

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Modular,  
qualitätsvoll  
und kosten-  
günstig



# Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. auf einen Blick

|                                                 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Verwalteter Bestand                             |            |            |
| Wohnungen                                       | 12 922     | 12 905     |
| Garagen/Stellplätze                             | 4 108      | 4 108      |
| Gewerbliche Einheiten                           | 86         | 86         |
| Verwaltete Eigentumswohnungen                   | 1 638      | 1 655      |
| Mitglieder                                      | 14 631     | 14 660     |
| Anzahl der Mitarbeiter(innen)                   |            |            |
| Kaufmännische Mitarbeiter(innen)                | 65         | 66         |
| Technische Mitarbeiter(innen)                   | 15         | 15         |
| Gewerbliche Mitarbeiter                         | 4          | 4          |
| Auszubildende                                   | 5          | 6          |
| Jahresüberschuss (TEUR)                         | 8.285      | 4.648      |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEUR) | 72.777     | 77.516     |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (TEUR) | 46.738     | 44.357     |
| Anlagevermögen (TEUR)                           | 373.734    | 364.467    |
| Geschäftsguthaben (TEUR)                        | 17.104     | 17.191     |
| Eigenkapital (TEUR)                             | 247.057    | 251.869    |
| Bilanzsumme (TEUR)                              | 417.765    | 410.537    |

Gründung: 10. März 1955

Genossenschaftsregistereintragung: 5. August 1991 / Genossenschaftsregister-Nr. 31

## Inhalt

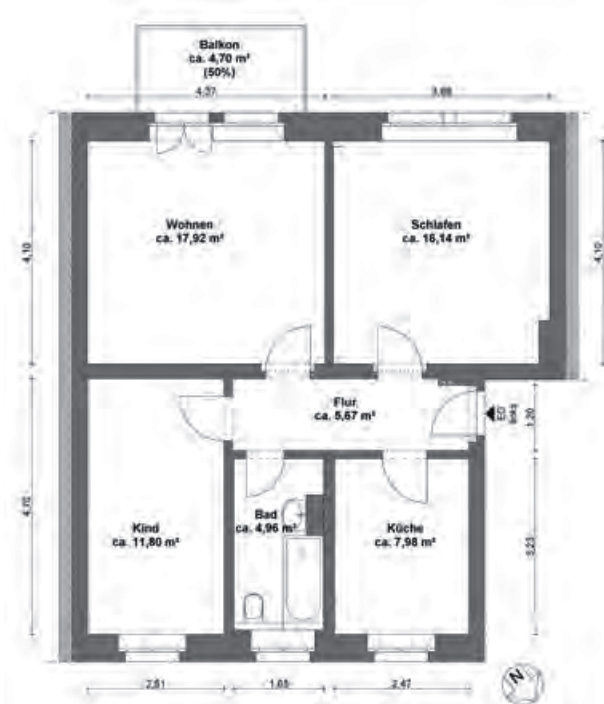
|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Lagebericht 2023                                           | 6  |
| Bilanz 2023                                                | 26 |
| Anhang des Jahresabschlusses<br>für das Geschäftsjahr 2023 | 32 |
| Anlagenspiegel                                             | 40 |
| Verbindlichkeitspiegel                                     | 44 |
| Vertreter der Genossenschaft                               | 48 |
| Bericht des Aufsichtsrates                                 | 54 |
| Bestätigungsvermerk                                        | 60 |





## TW 58 – Traditionelle Wohnbauweise 1958 und QD 58 – Qualität Dresden 1958

Der TW 58 ist der erste von den Wohnungsgenossenschaften errichtete Gebäudetyp zu DDR-zeiten. Der Name bedeutet „Traditionelle Wohnbauweise 1958“. Gebaut wurden die Häuser dieses Typs aus Ziegeln, die teilweise aus den Trümmern geklopft wurden. Viele Genossenschaftler haben die Häuser selbst mitgebaut. Ein Spitzdach (Kaltdach) ist typisch für die Baureihe. Die Häuser entstanden mit vier Geschossen und jeweils zwei oder drei Wohnungen je Etage.



Die Wohnungen wurden mit Küchen und Bädern mit Fenstern sowie Ofenheizungen ausgestattet. Balkone waren an nur einigen Wohnungen vorhanden. Die Treppenhaus- und Dachfenster variieren in ihrer Form, ebenso in ihrer Anordnung und Größe. Sowohl die Dachböden als auch ein zu jeder Wohnung gehöriger Keller sind Teil des Hauses. Die Häuser dieser Serie wurden bei der WGS in den Jahren 1957 bis 1970 errichtet und befinden sich in der Südvorstadt und in Plauen.

Parallel zum TW 58 kam in den 1950er-Jahren bereits die industrielle Wohnbebauung in Form der Großblockbauweise (QD 58) zum Einsatz. Der wesentlichste Unterschied liegt in der Verwendung von Ziegelsplitt-Platten. Die Gebäude der Typenreihe Q erhielten aus Betonblöcken gefertigte Wände. Die Zimmerdecken, die aus mehreren Deckenplatten-Elementen bestanden, wurden quer zur Längsachse des Häuserblocks aufgelegt. Der QD 58 wird als Nachfolger des TW 58 bezeichnet und weist in vielen Punkten eine ganz ähnliche Bauweise auf. Spitzdach, meist vier Etagen, Bäder und Küchen mit Fenstern sind beispielhaft zu benennen.

# 1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) wurde am 10. März 1955 gegründet. Die WGS bewirtschaftet vorrangig selbst errichtete Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Zur marktgerechten Ergänzung des Bestandes werden Neubaumaßnahmen in punktuell ausgewählten Lagen durchgeführt. Darüber hinaus verwaltet die WGS Eigentumswohnungen. Dieses Geschäftsfeld beendet die WGS zum 31.12.2024.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf das Dresdner Stadtgebiet.

Die WGS ist zu 100 % an der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH (HWH GmbH) beteiligt. Diese führt vor allem die Instandhaltungsaufträge der WGS in hoher Qualität und zu marktüblichen Preisen aus.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Situation stellt sich aktuell zweigeteilt dar. Auf der einen Seite hat die Binnennachfrage aufgrund der wieder leicht gestiegenen Reallöhne zugenommen. Auf der anderen Seite kam es in der Industrie erneut zu einem deutlichen Rückgang der Produktion. Die konjunkturelle Schwäche macht sich zunehmend auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. 2024 erwartet die Bundesregierung eine etwas positivere Entwicklung der Wirtschaftsleistung als im zurückliegenden Jahr.<sup>1</sup> Die Inflationsrate lag im Jahr 2023 bei 5,9 % und ging damit gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück.<sup>2</sup> Die Energiepreise sind im Jahr 2023 leicht gefallen. Durch den Wegfall der befristeten Absenkung der Mehrwertsteuer und Strom- und Wärmepreisbremsen werden die Energiepreise im Jahr 2024 wieder steigen.

Infolge der immer noch hohen Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergegangen ist. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen verringert sich dadurch deutlich.

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union und Russland zu trennen, dauern an.

Der Wegfall öffentlicher Gelder, resultierend aus dem Verfassungsgerichtsurteil zur Einhaltung der Schuldenbremse, wird das Wachstum des Jahres 2024 spürbar schmälern.

Die konkreten Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2023 auf 5,7 % (Vorjahr: 5,4 %).<sup>3</sup> Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Gesamtzahl um 183 000 Arbeitslose.<sup>4</sup> Die Bundesagentur für Arbeit schätzt das Risiko für Beschäftigte arbeitslos zu werden als gering ein. Allerdings haben derzeit arbeitslose Menschen nur sehr geringe Chancen auf eine neue Beschäftigung.<sup>5</sup> Die Frühindikatoren am Arbeitsmarkt deuten auf eine Fortsetzung der ungünstigen Entwicklung hin. Die Erhöhung des Mindestlohns und des Bürgergeldes stützt einkommensschwache Haushalte.

### 2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2023 wohnten in Dresden 572 240 Einwohner, 3 067 Personen mehr als im Vorjahr. Ein merklicher Rückgang der Zuzüge führte in den Jahren 2020 und 2021 zu einem leichten Bevölkerungsrückgang. Der Zuwachs des Jahres 2023 resultiert vor allem aus dem positiven Saldo aus den Zu- und Fortzügen.<sup>6</sup>

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2022 vor. Im Jahr 2022 stieg die Anzahl der Haushalte um 3 390. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag wie in den Vorjahren bei 1,8. 53 % der Haushalte waren Einpersonenhaushalte. Neben der Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich die Zahl der Lebensgemeinschaften in Mehrpersonenhaushalten erhöht.<sup>7</sup>

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2023 wieder mit einer leichten Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden hatte am 31.12.2022 einen Wohnungsbestand von 309 330 Wohnungen, das sind 2 247 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Der Leerstand hat für das Jahr 2022 7,0 % betragen (Vorjahr: 6,9 %).<sup>8</sup> Hierin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund des Bauzustands nicht vermietbar sind. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb im Jahr 2022 auf hohem Niveau.

Vom 13.07.2022 bis 31.12.2025 gilt die sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung für die Stadt Dresden. Mit dem Inkrafttreten der sogenannten Mietpreisbremse dürfen die zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses vereinbarten Mieten maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die WGS ist von der Mietpreisbremse kaum betroffen. Im Jahr 2024 wird ein neuer Mietspiegel erstellt, in dem sich das gestiegene Mietniveau in Dresden widerspiegeln wird.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.BMWK> - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2023, 06.02.2024

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html), 26.02.2024

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.arbeitsagentur.de/news/arbeitsmarkt-vorjahre>, 27.02.2024

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Berichterstattung zu den Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den deutschen Arbeitsmarkt; Januar 2024

<sup>5</sup> Quelle: Die Lage am Arbeits- und Ausbildungsmarkt vom 30.11.2023, Bundesagentur für Arbeit Statistik/Arbeitsmarktberichterstattung

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/bevoelkerungsbewegung.php>, 27.02.2024

<sup>7</sup> Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Haushalte | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 09.12.2023

<sup>8</sup> Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Gebäude- und Wohnungsbestand | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 09.12.2023

Die Arbeitslosenquote in Dresden hat im Dezember 2023 6,0 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,4 Prozentpunkte gestiegen. Die Arbeitskräftenachfrage verringerte sich leicht gegenüber den vergangenen Monaten. Die aktuell gemeldeten freien Stellen haben sich von rund 6 000 vor einem Jahr auf aktuell 5 400 Stellen reduziert.<sup>9</sup>

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Wohnungsbestand

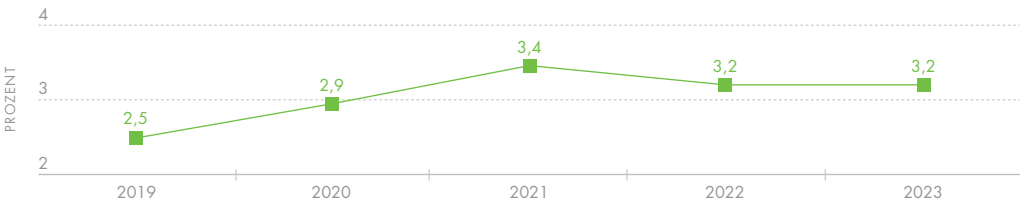
| Bewirtschaftete<br>Verwaltungseinheiten | Anzahl<br>31.12.2022 | Anzahl<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnungen                               | 12 922               | 12 905               |
| Gewerbereinheiten                       | 86                   | 86                   |
| Garagen                                 | 1 296                | 1 296                |
| Stellplätze                             | 2 812                | 2 812                |
| Gesamt                                  | 17 116               | 17 099               |

Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 17 Wohnungen.

2.3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist zum 31. Dezember 2023 mit 3,2 % genauso hoch wie im Vorjahr. Während die Zahl der leer stehenden Ein- und Zweiraumwohnungen reduziert werden konnte, ist der Leerstand der Dreiraumwohnungen gestiegen. Wie im Vorjahr sind 20 Wohnungen zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen an die Landeshauptstadt Dresden vermietet. Weitere 50 Wohnungen wurden direkt an ukrainische Flüchtlinge vermietet.

Entwicklung  
des prozentualen  
Leerstands zu  
den Stichtagen  
zum 31.12.



Von den 412 leeren Wohnungen haben 127 weniger als 90 Tage leer gestanden. 50 Wohnungen – und damit 24 Wohnungen mehr als im Vorjahr – haben in Objekten mit geplanten komplexen Sanierungen leer gestanden. Von den 16 leer stehenden Wohnungen, in denen die Modernisierungsarbeiten im Jahr 2023 beendet wurden, konnten 15 Wohnungen bereits vermietet werden. Der Leerstand in diesen Objekten hat am 31.12.2023 nur noch 3,5 % betragen.

<sup>9</sup> Quelle: Agentur für Arbeit - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de), 09.12.2023

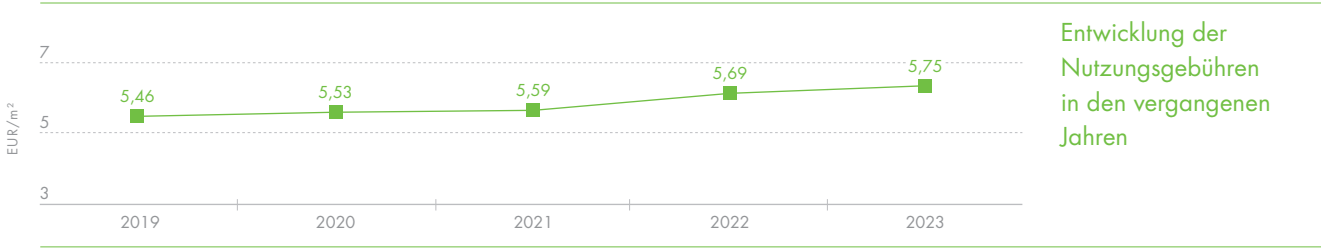
Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die durchschnittlichen monatlichen Leerstände den wesentlichen Grund für die Erlösschmälerungen. Im Durchschnitt standen im Geschäftsjahr 2023 452 Wohnungen leer (Vorjahr: 454). Die Planzahl von 462 leer stehenden Wohnungen konnte um zehn Wohnungen unterschritten werden.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2023 haben 1.799 TEUR betragen (Vorjahr: 1.678 TEUR). Die Erlösschmälerungsquote betrug 3,4 % (Vorjahr: 3,2 %). Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand wurden um 25 TEUR unterschritten.

Im Geschäftsjahr 2023 standen 834 Vertragsabschlüssen 843 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 6,5 % und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr. Innerhalb des Bestandes fanden 164 Umzüge statt.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um ein Prozent und hat am 31.12.2023 5,75 EUR/m² betragen. Das entspricht dem Planwert.



Entwicklung der  
Nutzungsgebühren  
in den vergangenen  
Jahren

Die Nutzungsgebühren des Jahres 2023 betrugen 53.386 TEUR (Vorjahr: 52.828 TEUR). Die Gründe für die Veränderung waren vor allem Erhöhungen bei Wiedervermietung, Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und die im Jahr 2023 voll wirksamen Änderungen der Nutzungsgebühren aus dem Vorjahr. Mieterhöhungen nach Mietspiegel wurden im Jahr 2023 wegen der hohen Belastungen der Wohnungsnutzer durch die Inflation ausgesetzt.

Im Jahr 2023 wurden die Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wieder vermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 6,68 EUR/m². In Prohlis befinden sich dabei die günstigsten Wohnungen mit einer Miete von durchschnittlich 6,28 EUR/m². Die Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 9,05 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.<sup>10</sup>

Die Forderungen aus Mieten und Nutzungsgebühren bleiben mit 0,2 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem sehr niedrigen Niveau des Vorjahres.

<sup>10</sup> Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, Datum 27.02.2024

2.3.4 Investition und Instandhaltung

Für die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes investierte die WGS im Geschäftsjahr 2023 26.608 TEUR in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 32 EUR/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Seit vielen Jahren liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf der energetischen Modernisierung. Die Umstellung der Heizungsanlagen von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungsanlagen wurde in Zschertnitz fortgesetzt. Im Jahr 2023 wurden 390 Wohnungen mit Kosten von 3.065 TEUR energetisch modernisiert. Darüber hinaus wird eine Wohnanlage mit ca. 300 Wohnungen komplex saniert. Es werden die Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht, die Bäder komplett erneuert sowie die Heizleitungen und Heizkörper ersetzt. Im Jahr 2023 wurden in diesem Gebiet die ersten 44 Wohnungen saniert. Bis zum Jahr 2029 sollen die Sanierungen dort abgeschlossen sein.

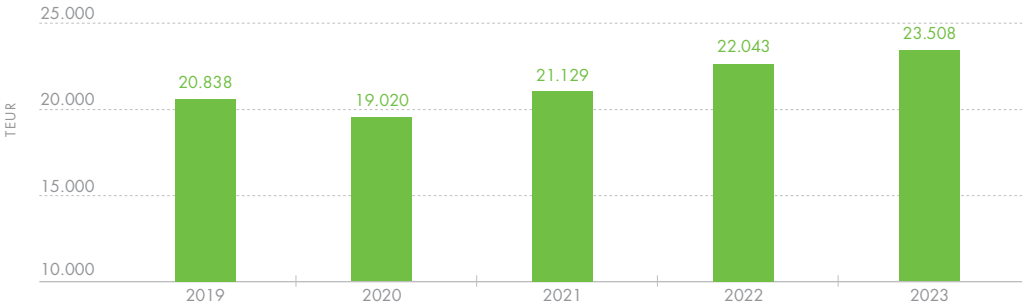
Nachdem im Jahr 2022 aufgrund zu hoher Baupreise und Unwägbarkeiten bei der Preisentwicklung der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße verschoben wurde, konnten die Vertragsverhandlungen im Jahr 2023 unter den aktuellen Marktbedingungen wieder aufgenommen werden. Diese führten im Ergebnis zur Vergabe der Bauleistungen zu Baupreisen, mit denen die Wirtschaftlichkeit des Neubaus gewährleistet ist. Die Vorbereitungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks in der Döbraer Straße wurden fortgeführt, sodass im Frühjahr 2024 der Baubeginn erfolgen konnte.

In Umsetzung der im Unternehmenskonzept beschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden sieben weitere Aufzüge und 50 Balkone angebaut.

Der Einbau der digitalen Haustafeln in allen Wohnhäusern der WGS wurde im Jahr 2023 abgeschlossen. Damit können alle Bewohner objektkonkret und zeitnah mit wichtigen Informationen rund um die WGS und ihr Gebäude versorgt werden.

Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 55 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren die genannten energetischen Sanierungen, die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in den letzten fünf Jahren



|                                  | 2022<br>TEUR | 2022<br>EUR/m² | 2023<br>TEUR | 2023<br>EUR/m² | Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen in den Jahren 2022 und 2023 |
|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Laufende Instandhaltung          | 4.518        | 5,38           | 5.239        | 6,25           |                                                                        |
| Instandsetzung für Leerwohnungen | 6.074        | 7,23           | 7.240        | 8,63           |                                                                        |
| Planmäßige Instandhaltung        | 11.451       | 13,64          | 11.029       | 13,16          |                                                                        |
| Instandhaltung gesamt            | 22.043       | 26,25          | 23.508       | 28,04          |                                                                        |

Im Jahr 2023 erfolgten in 118 Wohnungen kleinere Modernisierungsarbeiten, wie Badumbau, Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren oder der Anbau von Rollläden.

Es wurden 793 Wohnungen bei Mieterwechsel instand gesetzt und modernisiert. Vor allem aufgrund der gestiegenen Rahmenvertragspreise und der im Durchschnitt größeren instandzusetzenden Wohnungen sind die Kosten um 1.166 TEUR höher als im Vorjahr. Die hohen Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel führen zu einem sehr guten Modernisierungsstand der Wohnungen. Hierfür wurden 445 TEUR mehr als geplant zur Verfügung gestellt.

Die HWH GmbH erbringt weiterhin schwerpunktmäßig Bau- und Instandsetzungsleistungen sowie Hauswartdienstleistungen für die WGS und deren Wohnungsnutzer. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 hat 316 TEUR betragen (Vorjahr: 208 TEUR). Die Entwicklung des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen durch planmäßig gestiegene Umsatzerlöse (+419 TEUR), höhere Materialaufwendungen (+102 TEUR) und höhere Personalaufwendungen (+108 TEUR) geprägt.

2.3.5 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am Ende des Berichtsjahres waren 14 660 Personen Mitglied der WGS. Damit hat sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 29 erhöht. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr.

|                                          | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | Entwicklung der Mitgliederzahlen |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------------|
| Mitgliederzugänge                        | 820     | 695     | 744     | 776     | 785     |                                  |
| Mitgliederabgänge                        | - 734   | - 703   | - 765   | - 716   | - 756   |                                  |
| verbleibende Mitglieder per 31.12.       | 14 600  | 14 592  | 14 571  | 14 631  | 14 660  |                                  |
| verbleibende Geschäftsanteile per 31.12. | 109 813 | 109 936 | 109 989 | 110 435 | 110 982 |                                  |

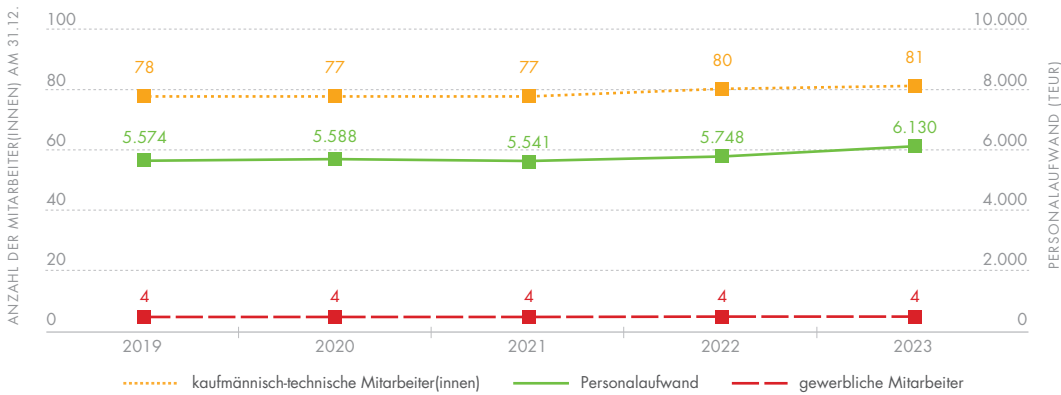
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat am Jahresende 2023 17.202 TEUR betragen und war damit geringfügig höher als im Vorjahr.

2.3.6 Mitarbeiter

Der Personalbestand von insgesamt 91 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewährleistet eine service- und qualitätsorientierte Betreuung des Wohnungsbestandes und der Mitglieder. Die Zahl der Mitarbeitenden ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Zum Jahresende 2023 waren sechs Auszubildende beschäftigt. Die Auszubildenden durchlaufen alle wesentlichen Unternehmensbereiche und lernen das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen. Darüber hinaus können sie einzelne Einsatzbereiche gezielt vertiefen und somit die Ausbildung aktiv mitgestalten.

Entwicklung des Personalbestands und der Personalkosten



Die Betriebsvereinbarung über mobiles Arbeiten hat sich bewährt. In vielen Abteilungen konnten hybride Arbeitsmodelle umgesetzt werden. Als weitere Maßnahme der Mitarbeiterbindung unterstützt die WGS die private Altersvorsorge der Mitarbeiter(innen) mit einem attraktiven Zuschuss.

Die Qualifikation und das Wissen der Mitarbeiter(innen) sind wesentliche Voraussetzungen für die kompetente Bearbeitung aller Anliegen der Mieter und Mitglieder. Deshalb legt die WGS ihren Fokus auf die Weiterbildung. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen umfassen Trainings- und Fachseminare sowie zertifizierte Qualifizierungen. Im Jahr 2023 nahmen 66 % der Mitarbeiter(innen) an mindestens einer Qualifizierungsmaßnahme teil.

Die Gehaltsentwicklung orientiert sich am Tarif für die Angestellten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als Leistungsanreiz ist ein Teil der Vergütung erfolgsorientiert gestaltet. Die Erhöhung der Personalkosten resultiert, zusätzlich zur tariflichen Anpassung, aus der freiwilligen Zahlung der ersten Tranche der Inflationsausgleichsprämie in Höhe von 1.500 Euro je Mitarbeiter (insgesamt 135 TEUR). Mit der zweiten Tranche in gleicher Höhe wurde im Jahr 2024 die insgesamt gesetzlich maximal mögliche Prämie gezahlt.

2.4 Darstellung der Lage

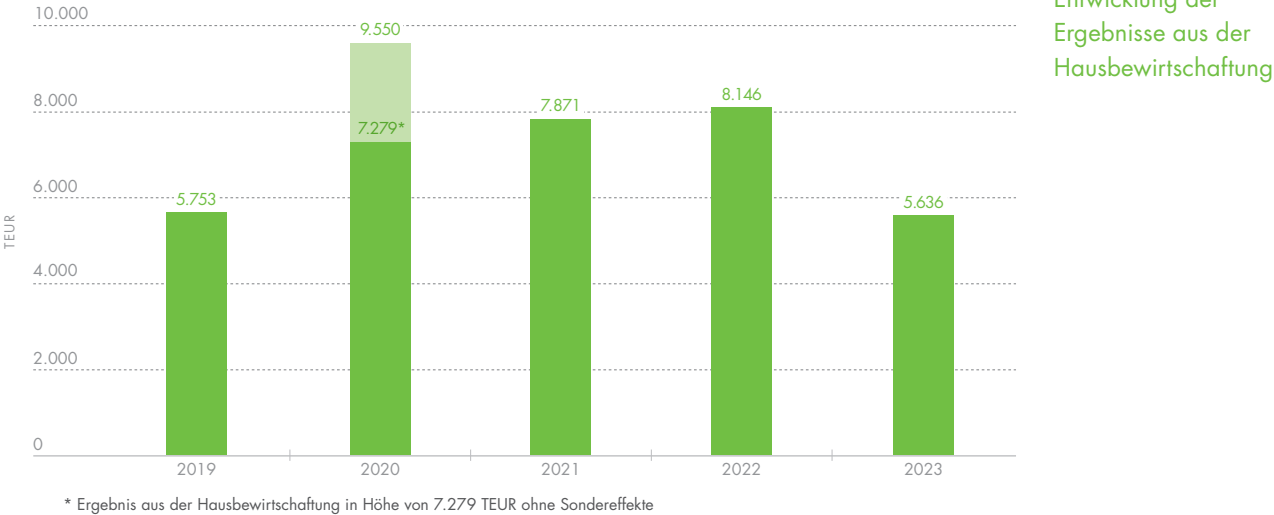
2.4.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 4.648 TEUR (Vorjahr: 8.285 TEUR) abgeschlossen. Ohne Berücksichtigung der Zuführung zur Rückstellung für Gewerbesteuer hat das bereinigte Ergebnis 5.968 TEUR betragen und war damit 2.658 TEUR niedriger als das bereinigte Ergebnis des Vorjahres. Ursachen hierfür sind das geringere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und das niedrigere Ergebnis im Verkaufsbereich.

|                               | 2022<br>TEUR | 2023<br>TEUR | Erwirtschaftung der<br>Jahresüberschüsse in<br>den Leistungsbereichen |
|-------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Hausbewirtschaftung           | 8.146        | 5.636        |                                                                       |
| Verwaltung für Dritte         | -18          | -26          |                                                                       |
| Verkäufe Anlagevermögen       | 1.014        | 359          |                                                                       |
| Sonstiger Bereich/Zinsbereich | -857         | -1.321       |                                                                       |
| Jahresüberschuss              | 8.285        | 4.648        |                                                                       |

Der Hausbewirtschaftungsbereich, als Kernbereich der WGS, trägt den höchsten Anteil zum Ergebnis bei. Das um 2.510 TEUR geringere Ergebnis als im Vorjahr resultiert vor allem aus gestiegenen Zinsaufwendungen (983 TEUR) und höheren Instandhaltungskosten (1.037 TEUR).

Die Verwaltungskosten betragen 470 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 436 EUR/Verwaltungseinheit). Die Erhöhung resultiert aus höheren Personalkosten und höheren sächlichen Aufwendungen.



Entwicklung der Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung

Die WGS verwaltete im Jahr 2023 16 Eigentümergemeinschaften mit 2 225 Wohnungen. In diesen Gemeinschaften gehören der WGS noch 570 Wohnungen. Die Sondereigentumsverwaltung wurde für 78 Wohnungen übernommen. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr – vor allem aufgrund von Preisanpassungen – um 22 TEUR gestiegen. Aus unternehmerischen Gründen hat die WGS entschieden, die Wohnungseigentumsverwaltung aufzugeben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 wurde bereits für acht Eigentümergemeinschaften die Verwaltungstätigkeit eingestellt und diese an andere Verwalter übergeben. Ende des Jahres 2024 werden alle übrigen Verwalterverträge auslaufen.

Im Jahr 2023 wurden 17 Wohnungen, in den durch die WGS verwalteten Eigentümergemeinschaften bei Leerstand verkauft. Vor allem aufgrund der zunehmenden Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Wohnungskauf sind die Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr um sechs Wohnungen und eine Doppelhaushälfte zurückgegangen. Bestandsveräußerungen aus dem Anlagevermögen bleiben unternehmensstrategisch von untergeordneter Bedeutung. Mit dem Verkauf werden Buchgewinne erzielt. Diese tragen zum positiven Ergebnis der WGS bei.

Im sonstigen Bereich sind die den anderen Bereichen nicht zuzuordnenden einmaligen oder periodenfremden Erlöse oder Aufwendungen enthalten. Ebenfalls sind hier die Rückstellungen für die Ertragssteuern berücksichtigt. Aufgrund der weiter bestehenden Unsicherheit bei der steuerlichen Anerkennung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung hat die WGS neben der Rückstellung für die Jahre 2020 bis 2022 auch eine Rückstellung für das Jahr 2023 gebildet.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

| Kapitalflussrechnung                           | 2022<br>TEUR | 2023<br>TEUR |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss                               | 8.285        | 4.648        |
| Abschreibungen                                 | 12.436       | 12.697       |
| Zunahme/Abnahme der Rückstellungen             | - 873        | -261         |
| Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva        | 1.018        | 4.621        |
| Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen    | -1.384       | -787         |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge                   | 2.368        | 2.924        |
| Tilgungszuschuss/BAFA-Modernisierungszuschüsse | - 902        | -749         |
| Ertragssteueraufwand/-ertrag                   | 2.292        | 1.823        |
| Ertragssteuerzahlungen                         | - 507        | -580         |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit      | 22.733       | 24.336       |

|                                                            |         |         |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Einzahlungen aus Anlageverkäufen                           | 2.042   | 1.181   |
| Einzahlung von verbundenem Unternehmen                     | 220     | 200     |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen       | -6.195  | -3.727  |
| Erhaltene Zinsen                                           | 13      | 440     |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                         | -3.920  | -1.906  |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben                        | 7       | 130     |
| Einzahlung auf Kapitalrücklagen                            | 34      | 34      |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                 | 5.000   | 0       |
| BAFA-Modernisierungszuschüsse                              | 0       | 749     |
| Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen                  | -10.724 | -11.540 |
| Sondertilgung von Darlehen                                 | -1.116  | -6.183  |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien | 6       | 4       |
| gezahlte Zinsen                                            | -2.381  | -3.365  |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                        | -9.174  | -20.171 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds       | 9.639   | 2.259   |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                    | 5.511   | 15.150  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                      | 15.150  | 17.409  |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.603 TEUR erhöht. Ursachen hierfür sind vor allem die in den sonstigen Aktiva und Passiva enthaltenen höheren Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer und die geringeren unfertigen Leistungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist 10.997 TEUR niedriger als im Vorjahr. Nach der Darlehensaufnahme im Vorjahr von 5.000 TEUR wurden im Jahr 2023 die Investitionen und Instandhaltungen durch eigene Mittel finanziert. Zusätzlich wurden Zuschüsse im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude in Höhe von 749 TEUR eingesetzt. Nach dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist im Jahr 2023 wurden sechs Darlehen mit Restschulden von insgesamt 6.183 TEUR, 5.067 TEUR mehr als im Vorjahr, getilgt.

Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 22.077 TEUR standen insgesamt Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 24.336 TEUR zur Verfügung.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für wertsteigernde aktivierbare Investitionen sowie die Planung und Bauvorbereitung für den Neubau auf der Döbraer Straße 21 – 29 enthalten. Weiterhin sind hier die Einzahlungen aus Verkäufen und aus der Beteiligung der HWH GmbH erfasst.

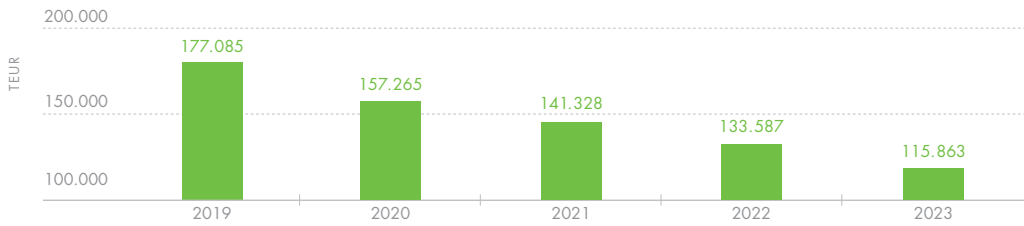
2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 hat sich um 7.228 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Das resultiert vor allem aus der Veränderung des Anlagevermögens und der Bestandsminderung der umlagefähigen Betriebskosten. Dem steht die Erhöhung der liquiden Mittel im Jahr 2023 gegenüber.

| Veränderung des Sachanlagevermögens                    | 2022<br>TEUR | 2023<br>TEUR |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Neubau                                                 | 575          | 491          |
| Bestandsinvestitionen                                  | 4.114        | 2.731        |
| Digitale Haustafeln                                    | 1.475        | 369          |
| andere Investitionen                                   | 159          | 232          |
| Investitionen gesamt                                   | 6.323        | 3.823        |
| Abgänge Anlagevermögen                                 | 658          | 394          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens | 12.436       | 12.697       |
| Verminderung des Anlagevermögens gesamt                | 6.771        | 9.268        |

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Die Darlehensverbindlichkeiten verteilen sich auf vier Kreditinstitute. Neben den marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios ein wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Die Bonität der WGS wurde von allen Hauptgläubigern als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2023 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Nachdem die Zinsen im Jahr 2022 deutlich gestiegen sind, hat sich das Zinsniveau auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Aufgrund der sinkenden Inflation, der verhaltenen Wirtschaftsaussichten im Euroraum und der damit im Zusammenhang stehenden Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, ist mit stabilen oder leicht sinkenden Bauzinsen zu rechnen. Am 31.12.2023 waren Verbindlichkeiten in Höhe von 21.126 TEUR mit Zinssätzen für einen Zinsbindungszeitraum

von unter einem Jahr vereinbart. Der Bestand an Darlehen mit variablen Konditionen wird sich in den nächsten Jahren durch planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen weiter verringern. Die Zinsentwicklung wird weiterhin intensiv beobachtet.

Die Absicherung der Darlehen erfolgt über Grundschulden an den Beleihungsobjekten. Aufgrund der guten Bonität der WGS und der weiteren Darlehensrückzahlungen sind auch Neuaufnahmen von Darlehen unter Ausnutzung der bestehenden Beleihungsspielräume möglich.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten von 17.724 TEUR im Jahr 2023 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und dem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 2,3 Prozentpunkte auf 61,4 %.

2.4.4 Gesamteinschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Das positive Jahresergebnis führte auch in diesem Jahr zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals.

3 Prognosebericht

Die Bevölkerungszahl in Dresden ist im Mittel der letzten Jahre um durchschnittlich 4 100 Einwohner gestiegen. Die kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden hat eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Hier wird prognostiziert, dass die Zahl der Einwohner bis dahin auf etwa 578 800 Einwohner steigen soll. Wird der Zuzug aufgrund des Ukrainekrieges nicht berücksichtigt, wären die Annahmen der letzten Prognose aus dem Jahr 2020 nicht erreicht worden. Wie sich die erwartete gute wirtschaftliche Entwicklung durch die Erweiterung und Neuansiedlung insbesondere in der Halbleiterindustrie auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt, bleibt abzuwarten. Die Stadtteile entwickeln sich unterschiedlich. Für die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung prognostiziert.<sup>11</sup>

Laut dieser Prognose soll das Durchschnittsalter der Einwohner weiter ansteigen. Es ist mit einem starken Zuwachs bei den Seniorinnen und Senioren zu rechnen. Die WGS trägt dieser Entwicklung u. a. durch die altersgerechte Modernisierung der Wohnungen und Gebäude Rechnung. Angesichts der hohen Baukosten und der im Vergleich hohen Bauzinsen gehen die Zahlen der Anträge auf Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen zurück. Um die hohen Kosten zu erwirtschaften, müssen die Mieten wesentlich höher als die Bestandsmieten sein.

<sup>11</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose | Statistik | Landeshauptstadt Dresden. 21.12.2023

Bezahlbare Wohnungen mit einem günstigen Mietpreis sind eher im Bestand zu finden. Die rückläufige Bautätigkeit, verbunden mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen wird in der Konsequenz zu steigenden Mieten führen. Die WGS wird an ihrer Strategie des punktuellen Neubaus in ausgewählten Lagen festhalten. In den nächsten zehn Jahren sind größere Neubauvorhaben an drei Standorten mit insgesamt 240 Wohnungen geplant. Alle Neubauten werden barrierearm unter Berücksichtigung des jeweils geltenden energetischen Standards errichtet.

In den kommenden Jahren werden die Objekte weiter rentabel bewirtschaftet werden können. Es ist mit deutlichen Bewirtschaftungsüberschüssen zu rechnen. Allerdings steht die WGS wie die gesamte Wohnungswirtschaft vor der großen Herausforderung, dass für die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes erhebliche Mittel eingesetzt werden müssen. Die Wohnungssollmieten sind mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. einem Prozent eingeplant. Ein wesentlicher Teil des jährlichen Mieterhöhungspotenzials resultiert aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen.

Der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße wurde im Frühjahr 2024 begonnen. Dadurch werden in den Jahren 2024 und 2025 die Ausgaben für Investitionen steigen. Auch in den kommenden Jahren werden die Gesamtausgaben für die Instandhaltung auf dem hohen Niveau des Jahres 2023 fortgeführt. Schwerpunkte der Instandhaltung bleiben energetische Modernisierungen, die Instandsetzung der Fassaden, Treppenhäuser und die Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel.

Nachdem die Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2022 um 22 % gestiegen sind, sind die durchschnittlichen Energiekosten im Jahr 2023 deutlich gesunken. Die Strom- und Wärmepreisbremsen haben ebenfalls zu sinkenden Energiekosten geführt. Mit dem Auslaufen der Preisbremsen zum Jahresende 2023 und der Rücknahme der Mehrwertsteuerabsenkung werden die Energiekosten ab dem Jahr 2024 wieder steigen. Aufgrund der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen bleibt das für das Jahresergebnis der WGS zunächst ohne Auswirkungen. Mittelfristig verringern diese Erhöhungen jedoch den Spielraum für andere Nutzungsgebührenanpassungen.

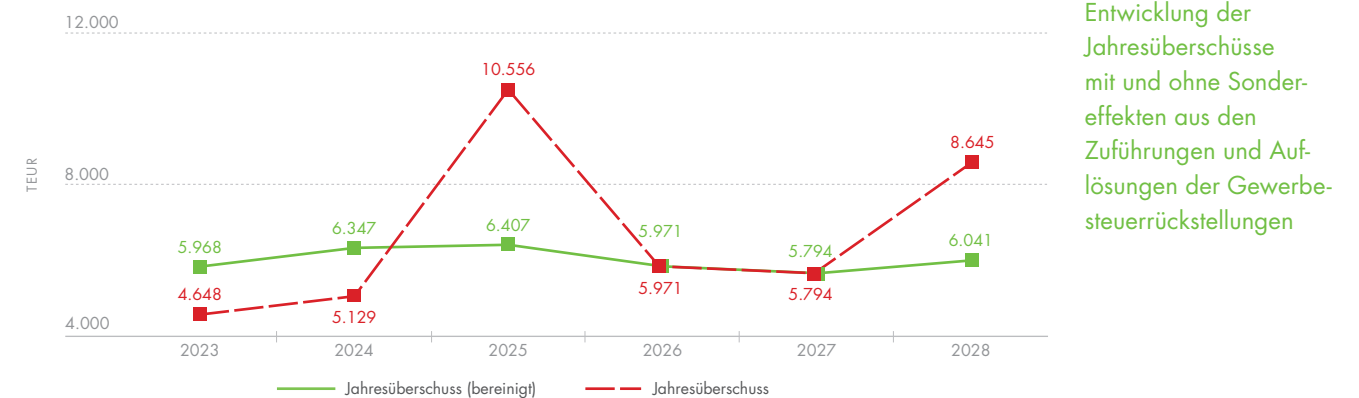
Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung ist ein Baustein des Klimaschutzprogramms. Diese Kosten sind nur teilweise umlagefähig. Die für das Jahr 2024 geplante Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), gemäß dem dritten Maßnahmenpaket des Bundes zur Abmilderung der aktuellen Energiekrise, wird stärker steigen als bisher angekündigt. Auch deshalb werden die nicht umlagefähigen Betriebskosten steigen.

Erstmals im Jahr 2023 hat die WGS eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt. Im Ergebnis bewegt sich die WGS im Durchschnitt der Wohnungsunternehmen. Mit der Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-Bilanz über die folgenden Jahre werden die energetischen Sanierungen bewertet. Diese sind wichtige Meilensteine auf dem Weg zur Klimaneutralität. Mit Fernwärme werden 91 % der Gebäude der WGS versorgt. Vor diesem Hintergrund hat die Art der Erzeugung der Fernwärme durch das Energieversorgungsunternehmen und der im Jahr 2023 erstellte Transformationsplan hin zur Treibhausgasneutralität entscheidenden Einfluss zur Erreichung der Klimaziele.

Die Leerstände sind auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie im Vorjahr geblieben. Aufgrund der bereits erreichten sehr geringen Leerstände werden diese auch in den folgenden Jahren in gleichbleibender Höhe prognostiziert und spiegeln, außer im Wohngebiet Prohlis, nur den Leerstand bei Mieterwechsel wider. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Senkung der Leerstandsdauer in Gebäuden mit komplexen Sanierungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich im Planungszeitraum um 43.722 TEUR. Die Verschuldung der WGS wird damit im Jahr 2028 voraussichtlich nur noch 72.854 TEUR betragen.

Der Jahresüberschuss wird auch in den folgenden Jahren weiter positiv sein. Der Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand wird unter Berücksichtigung der Marktkapazitäten, erwarteter Baupreisentwicklungen, technischer Innovationen und der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten eingeplant.



## 4 Risiko- und Chancenbericht

Unter Risiken werden negative Abweichungen von erwarteten bzw. geplanten Ergebnissen verstanden. Die Realisierung von Chancen und die Erzielung eines wirtschaftlichen Erfolgs sind immer mit Risiken verbunden. Neben der über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren angelegten Wirtschafts- und Finanzplanung dient vor allem das monatliche Reporting als Instrument zur Früherkennung von Risiken. Dabei werden die Istwerte kontinuierlich analysiert und mit den Planwerten verglichen.

### 4.1 Risikobericht

Für den wirtschaftlichen Erfolg ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Da Risiken grundsätzlich in sämtlichen Unternehmensbereichen

auftreten können, sind die Beobachtungsbereiche den einzelnen Abteilungen der WGS zugeordnet. Diese Organisationsstruktur und die fortwährende Abstimmung mit den Bereichen Controlling und Rechnungswesen ermöglichen ein einheitliches und kontinuierliches Vorgehen. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung durch Kennzahlen auch Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die Bewertung und Steuerung der Risiken werden diskutiert und wenn nötig, Änderungen beschlossen und umgesetzt.

Auch das Tochterunternehmen der WGS berichtet monatlich über die Entwicklung. Dadurch kann bei Abweichungen kurzfristig gegengesteuert werden.

Für die WGS sind folgende Risikobereiche von großer Bedeutung:

### Marktrisiken

Die Entwicklungen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt haben einen hohen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der WGS. Permanente Beobachtung der Marktdaten, der sehr hohe Bekanntheitsgrad und das hervorragende Image der WGS mindern diese Risiken. Es ist zu erwarten, dass die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten zu einer Zurückhaltung im Umzugsverhalten und zu einer hohen Preissensibilität führen.

Die Entwicklung der Nebenkosten führte auch im Jahr 2023 zu einem steigenden Anteil an der Gesamtmiete. Nach dem Wegfall der Preisbremsen im Jahr 2024 werden die Energiekosten weiter steigen. Für die WGS ist besonders die Kostenentwicklung bei der Fernwärme relevant, da 91 % des Bestandes der WGS mit Fernwärme versorgt werden. Für die Versorgung mit Fernwärme bestehen zwar Verträge mit Laufzeiten bis zum 31.12.2030, diese haben aber eine Preisanpassungsklausel. Zudem sind höhere Belastungen bei den kalten Betriebskosten absehbar, da die Inflation erst jetzt zu höheren Arbeitskosten führt. Die Preiserhöhungen führen zu höheren Vorauszahlungen an die Ver- und Entsorger und damit zu einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen der Wohnungsnutzer.

### Objektrisiken

Die langfristige Werterhaltung der Gebäude steht im Mittelpunkt des wirtschaftlichen Handelns der WGS. Dazu ist eine gut erhaltene Gebäudesubstanz die Voraussetzung. Der technische Zustand der Gebäude wird im Rahmen der Verkehrssicherung permanent geprüft und Maßnahmen zur Behebung von Auffälligkeiten ergriffen.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 verankert. Bereits bis zum Jahr 2030 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber dem Jahr 1990 sinken. Mit einer Emission von rd. 22 kg CO<sub>2</sub> je Quadratmeter ist die WGS noch nicht klimaneutral. Vor diesem Hintergrund werden die energetische Bewertung der Gebäude und die daraus resultierende energetische Modernisierung weiter an Gewicht gewinnen.

### Finanzierungsrisiken

Die Verschuldungsquote der WGS entwickelt sich weiter positiv. Durch die konsequente Entschuldungsstrategie der WGS werden die Auswirkungen von Zinsänderungen weiter minimiert.

Vor dem Hintergrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus wurden wieder verstärkt Darlehen mit mittlerer Zinsbindungsfrist vereinbart. Da auch künftig der steigende Cashflow der Hausbewirtschaftung zur Sondertilgung der Darlehen eingesetzt wird, sind noch 21 Mio. EUR der Darlehensverbindlichkeiten mit kurzfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Bei weiter steigenden Zinsen können diese Verbindlichkeiten jederzeit langfristig finanziert werden. Für die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben sind die Fördermöglichkeiten von hoher Bedeutung. Der Wegfall der Förderung kann die Wirtschaftlichkeit verschlechtern. Vor diesem Hintergrund, im Zusammenhang mit den gestiegenen Betriebskosten, ist die Refinanzierung der Investitionen genauestens zu prüfen.

Die WGS hält stets in ausreichender Höhe liquide Mittel vor. Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird permanent überwacht.

### Steuerrisiken

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können eine relevante Größenordnung erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ab dem Jahr 2019 hat das Ergebnis der Prüfung wesentlichen Einfluss auf die Jahresergebnisse der Folgejahre.

### Personalrisiken

Durch den demografischen und technologischen Wandel werden an das Personalmanagement große Herausforderungen gestellt. In den nächsten Jahren werden qualifizierte und erfahrene Mitarbeiter in den Ruhestand gehen. In der Personalplanung ist berücksichtigt, dass die planmäßig altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiter(innen) vorrangig durch die bei der WGS ausgebildeten Immobilienkaufleute sowie BA-Studentinnen und -Studenten ersetzt werden. Auch durch die zusätzlichen Unterstützungsleistungen von der Gesundheits- bis zur Altersvorsorge wird die WGS als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen. Insgesamt werden die Personalrisiken als gering eingeschätzt.

## 4.2 Chancenbericht

In den nächsten Jahren ist durch die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen der Halbleiterindustrie im Dresdner Norden mit einem starken Arbeitsplatz- und einem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Das wird vor dem Hintergrund eines bereits jetzt vorhandenen Nachfrageüberhangs zu steigenden Angebotsmieten führen. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2023 um 15,1 % gegenüber Februar 2022 gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist damit bereits ein Rückgang eingetreten und auch die Ausschreibungsergebnisse zeigen, dass die Zeit der höchsten Preissteigerungen vorbei ist.<sup>12</sup> Aus dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Mietspiegel errechnet sich ein Anstieg des Mietniveaus im Vergleich zum Mietspiegel 2021 von 4,7 %. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sind bei Weitem nicht ausgeschöpft. Damit entspricht die WGS dem satzungsgemäßen Förderauftrag im Sinne ihrer Mitglieder und verfügt über entsprechende Ertragsreserven.

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen>, Stand: 07.02.2024

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Die WGS ist hierbei sehr gut positioniert und weist einen sehr hohen Standard aus. Es gilt darüber hinaus, den Wohnungsbestand auf Entwicklungspotenziale zu prüfen und nachfrageorientiert zu verbessern. Die Portfolioplanung als zentraler Baustein des Unternehmenskonzeptes wird im Jahr 2024 überarbeitet. Hier fließen die objektbezogenen Ergebnisse der CO<sub>2</sub>-Bilanz ein. Es werden konkrete Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes erstellt, bepreist und in die Unternehmensplanung einbezogen.

Die Wohnungsnutzer wohnen im Durchschnitt 18 Jahre in ihrer Wohnung. Auszugsgründe sind vor allem Todesfälle, Wohnortwechsel oder familiäre Veränderungen. Die im Vergleich lange Wohndauer zeigt die hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen der WGS.

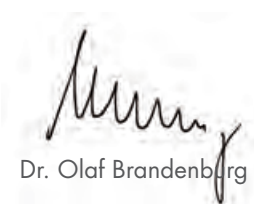
Die WGS nutzt die immobilienwirtschaftliche Softwarelösung Blue Eagle der Aareon AG. Darin sind auch Anwendungen zur digitalen Kommunikation mit den Wohnungsnutzern und Mietern enthalten. Die Möglichkeiten der weiteren Digitalisierung werden sowohl zur Verbesserung der Geschäftsprozesse als auch zur Verbesserung des Service für die Mitglieder eingesetzt. Durch den konsequenten Ausbau dieser Kommunikationslösungen, von der digitalen Haustafel bis zur Mieterapp, wird das Angebot der WGS an modernen Dienstleistungen weiter ergänzt.

Insgesamt werden die Chancen deutlich höher eingeschätzt als die Risiken. Durch eine effiziente Bewirtschaftung werden die Kosten auf niedrigem Niveau gehalten, sodass die Nutzungsgebühren und Mieten angemessen bleiben.

Die WGS wird die positive Entwicklung zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleister fortsetzen und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Dresden weiter aktiv mitgestalten.

Dresden, 12. April 2024

Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.  
Vorstand



Dr. Olaf Brandenburg



Holger Helzel



## Industrieller Wohnungsbau 1962

Der IW 62 ist der Nachfolger des QD 58 und der erste „Vorläufer der Platte“. Es wurde vorrangig Ziegelsplittbeton verarbeitet, der – wie der Name schon sagt – einen Ziegelanteil enthält. Die sogenannte „Großplattenmontage“ wurde in den Jahren 1964 bis 1968 zur vorherrschenden Bauweise. Die Wohnhäuser wurden mit vier Etagen errichtet, hatten ein Spitzdach, allesamt separate Küchen und Bäder und teilweise Loggien. Auch an den Giebelseiten befindet sich je ein Fenster pro Etage. Dieser Bautyp wurde in Prohlis, Plauen, in der Südvorstadt und in Coschütz bei der WGS errichtet.

Die Grundrisse variieren mit zwei bis drei Wohnungen pro Etage von Ein- bis Dreiraumwohnungen. Charakteristisch sind die großzügigen Treppenhausfenster, die für viel Helligkeit sorgen. Die Dachfenster sind als Schmuckfenster in schmalen Streifen angelegt.



| AKTIVA                                             | Geschäftsjahr  |                | Vorjahr        |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                    | EUR            | EUR            | EUR            |
| ANLAGEVERMÖGEN                                     |                |                |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                  |                | 83.756,00      | 68.949,00      |
| Sachanlagen                                        |                |                |                |
| Grundstücke mit Wohnbauten                         | 343.543.385,73 |                | 353.452.870,14 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten      | 13.760.877,20  |                | 13.917.114,89  |
| Grundstücke ohne Bauten                            | 2.567.197,59   |                | 2.567.197,59   |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter              | 545.579,03     |                | 545.579,03     |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | 1.803.583,00   |                | 1.669.172,37   |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 173.060,11     |                | 215.415,11     |
| Anlagen im Bau                                     | 46.081,16      |                | 33.880,00      |
| Bauvorbereitungskosten                             | 1.892.599,50   | 364.332.363,32 | 1.213.410,48   |
| Finanzanlagen                                      |                |                |                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 50.000,00      |                | 50.000,00      |
| Andere Finanzanlagen                               | 400,00         | 50.400,00      | 400,00         |
| Anlagevermögen insgesamt                           |                |                |                |
|                                                    |                | 364.466.519,32 | 373.733.988,61 |
| UMLAUFVERMÖGEN                                     |                |                |                |
| Unfertige Leistungen                               | 20.825.337,80  |                | 24.540.710,72  |
| Geleistete Anzahlungen                             | 1.457.535,90   | 22.282.873,70  | 1.527.512,53   |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände      |                |                |                |
| Forderungen aus Vermietung                         | 124.239,04     |                | 96.319,48      |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 193,99         |                | 19.569,24      |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 6.055.629,97   | 6.180.063,00   | 2.496.082,31   |
| Flüssige Mittel                                    |                |                |                |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten       |                | 17.579.517,51  | 15.319.187,95  |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN                         |                |                |                |
|                                                    |                | 27.715,24      | 31.581,49      |
| BILANZSUMME                                        |                |                |                |
|                                                    |                | 410.536.688,77 | 417.764.952,33 |

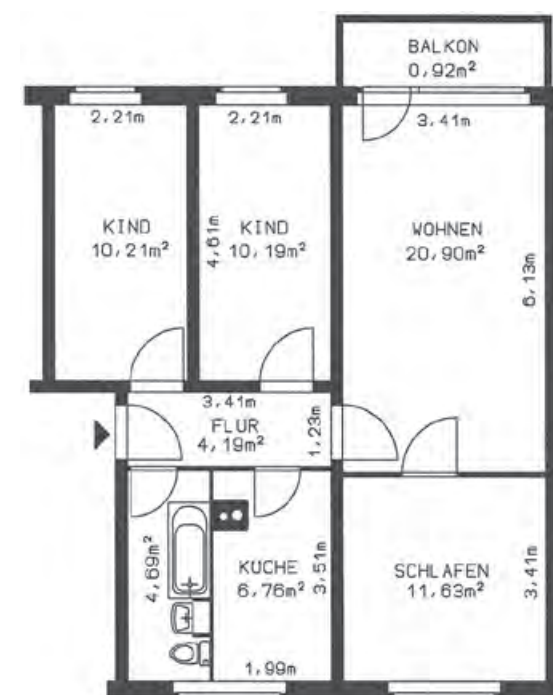
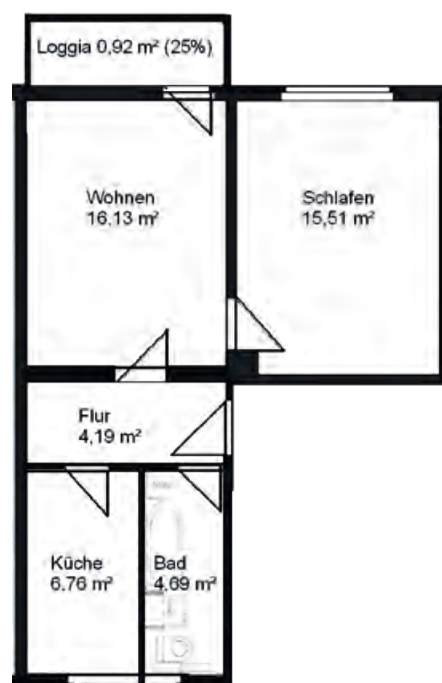
| PASSIVA                                                         | Geschäftsjahr  |                | Vorjahr        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                 | EUR            | EUR            | EUR            |
| EIGENKAPITAL                                                    |                |                |                |
| Geschäftsguthaben                                               |                |                |                |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 664.640,00     |                | 620.000,00     |
| - der verbleibenden Mitglieder                                  | 17.191.392,26  |                | 17.103.597,76  |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 19.375,00      | 17.875.407,26  | 21.390,00      |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile          | (6.787,74)     |                | (11.077,24)    |
| Kapitalrücklage                                                 |                |                |                |
|                                                                 |                | 1.100.392,32   | 1.066.742,32   |
| Ergebnisrücklagen                                               |                |                |                |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG                         | 107.726.029,84 |                | 107.726.029,84 |
| Gesetzliche Rücklage                                            | 70.703.084,61  |                | 62.781.920,28  |
| - davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt    | (464.794,72)   |                | (828.485,51)   |
| - davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres                  | (7.456.369,61) |                | (4.059.344,31) |
| Andere Gewinnrücklagen                                          | 50.280.747,00  | 228.709.861,45 | 50.280.747,00  |
| Bilanzgewinn                                                    |                |                |                |
| Jahresüberschuss                                                | 4.647.947,19   |                | 8.284.855,12   |
| Einstellungen in gesetzliche Rücklage                           | -464.794,72    | 4.183.152,47   | -828.485,51    |
| Eigenkapital insgesamt                                          |                |                |                |
|                                                                 |                | 251.868.813,50 | 247.056.796,81 |
| RÜCKSTELLUNGEN                                                  |                |                |                |
| Steuerrückstellungen                                            | 5.510.971,03   |                | 4.318.040,00   |
| Sonstige Rückstellungen                                         | 2.899.361,60   | 8.410.332,63   | 3.065.690,44   |
| VERBINDLICHKEITEN                                               |                |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                    | 116.575.854,09 |                | 134.544.691,78 |
| Erhaltene Anzahlungen                                           | 30.655.095,43  |                | 23.857.760,85  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                | 302.689,14     |                | 272.213,77     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                | 2.307.853,88   |                | 4.261.784,57   |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen             | 51.998,96      |                | 13.563,20      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                      | 361.551,14     | 150.255.042,64 | 370.410,91     |
| - davon aus Steuern                                             | (75.568,24)    |                | (76.125,92)    |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN                                      |                |                |                |
|                                                                 |                | 2.500,00       | 4.000,00       |
| BILANZSUMME                                                     |                |                |                |
|                                                                 |                | 410.536.688,77 | 417.764.952,33 |

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG                                                              | Geschäftsjahr |               | Vorjahr       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                          | EUR           | EUR           | EUR           |
| Umsatzerlöse                                                                             |               |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                           | 77.515.586,36 |               | 72.776.670,38 |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                               | 633.673,34    |               | 611.334,22    |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                | 53.652,50     | 78.202.912,20 | 51.137,83     |
| Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen                             |               | -3.715.372,92 | 4.411.066,10  |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                        |               | 95.689,82     | 128.044,53    |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |               | 2.439.813,00  | 4.308.363,92  |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                  |               | 44.357.194,67 | 46.738.343,63 |
| ROHERGEBNIS                                                                              |               | 32.665.847,43 | 35.548.273,35 |
| Personalaufwand                                                                          |               |               |               |
| - Löhne und Gehälter                                                                     | 5.022.432,88  |               | 4.688.930,20  |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                  | 1.107.190,66  | 6.129.623,54  | 1.058.906,36  |
| davon für Altersversorgung                                                               | (133.732,10)  |               | (140.355,30)  |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 12.696.524,20 | 12.436.203,53 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |               | 2.941.991,90  | 2.956.451,59  |
| Erträge aus Beteiligung davon aus verbundenen Unternehmen                                | 200.016,00    |               | 220.016,00    |
|                                                                                          | (200.000,00)  |               | (220.000,00)  |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     |               | 444.990,33    | 13.098,60     |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |               | 3.397.884,66  | 2.390.638,78  |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                         |               | 1.823.307,90  | 2.291.797,96  |
| ERGEBNIS NACH STEUERN                                                                    |               | 6.321.521,56  | 9.958.459,53  |
| Sonstige Steuern                                                                         |               | 1.673.574,37  | 1.673.604,41  |
| JAHRESÜBERSCHUSS                                                                         |               | 4.647.947,19  | 8.284.855,12  |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen                               |               | 464.794,72    | 828.485,51    |
| BILANZGEWINN                                                                             |               | 4.183.152,47  | 7.456.369,61  |



## Industrieller Wohnungsbau 1965

Dieser Wohnungstyp wurde komplett in Plattenbauweise gefertigt. Er ist der Nachfolger des IW 62, hat fünf Etagen und zwei oder drei Wohnungen pro Etage. Das spitze Satteldach der Vorgängerbautypen ist einem Flachdach gewichen. Die meisten Wohnungen haben ein Bad und eine Küche mit Fenster sowie eine Loggia. Die Wohngebiete wurden in beeindruckender Dimension in den Jahren 1973 und 1974 errichtet, um den vorherrschenden Wohnungsmangel zu bekämpfen. Die Treppenhäuser sind geräumig und hell, in jeder Etage gibt es ein großes Fenster. Jeder, der sich auf eine Wohnung freuen konnte, war glücklich, eine moderne Wohnung mit Heizung zu beziehen. In unserem Wohnungsbestand befindet sich dieser Wohnungsbestand mit Zwei- bis Fünfraumwohnungen ausschließlich in Zschertnitz.



A Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Dresden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dresden (Reg.-Nr. 31).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (längstens sechs Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Modernisierungskosten, die gemäß § 255 Abs. 2 HGB angefallen sind, wurden als nachträgliche Herstellungskosten von Wohnbauten aktiviert. In diesen sind auch aktivierte Eigenleistungen von 95,7 TEUR einbezogen.

Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben.

| Abschreibungssätze auf das Sachanlagevermögen        | Abschreibung p. a. in Prozent der Anschaffungs-/Herstellungskosten |      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------|
| ■ Wohnbauten                                         | Fertigstellung vor dem 01.01.1925                                  | 2,5  |
|                                                      | Fertigstellung nach dem 31.12.1924                                 | 2,0  |
| ■ Geschäftsbauten                                    |                                                                    | 3,0  |
| ■ Garagen und Stellplätze                            | 5,0 bis                                                            | 10,0 |
| ■ Außenanlagen                                       | 5,3 bis                                                            | 11,2 |
| ■ Maschinen und Anlagen                              | 5,0 bis                                                            | 20,0 |
| ■ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5,0 bis                                                            | 33,3 |

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

Anschaffungskosten für selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände mit einem Wert bis 150,00 EUR (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 bis 800,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung aktiviert und vollständig abgeschrieben.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden Abschläge für nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen. Das sind zum einen die Betriebskosten für den Leerstand und zum anderen der Vermieteranteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten entsprechend der Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert und soweit erforderlich mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Alle erkennbaren Risiken wurden durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen sind direkt abgeschrieben worden.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ausschließlich vorausgezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden sowie deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in den späteren Geschäftsjahren wieder umkehren.

Die folgende Tabelle zeigt die latenten Steueransprüche und -schulden:

|                             | 01.01.2023<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR | 31.12.2023<br>TEUR | Abweichung führt zu     |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Sachanlagen                 | 6.700              | -230                | 6.470              | aktiv latenten Steuern  |
| Finanzanlagen               | 772                | 0                   | 772                | aktiv latenten Steuern  |
| Sonderposten (FGAfA)        | -34.180            | 1.767               | -32.413            | passiv latenten Steuern |
| Rückstellungen              | 19                 | 26                  | 45                 | aktiv latenten Steuern  |
| Steuerlicher Verlustvortrag | 117.553            | -5.557              | 111.996            | aktiv latenten Steuern  |
| Gesamt                      | 90.864             | -3.994              | 86.870             | aktiv latenten Steuern  |

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB ausgeübt wird.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

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

Die bereits entstandenen Herstellungskosten für den Neubau Döbraer Straße 21 – 29 von 1.609,4 TEUR sind in den Bauvorbereitungskosten enthalten. Unter der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ wurden Anschaffungskosten von 368,7 TEUR für die im Jahr 2023 installierten digitalen Haustafeln ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 20.825,3 TEUR (Vorjahr: 24.570,7 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2023 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen von 2.262,5 TEUR (Vorjahr: 2.197,6 TEUR) und Erstattungsansprüche von 3.409,8 TEUR an den kommunalen Energieversorger aus den Jahresabrechnungen 2023 enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (170,7 TEUR) werden treuhänderisch verwaltet und sind auch in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen.

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

| Rückstellung für                             | 31.12.2022<br>TEUR | 31.12.2023<br>TEUR | Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| ■ Hausgeldabrechnungen und Verwaltergebühren | 1.477,3            | 1.474,3            |                                                              |
| ■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten  | 587,0              | 631,0              |                                                              |
| ■ Personalaufwendungen                       | 491,6              | 250,3              |                                                              |
| ■ Arbeitnehmerjubiläen                       | 176,7              | 181,6              |                                                              |
| ■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen       | 133,7              | 123,6              |                                                              |
| ■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung    | 127,5              | 122,1              |                                                              |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Der Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthält Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien von 184,8 TEUR (Vorjahr: 181,3 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2023.

Durch den Verkauf von Anlagevermögen sind in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ Erträge von 787,5 TEUR (Vorjahr: 1.384,1 TEUR) ausgewiesen.

Im April und September 2023 erfolgten Ausschüttungen von insgesamt 200 TEUR der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Diese sind unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.

In den „Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen“ sind 1.477,05 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ beinhaltet Rückstellungen der Gewerbesteuer für das Jahr 2023 von 1.287,6 TEUR.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Überschuss von 315,8 TEUR (Vorjahr: 208,5 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2023 1.223,5 TEUR (Vorjahr: 1.107,8 TEUR).

Die WGS ist seit Februar 2015 Mitglied der Berliner Baugenossenschaft eG. Das Geschäftsguthaben beträgt 400,00 EUR.

Das zum 31.12.2023 im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften treuhänderisch geführte Vermögen beträgt 9.662,0 TEUR (Vorjahr: 9.961,8 TEUR).

| Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2023 | Vollzeitbeschäftigte             |    | Teilzeitbeschäftigte |  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----|----------------------|--|
|                                                                 | Vorstand                         | 2  |                      |  |
|                                                                 | Kaufmännische Mitarbeiter(innen) | 52 | 13                   |  |
|                                                                 | Technische Mitarbeiter(innen)    | 15 |                      |  |
|                                                                 | Gewerbliche Mitarbeiter          | 4  |                      |  |
|                                                                 | Gesamt                           | 73 | 13                   |  |

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

| Mitgliederbewegung | Anfang 2023 | 14 631 Mitglieder |
|--------------------|-------------|-------------------|
|                    | Zugang 2023 | + 785 Mitglieder  |
|                    | Abgang 2023 | - 756 Mitglieder  |
|                    | Ende 2023   | 14 660 Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.191.392,26 EUR und haben sich um 87.794,50 EUR (Vorjahr: um 64.081,00 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Olaf Brandenburg  
Holger Helzel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Andreas Lämmel    | Vorsitzender                   |
| Dr. Ralf Biele    | stellvertretender Vorsitzender |
| Marcel Eder       |                                |
| Mark Eisenblätter |                                |
| Tim Grobbel       |                                |
| Carola Klotzsche  |                                |
| Stephan Sadowski  |                                |
| Martin Teply      |                                |
| Heike Wieghardt   |                                |

E Weitere Angaben

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.647.947,19 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 464.794,72 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.183.152,47 EUR der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

Dresden, 12. April 2024

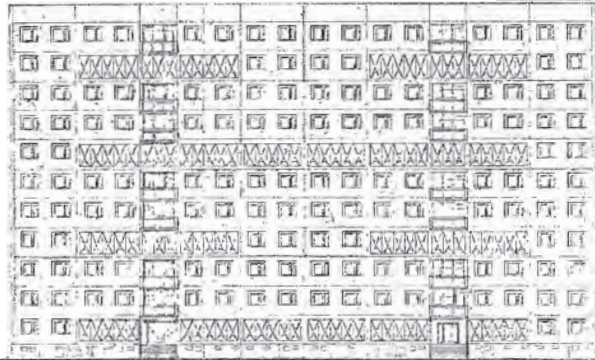
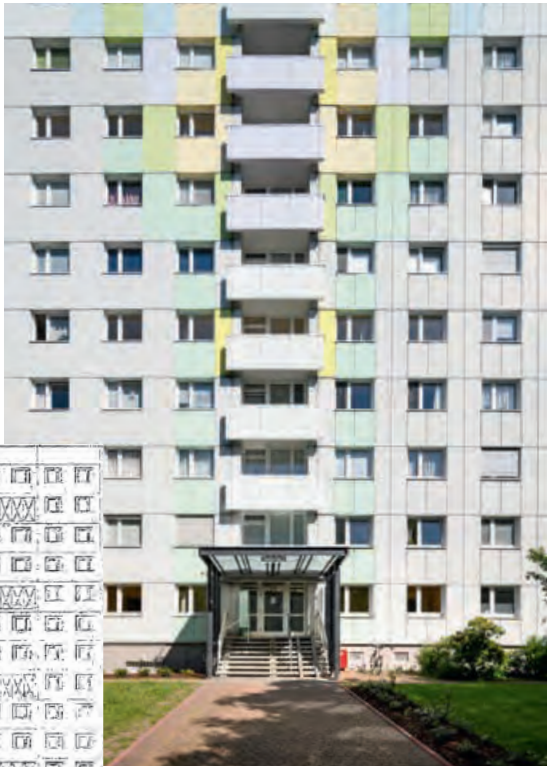
Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.  
Vorstand

  
Dr. Olaf Brandenburg

  
Holger Helzel

**Industrieller  
Wohnungsbau 1966**

Der IW 66 wurde als fünf- oder elfgeschossiger Bau errichtet. In unserer Genossenschaft gibt es diesen Gebäudetyp nur als „Hochhaus“ mit elf Geschossen in Zschertnitz. In Beton-Plattenbauweise wurde unser Pestitzer Weg 1 und 3 im Jahr 1975 errichtet und beherbergt insgesamt 86 Wohnungen. Ein Aufzug war bei dieser Geschosshöhe das „Neue“ zur damaligen Zeit. Er hielt allerdings nicht in allen Etagen, sondern nur im 4., 7. und 10. Geschoss.



Das Hochhaus hat ein Kaltflachdach und alle Wohnungen innenliegende Bäder und Küchen sowie eine Loggia. Auf dem Dach ist je Hauseingang ein Maschinenhaus installiert, welches ursprünglich mit Haustechnik – Boilern für die Warmwasseraufbereitung – ausgestattet war.



ANLAGENSPIEGEL

| Anschaffungs-/Herstellungskosten                 |                            |                |                |                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------------------|
|                                                  | Stand<br>01.01.2023<br>EUR | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Stand<br>31.12.2023<br>EUR |
| IMMATERIELLE VERMÖGENS-<br>GEGENSTÄNDE           | 218.851,54                 | 72.573,35      | 0,00           | 0,00             | 291.424,89                 |
| - davon GWG                                      | (360,57)                   | (0,00)         | (0,00)         | (0,00)           | (360,57)                   |
| SACHANLAGEN                                      |                            |                |                |                  |                            |
| Grundstücke mit Wohnbauten                       | 689.629.258,24             | 2.472.817,07   | 869.282,28     | 91.055,38        | 691.323.848,41             |
| Grundstücke mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten | 22.566.245,94              | 0,00           | 227,69         | 0,00             | 22.566.018,25              |
| Grundstücke ohne Bauten                          | 3.156.168,03               | 0,00           | 0,00           | 0,00             | 3.156.168,03               |
| Grundstücke mit Erbbaurechten<br>Dritter         | 545.579,03                 | 0,00           | 0,00           | 0,00             | 545.579,03                 |
| Technische Anlagen<br>und Maschinen              | 1.794.390,98               | 429.528,58     | 0,00           | 0,00             | 2.223.919,56               |
| - davon GWG                                      | (0,00)                     | (0,00)         | (0,00)         | (0,00)           | (0,00)                     |
| Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung            | 1.350.102,63               | 65.442,82      | 26.171,23      | 0,00             | 1.389.374,22               |
| - davon GWG                                      | (234.866,15)               | (51.201,50)    | (6.457,68)     | (0,00)           | (279.609,97)               |
| Anlagen im Bau                                   | 33.880,00                  | 46.081,16      | 0,00           | -33.880,00       | 46.081,16                  |
| Bauvorbereitungskosten                           | 1.278.748,77               | 736.364,40     | 0,00           | -57.175,38       | 1.957.937,79               |
| SACHANLAGEN GESAMT                               | 720.354.373,62             | 3.750.234,03   | 895.681,20     | 0,00             | 723.208.926,45             |
| FINANZANLAGEN                                    |                            |                |                |                  |                            |
| Anteile an verbundenen<br>Unternehmen            | 50.000,00                  | 0,00           | 0,00           | 0,00             | 50.000,00                  |
| Andere Finanzanlagen                             | 400,00                     | 0,00           | 0,00           | 0,00             | 400,00                     |
| FINANZANLAGEN GESAMT                             | 50.400,00                  | 0,00           | 0,00           | 0,00             | 50.400,00                  |
| ANLAGEVERMÖGEN<br>INSGESAMT                      | 720.623.625,16             | 3.822.807,38   | 895.681,20     | 0,00             | 723.550.751,34             |

ANLAGENSPIEGEL

| Abschreibungen                 |                         |                    |                      |                     | Buchwerte                      |                            |                         |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| kumuliert<br>01.01.2023<br>EUR | im Geschäftsjahr<br>EUR | auf Abgänge<br>EUR | AfA-Umbuchung<br>EUR | Zuschreibung<br>EUR | kumuliert<br>31.12.2023<br>EUR | Stand<br>31.12.2023<br>EUR | Stand<br>Vorjahr<br>EUR |
| 149.902,54                     | 57.766,35               | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 207.668,89                     | 83.756,00                  | 68.949,00               |
| (360,57)                       | (0,00)                  | (0,00)             | (0,00)               | (0,00)              | (360,57)                       | (0,00)                     | (0,00)                  |
| 336.176.388,10                 | 12.080.358,08           | 476.283,50         | 0,00                 | 0,00                | 347.780.462,68                 | 343.543.385,73             | 353.452.870,14          |
| 8.649.131,05                   | 156.010,00              | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 8.805.141,05                   | 13.760.877,20              | 13.917.114,89           |
| 588.970,44                     | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 588.970,44                     | 2.567.197,59               | 2.567.197,59            |
| 0,00                           | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                           | 545.579,03                 | 545.579,03              |
| 125.218,61                     | 295.117,95              | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 420.336,56                     | 1.803.583,00               | 1.669.172,37            |
| (0,00)                         | (0,00)                  | (0,00)             | (0,00)               | (0,00)              | (0,00)                         | (0,00)                     | (0,00)                  |
| 1.134.687,52                   | 107.271,82              | 25.645,23          | 0,00                 | 0,00                | 1.216.314,11                   | 173.060,11                 | 215.415,11              |
| (234.866,15)                   | (51.201,50)             | (6.457,68)         | (0,00)               | (0,00)              | (279.609,97)                   | (0,00)                     | (0,00)                  |
| 0,00                           | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                           | 46.081,16                  | 33.880,00               |
| 65.338,29                      | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 65.338,29                      | 1.892.599,50               | 1.213.410,48            |
| 346.739.734,01                 | 12.638.757,85           | 501.928,73         | 0,00                 | 0,00                | 358.876.563,13                 | 364.332.363,32             | 373.614.639,61          |
| 0,00                           | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                           | 50.000,00                  | 50.000,00               |
| 0,00                           | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                           | 400,00                     | 400,00                  |
| 0,00                           | 0,00                    | 0,00               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                           | 50.400,00                  | 50.400,00               |
| 346.889.636,55                 | 12.696.524,20           | 501.928,73         | 0,00                 | 0,00                | 359.084.232,02                 | 364.466.519,32             | 373.733.988,61          |



## Industrieller Wohnungsbau 1967

Der IW 67 gehört zu den „Hochhäusern“, die aus vorgefertigten, einlagigen Betonplatten gebaut wurden. Die Zehngeschosser haben ein Kaltflachdach mit erhöhtem Treppenturm und einen Aufzug, der in jeder Etage hält. Diese Weiterentwicklung war für alle Hausbewohner sehr angenehm, denn lästiges Treppensteigen entfiel. In vier Wohnungen pro Etage finden sich Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen, die innenliegende Bäder und Küchen haben. Unsere Häuser des Typs IW 67 befinden sich in Prohlis und wurden in den Jahren 1980 bis 1981 errichtet. Zu den Drei- und Vierraumwohnungen gehören Loggien.



| Verbindlichkeiten                                     | INSGESAMT                          | RESTLAUFZEIT                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
|                                                       | EUR                                | unter 1 Jahr<br>EUR              |
| ■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 116.575.854,09<br>(134.544.691,78) | 11.663.068,46<br>(14.992.945,59) |
| ■ Erhaltene Anzahlungen                               | 30.655.095,43<br>(23.857.760,85)   | 30.655.095,43<br>(23.857.760,85) |
| ■ Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 302.689,14<br>(272.213,77)         | 302.689,14<br>(272.213,77)       |
| ■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 2.307.853,88<br>(4.261.784,57)     | 2.008.986,35<br>(4.047.121,19)   |
| ■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 51.998,96<br>(13.563,20)           | 51.998,96<br>(13.563,20)         |
| ■ Sonstige Verbindlichkeiten                          | 361.551,14<br>(370.410,91)         | 361.551,14<br>(370.410,91)       |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                   | 150.255.042,64<br>(163.320.425,08) | 45.043.389,48<br>(43.554.015,51) |

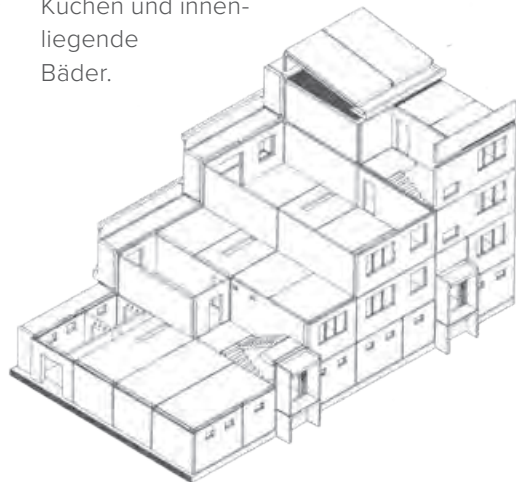
GPR = Grundpfandrechte  
Vorjahreszahlen in Klammern

| RESTLAUFZEIT                     |                                  | DAVON GESICHERT                    |                   |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1 bis 5 Jahre<br>EUR             | über 5 Jahre<br>EUR              | EUR                                | Art der Sicherung |
| 42.940.502,45<br>(40.765.777,16) | 61.972.283,18<br>(78.785.969,03) | 116.575.854,09<br>(134.544.691,78) | GPR<br>(GPR)      |
| 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     |                   |
| 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     |                   |
| 298.867,53<br>(214.663,38)       | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     |                   |
| 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     |                   |
| 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     |                   |
| 43.239.369,98<br>(40.980.440,54) | 61.972.283,18<br>(78.785.969,03) | 116.575.854,09<br>(134.544.691,78) |                   |



## WBS 70 10.80 – Wohnbauserie 1970

Der WBS 70 10.80 ist der häufigste Wohnungstyp in unserer Genossenschaft. Der Zusatz „10.80“ zum Namen bezeichnet die Giebellänge des Hauses. Dieser Typ der Wohnbauserie wurde in Dresden und Leipzig gebaut. Mit Beton-Plattenbauweise entstanden in nahezu allen Stadtteilen, vor allem aber in den städtischen Randgebieten große Wohngebiete zwischen 1975 und 1986. Der WBS 70 hat fünf oder sechs Etagen, ein Flachdach, außenliegende Küchen und innenliegende Bäder.



ZWISCHEN TRADITION  
**WBS 70**  
**10.80**  
UND ZUKUNFT



Die Wohnungsaufteilung variiert von zwei bis vier Wohnungen pro Etage. Es gab von der Ein- bis zur Fünfraumwohnung verschiedene Grundrissvarianten. Die meisten Wohnungen haben eine große Loggia, in einigen Häusern wurden Balkone an den Giebelseiten angebaut.

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 1

|                            |                         |       |         |
|----------------------------|-------------------------|-------|---------|
| Borchert-Leinung, Patrizia | Hülßestraße 4           | 01237 | Dresden |
| Boye, Christian            | Spreewalder Straße 18   | 01239 | Dresden |
| Forker, Evelyn             | Trattendorfer Straße 18 | 01239 | Dresden |
| Freyer, Ronny              | Berzdorfer Straße 11    | 01239 | Dresden |
| Gansauge, Thomas           | Spreewalder Straße 26   | 01239 | Dresden |
| Gonschorek, Louis          | Tornaer Straße 2        | 01237 | Dresden |
| Hofmann, Udo               | Berzdorfer Straße 6     | 01239 | Dresden |
| Höhn, Ralf                 | Am Anger 25             | 01237 | Dresden |
| Krain, Katrin              | Keplerstraße 68         | 01237 | Dresden |
| Lippert, Marion            | Keplerstraße 68         | 01237 | Dresden |
| Lorenz, Ines               | Jacob-Winter-Platz 7    | 01239 | Dresden |
| Michel, Andreas            | Jacob-Winter-Platz 12   | 01239 | Dresden |
| Nitschke, Michael          | Keplerstraße 18         | 01237 | Dresden |
| Pöschel, Ute               | Prohliser Allee 36      | 01239 | Dresden |
| Stengel, Konrad            | Am Anger 33             | 01237 | Dresden |

Ersatzvertreter Wahlbezirk 1

|                |                    |       |         |
|----------------|--------------------|-------|---------|
| Falz, Michael  | Gamigstraße 15     | 01239 | Dresden |
| Heinicke, Falk | Keplerstraße 74    | 01237 | Dresden |
| Linke, Frank   | Prohliser Allee 46 | 01239 | Dresden |
| Müller, Uwe    | Keplerstraße 68    | 01237 | Dresden |

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 2

|                      |                           |       |         |
|----------------------|---------------------------|-------|---------|
| Bauer, Peter         | Teplitzer Straße 58       | 01219 | Dresden |
| Benning, Klaus       | Clausen-Dahl-Straße 45    | 01219 | Dresden |
| Birkigt, Robert      | Clausen-Dahl-Straße 41    | 01219 | Dresden |
| Domel, Andreas       | Clausen-Dahl-Straße 56    | 01219 | Dresden |
| Felsner, Sebastian   | Clausen-Dahl-Straße 36    | 01219 | Dresden |
| Gretschel, David     | Karl-Laux-Straße 60       | 01219 | Dresden |
| Hanke, Anja          | Otto-Dix-Ring 54          | 01219 | Dresden |
| Dr. Kalkstein, Karin | Kleincarsdorfer Straße 28 | 01219 | Dresden |
| Marx, Paul           | Clausen-Dahl-Straße 56    | 01219 | Dresden |

|                   |                        |       |         |
|-------------------|------------------------|-------|---------|
| Pallas, Torsten   | Robert-Sterl-Straße 37 | 01219 | Dresden |
| Rentsch, Cornelia | Teplitzer Straße 57    | 01219 | Dresden |
| Stein, Constance  | Clausen-Dahl-Straße 33 | 01217 | Dresden |
| Taggesell, Lothar | Clausen-Dahl-Straße 33 | 01219 | Dresden |
| Werab, Christiane | Clausen-Dahl-Straße 41 | 01219 | Dresden |
| Zschornak, Dana   | Lenbachstraße 11       | 01219 | Dresden |

Ersatzvertreter Wahlbezirk 2

|                  |                        |       |         |
|------------------|------------------------|-------|---------|
| Meichsner, Jörg  | Robert-Sterl-Straße 36 | 01219 | Dresden |
| Peschel, Peter   | Robert-Koch-Straße 4   | 01219 | Dresden |
| Wengler, Mildred | Wittenstraße 10        | 01219 | Dresden |

Gewählte Vertreter Wahlbezirk 3

|                     |                          |       |          |
|---------------------|--------------------------|-------|----------|
| Adler, Richard      | Rungestraße 19           | 01217 | Dresden  |
| Andreev, Doris      | Rubensweg 7              | 01217 | Dresden  |
| Barthel, Ralf       | Ludwig-Renn-Allee 4      | 01217 | Dresden  |
| Betke, Toni         | Zscherntitzer Weg 22     | 01217 | Dresden  |
| Eichhorn, Katrin    | Heinrich-Greif-Straße 41 | 01217 | Dresden  |
| Miersch, Hans-Peter | Heinrich-Greif-Straße 31 | 01217 | Dresden  |
| Perschneck, Otto    | Rubensweg 5              | 01217 | Dresden  |
| Püschel, Rainer     | Heinrich-Greif-Straße 41 | 01217 | Dresden  |
| Dr. Rabe, Harald    | Zscherntitzer Weg 13     | 01217 | Dresden  |
| Schöne, Paul        | Pestitzer Weg 18         | 01217 | Dresden  |
| Dr. Spörl, Gabriele | Paradiesstraße 2         | 01217 | Dresden  |
| Strodthoff, Felix   | Räcknitzhöhe 41          | 01217 | Dresden  |
| Weinert, Dieter     | Seidemannstraße 20       | 09114 | Chemnitz |
| Wittig, Uwe         | Räcknitzer Weg 11        | 01217 | Dresden  |

Ersatzvertreter Wahlbezirk 3

|                       |                      |       |         |
|-----------------------|----------------------|-------|---------|
| Arlit, Luci           | Rubensweg 17         | 01217 | Dresden |
| Grimm, Hans-Christian | Böllstraße 22        | 01217 | Dresden |
| Stiegler, Harald      | Ludwig-Renn-Allee 21 | 01217 | Dresden |
| Unger, Anita Maria    | Ludwig-Renn-Allee 9  | 01217 | Dresden |

**VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT**

**Gewählte Vertreter Wahlbezirk 4**

|                              |                        |               |
|------------------------------|------------------------|---------------|
| Borchert, Marion             | Uhlandstraße 43 a      | 01069 Dresden |
| Ehrlich, Daniel              | Zeunerstraße 64        | 01069 Dresden |
| Fleischer, Mike              | Bergstraße 46          | 01069 Dresden |
| Hahn, Frank                  | Barkhausenstraße 8     | 01069 Dresden |
| Hennig, Kerstin              | Barkhausenstraße 8     | 01069 Dresden |
| Hennig, Philip               | Bergstraße 46          | 01069 Dresden |
| Hoffmann, Jutta              | Bergstraße 11          | 01069 Dresden |
| Holowenko, Anne              | Kaitzer Straße 103     | 01187 Dresden |
| Knochenhauer, Maria          | Münchner Straße 31     | 01187 Dresden |
| Mähler, André                | Cämmerswalder Straße 9 | 01189 Dresden |
| Neuling, Hannes Eric         | Burkersdorfer Weg 33   | 01189 Dresden |
| Polster, Uwe                 | Bergstraße 13 a        | 01069 Dresden |
| Prasse, Lutz                 | Muldaer Straße 10      | 01189 Dresden |
| Stegemann, Corina            | Hegerstraße 7          | 01187 Dresden |
| Sturmhöfel, Udo              | Winckelmannstraße 10   | 01069 Dresden |
| Taggesell, Mandy             | Sadisdorfer Weg 2      | 01189 Dresden |
| Vogel, Kai                   | Höckendorfer Weg 3     | 01189 Dresden |
| Dr.-Ing. Zimmermann, Ernesto | Leibnizstraße 10       | 01187 Dresden |

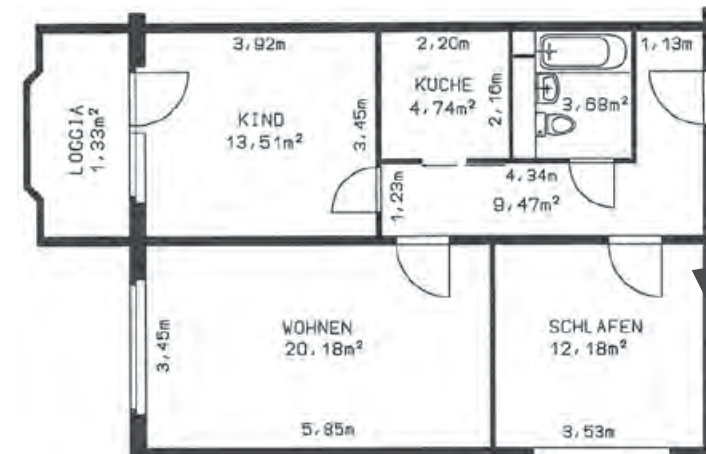
**Ersatzvertreter Wahlbezirk 4**

|                     |                         |               |
|---------------------|-------------------------|---------------|
| Schulze, Veronika   | Hennersdorfer Weg 6     | 01189 Dresden |
| Dr. Warmuth, Ulrich | Cämmerswalder Straße 13 | 01189 Dresden |
| Windemuth, Mike     | Georg-Schumann-Straße 2 | 01187 Dresden |



## WBS 70 14.40 – Wohnbauserie 1970

Dieser Bautyp der Serie WBS 70 14.40 wurde in unserer Genossenschaft im Jahr 1985 erbaut. Er ist in Kleinpestitz zu finden. Pro Gebäude bzw. „Würfelhaus“ gibt es zwei Eingänge. Sechs Geschosse bieten Platz für je vier Wohnungen pro Etage. Der Namenszusatz 14.40 leitet sich auch hier von der Giebellänge ab, der diese Länge aufweist. Charakteristisch sind auch für den Typ die Beton-Plattenbauweise, das Flachdach sowie innenliegende Küchen und Bäder. Zu jeder der Ein- bis Dreiraumwohnung gehört eine Loggia.



## Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft fortlaufend überwacht.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitgerecht, teils schriftlich, teils mündlich über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit einschließlich des Risikomanagements sowie über die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen wurden dargelegt und vom Aufsichtsrat anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Der besondere Fokus wurde dabei auf die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft und ihres Tochterunternehmens gelegt. Der Aufsichtsrat hat Beschlussvorlagen des Vorstandes zu zustimmungspflichtigen Geschäften entsprechend den Bestimmungen der Geschäftsordnung ausführlich analysiert, besprochen und entsprechende Entscheidungen herbeigeführt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand ständig auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen durch regelmäßige Informations- und Konsultationsgespräche mit dem Vorstand in Verbindung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates beteiligten sich aktiv am Abschlussgespräch des Prüfungsverbandes.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und einer außerordentlichen Sitzung des Ausschusses Bau und Handwerkerhof folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2023
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2023 und Vorbereitung des Programmes für 2024
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Beschlussvorlage zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Vertreterversammlung
- Kenntnisaufnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2022 der WGS und der Handwerkerhof GmbH
- Beschluss zur vorzeitigen, gegenseitig einvernehmlichen Beendigung der Bestellung zum Vorstand von Herrn Dr. Brandenburg mit Wirkung zum 31.08.2024

- Beschluss zur Bestellung von Frau Grit Jurenz zur Vorständin ab 01.06.2024
- Beschluss zur Beauftragung des Vorstandes, Frau Grit Jurenz als weitere Geschäftsführerin der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit Wirkung zum 01.06.2024 zu bestellen
- Beschluss über das Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2024 und das Neubauvorhaben Döbraer Straße

Diese Themen wurden in den Ausschüssen Personal, Finanzen sowie Bau und Handwerkerhof vorbereitend besprochen und damit die Voraussetzungen für eine sachgerechte Behandlung innerhalb des Aufsichtsrates sowie für die Fassung notwendiger Beschlüsse geschaffen.

Der Ausschuss Bau und Handwerkerhof vertiefte seine Erkenntnisse je nach Art und Umfang der Baumaßnahmen durch Besichtigung der Baustellen vor Ort.

Intensiv beschäftigt wurde sich mit dem Neubauvorhaben Döbraer Straße. Während einer außerordentlichen Sitzung des Ausschusses Bau und HWH wurden Themen wie die Bausituation in der Münchner Wohnanlage oder zum Aufzugsanbau Muldaer Straße ausführlich und konstruktiv diskutiert.

Zur Sitzung des Ausschusses Finanzen im dritten Quartal wurde zur Vertiefung der aktuellen Themen, wie zum Beispiel Personalthemen, die Personal- und Ausbildungsverantwortliche der WGS Dresden eingeladen und fachspezifisch diskutiert.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die der Aufsichtsrat vorbereitete und die am 22.06.2023 stattfand, wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Heike Wieghardt und Herr Tim Grobbel wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Andreas Lämmel übernahm wieder den Vorsitz und Herr Dr. Ralf Biele wurde zu seinem Stellvertreter bestimmt.

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) fand am 21.04.2023 im Hotel Ramada by Wyndham Dresden statt. Der Aufsichtsrat der WGS war mit sechs Teilnehmenden vertreten. Es wurden Themen wie "das aktuelle Förderprogramm für die Wohnungswirtschaft", "Aktuelles aus dem Prüfungs- und Steuerwesen und aus dem Verband" sowie "Wirtschaftliche Mieten und Mietgestaltung" vorgestellt und besprochen.

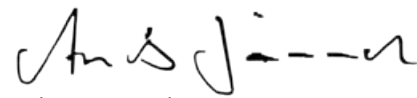
Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – gesetzlicher Prüfungsverband – geprüft und der Genossenschaft ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde dem Aufsichtsrat umfassend erläutert.

Durch den Aufsichtsrat wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns von 4.183.152,47 EUR geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn gemäß Satzung § 40 in voller Höhe der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2023 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses vom 06.02.2024 durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2023 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2024 viel Erfolg! Dieser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die als Vertreter oder anderweitig aktiv in ihren Wohngebieten tätig waren und somit zum Erfolg beigetragen haben.

Dresden, 16. Mai 2024



Andreas Lämmel

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Industrieller Wohnungsbau 1974

Der Industrielle Wohnungsbau 1974 (IW 74) ist der Nachfolger des IW 65. Er ist aus Betonbauplatten errichtet, hat ein Flachdach und fünf Etagen. Gebaut wurden die Häuser in Leubnitz in den Jahren 1978 und 1979. Pro Etage sind zwei oder drei Wohnungen angeordnet. Sowohl Küche als auch Bad haben ein Fenster.



Die Ein- bis Vierraumwohnungen sorgen für eine gute Zielgruppendurchmischung. Bis auf die kleinen Einraumwohnungen sind alle Wohnungen mit einer Loggia ausgestattet.



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G., Dresden

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen

können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 12. April 2024

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.

### ANSCHRIFT

Muldaer Straße 1  
01189 Dresden

### KONTAKT

Telefon: 0351 46901-0  
[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)

### FOTOS

WGS, Blend3 – Frank Grätz

S. 4/5: Meine neue Wohnung (Horst Neumann), 2. Auflage, Leipzig, Teubner, 1959

S. 24/25: Deutsche Bauakademie, Institut für Hochbau, Sektor Wohnungsbau,  
Flächenzusammenstellung IW 60, Blatt 37

S. 38/39: WE Wohnungs- und Gesellschaftsbaukombinat Leipzig  
(Direktionsbereich Projektierung), 1968, Ansicht: Hauseingangsseite, Blatt 18

S. 42/43: Wohnraumfibel (Autorenkollektiv), 7. Auflage, VEB Verlag für Bauwesen Berlin,  
1974, S. 140

S. 46/47: Wohnraumfibel (Autorenkollektiv), 7. Auflage, VEB Verlag für Bauwesen Berlin,  
1974, Industrieller Wohnungsbau, Wohnbauserie 70, Dreiraumwohnung, S. 141

Zweckmäßige Einrichtungsvarianten für die Wohnbauserie 70, 1. Auflage,  
VEB Fachbuchverlag Leipzig, 1983, Konstruktionssystem: Isometrie und  
Gebäudemontage in Fließfertigung, S. 51

S. 52/53: Wohnungsbaukombinat, VEB Projektierung Dresden, Querschnitt Wohngeschoss,  
WBS 14.40, 1983, Blatt 13

S. 58/59: IW 74 – leichte Plattenbauweise Dresden, VEB Baukombinat Dresden, 1978,  
Hauseingangsseite, S. 27

### GESTALTUNG

[www.oberueber-karger.de](http://www.oberueber-karger.de)

