

ZUSAMMENHALT

WGJ – GESCHÄFTSBERICHT 2020



WGJ Impressionen

**DAS JAHR 2020
IN BILDERN**

**GEWINN &
VERLUST
2020**



Jahresabschluss

**GEPRÄGT
DURCH DIE
CORONA-
PANDEMIE**



Lagebericht



Vorstandsbericht

**GELUNGENES
GESCHÄFTSJAHR**

INHALT

VORSTANDS- BERICHT	4
Unsere Quartiere	7
Unsere Mitglieder	8
Unsere Verwaltung	10
Unsere Vertreter	12
BERICHT DES AUF SICHTSRATES	13
LAGEBERICHT	15
Wirtschaftliche Entwicklung	15
Wesentliche Kennzahlen	18
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
Vermögenslage	19
Finanzlage	20
Ertragslage	23
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24

JAHRES- ABSCHLUSS

26

Bilanz zum 31.12.2020	26
Aktiva	27
Passiva	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschlusses	32
Entwicklung des Anlagevermögens	38
Verbindlichkeitspiegel	40

WGJ IMPRESSIONEN

42

*Geschäftsbericht 2020
„Zusammenhalt“*



VOR- STANDS- BERICHT

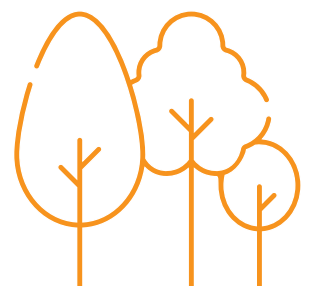
ZUSAMMENHALT

In Krisenzeiten füreinander da sein, zusammenhalten und Solidarität beweisen – wo geht dies besser, als in einer Genossenschaft? Im Jahr 2020 waren es genau diese genossenschaftlichen Werte, welche den Menschen während der Coronapandemie Halt gaben.

Obwohl die WGJ vom Ausmaß der Pandemie nicht gänzlich verschont blieb, können wir nach einem Jahr Corona ein positives Fazit für den Umgang mit der Situation in unserer Genossenschaft ziehen. Im Rahmen der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern stellten wir uns darauf ein, diese in der Pandemie verstärkt zu unterstützen. Über die soziale Kümmerin der WGJ erreichten uns allerdings nur wenige Anfragen auf Hilfestellung. Wir konnten dies auf den sehr guten Zusammenhalt unter den Mitgliedern zurückführen – denn die eigentliche Kraft, die uns als Gemeinschaft verbindet, ist die Initiative der Mitglieder selbst.

Zudem ergriffen wir sehr schnell Maßnahmen, wie die Erstellung eines umfassenden Hygienekonzeptes, um mit der Pandemie zu leben, den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten und unseren Förderauftrag weiterhin zu erfüllen.

Unsere Arbeit war auch 2020 von hoher Effizienz und Wirtschaftlichkeit geprägt. Die zur Entwicklung der Genossenschaft beitragenden Baumaßnahmen konnte das Virus nicht aufhalten, sodass diese planmäßig umgesetzt wurden. Im Hinblick auf den Geschäftsbetrieb waren wir trotz einiger Herausforderungen für alle Mitglieder da und leisteten den gewohnten Service zuverlässig. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WGJ zeigten in der pandemiebedingten Krisensituation weiterhin eine hohe Leistungsbereitschaft, welche sich in einer fachlich sehr guten Arbeit widerspiegelte.





Vorstand: Alrik Mutze und Thomas Dittrich

„Die WGJ blickt auf ein gelungenes Geschäftsjahr 2020 zurück.“

Die WGJ blickt auf ein gelungenes Geschäftsjahr 2020 zurück, welches von wirtschaftlicher Stabilität gekennzeichnet war. Trotz aller Umstände wurden alle Zielvorgaben erreicht. So investierten wir in die Bestandsgebäude sowie in Neubau und setzten das geplante Bauprogramm in vollem Umfang um. Beispielsweise nahmen wir ein Großprojekt in Angriff, die Sanierung des Wohnblocks auf der Pfeifferhannsstraße 22 – 24. Wenn die Arbeiten 2023 abgeschlossen sind, werden die zukünftig barrierearmen Wohnungen wieder marktgerechte Anforderungen erfüllen. Alle 11-Geschosser in Johannstadt-Nord werden in den kommenden Jahren sukzessive rundumerneuert.

Wir legten zudem den Grundstein für eine Stadtvilla in Dresden Striesen und nahmen zwei weitere Neubauprojekte in Angriff. Investitionen wie diese bieten den Mitgliedern in Zukunft weiterhin zeitgemäßen Wohnraum und schaffen die Grundlage für die langfristig wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft. Sie tragen darüber hinaus satzungsgemäß zu einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung bei.





Unsere Quartiere – große Pläne

Auch Themen, die über das Wohnen hinaus gehen, beschäftigten uns im Geschäftsjahr 2020. Immer häufiger stellt sich die Frage nach dem Umgang mit modernen Formen der Mobilität. Wie können Lademöglichkeiten für E-Bikes oder E-Autos in die Genossenschaft integriert werden? Wie können wir die Infrastruktur für Fahrräder oder Fahrradanhänger bestmöglich ausbauen? Antworten darauf liefert unser neues Mobilitätskonzept, welches wir zukünftig in die Tat umsetzen.

Die Zukunft ist digital, deshalb arbeiten wir zunehmend an Online-Lösungen. Dank des neuen Mieterportals inklusive der zugehörigen Service-Apps sind wir nun jederzeit für unsere Mitglieder online erreichbar.

Trotz vieler Erfolge stellte Covid-19 die WGJ auch vor Hindernisse. Exemplarisch dafür steht die Vertreterversammlung. Aufgrund steigender Infektionszahlen konnte diese nicht wie geplant als Präsenzveranstaltung stattfinden, sondern musste als schriftliches Umlaufverfahren durchgeführt werden. Unsere Vertreter brachten für diese ungewöhnliche, jedoch unumgängliche Maßnahme hohes Verständnis auf.

„Wie können Lademöglichkeiten für E-Bikes oder E-Autos integriert werden?“

Insgesamt 77 Vertreter (94 %) nahmen am Umlaufverfahren teil und ermöglichten die erfolgreiche Durchführung dieser coronabedingten Alternative. Wir bedanken uns bei allen Vertretern für dieses große Engagement.

Die Initiative und der Zusammenhalt in unserer Gemeinschaft waren ebenfalls während der Vertreterwahl im Februar / März 2020 deutlich spürbar. Mit einer Wahlbeteiligung von knapp 50 % und insgesamt 151 Kandidaten, die sich zur Wahl stellten, war das Engagement der Mitglieder so hoch wie nie. Für einen erfolgreichen und reibungslosen Ablauf sorgte abermals der Wahlvorstand. Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für ihren großen Einsatz und sprechen auch den bisherigen Vertretern einen besonderen Dank für ihre Arbeit aus. Nachdem einige Mitglieder teilweise nach fast 30 Jahren in diesem Ehrenamt ihren wohlverdienten Ruhestand antreten, schauen wir gespannt auf die Vertreterrunde in neuer Konstellation. Wir freuen uns darauf, unsere Genossenschaft gemeinsam erfolgreich in die Zukunft zu führen.





UNSERE QUARTIERE

WOHNUNGSANZAHL

Gesamt: 7.781 Wohnungen

Leerstandsquote: 0,9 %*

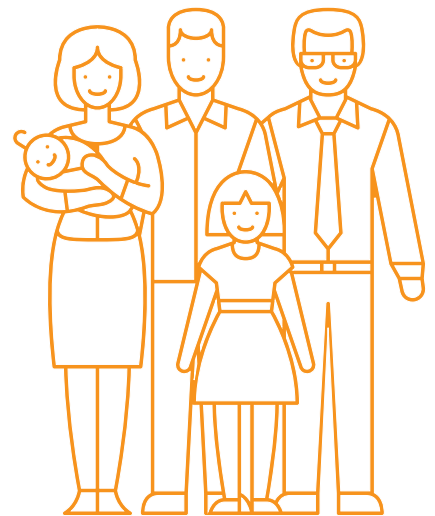
INVESTITIONEN		31.12.2020	31.12.2019
Neubau		3.900.000 €	9.000.000 €
Modernisierung		4.600.000 €	3.800.000 €
Instandhaltung		11.100.000 €	9.400.000 €
		<u>19.600.000 €</u>	<u>22.200.000 €</u>

*31.12.2020: 7.781 Wohnungen, davon 110 (1,4 %) im Leerstand. Bereinigt um den baubedingten Leerstand (39 Wohnungen) beträgt die Leerstandsquote zum 31.12.2020 0,9 %.

UNSERE MITGLIEDER

ALTER DER BESTANDSMITGLIEDER








Gesamt: 7.988 Mitglieder



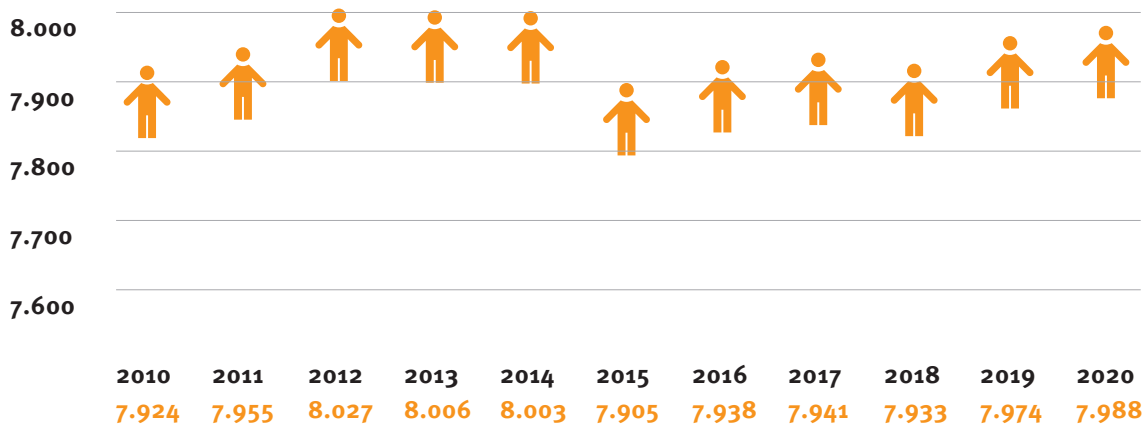
Alter in Jahren	2020		2019	
	Anzahl Bestand	Anzahl Bestand	Anzahl Bestand	Anzahl Bestand
0 – 20	56	50		
21 – 30	578	564		
31 – 40	887	864		
41 – 50	735	732		
51 – 60	1.152	1.145		
61 – 70	1.016	1.013		
71 – 80	1.660	1.879		
81 – 90	1.791	1.638		
90+	113	89		
	7.988	7.974		

ALTER DER BEITRITTE/ NEUMITGLIEDER

Gesamt: 436 Neumitglieder

Alter in Jahren		2020	2019
		Anzahl Beitritte	Anzahl Beitritte
0 – 20		40	34
21 – 30		134	100
31 – 40		75	80
41 – 50		35	42
51 – 60		34	43
61 – 70		41	38
71 – 80		34	45
81 – 90		42	31
90+		1	4
		436	417

MITGLIEDER ENTWICKLUNG

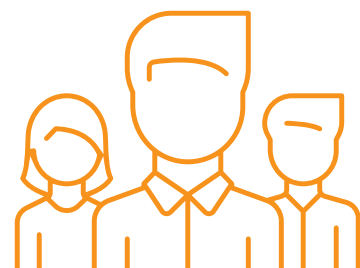
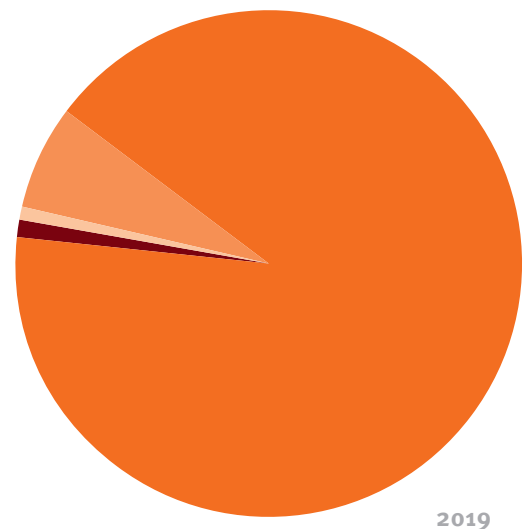
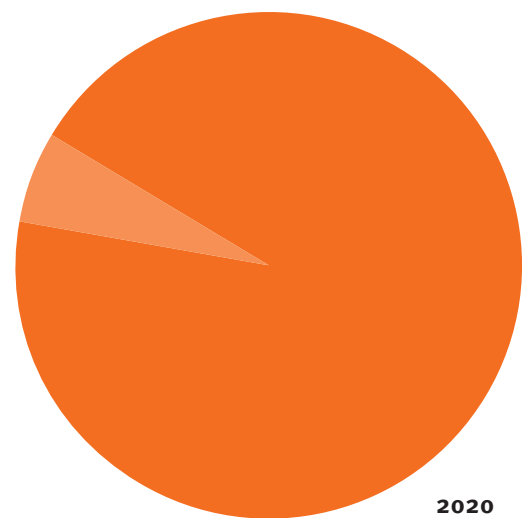


UNSERE VERWALTUNG

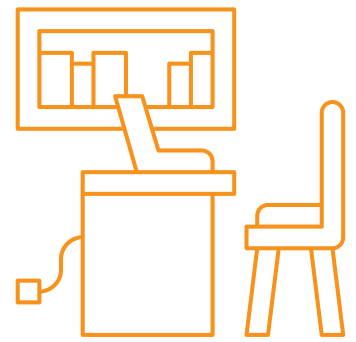
ANZAHL DER MITARBEITER





Gesamt: 78 Mitarbeiter

	2020	2019
 Auszubildende	0	1
 geringfügig Beschäftigte	5	6
 Grundgesamtheit	73	77
 Altersteilzeit	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>78</u>	<u>85</u>



MITARBEITER- VERTEILUNG

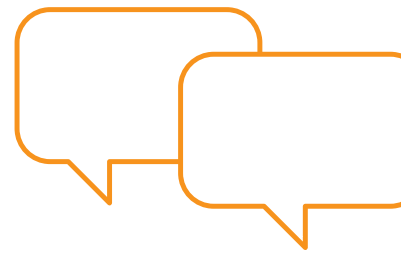


		2020	2019
Auszubildende		0	1
Kaufmännische Mitarbeiter		34	40
Technische Mitarbeiter		12	11
Hausmeister		27	27
Sonstige		5	7
		<u>78</u>	<u>85</u>



Unsere Mitarbeiter

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES



„Die ordentliche Vertreterversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden“ – so steht es in § 32 (1) der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG geschrieben. Was den Verfassern einst unvorstellbar erschien, wurde 2020 aufgrund der Coronapandemie Realität. Das neuartige Coronavirus machte es unmöglich, die wichtigste Veranstaltung der WGJ im ersten Halbjahr durchzuführen.

Auch der geplante Ersatztermin konnte pandemiebedingt nicht stattfinden. Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen daher gemäß § 28 der Satzung durch getrennte Abstimmung darüber, dass die **Vertreterversammlung 2020 in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens** durchgeführt wird. Die gesetzliche Grundlage dafür bildete § 3 (1) des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Trotz aller Widrigkeiten beteiligten sich die Vertreter zahlreich am schriftlichen Umlaufverfahren. Sie nahmen die Ausführungen zur Kenntnis, fassten die Beschlüsse und stellten Fragen, die für alle Vertreter erkennbar beantwortet wurden.

Generell betrachtet war die WGJ 2020 jedoch wirtschaftlich wie gesellschaftlich nur in einem geringen Ausmaß von der Coronapandemie betroffen. Grund dafür ist zum einen die sichere wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft, zum anderen aber auch eine funktionierende Gemeinschaft, die von Werten, wie Hilfsbereitschaft und Solidarität, geprägt ist.

Vorstand, Aufsichtsrat, Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WGJ stellten sich gemeinsam auf die herausfordernde Situation ein, reagierten darauf und setzten erforderliche Maßnahmen erfolgreich um.

Vom 01.01. bis 31.12.2020 arbeiteten die Aufsichtsratsmitglieder in gleichbleibender Besetzung. Der Hauptschwerpunkt ihrer Tätigkeit lag satzungsgemäß in der Förderung und Überwachung des Vorstandes in seiner Geschäftsführung. Die Mitglieder des Aufsichtsrates ersuchten auch 2020 wieder Auskünfte und brachten Hinweise und Ideen zur Entwicklung der Genossenschaft ein.

In den sechs gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand (§ 29) informierte der Vorstand umfassend zu wesentlichen Sachverhalten. Die Teilnehmer diskutierten Lösungsansätze, fassten Beschlüsse und reagierten auf Entwicklungen. Hauptschwerpunkte der Sitzungen bildeten gemäß § 28 der Satzung wirtschaftliche, aber ebenso genossenschaftsrechtliche Themen sowie das Mitglieder- und Vertreterwesen. So beschäftigten sich Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich mit dem zukünftigen Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm, welches grundlegend für den Werteerhalt der WGJ ist.

Einen besonderen Gesprächsgegenstand bildete die Vertreterwahl, welche Anfang 2020 durchgeführt wurde. Sie findet nur alle fünf Jahre statt und ist für unsere Genossenschaft ein bedeutsames Ereignis. Die Wahlbeteiligung lag mit rund 50 % auf einem sehr hohen Niveau.

Auch Personalentscheidungen stellten einen Kernpunkt der Sitzungen im Jahr 2020 dar. Nach einem intensiven Prozess verlängerte der Aufsichtsrat die Vorstandsansetzungsverträge gemäß § 21 (6) und sicherte somit die mittelfristige Besetzung der Geschäftsführung.



Beratung des Aufsichtsrates

Die Ergebnisse einer durchgeführten Mieterumfrage rückten ebenfalls in den Fokus gemeinsamer Beratungen. Das Wissen über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit der Mitglieder ist maßgeblich für Entscheidungen rund um die Genossenschaft.

Regelmäßig zur Tagesordnung gehörten weiterhin Punkte wie: Stand und Entwicklung der Geschäftstätigkeit, Liquidität sowie die 10-Jahres-Prognose. Zudem wurde über weitere Themen beraten und informiert: Anlagestrategie, Risikomanagement und interne Revision, Stadtentwicklung sowie Grundstücks- und Mitgliederangelegenheiten.

In Vorbereitung der Vertreterversammlung 2021 erhielt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht und Anhang. Anschließend prüfte und diskutierte er diesen sowie den Vorstandsvorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses. Die Ergebnisse der Wirtschaftsprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband waren dabei Bestandteil. Als Resultat der Beratung am 17. Mai 2021 stellte der Aufsichtsrat die Ordnungsmäßigkeit fest und billigte den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung.

„Mieterumfrage über die Bedürfnisse und Zufriedenheit der Mitglieder“

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 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WGJ, dass sie auch im Jahr 2020, wo direkte Kontakte und Präsenzveranstaltungen nur schwer möglich waren, aktiv und konstruktiv am Erfolg der Genossenschaft teilgenommen haben.

Dresden, 17.05.2021
Thomas Nöldner



LAGE- BERICHT



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 durch die Coronapandemie geprägt. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown führten zu einem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 9,8 % im zweiten Quartal. Die Erholung im Sommer wurde durch die zweite Corona-Welle und einem erneuten Lockdown gebremst. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5 % niedriger, als im Jahr 2019. Damit endet eine 10-jährige Wachstumsphase und Deutschland befindet sich in einer tiefen Rezession. Aktuell befinden wir uns in der dritten Pandemie-Welle und einem dauerhaften Lockdown. Die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung sind noch nicht vollständig absehbar. Die Pandemiemaßnahmen sorgen für Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung, ist aber traditionell nur geringen Schwankungen unterworfen. Umsatzrückgänge sind in den Bereichen Gewerbevermietung und beim Handel mit Gewerbeimmobilien zu verzeichnen. Coronabedingt ansteigende Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage ist nicht festzustellen.

Der Dresdner Wohnungsmarkt befindet sich aktuell in einer Phase zunehmender Anspannung. Aufgrund der Modernisierungstätigkeit und des Anstiegs der Wohnungsmieten lässt sich insbesondere für Wohnungen im preiswerten Segment eine zunehmende Anspannung erkennen. Besonders nachgefragt sind preiswerte Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, aber auch große Wohnungen sowie barrierefreie Wohnungen.

Der Wohnungsmarkt in Dresden ist weiterhin auch durch eine ansteigende Neubautätigkeit gekennzeichnet. Die derzeitigen niedrigen Zinsen erlauben es, neuen Wohnraum zu kostendeckenden Mieten zu errichten. Auch die WGJ partizipiert an dieser Entwicklung. Dennoch ist die aktuelle Situation von einem wachsenden Bauüberhang gekennzeichnet. Das sind Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber nicht absehbar ist. Dieser Trend ist auch hier in Dresden zu spüren. Neben verlängerten Planungsverfahren fehlen auch die Kapazitäten im Baugewerbe, genehmigte Vorhaben zeitnah umsetzen zu können. Zudem steigen die Baupreise kontinuierlich an und verteuern die Baumaßnahmen. Dennoch versucht die WGJ mit weiterhin hohen Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestandsgebäude diese nachhaltig zu erhalten, zukunftsfähig zu erneuern und weiterhin in den Neubau von Wohnungen zu investieren.

„Die gesamtwirtschaftliche Lage war durch die Coronapandemie geprägt.“



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 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.

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

Aktuelle Bauvorhaben sind auf der Fetscherstraße (7-geschossig, 39 Wohnungen), Wormser Straße (4-geschossig, 7 Wohnungen) und Wittenberger Straße (5-geschossig, 13 Wohnungen) in Planung. Es entstehen in jedem Gebäude 2-Raum, 3-Raum und 4-Raum-Wohnungen.

Im Objekt Fetscherstraße werden zusätzlich Gewerbeeinheiten entstehen. Die Investitionssumme für die Bauvorhaben wird mit insgesamt 20,7 Mio. € prognostiziert. Baubeginn ist für die Objekte Fetscherstraße und Wittenberger Straße im Jahr 2021. Der Baubeginn für das Objekt Wormser Straße erfolgte bereits im Jahr 2020.

Neben der Neubautätigkeit investieren wir mit gleichbleibend hoher Intensität in den Bestand an Häusern mittels Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 14,3 Mio. € in den Bestand investiert. Dazu zählten im Jahr 2020 insbesondere die Instandsetzung von Treppenträumen und Grundleitungen sowie die Überarbeitung von Fassaden (3,7 Mio. €), die Umrüstung von Einrohr- auf Zweirohrheizung, in dessen Rahmen gleichzeitig Fahrradräume neugestaltet und erweitert, Fernwärmekomplettstationen ausgetauscht, Elektroinstallation in Kellerbereichen erneuert, Kellerräume neugestaltet, Wände und Fußböden im Kellerbereich malermäßig instandgesetzt und der Brandschutz auf den neuesten Standard gebracht worden sind (2,2 Mio. €) sowie die Erneuerung von Fernwärmekomplettstationen (0,3 Mio. €).

Ein großes Pilotprojekt wurde im Jahr 2018 gestartet. Hier soll versucht werden, im Rahmen einer großen Komplexsanierung ein Wohnobjekt (Pfeifferhannststraße 22–24, 11-Geschosser) nicht nur nachhaltig zu erhalten, sondern auch zukunftsfähig zu gestalten. Dazu wurde ein Modernisierungswettbewerb durchgeführt, um die bestmögliche Lösung für das Objekt zu finden. 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. Aufgrund der Einführung der Hochhausrichtlinie in Sachsen im Jahr 2019 ist es insbesondere durch sehr hohe Brandschutzanforderungen zu Verzögerungen im Genehmigungsprozess gekommen. Die Probleme konnten im Planungsverfahren gelöst werden, so dass das Bauvorhaben nun genehmigt worden ist. Dennoch hat dies zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung um ein Jahr geführt. Das Bauvorhaben, welches ursprünglich im April 2022 beendet sein sollte, wird nun bis zum April 2023 andauern. Die Investitionssumme ist mit 14,4 Mio. € geplant.

Mit einem Volumen von 4,6 Mio. € nimmt die Leerwohnungsinstandsetzung einen wesentlichen Teil im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich ein. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 489 (Vorjahr 480) Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. Im Durchschnitt wurden damit je instandgesetzter Wohnung, nahezu unverändert zum Vorjahr, 9.400 € investiert. Trotz der Handwerkerknappheit ist es der WGJ gelungen, die Anzahl der hergerichteten Wohnungen zu erhöhen und damit alle im Jahr leer gewordenen Wohnungen in einem hervorragend sanierten Zustand schnell wieder dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Neuvertragsmieten zur Verfügung zu stellen, um damit der hohen Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Neben der Leerwohnungsinstandsetzung investiert die WGJ auch in die Modernisierung der Bäder. Auf individuellen Mieterwunsch wurden 50 Bäder altersgerecht im bewohnten Zustand umgebaut. Die Gesamtkosten betragen T€450,6, dies entspricht einem finanziellen Aufwand pro Bad von rund T€ 9,0. Die WGJ hat von der Gesamtsumme T€ 159,1 im Jahr 2020 übernommen. Restlich wurde der Betrag durch Fördermittel der SAB und der Landeshauptstadt Dresden, Zuschüsse der Krankenkasse und einem Eigenanteil der Mieter finanziert. Im Rahmen von Strangsanierungen wurden weitere 45 Bäder modernisiert, zum Teil altersgerecht umgebaut.

Um die Sicherheit in unseren Objekten weiter zu verbessern wurden alle Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Eine gesetzliche Pflicht, Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten, besteht in Sachsen bisher noch nicht. Insgesamt sind Ende 2020 99,8 % der Bestandswohnungen und alle Neubauten mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Dafür wurden im Jahr 2020 Kosten in Höhe von T€ 388,6 aufgewendet.

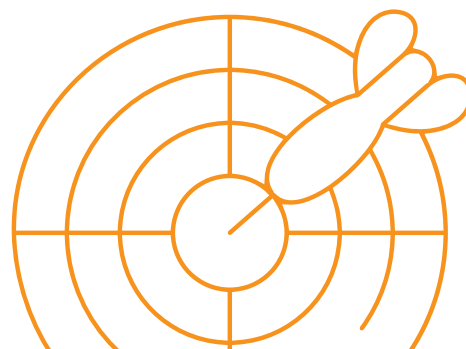
Die Bestandsbewirtschaftung erfolgt für unsere Wohnhäuser in den Dresdner Stadtteilen Johannstadt, Striesen, Blasewitz, Innere Neustadt, Pirnaische Vorstadt und Seevorstadt.

Unsere Wohnungen vermieten wir an unsere Mitglieder. Die Nachfrage auf dem Dresdner Wohnungsmarkt nach gut ausgestatteten Wohnungen zu fairen Mietpreisen ist unverändert hoch. Die Neubau- und Neuvertragsmieten haben zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmesituation beigetragen. Gleichzeitig konnten die Bestandsmieten stabil gehalten 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. Im Jahr 2020 hat die WGJ ein Mieterportal mit zugehöriger App eingeführt. Zusätzlich wurde die Marketing-App aktualisiert. Damit ist es den Mietern möglich, alle Informationen zu ihrem Wohnobjekt direkt auf dem Handy zu empfangen. Damit wurde eine moderne Ergänzung zu unseren analogen und digitalen Haustafeln geschaffen. Im Zusammenhang mit dem mobilen Wohnungsmanagement hat die WGJ auch eine Möglichkeit der papierlosen Wohnungsübergabe geschaffen.

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 auch 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.

„Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.“



KENN- ZAHLEN

WESENTLICHE KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG



	31.12.2020	31.12.2019
Zahl der verbleibenden Mitglieder	7.988	7.974
Bestand an Wohnungen	7.781	7.782
Bestand an sonstigen Objekten	1.708	1.700
Eigenkapitalquote	59,7 %	57,5 %
Eigenkapitalrentabilität	3,6 %	4,3 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,68 EUR/m ²	5,56 EUR/m ²
Anteil der Mietforderungen	0,1 %	0,1 %
Leerstandsquote	1,4 %	1,4 %
Fluktuationsrate	5,7 %	5,9 %
Instandhaltungskosten	29,90 EUR/m ² Wfl./Nfl.	26,50 EUR/m ² Wfl./Nfl.
Investitionen im Bestand (ohne Neubau)	31,90 EUR/m ² Wfl./Nfl.	27,20 EUR/m ² Wfl./Nfl.

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 Coronapandemie hat im Jahr 2020 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.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2020		31.12.2019		VERÄNDERUNGEN
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur / Aktiva					
Langfristiges Vermögen	247.579,5	96,6	248.514,7	96,4	-935,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	8.713,6	3,4	9.291,3	3,6	-577,7
BILANZVOLUMEN	256.293,1	100,0	257.806,0	100,0	-1.512,9
Kapitalstruktur / Passiva					
Langfristiges Eigenkapital	158.140,5	61,7	153.434,4	59,5	4.706,1
Langfristiges Fremdkapital	90.774,7	35,4	99.082,4	38,4	-8.307,7
Langfristige Rückstellungen	787,3	0,3	626,1	0,3	161,2
Mittel- und kurzfristiges Kapital	6.590,6	2,6	4.663,1	1,8	1.927,5
BILANZVOLUMEN	256.293,1	100,0	257.806,0	100,0	-1.512,9

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 1.512,9 auf T€ 256.293,1 verringert. Auf der Aktivseite verringerte sich das Anlagevermögen durch planmäßige Abschreibungen. Nachträgliche Herstellungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen sind in einem Umfang von T€ 2.646,6 angefallen. Herstellungskosten für im Bau befindliche Objekte und bauvorbereitende Maßnahmen sind in einer Höhe von T€ 2.282,8 angefallen. Demgegenüber stehen Abschreibungen in einem Volumen von T€ 5.834,2. Gleichzeitig verringerte sich der Finanzmittelbestand um T€ 632,1.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital, im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.869,5. Der Erhöhung entgegen wirkte die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals. Die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr betragen T€ 12.396,2 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von T€ 5.014,9.

FINANZLAGE



Das Finanzmanagement zielt darauf ab, dass die WGJ ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr nachkommen kann. Strategische Aufgabe bleibt die Senkung der Verschuldung für die Bestandsobjekte durch Tilgung. Gleichzeitig soll das derzeit niedrige Zinsniveau zur Darlehensaufnahme genutzt werden, um die Bestandserweiterung durch Neubauvorhaben voranzutreiben.

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.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden ausschließlich langfristige Darlehen eingesetzt. Durch gezielte Umschuldungen und Streuung der Zinsbindungsfristen sind sowohl Klumpenrisiken hinsichtlich der Darlehensfälligkeiten als auch Zinsänderungsrisiken jederzeit beherrschbar. Derivative Finanzinstrumente finden keine Verwendung.

Zur Finanzierung von kurzfristigen Liquiditätsunterdeckungen hat die WGJ im Geschäftsjahr 2020 einen variabel verzinsten Betriebsmittel-Rahmenkredit, ausgestaltet als Geldmarktkredit, aufgenommen. Dieser wurde im Jahr 2020 in Höhe von Mio € 2,0 in Anspruch genommen.

Die Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2020	2019
	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.869,5	5.592,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.075,6	5.854,6
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-268,6	-268,6
Tilgungszuschuss für Darlehen	-408,2	-204,5
Buchgewinne/-verluste	0,5	0,1
Zinserträge	-1,4	-2,0
Zinsaufwendungen	2.562,1	2.953,1
Steueraufwand (Ertragssteuern)	856,4	1.032,6
Steuerzahlung (Ertragssteuern)	-691,2	-2.252,9
Veränderung sonstiger Aktiva und Passiva	-116,0	423,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.878,7	13.127,9



	2020	2019
	T€	T€
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	5,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.168,0	-12.695,1
Erhaltene Zinserträge	2,0	1,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.166,0	-12.687,5
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und in die Kapitalrücklage	1.004,2	995,0
Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben	-825,3	-814,2
Auszahlung Wohnungsbauprämie	-9,7	-13,1
Aufnahme von Darlehen	5.014,9	13.812,0
Inanspruchnahme Betriebsmittel-Rahmenkredit	2.000,0	0,0
Gezahlte Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-12.395,0	-12.726,9
Sondertilgungen von Darlehen	-626,6	-626,6
Gezahlte Zinsen	-2.507,2	-2.895,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.344,7	-2.268,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-632,0	-1.828,5
Finanzmittelbestand am 01. Januar	8.562,2	10.390,7
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	7.930,2	8.562,2



Lagebericht – Finanzen

Der Finanzmittelbestand hat sich um T€ 0,6 verringert. 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 Strategie der Genossenschaft besteht darin, den Finanzmittelbestand durch hohe eigenmittelfinanzierte Investitionen in den Bestand zu senken, um negativen Anlagenzinsen entgegenzuwirken. Gleichzeitig sollen günstige Zinskonditionen und Fördermöglichkeiten durch KfW-Programme genutzt werden.

Auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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 Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gewährleistet.“



ERTRAGSLAGE



	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.942,7	97,5	43.196,3	96,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.282,9	2,8	954,6	2,2
Bestandsveränderungen / Aktivierte Eigenleistungen	-141,0	-0,3	410,6	0,9
	45.084,6	100,0	44.561,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-9.459,8	-21,0	-9.789,2	-22,0
Instandhaltungsaufwand	-14.305,2	-31,7	-12.617,0	-28,3
Personalaufwendungen	-4.583,9	-10,2	-4.289,1	-9,6
Abschreibungen	-6.075,6	-13,5	-5.854,6	-13,1
Zinsaufwendungen	-2.507,0	-5,6	-2.892,1	-6,5
Übrige Aufwendungen	-2.373,6	-5,2	-2.435,7	-5,5
	-39.305,1	-87,2	-37.877,7	-85,0
Geschäftsergebnis	5.779,5	12,8	6.683,8	15,0
Zinsergebnis	-53,6		-59,0	
Ergebnis vor Steuern	5.725,9		6.624,8	
Steuern	-856,4		-1.032,6	
Jahresergebnis	4.869,5		5.592,2	

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten mit T€ 33.132,2 (Vorjahr T€ 32.362,9) Nettomietenerlöse und mit T€ 10.380,8 (Vorjahr T€ 10.235,7) Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung sowie andere Erlöse aus der Vermietung und Pächtererlöse von insgesamt T€ 429,7 (Vorjahr T€ 597,8). Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.869,5 erzielt, der im Vergleich zum Vorjahr (T€ 5.592,2) um T€ 722,6 niedriger ausfällt.

Die Verringerung wird hauptsächlich durch gestiegene Fremdkosten für Instandhaltung (T€ 1.688,2) verursacht. In geringerem Maße wirkten sich gestiegene Verwaltungskosten (T€ 230,1) und gestiegene Abschreibungen (T€ 236,7) aus. Ergebniserhöhend wirkten sich höhere Nettomietenerlöse (T€ 769,3) und infolge hoher Tilgungen gesunkene Zinsaufwendungen (T€ 385,1) aus. Die Darlehensneuaufnahmen wirkten hierbei nur anteilig und mit deutlich niedrigeren Zinssätzen.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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 Kundenservices in allen Bereichen durch gezielte Personalentwicklung.

Die erfolgreiche Entwicklung der sächsischen Landeshauptstadt Dresden steigert die Nachfrage nach Wohnungen an unseren Standorten und gewährleistet eine gute Vermietbarkeit. Darin sieht die WGJ auch besondere Chancen insbesondere durch Neubau von Wohnraum der Verknappung des Wohnungsmarktes durch die weiterhin steigende Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen entgegenzuwirken.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit steigenden Nettomieterlösen und weiterhin sinkenden Zinsaufwendungen. Der Aufwand für die Instandhaltung ist geplant mit 14,5 Mio€. Die Auszahlungen für den Neubau sind mit 10,4 Mio€ geplant. Der Jahresüberschuss wird in einer Höhe von 5,3 Mio€ prognostiziert. Mit nennenswerten Leerständen und umfanglichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage nicht zu rechnen.

Die Grundlage für die Entwicklung der Genossenschaft bildet die mit dem Aufsichtsrat fortlaufend abgestimmte mittelfristige Planung einschließlich einer 10-Jahres-Vorausschau, welche regelmäßig aktualisiert wird.

Für die Folgejahre werden steigende Jahresüberschüsse prognostiziert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine gesicherte Liquidität.

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. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir zudem zwei Interne Revisionen (Tax-Compliance und GoBD) beauftragt. Es werden jährlich weitere Interne Revisionen für einzelne Geschäftsbereiche durch externe Partner durchgeführt. Zur Sicherung der Gesetzes- und Regeltreue im Unternehmen wurde im Jahr 2019 ein Compliance-Management-System eingerichtet. Ergänzend dazu wurde im ersten Quartal 2020 ein Tax-Compliance-System installiert. 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.

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG wird sich auch in den kommenden Jahren gut auf dem Dresdner Wohnungsmarkt positionieren und positiv weiterentwickeln.

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. Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, legen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung fest. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, ist auch Dresden ein Wohnungsmarkt mit ständig steigender Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Daher gibt es durch die sächsische Landesregierung Bestrebungen, auch in Dresden die Voraussetzungen für eine Mietpreisbremse zu schaffen. Damit besteht für die WGJ das Risiko von Einnahmeverlusten bei der Neuvermietung. Im Bestand der WGJ befinden sich Objekte, die zwischen 1970 und 1990 erbaut worden sind. Für diese Gebäude ergeben sich bei der Berechnung der Miete gemäß Mietspiegel begründet in Abschlägen von 14 % aufgrund des Baujahrs sehr geringe Mieten, auch wenn die Wohnungen auf einem guten Niveau saniert und modernisiert sind. Das bedeutet, dass die WGJ bei Einführung der Mietpreisbremse mit Einnahmeverlusten bei der

Neuvermietung von bis zu 0,90 € pro m² Wohnfläche rechnen muss. Diese noch nicht genau prognostizierbaren Einnahmeverluste könnten zukünftig zu Einschränkungen bei der Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes führen. Auch Neubauvorhaben könnten aufgrund dieser möglichen Einnahmeverluste zunächst verschoben oder komplett aufgegeben werden. Ein Mieterhöhungspotenzial in den Bestandswohnungen ist vorhanden, reicht aber nicht aus, um einen Ausgleich zu schaffen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Insbesondere sind dies Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung der geplanten Einnahmen. Darüber kann es zukünftig zu einem Anstieg der Mietausfälle kommen.

Dresden, 14.04.2021

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

Alrik Mutze

Thomas Dittrich

„Dresden ist ein Wohnungsmarkt mit ständig steigender Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.“



Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen

Visualisierung: Leinert Lorenz Architekten



Aktiva und Passiva

JAHRES- ABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2020



AKTIVA

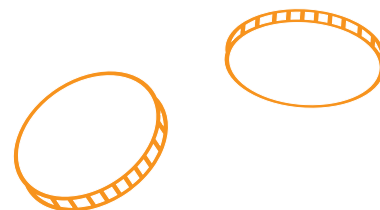
31.12.2020

31.12.2019

ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		77.120,05	85.035,31
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	234.241.296,67		236.947.756,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.039.204,79		8.208.837,30
Grundstücke ohne Bauten	1.375.647,71		1.374.595,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.109,57		528.565,56
Anlagen im Bau	2.013.294,89		278.317,75
Bauvorbereitungskosten	1.304.897,97	247.490.451,60	1.052.573,78
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		247.567.571,65	248.475.681,56
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.193.552,33	10.498.570,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.860,16		39.120,21
Sonstige Vermögensgegenstände	728.149,26	760.009,42	689.924,36
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.930.156,09	8.562.216,59
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		18.883.717,84	19.789.831,45
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.311,95	17.850,00
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG		0,00	21.165,77
		266.486.601,44	268.304.528,78

BILANZ ZUM 31.12.2020

PASSIVA



EIGENKAPITAL	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	T€
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	845.850,00		770.400,00
– der verbleibenden Mitglieder	21.051.578,15		21.003.178,15
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00		4.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(9.450,00)	21.899.828,15	(9.450,00)
Kapitalrücklage		884.065,17	827.215,17
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	50.490.843,14		50.490.843,14
Gesetzliche Rücklage	7.768.087,87		7.281.137,75
– davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(486.950,12)		(559.212,02)
Andere Ergebnisrücklagen	65.530.239,45		65.530.239,45
– davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(0,00)	123.789.170,46	(5.032.908,15)
Bilanzgewinn / Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	4.869.501,17		5.592.120,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-486.950,12	4.382.551,05	-5.592.120,17
EIGENKAPITAL INSGESAMT		150.955.614,83	145.907.213,66
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE		8.033.137,82	8.301.762,61

	31.12.2020		31.12.2019
RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	T€
Rückstellungen für Pensionen	593.734,30		450.617,03
Steuerrückstellungen	165.268,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	622.897,00	1.381.899,30	600.839,84
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.101.352,78		95.351.664,61
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	2.467.121,32		3.511.622,96
Erhaltene Anzahlungen	11.694.959,25		11.736.984,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.919,42		55.028,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.440.197,76		1.992.720,24
Sonstige Verbindlichkeiten	360.456,86		396.075,37
– davon aus Steuern	(59.797,74)		(87.729,38)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.560,88)	106.115.007,39	(3.782,86)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		942,10	0,00
		266.486.601,44	268.304.528,78

GEWINN & VERLUST



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.01. – 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	T€
Umsatzerlöse		
– aus der Hausbewirtschaftung	43.942.693,65	43.196.259,53
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	244.537,67
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-305.017,96	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	164.045,34	166.098,63
Sonstige betriebliche Erträge	1.282.920,38	954.578,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.224.927,94	21.892.368,65
ROHERGEBNIS	21.859.713,47	22.669.105,29

31.12.2020

31.12.2019

	EUR	EUR	T€
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	3.608.386,96		3.434.674,43
– soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	975.541,25		854.451,69
– davon für Altersversorgung	(316.205,36)	4.583.928,21	(223.838,50)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.075.564,33	5.854.626,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.852.444,98	1.904.818,78
Sonstige Zinserträge		1.419,34	2.005,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.562.082,87	2.953.098,01
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen		(55.056,93)	(61.005,70)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		856.444,05	1.032.637,73
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.930.668,37	6.636.803,76
Sonstige Steuern		1.061.167,20	1.044.683,59
JAHRESÜBERSCHUSS		4.869.501,17	5.592.120,17
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-486.950,12	-5.592.120,17
BILANZGEWINN / BILANZERGEBNIS		4.382.551,05	0,00



„Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.“

ANHANG



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.

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.

ABSCHREIBUNGSSÄTZE

2020

	% 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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Im Rahmen von Teil- und Komplettisanierungen 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 2020 wurden wie im Vorjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei kamen folgende Abschreibungssätze zur Anwendung (siehe Tabelle links).

In die Herstellungskosten von zwei, im Bau befindlichen Wohnobjekten und bereits fertig gestellten Wohnobjekten, wurden neben Fremdkosten auch eigene Personalkosten in Höhe von 111.937,36 € einbezogen. Für bauvorbereitende Planungsleistungen wurden in die Bauvorbereitungskosten neben Fremdkosten ebenfalls eigene Personalkosten in Höhe von 52.107,98 € einbezogen.

Auf nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 78.613,7 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 (98.686,27 €) sind Geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe von 38.762,92 € enthalten.

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 abzu-zinsen 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:

RECHNUNGSGRUNDLAGEN	2020
Gehaltstrend	1,0 %
Rententrend	1,0 %
Sozialversicherungstrend	1,5 %
Rechnungszins	2,3 %



Der ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt gemäß den vorliegenden Gutachten 1,60 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt insgesamt 365.112 €.

Für drei Pensionsverpflichtungen sind langfristig angelegte Wertpapiere (Anleihen) bzw. zwei abgeschlossene Rückdeckungsversicherungen an die Berechtigten verpfändet. Die Verpflichtungen für die Altersversorgung (3.085.286,00 €) wurden deshalb gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den zugehörigen Vermögensgegenständen (2.491.551,70 €) verrechnet.

In der Einzelbetrachtung der Rückstellungen saldiert mit den Vermögenswerten ergab sich im Vorjahr für eine Pensionsrückstellung eine Unterdeckung der Rückstellung gegenüber den Vermögenswerten in Höhe von insgesamt 21.165,77 €, der auf der Aktivseite unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung“ ausgewiesen wurde. Zum 31.12.2020 ergab sich keine Unterdeckung mehr. Somit ergibt sich aus der Verrechnung mit den Vermögenswerten ein Saldo von 593.734,30 €. Entsprechend werden die zugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung von Altersvorsorgeverpflichtungen (74.667,00 €) und die Erträge aus der Verzinsung aus verpfändeten Wertpapieren (5.358,47 €) bzw. verpfändeten Rückdeckungsversicherungen (17.645,98 €) saldiert.

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.

Die Rückstellung für Altersteilzeit besteht zum 31.12.2020 nicht mehr. Der zugrundeliegende Altersteilzeitvertrag wurde beendet.

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 1,60 % am 31.12.2020.

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“ sowie „Grundstücke mit Wohnbauten“. Aufgrund des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 HGB erfolgt kein Ansatz von Aktiven latenten Steuern.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind in wesentlichem Umfang die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (268.624,79 €), Erträge aus Schadenersatz und Versicherungsleistungen (372.046,01 €), Erträge aus Tilgungszuschüssen (408.193,11 €) sowie Erträge aus der Erhöhung der Rückdeckungsversicherung (89.131,43 €) enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält in nicht unerheblichem Umfang Spenden (257.000,00 €),

Aufwendungen für die EDV (364.561,19 €), Raumkosten für das Geschäftshaus (152.991,55 €) sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung (€ 127.189,93). Weiterhin sind Beiträge zu Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 89.131,43 € und Schadenersatzleistungen in Höhe von € 70.700,39 enthalten.

Unter der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag wird der Körperschaftsteueraufwand einschließlich Kapitalertragsteuer für 2020 ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten **Anlagenspiegel** (siehe Seite 38) 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 erworbene Rechte, die über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschrieben werden.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage erfolgt jährlich entsprechend dem Abschreibungssatz der begünstigten Investitionen. Der Auflösungsbetrag im Jahr 2020 betrug 268.624,79 €.

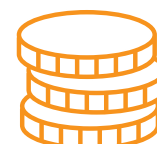
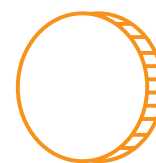
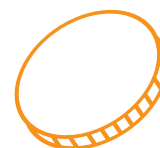
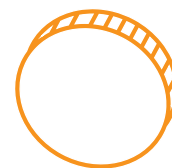
In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind mit nicht unerheblichem Umfang die Rückstellung für ausstehende Betriebskosten in Höhe von 243.450,00 € und die Jubiläumsrückstellung in Höhe von 155.463,00 € enthalten.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten **Verbindlichkeitspiegel** (siehe Seite 40) dargestellt.

SONSTIGE ANGABEN

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt T€ 5.047,9. 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 36.878,57 € (Vorjahr 32.020,19 €), welches nicht in der Bilanz ausgewiesen ist.



PERSONAL

Die Zahl der 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	34	37
Technische Mitarbeiter	12	11
Hausmeister	27	27
	73	75

Außerdem waren im Berichtsjahr durchschnittlich ein Auszubildender sowie 6 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft angestellt.

MITGLIEDER- BEWEGUNG

MITGLIEDER	2020	2019
Stand per 01.01.2020	7.974	7.933
Zugänge inkl. Übertragungen	436	417
Abgänge inkl. Übertragungen	-422	-376
Stand per 31.12.2020	7.988	7.974

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 140.428 Anteilen zu je 150,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 48.400,00 € auf 21.051.578,15 €

(Vorjahr 21.003.178,15 €) erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.



ERGEBNIS- VERWENDUNG

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in von 4.869.501,17 € ab. Gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 486.950,12 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.382.551,05 € in eine neu zu bildende Bauerneneruerungsrücklage (3.895.600,93 €) und in die Anderen Ergebnissrücklagen (486.950,12 €) einzustellen.



PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Thomas Dittrich
Alrik Mutze

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Thomas Nöldner (Vorsitzender)
Katrin Göpfert
Wilfried Pfeiffer
Sabine Briest
Andreas Berwald

Dresden, 14.04.2021
Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

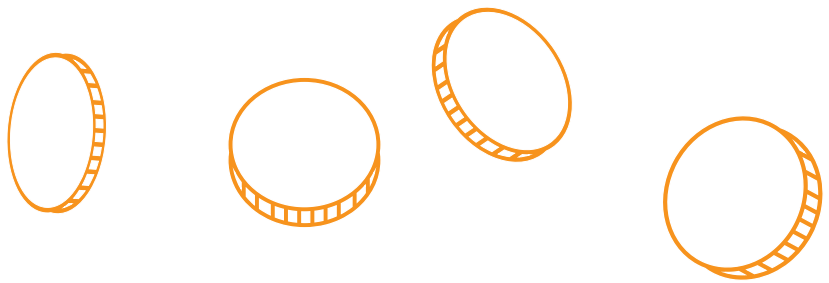
Alrik Mutze

Thomas Dittrich



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 01.01. – 31.12.2020

ANLAGEN	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung Zugänge	Umbuchung Abgänge	Stand am 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	592.912,70	34.026,26	11.468,01	0,00	0,00	615.470,95
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	419.726.594,01	2.243.757,22	0,00	695.634,88	0,00	422.665.986,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.929.129,87	1.588,65	0,00	0,00	0,00	11.930.718,52
Grundstücke ohne Bauten	1.374.595,71	1.052,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.272.789,83	187.448,51	98.686,27	0,00	0,00	2.361.552,07
Anlagen im Bau	278.317,75	417.317,13	0,00	2.013.294,89	-695.634,88	2.013.294,89
Bauvorbereitung	1.052.573,78	2.282.784,81	17.165,73	0,00	-2.013.294,89	1.304.897,97
Sachanlagen gesamt	436.634.000,95	5.133.948,32	115.852,00	2.708.929,77	-2.708.929,77	441.652.097,27
Anlagevermögen	437.226.913,65	5.167.974,58	127.320,01	2.708.929,77	-2.708.929,77	442.267.568,22



ANLAGEN	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	BUCHWERT
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	kumuliert 01.01.2020	im Geschäfts- jahr	Abgänge	kumuliert 31.12.2020	am 31.12.2020	am 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	507.877,39	41.941,52	11.468,01	538.350,90	77.120,05	85.035,31
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	182.778.837,86	5.645.851,58	0,00	188.424.689,44	234.241.296,67	236.947.756,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.720.292,57	171.221,16	0,00	3.891.513,73	8.039.204,79	8.208.837,30
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	1.375.647,71	1.374.595,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.744.224,27	199.384,34	98.166,11	1.845.442,50	516.109,57	528.565,56
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013.294,89	278.317,75
Bauvorbereitung	0,00	17.165,73	17.165,73	0,00	1.304.897,97	1.052.573,78
Sachanlagen gesamt	188.243.354,70	6.033.622,81	115.331,84	194.161.645,67	247.490.451,60	248.390.646,25
Anlagevermögen	188.751.232,09	6.075.564,33	126.799,85	194.699.996,57	247.567.571,65	248.475.681,56

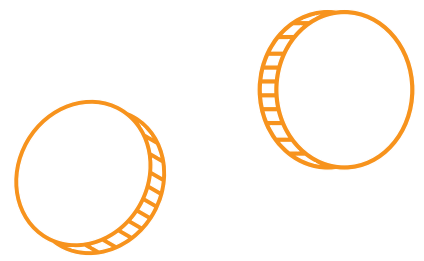
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

31.12.2020

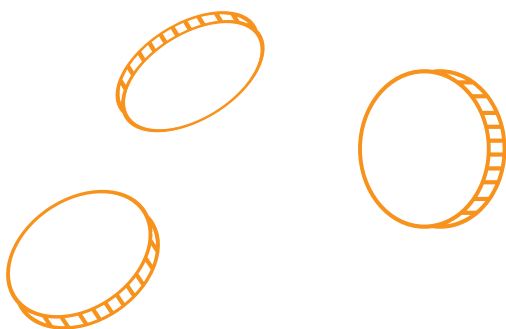
VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT		UNTERTEILT NACH RESTLAUFZEIT			
			unter 1 Jahr		1 – 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.101.352,78	95.351.664,61	13.950.103,67	11.938.649,75	46.462.524,61	46.251.541,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.467.121,32	3.511.622,96	1.146.433,80 ¹⁾	462.294,17	1.320.687,52	1.825.662,00
Erhaltene Anzahlungen	11.694.959,25	11.736.984,16	11.694.959,25	11.736.984,16	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.919,42	55.028,30	50.919,42	55.028,30	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.440.197,76	1.992.720,24	1.440.197,76	1.992.720,24	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	360.456,86	396.075,37	108.800,05	132.614,50	0,00	0,00
Gesamtbetrag	106.115.007,39	113.044.095,64	28.391.413,95	26.318.291,12	47.783.212,13	48.077.203,01

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

¹⁾ davon Sondertilgung i.H.v. 626.591,00 €



VERBINDLICH- KEITEN	UNTERTEILT NACH RESTLAUFZEIT über 5 Jahre		GESICHERT		ART DER SICHERUNG	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.688.724,50	37.161.473,85	90.101.352,78	95.351.664,61	GPR	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	1.223.666,79	2.467.121,32	3.511.622,96	GPR	GPR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	251.656,81	263.460,87	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	29.940.381,31	38.648.601,51	92.568.474,10	98.863.287,57	GPR	GPR



W G J

IMPRESSIONEN – DAS JAHR 2020 IN BILDERN



Große Pläne für den Wohnblock auf der Pfeifferhannstraße 22 – 24:
Die WGJ-Mitglieder sollen hier zukünftig besonders altersgerecht wohnen.



So wird der Wohnblock auf der Pfeifferhannstraße 22 – 24
nach der Rundumerneuerung aussehen.

Visualisierung: S&P Sahlmann Planungs-
gesellschaft für Bauwesen mbH Dresden



Nur am Anfang des Jahres durfte unser Geschäftshaus uneingeschränkt besucht werden.
Danach fand unser Service coronabedingt verstärkt kontaktlos statt.



Auf der Wormser Straße 12 legte die WGJ 2020 den Grundstein für einen weiteren Neubau.



**Wohnungsgenossenschaft
Johannstadt eG**
Haydnstraße 1
01307 Dresden

Kontakt:
Telefon: 0351 4402-3
Fax: 0351 4402-432
E-Mail: info@wgj.de
web: www.wgj.de

Gründungsjahr 1957
Genossenschaftsregister-
eintragung Nr. 26
Amtsgericht Dresden

Prüfungsverband
Verband Sächs. Wohnungs-
genossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
Johannstadt eG

Gestaltung:
die-revolte.de

Fotos:
Tobias Sauer, shutterstock.de

Druck:
WDS Pertermann GmbH, Dresden

Auflage: 120 Stück