

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37
01097 Dresden

Dresden, den 19. Februar 2024

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	3.550,00		7.446,71
2. Geleistete Anzahlungen	<u>69.317,43</u>	72.867,43	46.749,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	310.821,19		311.023,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.540,31		171.030,37
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.218,89</u>	516.580,39	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	363.192,08		363.192,08
2. Beteiligungen	70.617,33		70.617,33
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.590.298,03		1.090.298,03
4. Sonstige Ausleihungen	<u>600,00</u>	2.024.707,44	<u>600,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		2.614.155,26	2.060.957,27
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	219.770,46		233.451,85
2. Andere Vorräte	<u>38.481,05</u>	258.251,51	24.042,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.934,13		54.159,94
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.147,39		988,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>401.251,19</u>	520.332,71	1.154.959,67
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.375.724,54	925.466,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>27.685,89</u>	<u>20.944,62</u>
Bilanzsumme		<u>4.796.149,91</u>	<u>4.474.970,82</u>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Vereinskaptal		1.404.335,62	1.404.335,62
II. Rücklage			
1. Haftungsrücklage	1.449.974,01		1.298.384,28
- davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt	(151.589,73)		(144.348,04)
2. Gewinnrücklage	400.797,82		340.554,77
- davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt	(60.243,05)	1.850.771,83	(99.728,96)
III. Ergebnisvortrag		<u>247.704,15</u>	<u>211.832,78</u>
Eigenkapital insgesamt		3.502.811,60	3.255.107,45
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	690.299,00		672.395,00
2. Steuerrückstellungen	10.225,00		5.639,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>205.847,00</u>	906.371,00	218.440,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	41.596,62		61.596,65
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.518,45		245.158,51
3. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		2.284,80
4. Sonstige Verbindlichkeiten	54.345,99		9.051,48
- davon aus Steuern	(33.713,62)		(1.164,08)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(723,55)	383.461,06	(967,18)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.506,25</u>	<u>5.297,93</u>
Bilanzsumme		<u>4.796.149,91</u>	<u>4.474.970,82</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	01.01. bis 31.12.2023		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
- aus Verbandsbeiträgen	1.409.954,64		1.381.658,77
- aus Prüfungsleistungen	2.566.802,20		2.198.109,31
- aus Schulungen	285.151,79		166.007,10
- aus Veranstaltungen	289.950,20		329.287,85
- aus sonstigen Projekten	0,00		142.650,00
- aus sonstigen Leistungen	116.776,12	4.668.634,95	80.238,95
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen		-13.681,39	-24.223,83
3. sonstige betriebliche Erträge		160.483,25	167.229,40
4. Materialaufwand			
- Aufwendungen für bezogene Leistungen		-981.127,66	-993.970,87
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.724.998,67		-1.501.170,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-415.639,01		-322.651,46
- davon für Altersversorgung	(-93.689,14)	-2.140.637,68	(-50.353,01)
6. Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-49.179,40	-61.465,46
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.541.398,01	-1.461.597,52
8. Erträge aus Beteiligungen		115.000,00	115.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		(100.000,00)	(100.000,00)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		31.446,31	24.120,75
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.886,92	4.502,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.766,00	-12.553,00
- davon aus Auf- /Abzinsung		(-11.766,00)	(-12.553,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.319,70	-14.113,12
13. Ergebnis nach Steuern		253.341,59	217.058,71
14. sonstige Steuern		-5.637,44	-5.225,93
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		247.704,15	211.832,78
16. Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr		211.832,78	244.077,00
17. Entnahmen aus bzw. Einstellung in Rücklagen		-211.832,78	-244.077,00
18. Ergebnisvortrag		247.704,15	211.832,78

3. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. hat seinen Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Vereinsregister beim Amtsgericht Dresden (VR-Nr. 702).

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde einschließlich Anhang in Anlehnung an die Grundsätze des HGB (in seiner aktuellen Fassung) und der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung von Vereinen (IDW RS HFA 14) vom 06.12.2013 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Als Nutzungsdauer der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden 3 bzw. 5 Jahre zugrunde gelegt.

Beim Geschäfts- und Nebengebäude sowie den Außenanlagen bemisst sich die jährliche Abschreibung der Herstellungskosten nach Inanspruchnahme steuerrechtlicher Sonderabschreibungsmöglichkeiten und dem Ablauf des maßgebenden Begünstigungszeitraumes entsprechend § 7a (9) EStG.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird planmäßig linear mit 4,35 % bis 33,33 % p.a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bilanziert. Bei Notwendigkeit werden außerplanmäßige Abschreibungen bzw. Zuschreibungen vorgenommen.

Die Bewertung der noch nicht abgerechneten Prüfungsleistungen erfolgt zu Personaleinzel- sowie Sach- und Gemeinkosten der an der Leistungserstellung beteiligten eigenen und fremden Prüfer. Die anderen Vorräte enthalten den zu Anschaffungskosten bewerteten Bestand an Auszeichnungsmaterialien und Broschüren.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert ausgewiesen. Dem Ausfallrisiko wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Nicht einbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Rückstellung für Pensionen wird gemäß versicherungsmathematischen Gutachten unter Beachtung einer jährlichen Rentensteigerung von 2,0 % (Vorjahr 1,0%) ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit Method (PUC-Methode) unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,83 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,75 %.

3. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt EUR 4.361. Der Unterschiedsbetrag unterliegt einer laufenden Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Urlaubsrückstellungen sowie die Rückstellungen für Mehrarbeit werden für jeden Mitarbeiter individuell nach seinem Bruttojahresverdienst und den anteiligen Sozialabgaben des Arbeitgebers berechnet.

Die Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt gemäß versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,05 % sowie der mit dem jeweiligen Arbeitnehmer getroffenen Vereinbarung. Der Rechnungszins wurde gemäß IDW RS HFA 30 aus der durchschnittlichen Restlaufzeit des Altersteilzeitbestandes ermittelt. Die Berücksichtigung von Lohn- und Gehaltssteigerungen war nicht erforderlich.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen gebildet.

D. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Die Wertpapiere des Finanzanlagevermögens werden zum 31.12.2023 in Höhe ihrer Anschaffungskosten ausgewiesen. Für einen Teil der Wertpapiere beläuft sich der Zeitwert zum 31.12.2023 mit EUR 916.200,00 unterhalb der Anschaffungskosten in Höhe von EUR 990.298,03. Die Wertminderung zum Bilanzstichtag (kleiner zehn Prozent) wird nicht als dauerhaft eingeschätzt, so dass der Ansatz zum niedrigeren Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 S. 6 HGB nicht erforderlich ist.

In dem Posten "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Prüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2023 ausgewiesen. Die Bewertung der noch nicht abgerechneten Prüfungsleistungen zum 31.12.2023 erfolgte auf Vollkostenbasis der eingesetzten Prüfer lt. gültiger Beitrags- und Gebührenordnung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten u. a. den Anspruch gegen eine Versicherung zur Absicherung der Pensionszusage, die in Höhe von EUR 252.323,89 (Vorjahr EUR 263.388,93) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweist.

Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf.

3. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen ausgewiesen und enthalten:

Rückstellungen für:	EUR
- Urlaubsansprüche und Mehrarbeit	56.603,00
- Altersteilzeit	44.984,00
- Personalangelegenheiten	60.000,00
- Beiträge Berufsgenossenschaft	1.000,00
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten u.a.	26.660,00
- Archivierung Geschäftsunterlagen	11.000,00
- Peer Review	3.600,00
- ausstehende Rechnungen	<u>2.000,00</u>
	<u>205.847,00</u>

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer und Lohnsteuer (EUR 33.713,62), Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (EUR 723,55), sowie Verbindlichkeiten aus Fahrt- und Reisekosten (EUR 10.404,11).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Rückdeckungsversicherung für die Pensionszusage (EUR 16.302,73), Erträge aus der Erstattung von Aufwendungen gemäß AAG (EUR 27.889,69), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 16.165,88), Zuwendungen aus Projektförderung (EUR 50.518,57) sowie Erträge aus Sachbezügen (EUR 32.527,13).

E. Sonstige Angaben

I. Mitarbeiter

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Vorstand) betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
- im Interessenbereich	13	13
- im Prüfungsbereich	17	14
- im Schulungsbereich	<u>2</u>	<u>2</u>
	32	29
außerdem		
- Auszubildende	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>33</u>	30

II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2023 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus vier Fahrzeug-Leasingverträgen in Höhe von EUR 102.301,25 sowie aus sechs Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von EUR 58.875,56.

3. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

Darüber hinaus besteht zum 31.12.2023 auch weiterhin eine selbstschuldnerische und betragsmäßig beschränkte Bürgschaft des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. bis zu einem Betrag von maximal EUR 12.500,00 zur Absicherung der Ansprüche und Forderungen einer Bank gegenüber dem Hauptschuldner WohnXperium e.V., Chemnitz.

III. Anteilsbesitz

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH, Dresden, deren voll eingezahltes Stammkapital EUR 310.000,00 beträgt. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 168.127,40 und einem Eigenkapital in Höhe von EUR 1.579.250,61 ab.

Die Beteiligung an der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Berlin, wurde laut Kaufvertrag vom 26.03.2010, UR-Nr. L 40/2010 in Höhe von 1/6 des Stammkapitals erworben.

IV. Mitglieder des Vorstandes

- Mirjam Philipp, Rechtsanwältin
- Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, WP/ StB/ RA

V. Verbandsrat

Die letzte turnusmäßige Wahl des Verbandsrats fand unter den Bedingungen der Corona-Pandemie im Umlaufverfahren mit der Stimmauszählung am 16.07.2020 ihren Abschluss.

Im Geschäftsjahr 2023 gehörten dem Verbandsrat folgende Mitglieder an:

- | | | |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|
| - Sembdner, Susann | - Vorsitzende | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Dr. Brandenburg, Olaf | - stellv. Vorsitzender | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Fietzek, Axel | - stellv. Vorsitzender | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Baaske, Annegret | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Füssel, Daniel | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Keim, Jörg | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Kempe, Daniel | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Lenk, Ralf | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Luft, Tobias | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Mittenzwei, Sven | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Mutze, Alrik | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Nauck, René | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Neelmeijer, Antje | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Oehme, Simone | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Petzold, Sven | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Schneider, Tim | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |
| - Thiel, Sandra | | Vorstandsmitglied einer Wohn.-gen. |

3. Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Es bestehen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

VII. Ergebnisverwendungsvorschlag

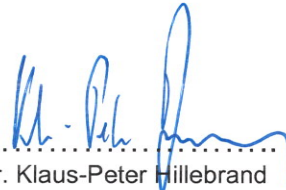
Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von EUR 247.704,15 wie folgt in die Rücklagen einzustellen:

1. Einstellung in die Gewinnrücklage in Höhe von EUR 24.406,60
2. Einstellung in die Haftungsrücklage in Höhe von EUR 223.297,55

Dresden, den 19.02.2024

Der Vorstand


.....
Mirjam Philipp


.....
Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand

Anlagenspiegel 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte 31.12. EUR	Buchwerte 01.01. EUR
	Stand 01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12. EUR	kumuliert 01.01. EUR	im Gj EUR	auf Abgänge EUR	kumuliert 31.12. EUR		
Anlagevermögen										
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltliche erworbene immat. Vermögensgegenstände	228.295,16	0,00	0,00	228.295,16	220.848,45	3.896,71	0,00	224.745,16	3.550,00	7.446,71
Geleistete Anzahlungen	46.749,56	22.567,87	0,00	69.317,43	0,00	0,00	0,00	0,00	69.317,43	46.749,56
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	275.044,72	22.567,87	0,00	297.612,59	220.848,45	3.896,71	0,00	224.745,16	72.867,43	54.196,27
Sachanlagen										
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.378.265,46	0,00	0,00	5.378.265,46	5.067.242,27	202,00	0,00	5.067.444,27	310.821,19	311.023,19
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.466,39	77.888,79	-7.356,73	530.998,45	289.436,02	45.080,69	-7.058,57	327.458,14	203.540,31	171.030,37
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	2.218,89	0,00	2.218,89	0,00	0,00	0,00	0,00	2.218,89	0,00
Sachanlagen gesamt	5.838.731,85	80.107,68	-7.356,73	5.911.482,80	5.356.678,29	45.282,69	-7.058,57	5.394.902,41	516.580,39	482.053,56
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	363.192,08	0,00	0,00	363.192,08	0,00	0,00	0,00	0,00	363.192,08	363.192,08
Beteiligungen	70.617,33	0,00	0,00	70.617,33	0,00	0,00	0,00	0,00	70.617,33	70.617,33
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.090.298,03	500.000,00	0,00	1.590.298,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.298,03	1.090.298,03
Sonstige Ausleihungen	600,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Finanzanlagen gesamt	1.524.707,44	500.000,00	0,00	2.024.707,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.024.707,44	1.524.707,44
Anlagevermögen insgesamt	7.638.484,01	602.675,55	-7.356,73	8.233.802,83	5.577.526,74	49.179,40	-7.058,57	5.619.647,57	2.614.155,26	2.060.957,27

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt	d a v o n				gesichert
		Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	41.596,62 (61.596,65)	41.596,62 (61.596,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	287.518,45 (245.158,51)	287.518,45 (245.158,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	0,00 (2.284,80)	0,00 (2.284,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	54.345,99 (9.051,48)	54.345,99 (9.051,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	383.461,06 (318.091,44)	383.461,06 (318.091,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	