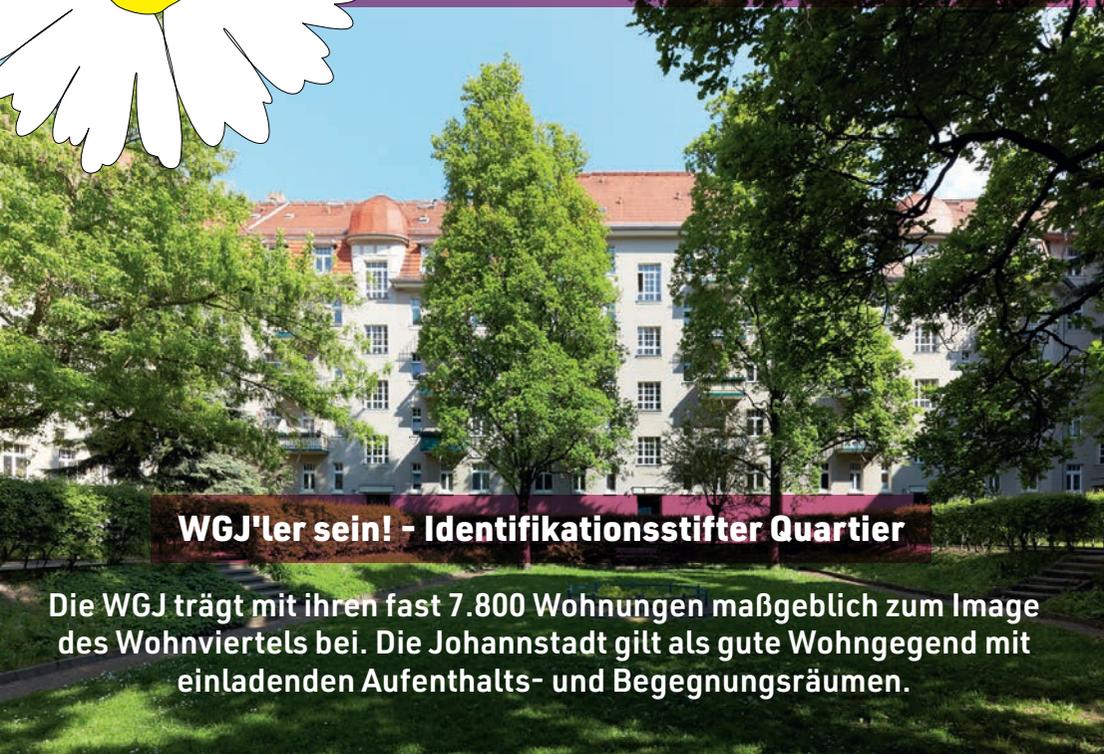
- Baumkontrolle und Gehölzpflege
- Winterdienst
- Heckenschnitt, Rasenmähd, Unkrautbeseitigung
- Instandsetzung von Baustelleneinrichtungsflächen nach Neubau- und Sanierungsarbeiten
- Pflege Grünanlagen und Wege
- Neuanlage von Pflanzflächen
- Schnitтарbeiten und Sicherungsmaßnahmen
- Überarbeitung/Erneuerung der Holzskulpturen
- Instandsetzungsarbeiten an Spielplätzen und Sitzmöbeln
- Beseitigung von Unwetterschäden
- Laubbeseitigung
- Pflege der Dach- und Fassadenbegrünung
- Montage von Rollatoren-, Kinderwagen- und Rollstuhlboxen
- Ausführung kleinerer Landschaftsbauarbeiten

Das Hausmeister- und Grünpflegeteam ist erster Ansprechpartner vor Ort für die Mitglieder und Bewohner der WGJ. Sei es ein defekter Aufzug, eine kaputte Lampe oder Ähnliches, die Mitarbeiter haben immer ein offenes Ohr dafür.



Copyright by Lothar Sprenger

Lebens- und Gestaltungsraum Wohnumfeld



WGJ'ler sein! - Identifikationsstifter Quartier

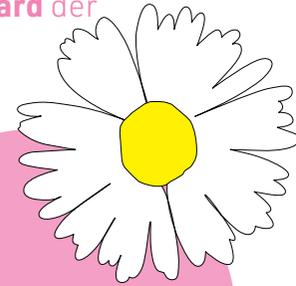
Die WGJ trägt mit ihren fast 7.800 Wohnungen maßgeblich zum Image des Wohnviertels bei. Die Johannstadt gilt als gute Wohngegend mit einladenden Aufenthalts- und Begegnungsräumen.

Sehr guter Standard des Wohnumfeldes im Quartier

Die **Erhaltung und Aufwertung** des **Wohngebietes** ist ein notwendiges und gut investiertes Kapital und die WGJ legt großen Wert darauf. Denn **Qualität und hoher Standard** der Freianlagen spielen eine wichtige Rolle für das **Wohlbefinden** und die **Sicherheit** der Bewohner.

Das WGJ-Quartier bietet:

- durchdachte Infrastruktur
- attraktiv gestaltete Spielplätze
- gepflegte Wege
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- raumbildende Grünstrukturen
- einheitliches Gestaltungsprinzip
- Kunst, Erholung, Begegnung
- und vieles mehr ...



292.667,69 €

Instandhaltung aller Außenanlagen

Lebenswert, sicher, vielfältig, grün, familiär, belebend...

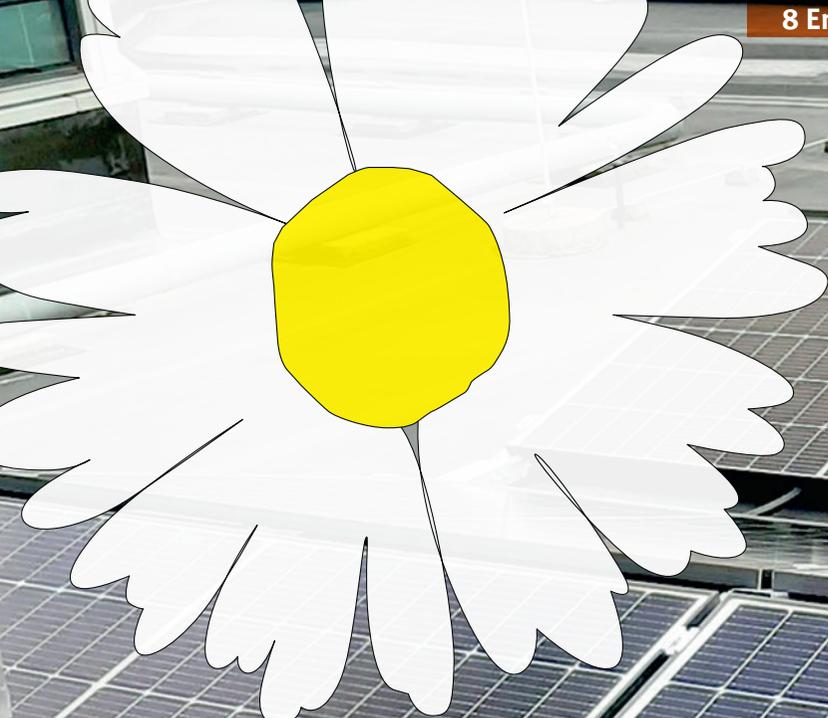


Wohnen mit Gänseblümchen

Bei der WGJ zu wohnen bedeutet: **zentral, sicher** und **mit freundlichen Menschen** Tür an Tür zu wohnen.

Das Leben der Mieter spielt sich auch im sozialen Gefüge des Viertels ab. **Im Quartier werden Mieterinnen und Mieter dazu eingeladen, sich außerhalb der eigenen vier Wände zu begegnen.**

Die Bewohner können in den Gärten und Höfen die Sonne genießen, spazieren gehen, sich erholen, mit den Nachbarn reden. Kinder können spielen, radfahren lernen, im Sandkasten buddeln, sich mit Freunden treffen.



4. Nachhaltigkeit

Photovoltaik WGJ Geschäftshaus

erwarteter anteiliger Beitrag zum jährlichen Strombedarf **30 %**

Fertigstellung
12.10.22

Module
74

Leistung
28,1 kWp

Stromerzeugung durch Photovoltaik auf dem Geschäftshaus ab Fertigstellung

694,9 kWh

416,9 kWh

138,4 kWh

ab 12. Oktober 22

November 22

Dezember 22

Photovoltaik auf den Dächern

Cranachstraße 2 – 14, 16 – 28

Pöppelmannstraße 4 – 16

- Realisierung in Zusammenarbeit mit SachsenEnergie (früher Drewag)
- Aufrüstung im Rahmen laufender Instandhaltungsmaßnahmen 2023
- WGJ stellt die Dachflächen über einen Dachnutzungsvertrag zur Verfügung
- SachsenEnergie errichtet und betreibt Photovoltaik-Anlagen
- Unterstützung nachhaltiger Stromerzeugung kommt allen WGJ-Mietern zugute



8

Ladesäulen*

16

Stellplätze*

7

Lademöglichkeiten*
an vermieteten
Tiefgaragenstellplätzen



*Eine Ladestation entspricht:
1 Ladesäule mit 2 Anschlüssen
zum Aufladen und
2 dazugehörigen Stellplätzen

Die Nachfrage der Mieter nach **Lademöglichkeiten in Wohnortnähe** steigt. 2022 hat die WGJ 16 Stellplätze* für E-Fahrzeuge mit öffentlicher Lademöglichkeit geschaffen. Weitere sind in Planung.

Darüber hinaus **schafft die WGJ Voraussetzungen**, damit Mietstellplätze nachgerüstet werden können. Bei einigen Parkplätzen wurden dafür Kabel verlegt, um bei Bedarf Ladesäulen unkompliziert installieren zu können.

Pfeifferhannsstraße 22 - 24

5. Komplex-Sanierung

- KfW-Effizienzhaus 100
- Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heizung, Medienleitungen, Fassade, Treppenhaus, Änderung von Wohnungsgrundrissen einschließlich Aufzugsanbau
- Realisierung einer barrierefreien Zugänglichkeit für alle 86 bestehenden und geänderten Wohnungen
- Schaffung von 2 neuen Wohneinheiten

Wohnfläche vorher: 5.774 m²
Wohnfläche nachher: 5.973 m²
+ 199 m²

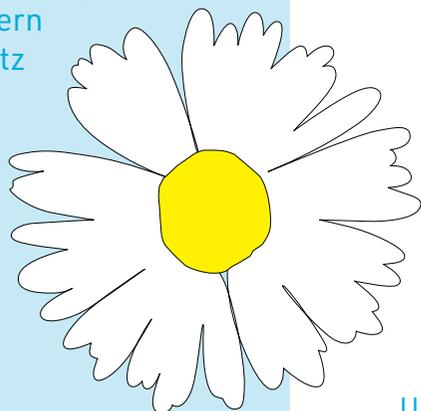


11-Geschosser vor der Sanierung

Wohnungsausstattung

- alle Wohnungen mit Balkon
- bedarfsgerechte Grundrisse
- Keller zu jeder Wohnung
- Abstellraum in vielen Wohnungen
- Rollläden an allen Fenstern
- verbesserter Schallschutz

Voraussetzung für jede Baumaßnahme ist eine gute finanzielle Basis. Die Genossenschaft als Bauherrin verfügt über ein gesundes und zukunftsfähiges Fundament.



Gewissenhafte Planung

Umfangreiche Sanierung



Pfeifferhannsstraße 22 - 24

Erneuerung des Hauseingangs, der Treppenhäuser und der Verteilerflure

Umbau der Außenanlagen mit Pflasterflächen und Fahrradhäusern plus zwei PKW Stellplätze

Roh- und Ausbauarbeiten mit Grundrissänderungen

Sanierung der Fassade: Verkleidung aus Alucobond (vorher Eternit-Platten) sowie Putz-, Dämm- und Malerarbeiten

Austausch der Fenster mit Dreifach-Verglasung und integrierten Rollläden

komplette Neuinstallation der Elektrik

Umrüstung zur 2-Rohr-Heizungsanlage inkl. notwendiger Isolationsarbeiten

Erneuerung der Medienleitungen inkl. erforderlicher Tischler-, Fliesen- und Malerarbeiten

Verlegung von Glasfaser in alle Wohnungen

Fliesen- und Malerarbeiten im öffentlichen Bereich wie Treppenhaus und Verteilerflure

Umbau des ehemaligen Hauseinganges zu neuen Wohnungen

4 neue Aufzugstürme inkl. Aufzüge, davon 2 als Feuerwehraufzug ausgebildet

Das Auge fürs Detail bleibt bei Baumaßnahmen in diesen Dimensionen nicht auf der Strecke. Es geht schließlich um das Zuhause. Die Genossenschaft legt auf Wohlfühlfaktoren ebenso viel Wert wie auf hochwertige und langlebige Materialien.

Gebäudeausstattung

- alle Wohnungen sind mit dem Aufzug barrierearm erreichbar
- Fahrradhäuser und begrünter Außenbereich
- Hofzufahrt zum Be- und Entladen

Summe Investitionen

16.9
Mio. €



Ästhetische und gestalterische Aspekte sind wichtig für die Bewohner. Architektonische Details wie Licht, Farben und Materialien machen ein Gebäude zu einem freundlichen und einladenden Umfeld.



Sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder



Barrierefreiheit vom Hauseingang bis zum Balkon



Waschmaschinenplatz im Bad



großzügiger Balkon

6. Mieterwünsche berücksichtigen



Bad mit Dusche



Stabiles soziales Wohnumfeld



Abstellmöglichkeit für Kinderwagen



Lademöglichkeit für E-Autos

Interessenten legen generell großen Wert auf eine gute Ausstattung. Die Wohnungsausstattung der WGJ wird dabei als sehr gut bewertet und auch wertgeschätzt.

Barrierefreiheit vom Hauseingang bis auf den Balkon, inkl. seniorenfreundlicher Sanitärausstattung.

Wohnen im Alter.
Die Personengruppe 60+ will möglichst lange eigenständig und unabhängig in der eigenen Wohnung leben.

Mediale Ausstattung sowie Interesse für einen Smart-Home-Bereich.

Ein wichtiges Vermietungskriterium ist ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Fast alle Wohnungen der WGJ sind damit ausgestattet.



Großzügige Duschbäder plus Badewanne und Gäste-WC bei größeren Wohnungen.

Mieter Feedback: "Die Mietbelastung bei der WGJ ist noch sehr moderat im Vergleich zu Angeboten privater Vermieter. Nebenkosten sind transparent und verständlich."

Geräumige und preiswerte 1-Raum-Wohnungen werden von einkommensschwächeren Interessenten aller Altersgruppen nachgefragt und seitens der WGJ angeboten.

Striesen ist ein besonders beliebtes Viertel.

Wohnungszusammenlegungen werden meist direkt von Mitgliedern angefragt bzw. selbst vorgeschlagen.

Starke Nachfrage nach 2- und 3-Raum-Wohnungen mit optimalen Grundrissen. Der Trend geht hin zu weniger Quadratmetern bei gleicher Zimmeranzahl. Wohl aufgrund der gestiegenen Nebenkosten.

Überwachung bzw. Regulierung eines energiesparenden Verbrauchs.

Top 10 Mieterwünsche und das dazu passende Angebot der WGJ

1. Sicherheit des Mietverhältnisses

WGJ: Mieter sind Miteigentümer (keine Eigenbedarfskündigungen)

2. Lage der Wohnungen

WGJ: liegt zentral, ist gut erreichbar und gut angebunden

3. Service bei Anfragen

WGJ: gute und schnelle Betreuung bei der Wohnungssuche und Vertragsabwicklung

4. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

WGJ: Varianten bei Bodenbelag, Sanitärgegenständen und Fliesen zur Auswahl

5. Persönliche Erreichbarkeit

WGJ: direkte Ansprache von Mitarbeitern und kurze Wege für die Klärung von Sachverhalten

6. Service und Qualität bei der Betreuung

WGJ: Hausmeister kümmern sich bei Reparaturen, Havarien, Winterdienst, Grünanlagen etc.

7. Schnelle Reaktion bei Reparaturen

WGJ: betriebseigener Handwerkerhof ermöglicht schnelles Abarbeiten von Aufträgen

8. Individuelle Wohnlösungen

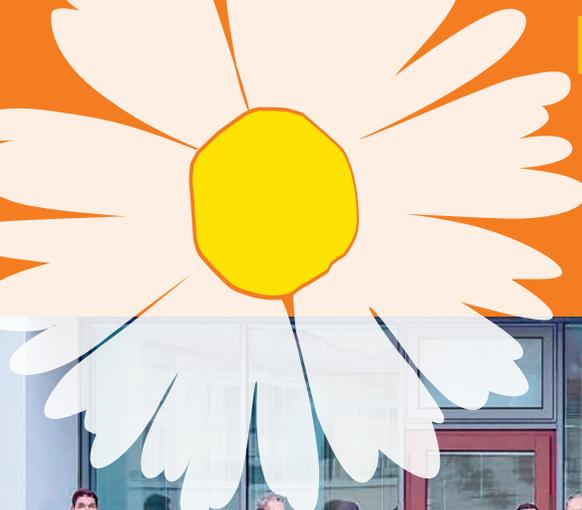
WGJ: Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsanpassungen von der Zimmertür bis hin zum kompletten Badumbau sind möglich

9. Beratung und Hilfe bei Antragstellungen

WGJ: umfassende Beratung und Betreuung für Wohnungsanpassungen, Wohngeldanträge, Pflegegradanträge etc. durch ein erfahrenes Mitarbeiter-Team

10. Abwicklung von Mietverhältnissen

WGJ: pflegt transparente Wohnungsabnahme



7. Qualität sichern

Fort- und Weiterbildungen 16

Beispiele

- geprüfter Immobilienfachwirt
- sichere Spielplätze
- Genossenschaftsrecht
- neue Heizkostenverordnung
- Rechtliches zur Mietpreisbremse
 - Brandschutz, Baurecht
 - Software
 - ...



Digitalisierung

Beispiele

- digitaler Posteingang
- Datensicherheitslösungen
- digitales Ordnerarchiv
- digitales Dokumentenmanagement
- Service-App und Marketing-App
 - Telekommunikations-Tarife
 - ...

Interne Analysen und Datenauswertung

Beispiele

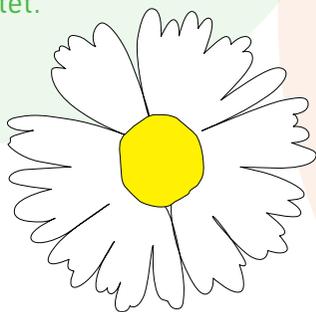
- Wege der Kontaktaufnahme
- Preissensibilität Miete
- Art und Weise der Wohnungssuche
- Vermarktungs- und Nachfrageverhalten
- Nachfrage von Grundrissen und Größen
- Bedürfnisse der Wohnungsausstattung
- Kündigungsgründe, Leerstandsquote
- Instandhaltungsaufwendungen
 - Modernisierungsanfragen
 - ...

Beispiel

Handwerkerhof der WGJ

Die Entscheidung, einen Handwerkerhof zu betreiben, ist das **Ergebnis interner Analysen und Datenauswertungen**. Dafür wurden z.B. Anzahl und Art der Gewerke bei Instandhaltungsaufträgen innerhalb der Wohnungen herangezogen und genauer betrachtet.

Ebenso wurden finanzielle und verwaltungstechnische Aufwendungen dem **Gewinn an Zeit** und **Mieterzufriedenheit** gegenüber gestellt und bewertet.



Weiterbildung, Digitalisierung, Datenauswertung und Analysen

... sind wichtige Werkzeuge für den erfolgreichen Geschäftsbetrieb der Genossenschaft und verfolgen Ziele wie:

- wirtschaftliches und professionelles Arbeiten
- Mieterwünsche kennen und berücksichtigen
- Fluktuationsquote senken und Leerstand gering halten
 - rechtliche Rahmen kennen und einhalten
 - Trends erkennen und darauf reagieren
 - Fehlentwicklungen entgegensteuern
- Belästigung durch Bautätigkeiten minimieren
 - Angebot den Bedürfnissen anpassen
 - Entwicklungen verfolgen

...

Die richtigen Entscheidungen im Sinne der Genossenschaft treffen.

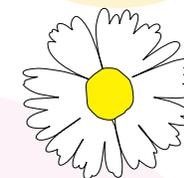
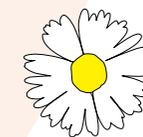


Beispiel Mobilitätskonzept

Mobilität wird vielfältiger. Aufgrund vieler **Nachfragen nach Ladestationen und Abstellmöglichkeiten** wurden verschiedene Mobilitätskonzepte geprüft und realisiert:

- Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, Fahrradanhänger und Dreiräder im nahen Umfeld
- Rollator- und Kinderwagenboxen in Eingangsnähe
- 2 Wallboxen an vermieteten Stellplätzen
- 16 Lademöglichkeiten für Elektroautos
- 31 Lademöglichkeiten für E-Bikes
 - CarSharing Stellplätze

Das Mobilitätskonzept geht **Hand in Hand** mit dem **Nachhaltigkeitsansatz** der Genossenschaft.



Beispiel

Digitalisierung ja - aber nicht um jeden Preis

Durch Digitalisierungsmaßnahmen werden interne Prozesse optimiert, wie z.B. bei der **Mieterkommunikation**.

Immer mehr Mieterinnen und Mieter nutzen E-Mails für eine Kontaktaufnahme. Viele finden es **einfacher**, unmittelbar eine E-Mail zu schreiben, als sich den Öffnungszeiten anzupassen. Die WGJ kommt diesen Wünschen nach und richtet die Strukturen dafür ein.

Vielen unserer Mitglieder ist der **persönliche Kontakt** zu den Mitarbeitern aber wichtig oder gar einzig möglich. Auch dem trägt die Genossenschaft gerne Rechnung.

Beispiel

Komplexanierung Pfeifferhannsstraße

Bei der Planung und Umsetzung der Sanierung in der Pfeifferhannsstraße standen **energetische Aspekte** und eine **barrierefreie Nutzung** an erster Stelle. Die Sanierung war aufgrund der **hohen Nachfrage** auf die Zielgruppe 60+ ausgerichtet.

Nach der Umgestaltung entstand ein Mix aus 1- bis 5-Raum-Wohnungen, der auch für andere Altersgruppen attraktiv ist. Der Mix an Mietern ist ebenso erwünscht: Senioren, Familien, Singles ... alle unter einem Dach.

Die Genossenschaftsidee ist seit 2016
immaterielles Kulturerbe der Menschheit.

8. Genossenschaftliches Leben leben

Zur Erinnerung

Eine Genossenschaft ist der
Zusammenschluss von Menschen, die ein
gemeinsames Ziel verfolgen.

Im Unterschied zu anderen
Unternehmensformen, z. B.
Aktiengesellschaft oder GmbH, bilden
Werte wie **Solidarität**, **Gleichheit**,
Verantwortung oder **Gerechtigkeit**
wichtige Säulen.

Quartiers- und Gemeinwesenarbeit

Die WGJ ist auch im **Stadtteilbeirat Johannstadt** engagiert. Ein Gremium aus Bewohnern und Akteuren des Stadtteils Johannstadt. Ziel ist es, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu vertreten und die Lebensqualität im Stadtteil zu verbessern.

**Stadtteilentwicklung,
Kultur- und
Freizeitangebote**

Spenden & Sponsoring

**Förderung des Stadtteils durch Spenden
Stadtteilvereine und die
JohannStadthalle zur Förderung des
gemeinschaftlichen Lebens**

Dieses soziale Engagement findet innerhalb eines durch die Vertreterversammlung bestätigten Kostenrahmens statt.

Der Vorstand berichtet der Vertreterversammlung jährlich über die getätigten Sponsoren- und Spendenausgaben.

Soziales Engagement

ist ein wichtiger Grundsatz
unserer Genossenschaft.

- Die WGJ **vermittelt und moderiert** bei Problemen in der Hausgemeinschaft.
- Die WGJ berät und **unterbreitet** Hilfsangebote bei Beeinträchtigungen durch psychische Erkrankungen.
- Die WGJ **begleitet** bei Großinstandsetzungen (z.B. Strangsanierungen) und unterstützt Mitglieder, z.B. bei erforderlicher Baufreimachung oder bei der Organisation von vorübergehender Unterbringung pflegebedürftiger Bewohner.
- Die WGJ **unterstützt** alleinlebende Menschen bei der Beantragung von Pflegeleistungen, Alltagshilfen o.ä..
- Die WGJ **berät** Mitglieder bei aufgelaufenen Mietrückständen zur Vermeidung von fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs.
- Die WGJ **bietet Hilfestellung** für Mitglieder bei drohender Wohnungsverwahrlosung.





Die **Ziele der WGJ** bestehen unverändert in der
**Erhaltung und Aufwertung
des Wohnungsbestandes**
sowie ergänzendem **Neubau**,
der **Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes**,
der Intensivierung der **Stadtteil- und Sozialarbeit**
und der Verbesserung des **Kundenservices** in allen Bereichen.



Bericht des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Geschäftsbericht 2022

II. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

„Zeitenwende“ ist das Wort des Jahres 2022: Mit 2022 kam ein Stück Normalität zurück und so war es am 22.06.2022 endlich wieder möglich, die Vertreterversammlung und die anstehende Aufsichtsratswahl in Präsenz durchzuführen. Unsere Vertreter folgten der Einladung zahlreich und fassten alle Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2021. Der WGJ-Vorstand beantwortete alle gestellten Vertreteranfragen eingehend und gewissenhaft.

Ein besonderes Ereignis war die Wahl des Aufsichtsrates. Von den zur Wahl stehenden Kandidaten wurden drei Aufsichtsratsmitglieder wieder und zwei neu gewählt. Die Wahl erfolgte einstimmig mit einer Beteiligung von 80 %. Der neue Aufsichtsrat für die Amtsperiode 2022 bis 2026 besteht aus den Mitgliedern Thomas Nöldner, Andreas Berwald, Wilfried Pfeiffer, Sandra Zimmermann und Jana Kirsch.

Vom 01.01. bis 22.06.2022 nahmen die fünf Mitglieder – Thomas Nöldner, Katrin Göpfert, Wilfried Pfeiffer, Sabine Briest und Andreas Berwald und ab 22.06.2022 bis 31.12.2022 die zur Vertreterversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Tätigkeit mit dem satzungsgemäßen Hauptschwerpunkt, Überwachung und Förderung des Vorstandes, wahr. Sie ersuchten Auskünfte über genossenschaftliche Angelegenheiten und berieten sich mit dem Vorstand in sechs gemeinsamen Sitzungen. Der Vorstand informierte umfassend über die wirtschaftliche Situation der WGJ sowie zu wesentlichen Themen, wie die Änderung der Grundsteuer, den neuen Mietspiegel und die CO₂-Umlage.

Zu den intensiv betrachteten Angelegenheiten zählte im Jahr der „Zeitenwende“ die Flucht von Ukrainern durch den Krieg und die damit verbundene Bereitstellung von Wohnraum in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Dresden. Ebenfalls daraus resultierende Themen waren die Energiepreisentwicklung, die Baupreiserhöhungen und die Inflationshöhe von 8,7 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, die politisch bedingt im Vordergrund standen und eingehend diskutiert wurden. Durch die Erhöhung der

Finanzierungsbedingungen wurde der Aufsichtsrat intensiver einbezogen in die Planungs-, Finanzierungs- und Controlling-Instrumente, wodurch die bereits angestoßene Dynamik sich steigerte. Vorgestellt und beraten wurde auch zur Planung und dem beginnenden Aufbau eines Handwerkerhofes.

Unter Einbezug des Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammes fassten die Beteiligten alle dazu erforderlichen Beschlüsse.

In Vorbereitung der Vertreterversammlung 2023 erhielt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2022, welcher Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht und Anhang beinhaltet. Im Anschluss prüfte und diskutierte er diesen und auch den Vorstandsvorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Die Ergebnisse der Wirtschaftsprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband waren dabei Bestandteil. Als Resultat der Beratung am 15.05.2023 stellte der Aufsichtsrat die Ordnungsmäßigkeit fest und billigte den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG gemäß § 35 (1) vor:

- den Jahresabschluss festzustellen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses zuzustimmen,
- den Vorstandsmitgliedern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Amtszeit im Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Vertreterinnen und Vertretern dafür, dass diese ihre Pflichten mit viel Engagement wahrnehmen. Zudem dankt er dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WGJ, die stets einen reibungslosen und weiterhin erfolgreichen Geschäftsbetrieb gewährleisten.

Dresden, 15.05.2023

Thomas Nöldner



Lagebericht Jahresabschluss

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Geschäftsbericht 2022

Geschäftsbericht 2022

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

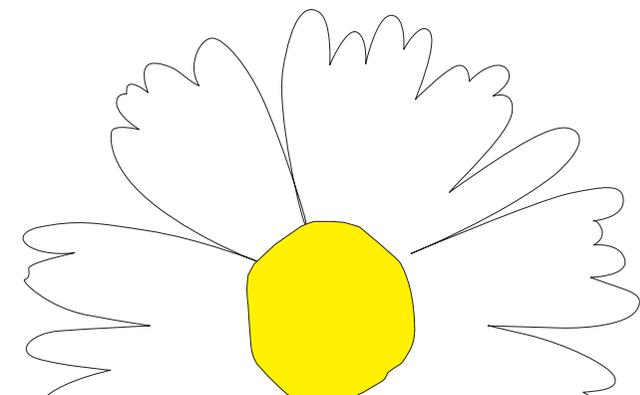


III. Lagebericht

1. Wirtschaftliche Entwicklung	25
1.1. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	27
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	30
2.1. Vermögenslage	30
2.2. Finanzlage	31
2.3. Ertragslage	32
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
3.1. Prognosebericht	33
3.2. Chancen	34
3.3. Risiken	35
3.4. Risikomanagement	37

IV. Jahresabschluss

4. Bilanz zum 31.12.2022	
4.1. Aktiva	38
4.2. Passiva.....	39
5. Gewinn- und Verlustrechnung 2022	40
6. Anhang für das Geschäftsjahr 2022	
6.1. Allgemeine Angaben	41
6.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
6.3. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	
6.3.1. Bilanz.....	44
6.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	44
6.4. Sonstige Angaben	
6.4.1. Personal.....	45
6.4.2. Mitgliederbewegung.....	45
6.4.3. Nachtragsbericht	46
6.4.4. Ergebnisverwendung.....	46
6.4.5. Prüfungsverband	46
6.4.6. Mitglieder des Vorstandes	46
6.4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates.....	46
7. Entwicklung des Anlagenvermögens.....	47
8. Verbindlichkeitspiegel.....	48



Übersicht/Inhalt PDF

III. Lagebericht 2022

1. Wirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2022 war ein wirtschaftlich sehr herausforderndes Jahr. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist bis zum Frühjahr 2022 weiterhin durch die Corona Pandemie beeinflusst gewesen. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde aber auch stark durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine geprägt.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der Wirtschaft in Deutschland bei. Der Angriff Russlands auf die Ukraine führte dann zu extrem steigenden Energiepreisen. Diese massiven Preissteigerungen haben sowohl Versorger als auch Endverbraucher unter starken Druck gesetzt und die konjunkturelle Erholung massiv gebremst. Eintretende Lieferengpässe und stark steigende Einfuhr- und Erzeugerpreise bremsten den Aufschwung und damit die konjunkturelle Erholung zusätzlich.

Dennoch war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % höher als 2021. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. Im Ukraine-Konflikt zeichnet sich keine schnelle Lösung ab. Die Trennung der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der EU und Russland belasten die wirtschaftliche Entwicklung aller EU-Mitgliedsstaaten. Der Verzicht auf russisches Gas wird zu weiter steigenden Energiepreisen oder zu Energiepreisen führen, die sich auf einem hohen Niveau bewegen.

Auch Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen.

Insgesamt erwarten alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft wird nach Prognosen im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen, wie die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen mussten die Wohnungsunternehmen nicht nur die Vorauszahlungen auf Betriebskosten erhöhen, sondern teilweise auch kurzfristig Darlehen aufnehmen.

Die Inflationsrate ist im Jahr 2022 bis auf rund 10,0 % angestiegen. Aktuell liegt die Inflationsrate mit ca. 8,7 % weiterhin auf einem hohen Niveau. Gemäß der Prognose des Sachverständigenrates der Wirtschaft wird sich die

Inflationsrate auf 6,6 % einpegeln und damit weiterhin auf einem hohen Niveau liegen.

Auch die Wohnungswirtschaft wird durch die hohe Inflationsrate weiterhin stark unter Druck gesetzt werden. Hohe Energiepreise sorgen für Liquiditätsengpässe, die durch Darlehen abgefangen werden müssen. Steigende Zinsen führen hier zu zusätzlichen Verlusten. Die steigenden Baupreise, verbunden mit Lieferengpässen bei Material und einem knappen Handwerkermarkt führen zu Einschränkungen bei Modernisierung, Instandhaltung und Neubau und zu wesentlich höheren Baukosten, als in der Vergangenheit. Insbesondere bei Neubau hat dies einen deutlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Objekte und auf die Mietpreisgestaltung. Geplante Neubauprojekte werden auf unbestimmte Zeit verschoben.

Neben den genannten negativen Einflussfaktoren werden die Unternehmen in allen Branchen durch den zunehmenden Fachkräftemangel unter Druck geraten. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 5,4 %. Dies zeigt, dass sich der Arbeitsmarkt trotz schwierigem Umfeld von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation nahezu unbeeindruckt zeigt. In der Folge gibt es für viele Stellen zu wenige Bewerber. Diese Situation betrifft alle Branchen und hat damit nicht nur unmittelbar Einfluss auf die Wohnungswirtschaft, indem die Unternehmen die eigenen freien Stellen nicht besetzen können, sondern auch mittelbar, wenn durch fehlende Mitarbeiter bspw. Handwerksbetriebe keine Aufträge annehmen können.

Aus einer Pressemitteilung des VSWG ist zu entnehmen, dass von den ursprünglich geplanten Neubauprojekten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bis 2023 30,1 % nicht stattfinden werden und 14,7 % der geplanten Modernisierungen im Jahr 2023/2024 durch die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nicht realisiert werden. Jede dritte

Genossenschaft in Sachsen gibt an, dass sie den Umfang der Maßnahmen reduzieren muss.

Es ist also weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in Dresden ist durch Stagnation gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl in Dresden steigt seit 2018 nicht mehr an, sondern sinkt, da immer mehr Menschen, vor allem Familien, Dresden verlassen und in das Umland ziehen. Aktuell ist der Wohnungsmarkt von einer guten Angebotslage gekennzeichnet. Der Leerstand in Dresden liegt bei ca. 6,9 %. Trotz der guten Angebotslage steigen die Mieten in Dresden an. Die durchschnittliche Miete in einer Bestandswohnung beläuft sich auf 7,10 €/m² pro Monat. Die Mieten im Neubaubereich liegen bei ca. 12,00 €/m² pro Monat. Die Mietbelastung liegt durchschnittlich bei 28 % des Haushaltsnettoeinkommens, allerdings bei Einkommensschwachen Haushalten mit einem Haushaltseinkommen bis 1.000,00 € bei 49 %. Aufgrund des Anstiegs der Wohnungsmieten lässt sich insbesondere für Wohnungen im preiswerten Segment eine zunehmende Anspannung erkennen.

Die WGJ versucht trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage mit weiterhin hohen Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung ihre Bestandsgebäude nachhaltig zu erhalten und zukunftsfähig zu erneuern sowie weiterhin in den Neubau von Wohnungen zu investieren. Gleichzeitig ist es das Ziel der WGJ entsprechend des Fördergedankens in der Satzung Bestandswohnungen und Neubauwohnungen zu sozial verantwortbaren Mieten anzubieten.

1.1. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Aufgabe der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) ist nach ihrer Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu errichten und bewirtschaften wir ausschließlich Bauten auf eigenen Grundstücken. Die WGJ besitzt keine Tochterunternehmen.

Meine Stadt – Mein Viertel – Meine WGJ - umgesetzt wird dieser Anspruch durch die Förderung der Gemeinschaft, die Entwicklung des Wohnumfeldes und zunehmend durch eine Bestandserweiterung, indem wir neue Wohnungen bauen oder auch Objekte, die in unser Portfolio passen, kaufen.

Wir betrachten den Neubau von Wohnhäusern als ein notwendiges Element zur Bestandserneuerung, zur Ergänzung unseres Angebotes an zeitgemäßen Wohnungen und zugleich Schaffung von barrierearmen nachhaltigen Objekten.

Aktuelle Bauvorhaben werden auf der Fetscherstraße (7-geschossig, 39 Wohnungen) und der Wittenberger Straße (5-geschossig, 13 Wohnungen) umgesetzt. Es entstehen in jedem Gebäude 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raum-Wohnungen. Im Objekt Fetscherstraße werden zusätzlich Gewerbeeinheiten gebaut. Die Investitionssumme für beide Bauprojekte ist mit 22,1 Mio. € geplant. Das Objekt Wormser Straße (4-geschossig, 7 Wohnungen) wurde im Jahr 2022 fertig gestellt und ist vollständig vermietet.

Neben der Neubautätigkeit investieren wir mit gleichbleibend hoher Intensität in den Bestand an Häusern mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 15,1 Mio. € in den Bestand investiert. Dazu zählen insbesondere komplexe Sanierungsarbeiten an verschiedenen Objekten (Einrohr- auf Zweirohrheizungen, Austausch von Fernwärmekomplettstationen, Erneuerung von Treppenhäusern, Austausch von Wohnungslüftern, verkehrssicherheitstechnische Instandsetzungen). Für diese Maßnahmen wurden 3,0 Mio. € aufgewandt.

Ein großes Pilotprojekt wurde im Jahr 2018 gestartet. Hier soll versucht werden, im Rahmen einer großen Komplexsanierung ein Wohnobjekt (Pfeifferhannsstraße 22-24, 11-Geschosser) nicht nur nachhaltig zu erhalten, sondern auch zukunftsfähig zu gestalten. Im Rahmen dieser Baumaßnahme soll das Objekt barrierefrei zugänglich gemacht werden und damit gleichzeitig familienfreundlich und seniorengerecht gestaltet werden. Dazu wird der alte Aufzug, der nur in den Etagen 5, 8 und 11 gehalten hat, durch zwei komplett neue, moderne und jede Etage anführende Aufzüge ersetzt werden. Im Rahmen der Aufzugserneuerung werden gleichzeitig Wohnungsgrundrisse verändert. Außerdem wird dieses Objekt umfassend in den Bereichen Heizung, Medienleitungen, Fassaden und Treppenhaus instandgesetzt und modernisiert werden. Die Fertigstellung des Projektes ist im Dezember 2023 geplant. Die Investitionssumme ist mit 16,7 Mio. € geplant.

Mit einem Volumen von 5,6 Mio. € nimmt die Leerwohnungsinstandsetzung einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich ein. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 492 (Vorjahr 479) Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. Im Durchschnitt wurden damit je instandgesetzter Wohnung 11.400 € investiert. Die Handwerkerknappheit hat dazu geführt, dass sich die Bauzeit für die Herrichtung der Wohnungen von durchschnittlich 26 Tagen im Jahr 2021 auf 32 Tage erhöht hat. Dies hat eine zeitliche Verschiebung bei der Wiedervermietung zur Folge und führt damit zu höheren Leerstandszeiten und damit steigenden Erlösschmälerungen. Weiterhin führen steigende Preise für Handwerkerleistungen und Material zu höheren Kosten.

Neben der Leerwohnungsinstandsetzung investiert die WGJ auch in die Modernisierung der Bäder. Auf individuellen Mieterwunsch wurden 51 Bäder altersgerecht im bewohnten Zustand umgebaut. Die Gesamtkosten betragen 511,2 T€ dies entspricht einem finanziellen Aufwand pro Bad von rd. 11,1 T€ bei einer kompletten Badsanierung und 5,4 T€ bei einer teilweisen Badsanierung. Die WGJ hat von der Gesamtsumme 198,0 T€ im Jahr 2022

übernommen. Restlich wurde der Betrag durch Fördermittel der SAB und der Landeshauptstadt Dresden, Zuschüsse der Krankenkasse und einem Eigenanteil der Mieter finanziert.

Die Bestandsbewirtschaftung erfolgt für unsere Wohnhäuser in den Dresdner Stadtteilen Johannstadt, Striesen, Blasewitz, Innere Neustadt, Pirnaische Vorstadt und Seevorstadt.

Unsere Wohnungen vermieten wir an unsere Mitglieder. Die Nachfrage auf dem Dresdner Wohnungsmarkt nach gut ausgestatteten Wohnungen zu fairen Mietpreisen ist unverändert hoch.

Da auch die WGJ von Handwerkerknappheit, Lieferverzögerungen und Preissteigerungen stark beeinflusst wurde, hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, im Jahr 2022 zu beginnen, einen eigenen Handwerkerhof einzurichten. Aktuell besteht der Handwerkerhof aus 13 Handwerkern verschiedener Gewerke. Mit dem eigenen Handwerkerhof soll nicht komplett auf externe Handwerkerfirmen verzichtet werden. Aber insbesondere im Rahmen der Leerwohnungsinstandsetzung und der Kleinreparaturen bei Mietern soll mit dem Handwerkerhof mehr Flexibilität erreicht werden.

Aber nicht nur im Bereich der Instandhaltung und des Neubaus, sondern auch im Bereich der Digitalisierung versucht die WGJ einen modernen Standard zu bieten und die eigene Verwaltung auch im Sinne der Nachhaltigkeit zu modernisieren. Ihren Mietern bietet die WGJ ein Mieterportal mit zugehöriger App und in den Wohngebäuden moderne digitale Haustafeln. Zudem verfügt die Wohnungsgenossenschaft bereits über ein mobiles Wohnungsmanagement, mit dem auch die Möglichkeit einer papierlosen Wohnungsübergabe besteht. Um auch die eigene Verwaltung papierloser und damit nachhaltiger zu gestalten, wurde im Jahr 2022 der analoge Posteingang auf den digitalen Posteingang umgestellt. Damit erreicht die WGJ eine

deutlich höhere Effizienz in der Verarbeitung der Eingangspost. Der digitale Posteingang ist der erste Schritt zur Einführung eines vollständig digitalen Dokumentenmanagements mit dem Ziel eines nahezu papierlosen Büros.

Eine hohe Priorität hat das nachhaltige Handeln im Sinne der Umwelt. Einige Beispiele für nachhaltiges Handeln sind die Umstellung auf LED-Leuchtmittel, die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, Neubau unter Beachtung einer die Verpflichtung gemäß EnEV überschreitenden Energieeffizienzklasse („Effizienzhaus 50“), Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser statt Einleitung in die Kanalisation, Auswahl von ökologischen, recyclingfähigen Produkten bei Instandsetzung und Neubau. Weiterhin wird der Schnitt an Bäumen auf ein notwendiges Maß zur Erhaltung der Verkehrssicherheit reduziert und auf eine natürliche Wuchsform geachtet. Die Schnittabfälle werden gehäckselt und als Mulch wiederverwendet, was Entsorgungskosten reduziert und Bodenverdunstung minimiert. Um die Artenvielfalt und den Ausbau des Biotopverbundes zu fördern, wird ein großer Teil der Grünflächen als Wiesenfläche gepflegt, d. h. nur zweimal im Jahr gemäht. Bei der Pflege unserer Grünanlagen verzichten wir komplett auf Unkrautvernichtungsmittel. Dies ist nicht nur umweltfreundlich, sondern bedeutet auch mehr Sicherheit für Kinder, die auf den Grünflächen spielen. Die WGJ setzt seit 2014 verstärkt auf E-Mobilität, Akku-Geräte, die die Abgas- und Lärmemission senken sowie Fahrräder für die Mitarbeiter.

Ebenfalls einen wichtigen Teil unserer Unternehmenstätigkeit ist die soziale Arbeit. Unsere Genossenschaft nimmt an dem Projekt „Sozialer Kümmerer“ teil. Weiterhin engagiert sich die WGJ im Stadtteilbeirat „Johannstadt“. Wir unterstützen gemeinnützige und soziale Einrichtungen und Projekte mit dem Ziel, die Lebensbedingungen in unseren Wohngebieten weiter zu verbessern, aber auch um die Selbsthilfe in den Nachbarschaften zu aktivieren und soziale Notlagen einzelner Mitglieder abzumildern.

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

		31.12.2022	31.12.2021
Zahl der verbleibenden Mitglieder	Anzahl	8.025	7.957
Bestand an Wohnungen	Anzahl	7.793	7.790
Bestand an sonstigen Objekten	Anzahl	1.759	1.743
Eigenkapitalquote	%	58,0	60,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	3,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	je EUR/m ² p.m.	5,90	5,74
Anteil der Mietforderungen	%	0,1	0,1
Leerstandsquote	%	1,8	1,8
Fluktuationsrate	%	6,1	6,2
Instandhaltungskosten	je EUR/m ² Wfl./Nfl.	31,60	29,20
Investitionen im Bestand (ohne Neubau)	je EUR/m ² Wfl./Nfl.	35,30	32,60

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Anhaltende Nachfrage, hohe Investitionen in Bestand und Neubau, gute Lagen, ein ansprechendes Preisniveau und eine stete Professionalisierung unserer Dienstleistung sichern die Attraktivität des Wohnens in der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG.

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2022 zu keinen wirtschaftlichen Verschlechterungen geführt. Wir konnten unsere Baumaßnahmen, wie im Bauplan vorgesehen, durchführen. Signifikant steigende Mietausfälle aufgrund der Pandemie hatten wir nicht zu verzeichnen.

Der Ukraine-Krieg und die damit steigenden Energie- und Baupreise hatten und haben auch auf die Genossenschaft einen wirtschaftlichen Einfluss. Bereits im Geschäftsjahr 2021 wurde die Planung und strategische Ausrichtung des Unternehmens komplett überarbeitet und ein neues Finanzierungskonzept erarbeitet. Die Liquiditätsbelastung des Unternehmens aufgrund steigender Energiepreise wurde als hoch eingestuft und entsprechend alle Maßnahmen zur permanenten Liquiditätssicherung getroffen. Die Liquiditätsplanung ist Teil der monatlichen Berichterstattung. Im Oktober 2022 wurden zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. € aufgenommen um den Liquiditätsbedarf für die Schlussrechnungen für Energie und Fernwärme sicherzustellen. Dies führte zu zusätzlichen Zinsaufwendungen von bisher 43,5 T€. Zudem wurden bei Baumaßnahmen alle möglichen Fördermöglichkeiten ausgeschöpft. Insgesamt konnte das Unternehmen im Jahr 2022 im Rahmen von verschiedenen Förderprogrammen 1,1 Mio. € an Tilgungszuschüssen für Baufinanzierungen vereinnahmen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verschlechtert. Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 302,6 T€ auf 5,9 Mio. € gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr um 13,3 Mio. € erhöht.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich um 19.526,5 T€ auf 280.328,7 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen insbesondere durch Herstellungskosten für im Bau befindliche bzw. im Jahr 2022 fertiggestellte Objekte (8.934,8 T€) und nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen (1.915,4 T€). Dem gegenüber stehen Abschreibungen in einem Volumen von 6.207,5 T€. Gleichzeitig erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 13.257,8 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 5.889,6 T€. Außerdem erhöhte sich durch die Aufnahme von Darlehen das Fremdkapital um 22.864,9 T€. Die planmäßigen Tilgungen betragen im Geschäftsjahr 13.126,4 T€. Gleichzeitig wurden Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.111,7 T€ verrechnet.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur / Aktiva					
Langfristiges Vermögen	255.711,8	91,2	250.748,4	96,2	4.963,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	24.616,9	8,8	10.053,8	3,8	14.563,1
Bilanzvolumen	280.328,7	100,0	260.802,2	100,0	19.526,5

Kapitalstruktur / Passiva

Langfristiges Eigenkapital	169.304,9	60,4	163.444,7	62,7	5.860,2
Langfristiges Fremdkapital	95.786,3	34,2	88.296,4	33,9	7.489,9
Langfristige Rückstellungen	1.437,7	0,5	1.493,9	0,5	-56,2
Mittel- und kurzfristiges Kapital	13.799,8	4,9	7.567,2	2,9	6.232,6
Bilanzvolumen	280.328,7	100,0	260.802,2	100,0	19.526,5

2.2. Finanzlage

Das Finanzmanagement zielt darauf ab, dass die WGJ ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr nachkommen kann.

Neben der Neubautätigkeit sollen auch die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des eigenen Bestandes an Häusern mittels Darlehensaufnahme intensiviert werden. Neben der Finanzierungsmöglichkeit über Darlehen, stehen sowohl für den Neubau, als auch für die Bestandserhaltung ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

Durch gezielte Umschuldungen und Streuung der Zinsbindungsfristen sind sowohl Klumpenrisiken hinsichtlich der Darlehensfälligkeiten als auch Zinsänderungsrisiken jederzeit beherrschbar. Derivative Finanzinstrumente finden keine Verwendung.

Zur Überbrückung von kurzfristigen Liquiditätsunterdeckungen infolge von Baumaßnahmen wurde im Jahr 2020 ein Betriebsmittel-Rahmenkredit in Höhe von 2,0 Mio. € aufgenommen. Dieser wurde im Jahr 2021 um 1,0 Mio. € aufgestockt. Im Jahr 2022 wurde die in Anspruch genommene Kreditlinie durch Umwandlung in ein Festzinsdarlehen über eine Laufzeit von 10 Jahren mit einem Zinssatz von 1,71 % getilgt. Im Oktober 2022 erfolgte die Erhöhung der Kreditlinie um 7,0 Mio. € um Liquiditätsengpässe aufgrund der hohen zu erwartenden Schlussrechnungen für Energie und Fernwärme zu verhindern. Bei der Kreditlinie handelt es sich um einen Geldmarktkredit, der variabel mit dem 3-Monats-Euribo zzgl. einer Marge von 0,51 % verzinst wird.

Der Finanzmittelbestand hat sich um 13,3 Mio. € erhöht. Die hohen Auszahlungen für Investitionen sowie der Kapitaldienst einschließlich Sondertilgung wurden im Wesentlichen durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Darlehensaufnahme kompensiert. Die Aufnahme von Darlehen wurde deutlich gesteigert. So werden jetzt auch Investitionen in den Bestand mittels Darlehen finanziert. Das niedrige Zinsniveau kann somit ausgenutzt werden und die Liquidität bei gleichzeitig hohen Investitionen stabil gehalten werden.

Auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 wurde unserer Genossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank erneut die „Notenbankfähigkeit“ bescheinigt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet und ist auch zukünftig gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

Kapitalflussrechnung	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	5.889,6	5.587,0
Abschreibungen des Anlagevermögens	6.256,5	6.179,0
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-268,6	-268,6
Ertragswirksamer Tilgungszuschuss	-1.111,7	-51,7
Sonstige nicht zahlungswirksame Sachverhalte	50,6	-85,8
Veränderung		
- sonstiger Aktiva	-1.299,4	-406,8
- der Rückstellungen	247,7	429,0
- sonstiger Passiva	1.649,8	-219,6
Buchverluste/-gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (saldiert)	0,9	-32,7
Zinserträge	-17,2	-0,3
Zinsaufwendungen	1.956,3	2.163,7
Steueraufwand (Ertragssteuern)	1.178,3	1.058,0
Gezahlte Steuern	-1.486,1	-309,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.046,7	14.041,9
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0,0	37,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.226,8	-9.272,7
Erhaltene Zinserträge	17,2	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.209,6	-9.235,0
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und in die Kapitalrücklage	1.150,4	946,5
Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben	-986,8	-893,0
Auszahlung von Wohnungsbauprämie	-14,3	-12,4
Aufnahme kurzfristiger Geldmarktkredit	7.000,0	1.000,0
Rückzahlung kurzfristiger Geldmarktkredit	-3.000,0	0,0
Aufnahme von Darlehen	22.864,9	11.018,7
Gezahlte Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-13.126,4	-12.544,3
Sondertilgungen von Darlehen	-626,6	-626,6
Gezahlte Zinsaufwendungen	-1.840,5	-2.114,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.420,7	-3.225,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	13.257,8	1.581,2
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	9.511,4	7.930,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	13.257,8	1.581,2
Stand 31. Dezember	22.769,2	9.511,4

2.3. Ertragslage

	2 0 2 2		2 0 2 1	
	€	%	€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.403,0	90,5	44.001,4	94,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.133,3	4,1	1.142,5	2,4
Bestandsveränderung und aktivierte Eigenleistungen	2.755,4	5,4	1.663,8	3,6
	51.291,7	100,0	46.807,7	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-13.711,2	-26,7	-10.915,2	-23,3
Instandhaltungsaufwand	-15.143,8	-29,5	-13.967,5	-29,9
Personalaufwendungen	-4.979,3	-9,7	-4.941,5	-10,6
Abschreibungen	-6.256,5	-12,2	-6.179,0	-13,2
Zinsaufwand	-1.906,9	-3,7	-2.108,6	-4,5
Übrige Aufwendungen	-2.193,9	-4,3	-1.996,1	-4,3
	-44.191,6	-86,1	-40.107,9	-85,8
Geschäftsergebnis	7.100,1	13,8	6.699,8	14,3
Zinsergebnis	-32,2		-54,8	
Ergebnis vor Steuern	7.067,9		6.645,0	
Steuern	-1.178,3		-1.058,0	
Jahresergebnis	5.889,6		5.587,0	

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten mit T€ 34.373,7 (Vorjahr T€ 33.567,5) Nettomietererlöse und mit T€ 11.710,6 (Vorjahr T€ 10.077,4) Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung sowie andere Erlöse aus der Vermietung und Pacht-erlöse von insgesamt T€ 318,7 (Vorjahr T€ 356,5).

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 5.889,6 erzielt, der im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.587,0) um T€ 302,6 höher ausfällt. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch höhere Nettomietererlöse (T€ 806,3). Die gestiegenen Erlösschmälerungen insbesondere aufgrund von Leerstand konnten durch höhere Sollmietenerlöse aufgrund der Neuvermietung (T€ 418,3) bzw. Mieterhöhungen nach § 558 BGB (T€ 462,9) kompensiert werden und damit auch den durch fehlende Handwerkerkapazitäten verursachten höheren Leerwohnungsherrichtungszeiten entgegengewirkt werden.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Tilgungen und das geringere Zinsniveau bei Umschuldungen und Neuaufnahmen um T€ 201,7 gesenkt werden. Der durchschnittliche Zinsaufwand für langfristige Fremdmittel beträgt 2,0 %.

Durch weiterhin intensive Modernisierung und Instandhaltungen unserer Bestände sind die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 1.176,4 gestiegen

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Ziele der WGJ bestehen unverändert in der Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie ergänzendem Neubau, der Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes, der Intensivierung der Stadtteil- und Sozialarbeit sowie der Verbesserung des Kundenservice in allen Bereichen durch gezielte Personalentwicklung und Optimierung der Geschäftsprozesse.

Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir mit Nettomieterlösen in Höhe von 35,1 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber 2022 (34,4 Mio. €) ergibt sich hauptsächlich aus dem Zugang von fertiggestellten Wohnungen. In geringem Maße wirken sich 2023 noch Mieterhöhungen nach Mietspiegel in den Bestandsobjekten im Jahr 2022 aus. Hinsichtlich von Mietzuwächsen aus Neuvermietung rechnen wir mit der Kompensation dieser Erhöhung aufgrund steigender Erlösschmälerungen, die sich aus längeren Leerstandszeiten ergeben.

Das Bauprogramm sieht für das Jahr 2023 Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen von 18,1 Mio. € vor. Diese Aufwendungen werden bis zum Jahr 2027 auf 22,5 Mio. € ansteigen. Die Auszahlungen für den Neubau sind mit 9,5 Mio. € für das Jahr 2023 geplant.

Die Darlehensaufnahme für Neubau sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist mit 11,5 Mio. € vorgesehen. Für unsere derzeit laufenden Bauvorhaben haben wir die gesamte Finanzierung bereits zu einem niedrigen Zinsniveau abgeschlossen. Für fällige Bestandsdarlehen im

Jahr 2022, 2023 und 2024 wurden Darlehen zu einem Zinssatz zwischen 0,24 % und 1,55 % prolongiert. Damit konnten wir das Risiko eines steigenden Zinsniveaus zunächst dämpfen und rechnen in unserer aktuellen 5-Jahresvorschau bis 2026 nicht mit steigenden Zinsaufwendungen.

Der Anstieg der Energiekosten bei den Kosten für Heizung und Warmwasser ist mit einer Steigerung im Jahr 2023 mit 60 % und ab dem Jahr 2024 mit 10 % p. a. berücksichtigt. Die CO₂-Abgabe ist mit jährlich 200,0 T€ geschätzt.

Das Jahresergebnis ist im Geschäftsjahr 2023 mit 3,2 Mio. € geplant. Die Jahresergebnisse 2024 und 2025 sind mit 1,5 Mio. € bzw. 0,4 Mio. € geplant. In den Jahren 2026 und 2027 rechnet die Genossenschaft mit Verlusten in Höhe von 2,4 Mio. € bzw. 3,5 Mio. €. Ursache für die Verluste sind im Wesentlichen gleichbleibende Nettomieterlöse bei gleichzeitig steigenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen. Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Eigenkapitalausstattung, um die Verluste decken zu können. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine gesicherte Liquidität.

Die Grundlage für die Entwicklung der Genossenschaft bildet die mit dem Aufsichtsrat fortlaufend abgestimmte mittelfristige Planung, welche regelmäßig aktualisiert wird.

3.2. Chancen

Trotz einer guten Angebotslage in Dresden steigen die Mieten in Dresden an. Damit erhöht sich die Nachfrage nach Wohnungen mit sozial verantwortbaren Mieten. Gleichzeitig nimmt mit steigenden Energiepreisen auch der Bedarf an hochwertig energetisch sanierten Wohnungen zu.

Beides kann die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt bieten – sozial verantwortbare Mieten und Bestände, die energetisch auf hohem Niveau saniert sind und Neubauten, die höchsten Energieeffizienzanforderungen entsprechen. Weiterhin bietet die WGJ familienfreundlichen Wohnraum mit Wohnungsgrößen von max. 100 m², die auch bei hohen Energiepreisen und den damit verbundenen hohen Betriebskosten für Familien bezahlbar bleiben. Der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet sich in sehr guten Lagen mitten in Dresden.

Zusätzlich zu dem Angebot von guten und bezahlbaren Wohnungen sehen wir auch eine Chance darin, unseren Mietern einen Zusatznutzen zum Wohnen zu bieten. Bspw. haben wir ein Mobilitätskonzept erstellt, das den Bau von Fahrradpavillons und die Kooperation mit Firmen vorsieht, die auf unseren Grundstücken Elektrolademöglichkeiten für E-Autos einrichten. Auch eine Kooperation mit der Firma teilAuto gehört zu diesem Konzept.

Die genannten Faktoren führen dazu, dass sich die Genossenschaft deutlich von der Konkurrenz abheben kann und eine sehr gute Vermietungsquote nachweisen kann und zukünftig auch halten kann.

Auch ein professioneller Service und soziales Engagement durch Unterstützung unserer älteren Mitglieder sowie die Förderung von nachbarschaftlichen Aktivitäten, wie Hausfesten, trägt dazu bei, dass sich unsere Mitglieder in allen Altersschichten bei uns wohlfühlen.

Insgesamt bildet ein Paket aus hervorragendem Service, sozialem Engagement, einem Angebot an Wohnungen in einem zeitgemäßen, energetisch hochwertig saniertem Zustand mit sozial verantwortbaren Mieten bei gleichzeitig hoher Transparenz gegenüber unseren Mitgliedern bzw. Mietern sehr gute Chancen die Vermietungsquote weiterhin hoch zu halten und die Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft zu stärken bzw. zu steigern.

3.3. Risiken

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch an. Dieser Trend wird aus heutigem Wissensstand auch 2023 anhalten und sich möglicherweise auch durch den bereits erwähnten Ukrainekrieg noch verstärken.

Bisher sind die erwarteten Versorgungsengpässe in Folge des Ukrainekrieges nicht eingetreten. Aufgrund der milden Witterung und der gut gefüllten Gasspeicher werden aktuell keine Versorgungsengpässe erwartet.

Unsere Objekte werden, bis auf drei Objekte (zwei Objekte mit Wärmepumpe, ein Objekt mit Erdgas), vollständig mit Fernwärme versorgt. Eine grundlegend neue Klimastrategie, um die Belastungen unserer Mieter zu mildern, ist aus diesem Grund nicht möglich.

Die Genossenschaft hat mit dem Versorger Verträge über Fernwärme mit Preisgleitklausel abgeschlossen. Die Preisanpassung aufgrund dieser Preisgleitklauseln erfolgt monatlich. Im Jahr 2022 haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben. Auch zukünftig ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen bzw. mit Preisen, die sich auf einem hohen Niveau einpegeln. Die Genossenschaft rechnet für 2023 mit Betriebskosten für Heiz- und Warmwasserkosten von 2,02 €/m². Für das Jahr 2024 prognostizieren wir 2,62 €/m². Zusammen mit sonstigen Betriebskosten und Kaltwasser ergeben sich monatlich Betriebskosten von 3,40 €/m² (2023) und 4,05 €/m².

Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,90 €/m² (2023) bzw. 6,00 €/m² (2024) ist deutlich zu erkennen, dass die Betriebskosten inzwischen eine „zweite“ Miete darstellen und das Wohnen extrem verteuern.

Vor allem bei Mietern in großen Wohnungen sowie Einpersonnen- und Allein-erziehendenhaushalten besteht die Möglichkeit von Zahlungsschwierigkeiten, da diese Haushalte durch die Kostensteigerungen überproportional belastet

werden. Dies könnte Erlösausfälle zur Folge haben, sowohl durch Zahlungsausfälle bei der Miete als auch durch Kündigungen von Wohnungen und damit verbundenem ansteigenden Leerstand.

Wie sich die Preise für Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist aktuell nicht vorhersehbar. Der Arbeits- und Mengenpreis für Fernwärme ist nach einem Hoch im Dezember 2022 bis April 2023 gesunken, hat sich aber auf einem sehr hohen Niveau eingeepegelt.

Um sehr hohen Nachzahlungen vorzubeugen, wurden die Vorauszahlungen für Betriebskosten aller Mieter mit der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Weitere Erhöhungen der Vorauszahlungen erfolgten auf freiwilliger Basis. Dennoch rechnen wir mit einem deutlichen Überhang von 1.576,0 T€ der Betriebskosten gegenüber den Vorauszahlungen. Insofern besteht aufgrund der hohen Nachzahlungen der Mieter das Risiko von Forderungsausfällen.

Die Genossenschaft hat zur Risikovorsorge und Liquiditätssicherung zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. € aufgenommen, um die Zahlung der Schlussrechnungen für Fernwärme und Energie sicherzustellen. Dies führte zu zusätzlichen Zinsaufwendungen von bisher 43,5 T€. Die Liquiditätsbelastung des Unternehmens aufgrund steigender Energiepreise wurde als hoch eingestuft und entsprechend alle Maßnahmen zur permanenten Liquiditätssicherung getroffen. Die Liquiditätsplanung ist Teil der monatlichen Berichterstattung.

Aufgrund des bereits vorhandenen umfassenden modernen Standards sind unsere Objekte zu einem großen Teil bereits energetisch modernisiert und mit modernen Heizungsanlagen ausgestattet, so dass hier kaum noch Möglichkeiten bestehen, die Kostensteigerungen für Mieter zu dämpfen.

Daher wird die Gesamtbelastung für Mieter trotz Einsparmaßnahmen und Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung voraussichtlich weiter anwachsen oder auf einem hohen Niveau bleiben.

Wir werden weiter versuchen, im Sinne unserer Mitglieder, die Strategie der energetischen Modernisierung und Optimierung unserer Objekte fortzusetzen, um so die Energiebilanz unserer Objekte weiter zu verbessern. Die Genossenschaft plant aktuell nicht, trotz steigender Baupreise und Handwerkerknappheit, auf Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden zu verzichten oder Baumaßnahmen zu verschieben. Bei Baumaßnahmen werden alle möglichen Fördermöglichkeiten ausgeschöpft, um so zumindest eine teilweise Kompensation der hohen Baukosten durch staatliche Förderung zu erreichen. Insgesamt konnte das Unternehmen im Jahr 2022 im Rahmen von verschiedenen Förderprogrammen 1,1 Mio. € an Tilgungszuschüssen für Baufinanzierungen vereinnahmen. Der Handwerkerknappheit versucht die Genossenschaft, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, durch die Einrichtung eines Handwerkerhofes entgegenzuwirken. Durch frühzeitige Auftragsplanung und der Möglichkeit der Materiallagerung kann dem Risiko von Lieferengpässen und Handwerkerknappheit entgegengewirkt werden. Damit kann die Instandsetzung von Leerwohnungen und die Reparaturen in Bestandswohnungen sichergestellt werden.

Im Hinblick auf höhere gesetzliche Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes sehen wir aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Unsere Bestandsgebäude sind bereits zu einem wesentlichen Teil sehr gut energetisch modernisiert. Der Neubau von Wohnobjekten erfolgt unter Beachtung einer die Verpflichtung gemäß EnEV überschreitenden Energieeffizienzklasse („Effizienzhaus 50“). Die CO₂-Abgabe prognostizieren wir in unseren Planungen mit 200,0 T€. Im Verhältnis zu den gesamten Kosten für Heizung- und Warmwasser bzw. zu den Jahresergebnissen ist dieser Betrag von untergeordneter Bedeutung.

Wie bereits in dem Abschnitt „Prognose“ erwähnt, haben wir für unsere laufenden Bauprojekte die gesamte Finanzierung bereits zu einem niedrigen Zinssatz abgeschlossen und auch für fällige Bestandsdarlehen bis zum Jahr 2024 Darlehen neu prolongiert. Um auch langfristige Planungssicherheit zu schaffen, wurden Darlehen teilweise als 5- bis 20-jähriger Volltilger abgeschlossen. Damit entfällt eine erneute Anschlussfinanzierung. Zudem haben wir überschüssige Liquidität in Termingeldanlagen investiert und partizipieren somit von den steigenden Anlagezinsen, die so auf der Ertragsseite dem Anstieg der Zinsaufwendungen entgegenwirken. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Mit dem im Juli 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wurde die Möglichkeit geschaffen, die zulässige Miethöhe zu Mietbeginn (Mietpreisbremse) in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Zum 13.07.2022 trat die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) in Kraft. Um dem Risiko von Einnahmeverlusten vorzubeugen, hat der Vorstand beschlossen für die Neuvermietung der Bestandswohnungen die maximal mögliche Kaltmiete anzusetzen. Mit Einführung der Mietpreisbremse bestand für uns das Risiko, dass sich die Neuvermietungspreise im Bestand durch Zugrundelegung des Dresdner Mietspiegels negativ entwickeln. Eine erste Auswertung der Neuvertragsmieten auf Basis der Verordnung belegt, dass die Mietpreisbremse einen Anstieg der durchschnittlichen Neuvertragsmieten im Bestand bewirkt hat und damit das Risiko von Einnahmeverlusten nicht besteht. Die Einführung des neuen Mietspiegels in Dresden zum 01.01.2023 führte zu einem weiteren deutlichen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies hat zur Folge, dass auch die Neuvertragsmieten im Rahmen der Mietpreisbremse gestiegen sind. Derzeit ist eine preisbedingte nachlassende Nachfrage nach WGJ-Wohnungen nicht zu verzeichnen. Es erfolgt in dieser Hinsicht eine intensive Beobachtung, um eine negative Nachfrageentwicklung nach Wohnungen aufgrund der gestiegenen Neuvertragsmieten rechtzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Die Entwicklung der Leerstandskennzahlen ist Teil der monatlichen Berichterstattung.

3.4. Risikomanagement

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Das Risikomanagementsystem der WGJ basiert vorrangig auf dem Controlling und einer regelmäßigen internen Berichterstattung. In Monats-, Quartals- und Jahresberichten werden wesentliche Kennzahlen sowie ausgewählte Geschäftsbereiche des Unternehmens dargestellt und analysiert. Darüber hinaus finden die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes bei der Risikobetrachtung Berücksichtigung.

Zur Sicherung der Gesetzes- und Regeltreue im Unternehmen ist ein Compliance-Management-System einschließlich eines Tax-Compliance-Systems eingerichtet. Die Vorschriften dienen der Risikoprävention und Schadensabwehr von der Genossenschaft.

Mit diesen Instrumenten können Vorstand und Aufsichtsrat Planabweichungen und Risiken frühzeitig erkennen und infolgedessen durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden. Besondere Risiken, welche den Bestand der Genossenschaft gefährden, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Dresden, 15.05.2023

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Alrik Mutze Thomas Dittrich

IV. Jahresabschluss 2022

4. Bilanz zum 31. Dezember 2022

4.1. Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		88.003,17		42.282,58
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	233.994.691,77			235.343.874,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.754.897,39			7.867.983,63
Grundstücke ohne Bauten	1.375.647,71			1.375.647,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446.468,94			392.690,04
Anlagen im Bau	12.043.920,81			5.187.492,76
Bauvorbereitungskosten	0,00			528.857,14
Geleistete Anzahlungen	8.189,63			3.627,17
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		255.711.819,42		250.742.455,38
UMLAUFVERMÖGEN				
Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	14.367.333,94			11.707.703,90
Andere Vorräte	64.381,75		14.431.715,69	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	28.653,86			58.332,13
Sonstige Vermögensgegenstände	151.372,65		180.026,51	132.464,97
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			22.769.177,09	9.511.403,21
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		37.380.919,29		21.409.904,21
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			27.356,57	41.122,99
		293.120.095,28		272.193.482,58

4.2. Passiva

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	834.000,00		910.800,00
- der verbleibenden Mitglieder	21.163.278,15		20.985.678,15
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.150,00		5.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(25.500,00)	22.003.428,15	(10.950,00)
Kapitalrücklage		997.465,17	935.815,17
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	50.490.843,14		50.490.843,14
Gesetzliche Rücklage	8.915.740,19		8.326.783,81
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(588.956,38)		(558.695,94)
Bauerneuerungsrücklage	8.365.168,41		3.895.600,93
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(4.469.567,48)		(3.895.600,93)
Andere Ergebnisrücklagen	66.575.885,51		66.017.189,57
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(558.695,94)	134.347.637,25	(486.950,12)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.889.563,82		5.586.959,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-588.956,38	5.300.607,44	-558.695,94
Eigenkapital insgesamt		162.649.138,01	156.596.074,19
Sonderposten für Investitionszulage		7.495.888,24	7.764.513,03
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.198.618,28		1.286.313,12
Steuerrückstellungen	209.392,00		277.643,00
Sonstige Rückstellungen	846.315,80	2.254.326,08	650.452,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.946.355,07		89.740.337,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	225.705,78		1.365.071,05
Erhaltene Anzahlungen	12.791.364,09		11.391.237,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.744,14		83.391,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.380.882,84		2.471.446,97
Sonstige Verbindlichkeiten	335.248,73		566.263,80
- davon aus Steuern	(65.495,10)		(294.280,44)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(4.119,31)	120.720.300,65	(4.128,94)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		442,30	739,80
		293.120.095,28	272.193.482,58

5. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2 0 2 2		2 0 2 1	
	EUR	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE				
- aus der Hausbewirtschaftung		46.403.012,90		44.001.383,64
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.659.630,04		1.514.151,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		95.763,25		149.647,83
Sonstige betriebliche Erträge		2.133.265,66		1.142.495,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		27.943.209,11		23.941.994,08
Rohergebnis		23.348.462,74		22.865.684,15
PERSONALAUFWAND				
- Löhne und Gehälter	4.064.670,99			3.428.483,39
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	914.652,02			1.513.007,01
- davon für Altersversorgung	(116.848,84)	4.979.323,01		(839.791,03)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.256.473,29		6.179.047,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.039.511,24		1.874.166,73
Sonstige Zinserträge		17.240,01		299,19
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen		(191,11)		(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.956.352,10		2.163.695,53
- davon aus Abzinsung von Rückstellungen		(49.444,23)		(53.539,81)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.178.291,15		1.057.983,37
Ergebnis nach Steuern		6.955.751,96		6.649.599,44
Sonstige Steuern		1.066.188,14		1.062.640,08
Jahresüberschuss		5.889.563,82		5.586.959,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-588.956,38		-558.695,94
Bilanzgewinn		5.300.607,44		5.028.263,42

6. Anhang für das Geschäftsjahr 2022

6.1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden unter der GenR-Nr. 26.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei fanden die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung der Genossenschaft sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) Beachtung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

6.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) abzuzinsen sind, kam - soweit der Zugang nach dem Geschäftsjahr 2009 erfolgte - die Nettomethode zum Einsatz.

Die entgeltlich erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Ihre Abschreibung erfolgt über den Zeitraum der Nutzung planmäßig mit 33,3 % p.a.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Im Rahmen von

Teil- und Komplettsanierungen werden diejenigen Aufwendungen für Modernisierung als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden wie im Vorjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Dabei kamen folgende Abschreibungssätze zur Anwendung:

	% p.a.
Wohnbauten	
- Fertigstellung vor dem 01.01.1925	2,5
- Fertigstellung nach dem 31.12.1924	2,0
Geschäfts- und Wirtschaftsbauten	2,0 bis 5,6
Garagen und Stellplätze	2,0 bis 10,0
Außenanlagen	5,3 bis 10,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis 33,3

In die Herstellungskosten von zwei im Bau befindlichen Wohnobjekten und ein im Jahr 2022 fertiggestelltes Wohnobjekt wurden neben Fremdkosten auch eigene Personalkosten in Höhe von 87.163,00 € einbezogen. Weiterhin wurden eigene Personalkosten in die nachträglichen Herstellungskosten eines Wohnobjektes (8.600,25 €) einbezogen.

Auf nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 78.613,7 T€ in den Geschäftsjahren 1994 bis 1998 wurden in höchstmöglichem Umfang steuerrechtliche Abschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz vorgenommen. Das Beibehaltungswahlrecht für niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf

Abschreibungen nach § 254 HGB a. F. beruhen (Art. 67 Abs. 4 EGHGB), kam zum Einsatz.

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

Selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten vor Umsatzsteuer 150,00 €, nicht jedoch 800,00 € übersteigen, werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben. Vereinfachend wird deren Abgang unterstellt. Gegenstände bis zu 150,00 € Anschaffungskosten werden unmittelbar dem Aufwand belastet. In den im Anlagespiegel dargestellten Abgängen an Betriebs- und Geschäftsausstattung (113.228,52 €) sind Geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 41.434,40 € enthalten.

Die Vorräte an Reparaturmaterial sind zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die abzuzinsen wären, sind in der Bilanz nicht enthalten.

Für die im Zeitraum 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde ein Sonderposten für Investitionszulage gebildet. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren bewertet. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß zwei versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	1,0 %
Rententrend:	1,0 %
Sozialversicherungstrend:	1,5 %
Rechnungszins:	1,78 %

Der ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt gemäß den vorliegenden Gutachten 1,44 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten 10 Jahre beträgt insgesamt 115.915 €.

Für drei Pensionsverpflichtungen sind langfristig angelegte Wertpapiere (Anleihen) bzw. zwei abgeschlossene Rückdeckungsversicherungen an die Berechtigten verpfändet. Die Verpflichtungen für die Altersversorgung (3.917.592,00 €) wurden deshalb gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den zugehörigen Vermögensgegenständen (2.718.973,72 €) verrechnet.

Aus der Verrechnung mit den Vermögenswerten ergibt sich ein Saldo von 1.198.618,28 €. Entsprechend werden die zugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung von Altersvorsorgeverpflichtungen (74.561,00 €) und die Erträge aus der Verzinsung aus verpfändeten Wertpapieren (5.008,62 €) bzw. verpfändeten Rückdeckungsversicherungen (22.438,15 €) saldiert.

Die Richtlinien des IDW gemäß IDW RH FAB 1.021 wurden beachtet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag unter Anwendung des IDW RH FAB 1.021 und dem Erfüllungsbetrag ohne Anwendung des IDW RH FAB 1.021 beträgt 37.951,00 €.

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

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen liegen versicherungsmathematische Gutachten zum 31. Dezember 2022 zugrunde. Die Bewertung erfolgte nach der Anwartschaftsbarwertmethode. Die Berechnung erfolgte auf Basis der biometrischen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und Beachtung künftiger Lohn- und Gehaltssteigerungen (Gehaltstrend 1 %) mit einem Rechnungszinsfuß von 0,43 % p. a. zum 31. Dezember 2022.

Für sämtliche Altersteilzeitverpflichtungen sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Berechtigten verpfändet sind. Die Verpflichtungen nach dem Altersteilzeitgesetz (89.316,00 €) wurden deshalb gem. § 246 Abs. 2 HGB mit dem zugehörigen Deckungsvermögen (36.675,84 €) verrechnet, so dass ein Betrag von 49.640,13 € in der Bilanz ausgewiesen wird. Der Zinsanteil der Zuführung zur Rückstellung wird im Gutachten mit einem Betrag von 0,00 € angegeben. Zinserträge in Höhe von 26,37 € aus den Wertguthaben werden unter „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Jubiläumsrückstellung basiert ebenso auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Heranziehung eines Gehaltstrends von 1,0 % p. a.. Die Berechnung erfolgte auf Basis der biometrischen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Fluktuation ist berücksichtigt durch eine Mindestbetriebszugehörigkeit von 5 Jahren. Der verwendete Zinssatz beträgt 1,44 % am 31.12.2022.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Es bestehen aktive Steuerlatenzen aus Bewertungsunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in den Bilanzpositionen „Andere Vorräte“, „Pensionsrückstellungen“, „Rückstellungen für Dienstjubiläum“. Aufgrund des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 HGB erfolgt kein Ansatz von Aktiven latenten Steuern.

6.3. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.3.1. Bilanz

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

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Von den Unfertigen Leistungen werden angemessene Abschläge für nicht abrechenbare Betriebskosten aufgrund leerstehender und eigengenutzter Wohnungen berücksichtigt. Den bilanzierten Unfertigen Leistungen stehen auf der Passivseite der Bilanz Erhaltene Anzahlungen gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ enthalten abgegrenzte Aufwendungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage erfolgt jährlich entsprechend dem Abschreibungssatz der begünstigten Investitionen. Der Auflösungsbetrag im Jahr 2022 betrug 268.624,79 €.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind mit nicht unerheblichem Umfang die Rückstellung für ausstehende Betriebskosten in Höhe von 406.412,00 € und die Jubiläumsrückstellung in Höhe von 184.839,00 € enthalten.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

6.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind in wesentlichem Umfang Erträge aus Tilgungszuschüssen (1.111.664,30 €), die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (268.624,79 €), Erträge aus Schadenersatz, Kostenerstattungen und Versicherungsleistungen (456.090,22 €) sowie Erträge aus der Erhöhung der Rückdeckungsversicherung (89.131,43 €) enthalten. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten in Höhe von 31.500,00 € den Beitrag zur Berufsgenossenschaft für das Jahr 2021, der durch die Berufsgenossenschaft nicht erhoben worden ist.

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen mit 99.659,65 € (Vorjahr 827.367,93 €) die Zuführung zu Pensionsrückstellungen, mit 6.448,29 € (Vorjahr 5.204,09 €) Arbeitgeberzuschüsse für Direktversicherungen und mit € 3.858,90 (Vorjahr 1.319,00 €) Prämien zum Pensionsversicherungsverein sowie Beiträge zu einer Versorgungskasse in Höhe von 6.882,00 € (Vorjahr 5.900,01 €).

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält in nicht unerheblichem Umfang Spenden (280.950,00 €), Aufwendungen für die EDV (440.382,18 €), Raumkosten für das Geschäftshaus (159.803,16 €) sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung (€ 126.302,26). Weiterhin sind Beiträge zu Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 91.376,18 € enthalten.

Unter der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag wird der Körperschaftsteueraufwand einschließlich Kapitalertragsteuer für 2022 ausgewiesen. Außerdem sind Steuern für frühere Jahre in Höhe von 87.859,02 € enthalten.

6.4. Sonstige Angaben

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf insgesamt 6.258,1 T€. Die finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen sowie Dienstleistungsverträgen sind für die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Angabe wird verzichtet.

Zur Verwaltung von Kautionen von Nichtmitgliedern führt die Genossenschaft ein Treuhandsammelkonto über 37.191,37 € (Vorjahr 37.738,27 €), welches nicht in der Bilanz ausgewiesen ist.

6.4.1. Personal

Die Zahl der 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	
	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	37	35
Technische Mitarbeiter	13	12
Hausmeister/Handwerker	41	29
Gesamt	91	73

Außerdem waren im Berichtsjahr durchschnittlich ein BA-Student sowie vier geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft angestellt.

6.4.2. Mitgliederbewegung

	2022	2021
Stand per 01.01.	7.957	7.988
Zugänge inkl. Übertragungen	484	421
Abgänge inkl. Übertragungen	-416	-452
Stand per 31.12.	8.025	7.957

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 141.298 Anteilen zu je 150,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 177.600,00 € auf 21.163.278,15 € (Vorjahr 20.985.678,15 €) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

6.4.3. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich daraus keine Folgen für die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass insbesondere durch die weiterhin hohe Inflationsrate negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entstehen.

Möglich sind Mietausfälle, nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken, Zinsanstieg), weiter steigende Einkaufspreise für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffe.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

6.4.3. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in von 5.889.563,82 € ab. Gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 588.956,38 € in die gesetzliche

Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.300.607,44 € in die Bauerneuerungsrücklage (4.711.651,06 €) und in die Anderen Ergebnismittel (588.956,38 €) einzustellen.

6.4.5. Prüfungsverband

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

6.4.6. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Dittrich
Alrik Mutze

6.4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Nöldner	(Vorsitzender)
Andreas Berwald	
Wilfried Pfeiffer	
Sandra Zimmermann	ab 22.06.2022
Jana Kirsch	ab 22.06.2022
Katrin Göpfert	bis 22.06.2022
Sabine Briest	bis 22.06.2022

Dresden, 15.05.2023

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Alrik Mutze

Thomas Dittrich

7. Entwicklung des Anlagevermögens

vom 01.01. bis 31.12.2022

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		Stand	kumuliert	im Geschäftsjahr	Abgänge	kumuliert	am	am
	01.01.2022			Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	625.998,42	94.675,34	21.384,31	0,00	0,00	699.289,45	583.715,84	48.954,75	21.384,31	611.286,28	88.003,17	42.282,58
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	429.563.405,82	1.916.249,12	0,00	2.609.715,52	0,00	434.089.370,46	194.219.531,47	5.875.147,22	0,00	200.094.678,69	233.994.691,77	235.343.874,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.930.718,52	0,00	0,00	59.321,36	0,00	11.990.039,88	4.062.734,89	172.407,60	0,00	4.235.142,49	7.754.897,39	7.867.983,63
Grundstücke ohne Bauten	1.375.647,71	0,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71	0,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71	1.375.647,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.246.473,48	214.167,21	113.228,52	527,17	0,00	2.347.939,34	1.853.783,44	159.963,72	112.276,76	1.901.470,40	446.468,94	392.690,04
Anlagen im Bau	5.187.492,76	8.145.055,15	0,00	1.317.988,42	-2.606.615,52	12.043.920,81	0,00	0,00	0,00	0,00	12.043.920,81	5.187.492,76
Bauvorbereitung	528.857,14	848.452,64	0,00	0,00	-1.377.309,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	528.857,14
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	3.627,17	8.189,63	0,00	0,00	-3.627,17	8.189,63	0,00	0,00	0,00	0,00	8.189,63	3.627,17
Sachanlagen gesamt	450.836.222,60	11.132.113,75	113.228,52	3.987.552,47	-3.987.552,47	461.855.107,83	200.136.049,80	6.207.518,54	112.276,76	206.231.291,58	255.623.816,25	250.700.172,80
Anlagevermögen	451.462.221,02	11.226.789,09	134.612,83	3.987.552,47	-3.987.552,47	462.554.397,28	200.719.765,64	6.256.473,29	133.661,07	206.842.577,86	255.711.819,42	250.742.455,38

8. Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2022 (Vorjahreszahlen Klammerwerte)

Verbindlichkeiten	insgesamt	unterteilt nach Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.946.355,07 (89.740.337,04)	22.651.739,74 (15.851.216,46)	47.957.558,76 (47.329.462,47)	32.337.056,57 (26.559.658,11)	102.946.355,07 (89.740.337,04)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	225.705,78 (1.365.071,05)	225.705,78 (538.640,49)	0,00 (826.430,56)	0,00 (0,00)	225.705,78 (1.365.071,05)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.791.364,09 (11.391.237,57)	12.791.364,09 (11.391.237,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.744,14 (83.391,01)	40.744,14 (83.391,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.380.882,84 (2.471.446,97)	4.380.882,84 (2.471.446,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	335.248,73 (566.263,80)	110.437,49 (329.248,30)	0,00 (0,00)	224.811,24 (237.015,50)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	120.720.300,65 (105.617.747,44)	40.200.874,08 (30.665.180,80)	47.957.558,76 (48.155.893,03)	32.561.867,81 (26.796.673,61)	103.172.060,85 (91.105.408,09)	GPR GPR

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in ihrer gesamten Höhe durch Grundpfandrechte (GPR) abgesichert.

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG
Haydnstraße 1 | 01307 Dresden
Telefon: 0351 4402-3
Fax: 0351 4402-432
E-Mail: info@wgj.de

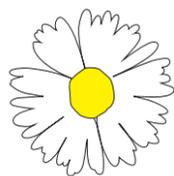
Gründungsjahr 1957
Genossenschaftsregistereintragung Nr. 26
Amtsgericht Dresden

Prüfungsverband

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

Dresden, Mai 2023

www.wgj.de



WGJ

Geschäftsbericht 2022

Inhalt/Übersicht PDF

Wählen Sie
hier Ihr Thema
und **springen zum**
gewünschten
Inhalt.

Anfang/Titelseite

I. Acht Entscheidungen für die Zukunft

1. Neubau	4
2. Handwerkerhof.....	6
3. Wohnumfeld	8
4. Nachhaltigkeit.....	10
5. Sanierung	12
6. Mieterwünsche	14
7. Qualität	16
8. Genossenschaftliches Leben	18

Ziele der WGJ	20
---------------------	----

II. Bericht des Aufsichtsrates

21

III. Lagebericht

1. Wirtschaftliche Entwicklung	25
1.1. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	27
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1. Vermögenslage	30
2.2. Finanzlage	31
2.2. Ertragslage	32
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
3.1. Prognosebericht	33
3.2. Chancen	34
3.3. Risiken	35
3.4. Risikomanagement	37

IV. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31.12.2022	
1.1. Aktiva	38
1.2. Passiva.....	39
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2022	40
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2022	
3.1. Allgemeine Angaben	41
3.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
3.3. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	
3.3.1. Bilanz	44
3.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	44
3.4. Sonstige Angaben	
3.4.1. Personal	45
3.4.2. Mitgliederbewegung	45
3.4.3. Nachtragsbericht.....	46
3.4.4. Ergebnisverwendung	46
3.4.5. Prüfungsverband.....	46
3.4.6. Mitglieder des Vorstandes	46
3.4.7. Mitglieder des Aufsichtsrates	46
4. Entwicklung des Anlagenvermögens	47
5. Verbindlichkeitspiegel	48
Impressum.....	49