

ÜBER

GESCHÄFTSBERICHT

WGS 
Wohnungsgenossenschaft
» Glückauf « Süd Dresden

2024

BLICK



WGS - UNSERE FLÄCHCHEN



VON OBEN

Dresden zählt zu den grünen Städten mit zahlreichen Wäldern, Parks und Gartenanlagen. Neben den bebauten Flächen, die unsere Gebäude in die Höhe beanspruchen, bieten unsere Grundstücke jede Menge Grün. Unsere WGS zählt 484 287 m² Rasenflächen zu ihrem Bestand. Davon werden 3 199 m² als Schmetterlingswiesen gepflegt und 16 730 m² sind als Wildblumenwiesen angelegt. Wir haben für unsere Mitglieder insgesamt 248 Rabatten und 10 706 m² Fläche an Beeten gestaltet. 5 548 Bäume in unseren Beständen sorgen für Sauerstoff, sanftes Rascheln, Wohlbefinden, den sichtbaren Wandel der Jahreszeiten – also etwas für Augen, Herz und Seele.

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. Die Eigentumsverwaltung wurde zum 31.12.2024 eingestellt.

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 ist in einem weiterhin krisengeprägten Umfeld von einer Stagnation betroffen. Derzeit deuten aktuelle Stimmungs- und Frühindikatoren keine kurzfristige konjunkturelle Erholung an.¹ Angesichts der weiterhin schwachen Auslandsnachfrage, der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und der erst langsam und mit Verzögerung wirkenden entlastenden Effekte der geldpolitischen Lockerung dürfte sich die industrielle Schwächephase zunächst fortsetzen und die exportorientierte deutsche Industrie dämpfen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete gemäß den vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes im Geschäftsjahr 2024 einen Rückgang um 0,2 %. Trotzdem erzielte Deutschland mit rund 4,3 Billionen Euro im Jahr 2024 das dritthöchste Bruttoinlandsprodukt der Welt und das höchste BIP innerhalb Europas und der Europäischen Union.²

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat viermal in Folge die Leitzinsen im Euroraum um jeweils 25 Basispunkte gesenkt. Damit reagiert die EZB auf die Konjunkturaussichten und den nachlassenden Inflationsdruck im Euroraum. Allerdings haben die Leitzinssenkungen nur geringen Einfluss auf die Bauzinsen, denn bei diesen handelt es sich um Langfristzinsen. Wichtig für die Entwicklung der Bauzinsen sind die Konjunktur- und Inflationsentwicklungen und -erwartungen.

¹ Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2024,17.12.2024>

² Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip>

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 deutlich geringer aus als in den vergangenen drei Jahren. Davor waren im Jahresdurchschnitt die 2 % selten überschritten worden, zuletzt im Jahr 2011 mit ebenfalls +2,2 %.³

Die Bundesregierung erwartet Wachstumsimpulse vor allem vom staatlichen und privaten Konsum, während die Industrieproduktion nach wie vor mit nicht ausgelasteten Kapazitäten und einer schwachen Auftragslage konfrontiert ist.

Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass es in den kommenden Monaten zu einer erneut steigenden Unsicherheit bei privaten Haushalten und in Unternehmen mit einer entsprechenden Konsum- und Investitionszurückhaltung kommt, die die erwartete konjunkturelle Erholung weiter verzögern könnte.⁴

Seit einem Höchststand im Jahr 2005 mit 13 % ist die Arbeitslosigkeit deutschlandweit stark gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2024 auf 6,0 % (Vorjahr: 5,7 %).⁵ Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit ist regional sehr unterschiedlich. Für Dresden ist eine Arbeitslosigkeit von 6,5 % zu verzeichnen. Das ist ein Anstieg um 0,5 %. Im Vergleich zum Jahr 2023 wurden rund 14 % weniger offene Stellen gemeldet. Mit einem aktuellen Bestand von mehr als 4 400 offenen Stellen gibt es jedoch noch viele berufliche Einstiegsmöglichkeiten.⁶

2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2024 hatte Dresden 573 648 Einwohner, 1 408 Personen mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs des Jahres 2024 resultiert vor allem aus dem positiven Saldo der Zu- und Fortzüge.⁷ Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Dresden liegt bei knapp 44 Jahren. Hierbei bildet die Zahl der 30- bis 40-Jährigen die größte Bevölkerungsgruppe.⁸

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2023 vor. Im Jahr 2023 stieg die Anzahl der Haushalte um 1 806. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag wie in den Vorjahren bei 1,8. 53 % der Haushalte waren Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist damit noch einmal höher als im Vorjahr.⁹ Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2024 wieder mit einer leichten Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden hatte am 31.12.2023 einen Wohnungsbestand von 310 568 Wohnungen, das sind 1 238 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Der Leerstand hat für das Jahr 2023 6,8 % betragen (Vorjahr: 6,9 %).¹⁰ Darin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund

³ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html, 12.03.2024

⁴ Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>, 07.01.2025

⁵ Quelle: Arbeitslosenquote Deutschland - Statistisches Bundesamt, 28.02.2025

⁶ Quelle: Der Arbeitsmarkt im Dezember 2024 | Bundesagentur für Arbeit, 28.02.2025

⁷ Quelle: Bevölkerungsbestand | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 28.02.2025

⁸ Quelle: Landeshauptstadt Dresden Kommunale Statistikstelle, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Lebensalter am 31.12.2024, 14.01.2025

⁹ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Haushalte | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, November 2024

¹⁰ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Gebäude- und Wohnungsbestand | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, Abruf 28.02.2025

des Bauzustands nicht vermietbar sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Bautätigkeit zurückgegangen ist. So wurden im Jahr 2023 1 737 Wohnungen fertiggestellt und damit 346 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Im Jahr 2024 wurde ein neuer Mietspiegel erstellt, in dem sich das gestiegene Mietniveau in Dresden widerspiegelt. Die durchschnittliche Miete liegt demnach in Dresden bei 7,33 EUR pro Quadratmeter. Das sind 3,8 % mehr gegenüber dem Mietspiegel von 2023.¹¹ Der neue Mietspiegel trat am 01.01.2025 in Kraft. Laut sächsischer Mietpreisbegrenzungsverordnung dürfen in Dresden die zu Beginn eines Mietverhältnisses vereinbarten Mieten maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die WGS schöpft dieses Potenzial in der Regel nicht aus.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Wohnungsbestand

Bewirtschaftete Verwaltungseinheiten	Anzahl 31.12.2023	Anzahl 31.12.2024
Wohnungen	12 905	12 879
Gewerbeeinheiten	86	86
Garagen	1 296	1 301
Stellplätze	2 812	2 744
Gesamt	17 099	17 010

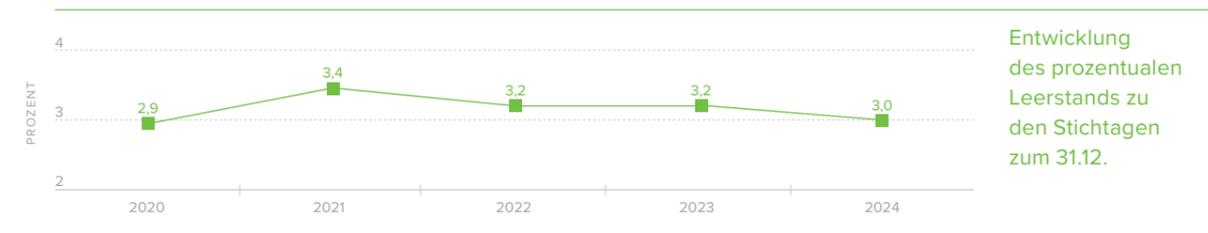
Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 25 Wohnungen und einem Reihnhaus in Leubnitz-Neuostra. Auf einem ehemaligen Stellplatzgrundstück in der Döbraer Straße entsteht der Neubau der WGS mit 49 Wohnungen und 47 Tiefgaragenstellplätzen. Deshalb wurde die Nutzung von 68 Stellplätzen zum 01.01.2024 beendet.

2.3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist zum 31.12.2024 mit 3,0 % um 0,2 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Das lag vor allem am Rückgang der Wohnungskündigungen im Jahr 2024. Der Rückgang der Leerstände ist für alle Wohnungsgrößen zu verzeichnen. Besonders bemerkenswert ist der Leerstandsrückgang im Wohngebiet Prohlis. In diesem in den 1970er-Jahren entstandenen Plattenbaugebiet liegt der Schwerpunkt des Leerstandes der WGS. Durch den Rückgang der Kündigungen und die gute Vermietung in diesem Wohngebiet konnte der Leerstand um 36 Wohnungen reduziert werden und lag am 31.12.2024 nur noch bei 4,2 %.

¹¹ Quelle: <https://dawo-dresden.de/2024/11/27/neuer-mietspiegel-fuer-dresden-liegt-vor/>

Für den gesamten Wohnungsbestand der WGS ergibt sich zu den Stichtagen 31.12. folgende Leerstandsentwicklung:



Von den 380 leeren Wohnungen haben 125 weniger als 90 Tage leer gestanden. 68 Wohnungen - und damit 18 Wohnungen mehr als im Vorjahr - haben in Objekten mit geplanten komplexen Sanierungen leer gestanden.

Von den 21 leer stehenden Wohnungen, in denen die Modernisierungsarbeiten im Jahr 2024 beendet wurden, konnten 17 Wohnungen bereits vermietet werden.

Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbeurteilung bilden die durchschnittlichen monatlichen Leerstände den wesentlichen Grund für die Erlösschmälerungen. Im Durchschnitt standen im Geschäftsjahr 2024 417 Wohnungen leer (Vorjahr: 452). Die Planzahl von 449 leer stehenden Wohnungen konnte um 32 Wohnungen unterschritten werden.

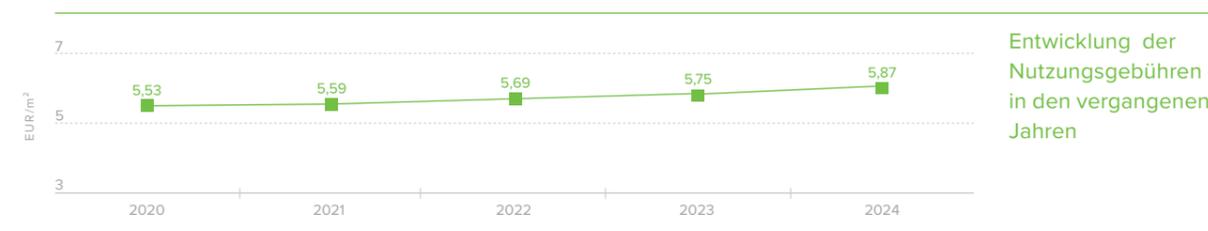
Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2024 haben 1.652 TEUR betragen (Vorjahr: 1.799 TEUR). Die Erlösschmälerungsquote betrug 3,1 % (Vorjahr: 3,4 %). Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand wurden um 105 TEUR unterschritten.

Im Geschäftsjahr 2024 standen 792 Vertragsabschlüssen 777 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 6,0 % und ist damit um 0,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Wert in den letzten fünf Jahren.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2 % und hat am 31.12.2024 5,87 EUR/m² betragen. Das entspricht dem Planwert.

In den vergangenen Jahren haben sich die Nutzungsgebühren wie folgt entwickelt:



Die Nutzungsgebühren des Jahres 2024 betragen 54.077 TEUR (Vorjahr: 53.386 TEUR).

Veränderung der Nutzungsgebühren	2023 TEUR	2024 TEUR
Wiedervermietung	228	265
Marktanpassungen	0	190
Modernisierungen	59	76
Verkauf	-37	-57
Sonstiges	-24	-8
Nachwirkungen aus dem Vorjahr	332	225
Gesamt	558	691

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 1 048 Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 29 EUR durchgeführt. Der mögliche Anpassungsspielraum wurde dabei bei Weitem nicht ausgenutzt.

Im Jahr 2024 wurden die Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wiedervermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 7,01 EUR/m². In Prohlis befinden sich dabei die günstigsten Wohnungen mit einer Miete von durchschnittlich 6,41 EUR/m². Die Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 9,63 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.¹²

Die Forderungen aus Mieten und Nutzungsgebühren bleiben mit 0,1 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem sehr niedrigen Niveau des Vorjahres.

2.3.4 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges ökonomisches, ökologisches und soziales Wirtschaften ist ein wichtiges Ziel der Unternehmensstrategie.

Aussagen des Umweltbundesamtes zufolge verursacht der Gebäudesektor ca. 30 % der deutschlandweiten Treibhausemissionen. Aus diesem Grund schreibt das Klimaschutzgesetz ab dem Jahr 2045 einen CO₂-neutralen Gebäudebestand vor. Um dieses Ziel zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen.

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Dresden soll bis 30.06.2025 vorliegen.

Ein wichtiger Bestandteil ist der Wärmetransformationsplan für die Dekarbonisierung der Dresdner Fernwärme. 90 % der Gebäude der WGS werden mit Fernwärme versorgt.

¹² Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, Datum 21.02.2025

Da die Wärmeplanung noch nicht vorliegt, kann noch keine Aussage über die Anbindung weiterer Objekte an die Dresdner Fernwärme getroffen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Art der Erzeugung der Fernwärme durch das Energieversorgungsunternehmen und der erstellte Transformationsplan hin zur Treibhausgasneutralität entscheidenden Einfluss zur Erreichung der Klimaziele.

Im Jahr 2024 hat die WGS eine CO₂-Bilanz auf Basis der Energieverbräuche des Jahres 2023 erstellt. Der witterungsbereinigte CO₂-Ausstoß hat im Jahr 2023 19,55 kg/m² betragen. Gegenüber der CO₂-Bilanz aus dem Jahr 2021 hat sich der Energieverbrauch für die Wärmeversorgung insbesondere durch die durchgeführten energetischen Maßnahmen und die Änderung des Nutzerverhaltens verringert. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen in Höhe von ca. 6.000 TEUR zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen. Mit der Fortschreibung der CO₂-Bilanz über die folgenden Jahre werden die energetischen Sanierungen weiter bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass mit den Heizungsmodernisierungen eine überdurchschnittliche Reduzierung des Energieverbrauchs und damit des CO₂-Ausstoßes erreicht wird.

Die Erstellung einer Nachhaltigkeitsstrategie bzw. eines Klimapfads, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau begriffen.

2.3.5 Investition und Instandhaltung

Für die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes investierte die WGS im Geschäftsjahr 2024 26.897 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. Unter diese Maßnahmen fallen die Umstellung von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungsanlagen, Dämmarbeiten und ähnliche Maßnahmen. Im Jahr 2024 wurden 360 Wohnungen mit Kosten von 3.264 TEUR energetisch modernisiert. Darüber hinaus wurde die technische Gebäudeausstattung in zwei Wohnanlagen mit Kosten von 3.457 TEUR komplex saniert. Es wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht, die Bäder erneuert sowie die Heizleitungen und Heizkörper ersetzt.

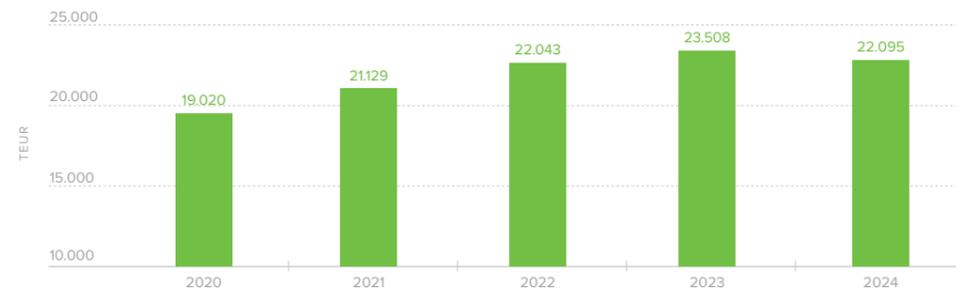
Im Jahr 2025 wird der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße 21–29 abgeschlossen. Aufgrund der großen Bewerberzahl für diese Wohnungen ist mit einer schnellen Vermietung zu rechnen.

In Umsetzung der im Unternehmenskonzept beschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden 15 weitere Aufzüge und 41 Balkone angebaut.

Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 40 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren neben den genannten energetischen Sanierungen die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Im Jahr 2024 erfolgten in 120 Wohnungen kleinere Modernisierungsarbeiten, wie Badumbau, Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren oder der Anbau von Rollläden.

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in den letzten fünf Jahren



Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen in den Jahren 2023 und 2024

	2023		2024	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Laufende Instandhaltung	5.239	6,25	5.143	6,15
Instandsetzung für Leerwohnungen	7.240	8,63	7.424	8,87
Planmäßige Instandhaltung	11.029	13,16	9.528	11,39
Instandhaltung gesamt	23.508	28,04	22.095	26,41

Es wurden 780 Wohnungen nach Mieterwechsel instand gesetzt und modernisiert. Vor allem aufgrund der gestiegenen Rahmenvertragspreise sind die Kosten um 184 TEUR höher als im Vorjahr. Die Leerwohnungsinstandsetzung erfolgt mit dem Ziel, die Wohnungen mit einem sehr guten Ausstattungsgrad wieder zu vermieten.

Die HWH GmbH erbringt weiterhin schwerpunktmäßig Bau- und Instandsetzungsleistungen sowie Hauswartdienstleistungen für die WGS und deren Wohnungsnutzer. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 hat 394 TEUR betragen (Vorjahr: 316 TEUR).

Die Entwicklung des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen durch planmäßig gestiegene Umsatzerlöse (+159 TEUR) geprägt, denen höhere Personalaufwendungen (+97 TEUR) gegenüberstehen.

2.3.6 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am Ende des Berichtsjahres waren 14 701 Personen Mitglied der WGS. Damit hat sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 41 erhöht. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 57 Jahren und ist damit genauso hoch wie im Vorjahr.

	2020	2021	2022	2023	2024	Entwicklung der Mitgliederzahlen
Mitgliederzugänge	+ 695	+ 744	+ 776	+ 785	+ 737	
Mitgliederabgänge	- 703	- 765	- 716	- 756	- 696	
verbleibende Mitglieder per 31.12.	14 592	14 571	14 631	14 660	14 701	
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	109 936	109 989	110 435	110 982	111 258	

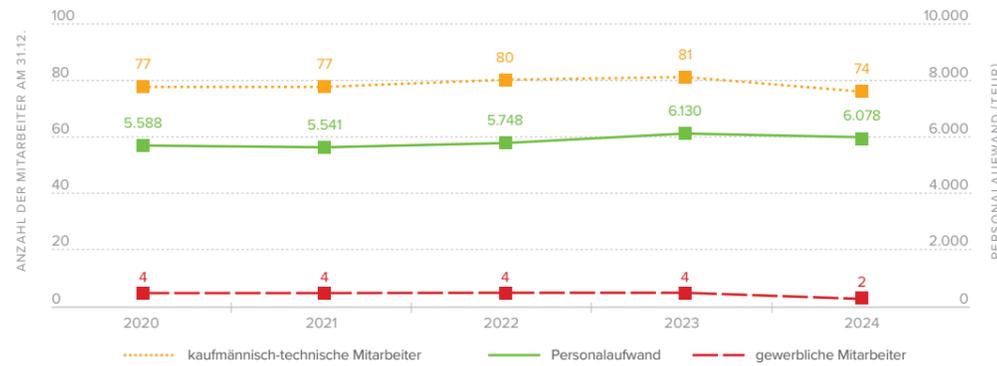
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat am Jahresende 2024 17.240 TEUR betragen und war damit geringfügig höher als im Vorjahr.

2.3.7 Mitarbeiter

Der Personalbestand von insgesamt 82 Mitarbeitern ist gegenüber dem Vorjahr, vor allem durch altersbedingtes Ausscheiden in den Ruhestand, um acht Personen gesunken. Um eine gleichbleibend gute Betreuung des Wohnungsbestandes und der Mitglieder zu gewährleisten, wird die Zahl der kaufmännisch-technischen Mitarbeiter im Jahr 2025 voraussichtlich wieder um drei erhöht. Die bei der WGS ausscheidenden gewerblichen Mitarbeiter im Hauswartbereich werden im Tochterunternehmen der WGS, der HWH GmbH, ersetzt. Dort waren am 31.12.2024 18 Hauswarte beschäftigt, die die Hauswarttätigkeiten in den Wohngebieten zur Zufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder und Mieter ausführen.

Zum Jahresende 2024 waren vier Auszubildende und zwei BA-Studenten tätig. Sie 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 mit einem attraktiven Zuschuss.

Die Qualifikation und das sachkundige Wissen der Mitarbeiter 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 2024 nahmen 49 % der Mitarbeiter 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.

2.4 Darstellung der Lage

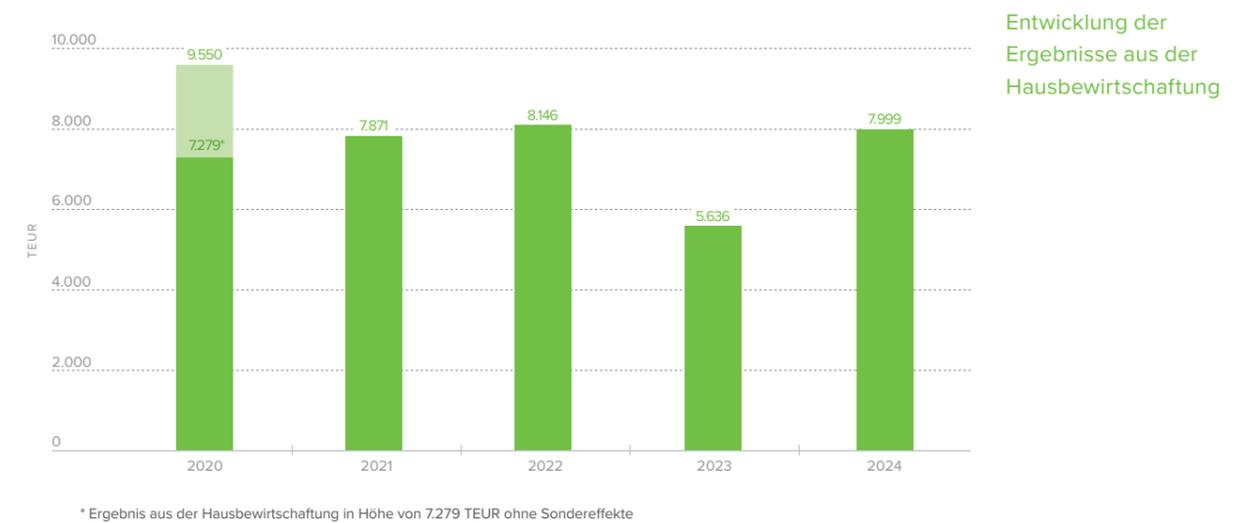
2.4.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresüberschuss von 12.538 TEUR (Vorjahr: 4.648 TEUR) abgeschlossen. In dem Ergebnis ist als Sondereffekt die Auflösung der Rückstellung zur Gewerbesteuer, inkl. den eingestellten Zinsen für die Jahre 2020 bis 2022 und teilweise 2023 in Höhe von 5.027 TEUR, enthalten. Ohne Berücksichtigung der Auflösung und der Zuführung zur Rückstellung für Gewerbesteuer hat das bereinigte Ergebnis 8.906 TEUR betragen und war damit 2.939 TEUR höher als im Vorjahr. Ursachen hierfür sind das höhere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Verkaufsbereich.

	2023 TEUR	2024 TEUR	Erwirtschaftung der Jahresüberschüsse in den Leistungsbereichen
Hausbewirtschaftung	5.636	7.999	
Verwaltung für Dritte	-26	-141	
Verkäufe Anlagevermögen	359	873	
Sonstiger Bereich/Zinsbereich	-1.321	3.807	
Jahresüberschuss	4.648	12.538	

Der Hausbewirtschaftungsbereich, als Kernbereich der WGS, trägt den höchsten Anteil zum Ergebnis bei. Das höhere Ergebnis als im Vorjahr resultiert vor allem aus gestiegenen Mieteinnahmen (862 TEUR) und geringeren Instandhaltungskosten (1.433 TEUR).

Die Verwaltungskosten betragen 473 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 470 EUR/Verwaltungseinheit). Die Erhöhung resultiert aus höheren Personalkosten und höheren sächlichen Aufwendungen.



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 liefen die übrigen acht Verwalterverträge aus. Aus den genannten Gründen verringerten sich die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 129 TEUR.

In dem Verkaufsbestand von 17 Eigentümergemeinschaften mit 2 225 Wohnungen gehören der WGS noch 545 Wohnungen. Diese Wohnungen werden nur bei Leerstand an Kaufinteressenten verkauft. Im Jahr 2024 wurden 25 Wohnungen und eine Doppelhaushälfte verkauft. 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. Die erweiterte Kürzung wurde für die Jahre 2020 bis 2022 anerkannt. Die für diese Jahre gebildete Rückstellung wurde aufgelöst. Aufgrund der auch noch im Jahr 2024 bestehenden Unsicherheit bei der steuerlichen Anerkennung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung hat die WGS auch eine Rückstellung für das Jahr 2024 gebildet.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

Kapitalflussrechnung	2023 TEUR	2024 TEUR
Jahresüberschuss	4.648	12.538
Abschreibungen	12.697	12.752
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-261	-4.290
Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva	4.621	-3.382
Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen	-787	-1.364
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.924	2.079
Tilgungszuschuss/BAFA-Modernisierungszuschüsse	-749	-282
Ertragssteueraufwand/-ertrag	1.823	1.745
Ertragssteuerzahlungen	-580	-465
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.336	19.331
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	1.181	2.006
Einzahlung von verbundenem Unternehmen	200	400
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.727	-9.971
Erhaltene Zinsen	440	933
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.906	-6.632

	2023 TEUR	2024 TEUR
Veränderungen der Geschäftsguthaben	130	19
Einzahlung auf Kapitalrücklagen	34	32
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	5.900
BAFA-Modernisierungszuschüsse	749	282
Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen	-11.540	-11.392
Sondertilgung von Darlehen	-6.183	-2.125
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien	4	10
gezahlte Zinsen	-3.365	-3.012
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.171	-10.286
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.259	2.413
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.150	17.409
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.409	19.822

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.005 TEUR verringert. Ursache hierfür ist vor allem die in den sonstigen Aktiva und Passiva enthaltenen Rückzahlungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung an die Wohnungsnutzer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist 9.885 TEUR höher als im Vorjahr. Für die Finanzierung des Neubaus wurde ein Darlehen aus dem KfW-Förderprogramm „BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus - Effizienzhaus 55“ in Höhe von 5.900 TEUR eingesetzt. Alle anderen Investitionen und Instandhaltungen wurden durch eigene Mittel finanziert. Zusätzlich wurden Zuschüsse im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude in Höhe von 282 TEUR eingesetzt. Nach dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist im Jahr 2024 wurden zwei Darlehen mit Restschulden von insgesamt 2.125 TEUR getilgt.

Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 16.918 TEUR standen insgesamt Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 19.331 TEUR zur Verfügung.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für wertsteigernde aktivierbare Investitionen sowie die Planungs- und Baukosten 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.

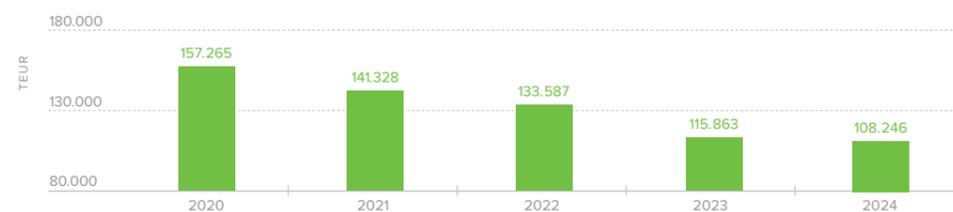
2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 hat sich um 1.894 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das resultiert vor allem aus der Bestandserhöhung der umlagefähigen Betriebskosten und der Erhöhung der liquiden Mittel im Jahr 2024. Dem stehen Verringerungen des Anlagevermögens gegenüber.

Veränderung des Anlagevermögens	2023 TEUR	2024 TEUR
Neubau	491	5.209
Bestandsinvestitionen	2.731	4.834
Digitale Haustafeln	369	0
andere Investitionen	232	74
Investitionen gesamt	3.823	10.117
Abgänge Anlagevermögen	394	642
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	12.697	12.752
Verminderung des Anlagevermögens gesamt	9.268	3.277

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Die Darlehensverbindlichkeiten haben sich am 31.12.2024 auf vier Kreditinstitute verteilt. Neben den marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios ein wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Aufgrund der weiteren Reduzierung der Verbindlichkeiten durch die planmäßige Tilgung und die Rückzahlung von Darlehen nach dem Zinsbindungsende werden sich ab dem Jahr 2025 die Darlehensverbindlichkeiten nur noch auf drei Kreditinstitute verteilen. Die Bonität der WGS wurde von allen Hauptgläubigern als sehr positiv eingeschätzt. Auch die Deutsche Bundesbank hat im Jahr 2024 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Nachdem die Zinsen in den Jahren 2022 und 2023 deutlich gestiegen sind, ist das Zinsniveau seit dem Jahr 2024 wieder gesunken. Aufgrund der deutlich gesunkenen Inflationsrate, der verhaltenen Wirtschaftsaussichten im Euroraum und der damit im Zusammenhang stehenden Geldpolitik der EZB, ist weiterhin mit stabilen Bauzinsen zu rechnen. Am 31.12.2024 waren Verbindlichkeiten in Höhe von 12.688 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 jederzeit möglich.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten von 7.617 TEUR im Jahr 2024 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und dem damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 2,8 Prozentpunkte auf 64,1%. In der Satzung der WGS ist geregelt, dass bei Überschreitung der Gesetzlichen Rücklage von 50 % des Gesamtbetrags der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten eine Genossenschaftliche Rückvergütung erfolgen kann. Im Jahr 2024 wurden die Voraussetzungen erreicht. Deshalb ist in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Rückstellung für die Genossenschaftliche Rückvergütung enthalten. Wenn die Vertreterversammlung die Rückvergütung beschließt, wird diese im Jahr 2025 an die Mitglieder ausgezahlt.

2.4.4 Gesamtschätzung 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

Seit dem Jahr 2000 ist in Dresden ein anhaltendes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Hauptgrund des Wachstums war der Zuzug nach Dresden. Die kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden hat eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Hier wird prognostiziert, dass die Zahl der Einwohner um ca. 30 000 bis dahin auf etwa 603 400 Einwohner steigen soll. Hierbei ist die erwartete gute wirtschaftliche

Entwicklung durch die Erweiterung und Neuansiedlung, insbesondere in der Halbleiter-industrie bis zum Jahr 2028 eingeplant. Die Stadtteile entwickeln sich unterschiedlich. In Dresden wird anders als in vielen anderen Städten und Regionen die Zahl der Erwerbs-tätigen steigen.

Vor allem für die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung prognostiziert.¹³

Laut dieser Prognose soll das Durchschnittsalter der Einwohner weiter ansteigen. Die WGS trägt dieser Entwicklung u. a. durch punktuellen Neubau und die weitere Modernisierung der Wohnungen und Gebäude Rechnung.

Wegen der schwierigen bau- und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Zahlen der Anträge auf Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen in Dresden zurückgegangen. Um die hohen Kosten zu erwirtschaften, müssen die Mieten wesentlich höher als die Bestandsmieten sein. 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.

Auch in den kommenden Jahren werden die Objekte weiter rentabel bewirtschaftet werden können. Es ist mit deutlichen Bewirtschaftungsüberschüssen zu rechnen. Nach den hohen Preissteigerungen in den letzten Jahren sind bei der weiteren Entwicklung für die Bau- und Instandhaltungskosten moderate Preissteigerungen berücksichtigt. Die Wohnungssollmieten sind mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. einem Prozent eingeplant. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen.

Der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße wird im Herbst 2025 fertiggestellt. Die Planung eines weiteren Neubaustandorts mit ca. 58 Wohnungen in Dresden-Zschernitz wird bis zum Jahr 2026 abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Planungen in den beiden Folgejahren werden die Investitionskosten wieder steigen. Die Gesamtausgaben für die Instandhaltung werden auf dem hohen Niveau des Jahres 2024 fortgeführt. Schwerpunkte der Instandhaltung bleiben energetische Modernisierungen, die Instandsetzung der Fassaden, Treppenhäuser und die Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel.

Die Betriebs- und Heizkosten sind im Jahr 2024 um 19 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das liegt vor allem daran, dass die Strom- und Wärmepreisbremsen und die Mehrwert-steuerabsenkung ausgelaufen sind. Aufgrund der Umlagefähigkeit dieser Aufwendungen bleibt das für das Jahresergebnis der WGS zunächst ohne Auswirkungen. Mittelfristig verringern diese Erhöhungen jedoch den Spielraum für andere Nutzungsgebühren-anpassungen.

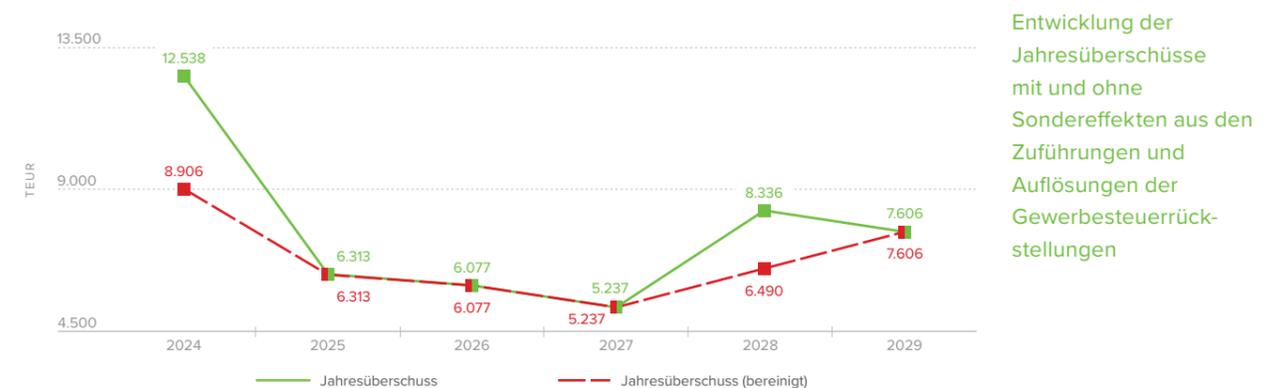
¹³ Quelle: Bevölkerungsprognose | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 18.09.2024

Im Jahr 2024 hat die WGS wieder die Erstellung einer CO₂-Bilanz beauftragt. Damit hat die WGS eine gute Grundlage für die weitere Analyse und Planung der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Mit der Fortschreibung der CO₂-Bilanz über die folgenden Jahre werden die energetischen Sanierungen bewertet.

Die Leerstände sind vor allem wegen der gesunkenen Vertragsbeendigungen wesentlich zurückgegangen. Aufgrund der 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 60.034 TEUR. Die Verschuldung der WGS wird damit im Jahr 2029 voraussichtlich nur noch 48.215 TEUR betragen.

Ab dem Jahr 2025 verwaltet die WGS keine Wohnungen mehr für Dritte. Aus diesem Grund wird ab dem Jahr 2025 keine Rückstellung für die Gewerbesteuer mehr gebildet. Es ist davon auszugehen, dass nach der nächsten Betriebsprüfung alle Rückstellungen für die Gewerbesteuer im Jahr 2028 aufgelöst werden können.



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 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 2024 zu einem steigenden Anteil an der Gesamtmiete. Um hohe Nachzahlungen zu vermeiden, wurden die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in den Vorjahren angepasst. Dadurch konnten im Jahr 2024 vermehrt Guthaben nach der Betriebskostenabrechnung an die Wohnungsnutzer ausgezahlt werden. Für die WGS ist besonders die Kostenentwicklung bei der Fernwärme relevant. 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.

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 es werden Maßnahmen zur Behebung von Auffälligkeiten ergriffen.

Zu den Schwerpunkten der energetischen Sanierung zählen die Heizungsmodernisierung und die Dämmung der Gebäude. Die gezielte Versickerung des Regenwassers dient zur Wiederauffüllung des Grundwasserspeichers. Im Rahmen eines Modellprojekts wird die WGS eine Vorrichtung zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen in Dresden-Prohlis einbauen. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt fließen in künftige Bestandsstrategien ein.

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 12,7 Mio. EUR der Darlehensverbindlichkeiten mit kurzfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Diese Verbindlichkeiten können 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 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

Die Altersstruktur der Mitarbeiter ist ausgewogen. Trotzdem werden in den kommenden Jahren erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter in den Ruhestand treten. Nicht alle altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiter können durch die bei der WGS ausgebildeten Immobilienkaufleute sowie BA-Studenten ersetzt werden. Deshalb sind für den Ersatz auch Neueinstellungen notwendig. Aufgrund der guten Gehaltsstruktur und 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

Die WGS ist in Dresden sehr bekannt und wird als sehr guter Wohnungsanbieter wahrgenommen. Die gezielte Werbung erreicht Wohnungsinteressenten jeden Alters. Das zeigen die konstanten Vermietungszahlen der letzten Jahre.

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 und dem Service der WGS.

Das im Jahr 2025 einzuführende Mieterportal und die Mieterapp werden einen weiteren Schwerpunkt bei der Serviceorientierung der WGS darstellen. Vor allem die Kontaktpflege zu den Mitgliedern und Mietern wird unterstützt, indem Dokumente und Informationen digital bereitgestellt werden. Durch die Einbindung einer KI-basierten Assistenzfunktion werden die Anliegen der Mitglieder jederzeit erfasst.

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 wurde im Jahr 2024 überarbeitet. Auf dieser Grundlage wird im Jahr 2025 das Unternehmenskonzept für die Jahre 2025 bis 2034 fortgeschrieben.

Der Wohnungsmarkt in Dresden gilt als angespannt. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach günstigen Wohnungen höher als das Angebot ist. Als Konsequenz daraus steigen die Wohnungsmieten. Dieser Preisanstieg zeigt sich auch an dem am 01.01.2025 in Kraft getretenen Mietspiegel für Dresden. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten der WGS werden bei weitem nicht ausgeschöpft. Damit entspricht die WGS dem satzungsgemäßen Förderauftrag im Sinne ihrer Mitglieder und verfügt über entsprechende Ertragsreserven.

Für viele Lieferverträge über Bauleistungen, Betriebskosten und andere Dienstleistungen rund um die Immobilien existieren verlässliche Rahmenbedingungen. Der gesunkene Preisdruck spiegelt sich beispielsweise in der Preisentwicklung der Rahmenverträge über Handwerksleistungen wider.

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 als ein moderner genossenschaftlicher Dienstleister fortsetzen. Der wirtschaftliche Erfolg ist die Grundlage für die aktive Mitgestaltung des Dresdner Wohnungsmarktes.

Dresden, 11. April 2025

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Holger Helzel



Grit Jurenz

BISMARCKSÄULE – EIN AUSSICHTS- PUNKT AUF DER RÄCKNITZHÖHE

Der Aussichtsturm Bismarcksäule Dresden-Räcknitz feierte 2023 sein 15-jähriges Eröffnungsjubiläum in über 100 Jahren Turmgeschichte. Er wurde ursprünglich als Feuersäule errichtet. Heute ist der Aussichtsturm auch ein Teil unseres Wohngebiets in Dresden-Räcknitz, welches wir liebevoll als „Wohngebiet am Bismarckturm“ bezeichnen. Mit seiner Höhe von 23 Metern kann man auf dem Turm den Ausblick in alle Richtungen genießen: In Richtung Norden über die gesamte Stadt, nach Osten bis in die Sächsische Schweiz, nach Süden bis über Bannewitz hinaus und nach Westen über den Südpark hinweg bis nach Gorbitz. Die aufwändige Sanierung im Inneren mit Treppenanlage, geschichtlichen Tafeln, Info-tafeln auf der Aussichtsplattform, eine Allee aus Zierapfelbäumen und überhaupt die Möglichkeit der Turmbesteigung verdanken wir dem Bismarckturm e. V., der seit seiner Gründung Ende 2008 mit seinen Vereinsmitgliedern viel Herzblut, Zeit und Energie in die Erhaltung des Turms steckt.



BILANZ 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.036,00	83.756,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	334.647.874,96		343.543.385,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.392.996,93		13.760.877,20
Grundstücke ohne Bauten	2.419.807,23		2.567.197,59
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03		545.579,03
Technische Anlagen und Maschinen	1.500.624,00		1.803.583,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.528,10		173.060,11
Anlagen im Bau	8.116.991,19		46.081,16
Bauvorbereitungskosten	342.356,95	361.099.758,39	1.892.599,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	50.000,00	400,00
Anlagevermögen insgesamt		361.189.794,39	364.466.519,32
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	24.759.146,31		20.825.337,80
Geleistete Anzahlungen	1.340.455,23	26.099.601,54	1.457.535,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.367,06		124.239,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	243,26		193,99
Sonstige Vermögensgegenstände	5.082.215,85	5.138.826,17	6.055.629,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.994.104,88	17.579.517,51
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.811,43	27.715,24
BILANZSUMME		412.431.138,41	410.536.688,77

BILANZ 2024

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	633.020,00		664.640,00
- der verbleibenden Mitglieder	17.239.573,22		17.191.392,26
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.320,00	17.894.913,22	19.375,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(4.827,74)		(6.787,74)
Kapitalrücklage		1.132.092,32	1.100.392,32
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	107.726.029,84		107.726.029,84
Gesetzliche Rücklage	76.139.999,94		70.703.084,61
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(1.253.762,86)		(464.794,72)
- davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres	(4.183.152,47)		(7.456.369,61)
Andere Gewinnrücklagen	55.295.798,43		
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(5.015.051,43)	239.161.828,21	50.280.747,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	12.537.628,58		4.647.947,19
Einstellungen in Gesetzliche Rücklage	-1.253.762,86		
Einstellungen in Andere Gewinnrücklagen	-5.015.051,43	6.268.814,29	-464.794,72
Eigenkapital insgesamt		264.457.648,04	251.868.813,50
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	1.846.500,00		5.510.971,03
Sonstige Rückstellungen	3.654.260,69	5.500.760,69	2.899.361,60
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.249.258,64		116.575.854,09
Erhaltene Anzahlungen	29.760.306,18		30.655.095,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.679,76		302.689,14
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.549.270,10		2.307.853,88
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.300,55		51.998,96
Sonstige Verbindlichkeiten	338.728,29	142.467.543,52	361.551,14
- davon aus Steuern	(63.842,25)		(75.568,24)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.186,16	2.500,00
BILANZSUMME		412.431.138,41	410.536.688,77

BILANZ 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	74.397.972,11		77.515.586,36
b) aus Betreuungstätigkeit	504.598,78		633.673,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.652,50	74.956.223,39	53.652,50
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.933.808,51	-3.715.372,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		145.958,01	95.689,82
Sonstige betriebliche Erträge		8.190.216,69	2.439.813,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		46.862.910,85	44.357.194,67
ROHERGEBNIS		40.363.295,75	32.665.847,43
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	5.006.332,45		5.022.432,88
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.071.684,38	6.078.016,83	1.107.190,66
davon für Altersversorgung	(89.617,40)		(133.732,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.751.508,22	12.696.524,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.914.532,91	2.941.991,90
Erträge aus Beteiligung	400.016,00		200.016,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(400.000,00)		(200.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		936.746,66	444.990,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.013.439,42	3.397.884,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.745.408,61	1.823.307,90
ERGEBNIS NACH STEUERN		14.197.152,42	6.321.521,56
Sonstige Steuern		1.659.523,84	1.673.574,37
JAHRESÜBERSCHUSS		12.537.628,58	4.647.947,19
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.268.814,29	464.794,72
BILANZGEWINN		6.268.814,29	4.183.152,47

SÜDPARK FREIE SICHT



Zwischen Nöthnitzer Straße und Südhöhe eingebettet, wuchsen früher Raps, Mais oder Getreide auf einem Feld im Dresdner Süden – der Fläche des Südparks. Der Südpark entsteht als größter kommunaler Park zur Erholung und Freizeitgestaltung für alle Generationen. Er zählt zum Fördergebiet, das bis zum Jahr 2032 weiterentwickelt wird und in welches 16 Millionen Euro fließen sollen. 2033 soll der Südpark Teil der Bundesgartenschau in Dresden sein. Seit 2019 entsteht der Südpark auf einem Gelände von knapp 40 Hektar. Die ersten Hauptwege in Ost-West und Nord-Süd-Ausrichtung entstanden, Aussichtspunkte und Sitzgelegenheiten wurden geschaffen. 2020 folgte die Trümmerbahn mit 3 Loren auf der Passauer Straße. Der Waldspielplatz im oberen Teil wurde eröffnet. Im südlichen Teil an der Kohlenstraße sind Hängematten, neu gepflanzte Bäume und Sitzgelegenheiten zu finden. Generell nimmt die Lage des Parks eine wichtige Funktion als Frischluftschneise für die Stadt ein und er wird in den nächsten Jahren weiter „wachsen“.

ÜBER DIE GANZE STADT

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 31.12.2024 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 146,0 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 CO₂-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.

	01.01.2024 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2024 TEUR	Abweichung führt zu	Latente Steueransprüche und -schulden
Sachanlagen	6.470	-230	6.240	aktiv latenten Steuern	
Finanzanlagen	772	0	772	aktiv latenten Steuern	
Sonderposten (FGAfA)	-32.413	1.767	-30.646	passiv latenten Steuern	
Rückstellungen	45	-24	21	aktiv latenten Steuern	
Steuerlicher Verlustvortrag	111.996	-8.405	103.591	aktiv latenten Steuern	
Gesamt	86.870	-6.892	79.978	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 Planungskosten für den Neubau Caspar-David-Friedrich-Straße von 258,6 TEUR sind in den Bauvorbereitungskosten enthalten. Die bis zum 31.12.2024 entstandenen Herstellungskosten für den Neubau Döbraer Straße 21 - 29 von 6.012,8 TEUR sind unter Anlagen im Bau ausgewiesen, ebenso wie die dazugehörigen Grundstückskosten von insgesamt 887,4 TEUR.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 24.759,1 TEUR (Vorjahr: 20.825,3 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2024 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften von 2.218,9 TEUR (Vorjahr: 2.262,5 TEUR) und Erstattungsansprüche von 2.187,6 TEUR an den kommunalen Energieversorger aus den Jahresabrechnungen 2024 enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (172,3 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	31.12.2023 TEUR	31.12.2024 TEUR	Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang
■ Hausgeldabrechnungen und Verwaltergebühren	1.474,3	1.370,5	
■ Genossenschaftliche Rückvergütung	-	840,0	
■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	631,0	569,0	
■ Personalaufwendungen	250,3	360,2	
■ Arbeitnehmerjubiläen	181,6	171,0	
■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	123,6	106,5	
■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung	122,1	129,3	

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 194,3 TEUR (Vorjahr: 184,8 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2024.

Durch den Verkauf von Anlagevermögen sind in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ Erträge von 1.364,2 TEUR (Vorjahr: 787,5 TEUR) ausgewiesen.

Im April und September 2024 erfolgten Ausschüttungen von jeweils 200 TEUR der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH. Diese sind unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind 410,34 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ beinhaltet die Rückstellung der Gewerbesteuer für das Jahr 2024 von 1.396 TEUR.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Überschuss von 394,2 TEUR (Vorjahr: 315,8 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2024 1.217,7 TEUR (Vorjahr: 1.223,5 TEUR).

Die WGS war seit Februar 2015 Mitglied der Berliner Baugenossenschaft eG. Das Geschäftsguthaben betrug 400,00 EUR. Die Mitgliedschaft wurde zum 30.09.2024 beendet. Die Auszahlung des Geschäftsguthabens wird zum 30.06.2025 erwartet.

Das zum 31.12.2024 im Rahmen der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften treuhänderisch geführte Vermögen beträgt 7.086,7 TEUR (Vorjahr: 9.662,0 TEUR).

Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2024	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	
Kaufmännische Mitarbeiter	54	10
Technische Mitarbeiter	14	
Gewerbliche Mitarbeiter	3	
Gesamt	73	10

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anfang 2024	Ende 2024
	14 660 Mitglieder	14 701 Mitglieder
Zugang 2024		+ 737 Mitglieder
Abgang 2024		- 696 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.239.573,22 EUR und haben sich um 48.180,96 EUR (Vorjahr: um 87.794,50 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Olaf Brandenburg	bis 31.08.2024
Holger Helzel	
Grit Jurenz	ab 01.06.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Lämmel	bis 13.06.2024 (Vorsitzender)
Dr. Ralf Biele	stellvertretender Vorsitzender bis 13.06.2024 Vorsitzender ab 13.06.2024
Heike Wieghardt	stellvertretende Vorsitzende ab 13.06.2024
Marcel Eder	
Mark Eisenblätter	bis 13.06.2024
Tim Grobbel	
Anne Holowenko	ab 13.06.2024
Carola Klotzsche	bis 13.06.2024
Dr. Harald Rabe	ab 13.06.2024
Stephan Sadowski	
Martin Teplý	
Dr. Ernesto Zimmermann	ab 13.06.2024

E Weitere Angaben

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.537.628,58 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.253.762,86 EUR in die Gesetzliche Rücklage und 5.015.051,43 EUR in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 6.268.814,29 EUR den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Dresden, 11. April 2025

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand


Holger Helzel


Grit Jurenz



DÖBRÄER STRASSE

Zwischen Natur und Stadt liegt der Stadtteil Kleinpestitz im Dresdner Süden – eine ruhige Wohngegend. Für Spaziergänger ist der Stadtteil ideal geeignet. Sowohl der Südpark als auch der Kaitzgrund oder die Kaitzer Höhe bieten Möglichkeiten, dem Stadtalltag zu entkommen und sich in der Natur zu erholen. In den vergangenen Jahren haben sich Wohngebiet und Umfeld deutlich verändert. Neben den vorhandenen WBS-70-Häusern in der Nachbarschaft entstanden mehrere Wohnhäuser an der Kohlenstraße. In unserem Neubau entstehen 49 moderne Zwei- bis Fünfraumwohnungen mit 45 bis 125 m² Wohnfläche. Der Blick von oben zeigt, wie sich der Neubau perfekt in die Umgebungsbebauung einfügt.

OBEN AUF



ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	291.424,89	20.723,85	0,00	0,00	312.148,74
- davon GWG	(360,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(360,57)
SACHANLAGEN					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	691.323.848,41	3.788.023,12	1.391.266,21	94.296,71	693.814.902,03
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.566.018,25	0,00	0,00	-212.509,27	22.353.508,98
■ Grundstücke ohne Bauten	3.156.168,03	0,00	0,00	-147.390,36	3.008.777,67
■ Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03	0,00	0,00	0,00	545.579,03
■ Technische Anlagen und Maschinen	2.223.919,56	267,75	0,00	0,00	2.224.187,31
- davon GWG	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.389.374,22	53.030,87	13.001,82	0,00	1.429.403,27
- davon GWG	(279.609,97)	(42.768,50)	(2.756,15)	(0,00)	(319.622,32)
■ Anlagen im Bau	46.081,16	5.929.971,38	0,00	2.140.938,65	8.116.991,19
■ Bauvorbereitungskosten	1.957.937,79	325.093,18	0,00	-1.875.335,73	407.695,24
SACHANLAGEN GESAMT	723.208.926,45	10.096.386,30	1.404.268,03	0,00	731.901.044,72
FINANZANLAGEN					
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
■ Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	400,00	0,00	0,00
FINANZANLAGEN GESAMT	50.400,00	0,00	400,00	0,00	50.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	723.550.751,34	10.117.110,15	1.404.668,03	0,00	732.263.193,46

ANLAGENSPIEGEL

	Abschreibungen					Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2024 EUR	im Geschäftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	AfA-Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	kumuliert 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand Vorjahr EUR
	207.668,89	64.443,85	0,00	0,00	0,00	272.112,74	40.036,00	83.756,00
	(360,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(360,57)	(0,00)	(0,00)
	347.780.462,68	12.136.552,74	749.988,35	0,00	0,00	359.167.027,07	334.647.874,96	343.543.385,73
	8.805.141,05	155.371,00	0,00	0,00	0,00	8.960.512,05	13.392.996,93	13.760.877,20
	588.970,44	0,00	0,00	0,00	0,00	588.970,44	2.419.807,23	2.567.197,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545.579,03	545.579,03
	420.336,56	303.226,75	0,00	0,00	0,00	723.563,31	1.500.624,00	1.803.583,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	1.216.314,11	91.913,88	12.352,82	0,00	0,00	1.295.875,17	133.528,10	173.060,11
	(279.609,97)	(42.411,51)	(2.756,15)	(0,00)	(0,00)	(319.265,33)	(356,99)	(0,00)
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.116.991,19	46.081,16
	65.338,29	0,00	0,00	0,00	0,00	65.338,29	342.356,95	1.892.599,50
	358.876.563,13	12.687.064,37	762.341,17	0,00	0,00	370.801.286,33	361.099.758,39	364.332.363,32
	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	0,00	400,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.400,00
	359.084.232,02	12.751.508,22	762.341,17	0,00	0,00	371.073.399,07	361.189.794,39	364.466.519,32



Unsere Prohliser Häuser wurden in den 1970er- und 1980er-Jahren vorwiegend vom Typ WBS 70 und IW 67 erbaut. Gerade in den oberen Etagen unserer „Zehngeschosser“ lohnt sich die Aussicht. Die Innenhöfe sind grün und der Geberbach schlängelt sich idyllisch entlang der Spreewalder und Georg-Palitzsch-Straße. Ob mit dem Aufzug hoch hinaus oder per Drohne einen Überblick verschafft – die Aufnahmen zeigen, wie grün der Stadtteil trotz der dichten Bebauung ist. In den letzten 40 Jahren sind aus kleinen Bäumchen große Bäume geworden, welche die Häuser an vielen Stellen überragen.

PROHLIS – ÜBER DEN WOLKEN

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT
	EUR	unter 1 Jahr EUR
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.249.258,64 (116.575.854,09)	13.275.514,73 (11.663.068,46)
■ Erhaltene Anzahlungen	29.760.306,18 (30.655.095,43)	29.760.306,18 (30.655.095,43)
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	423.679,76 (302.689,14)	423.679,76 (302.689,14)
■ Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.549.270,10 (2.307.853,88)	3.259.796,30 (2.008.986,35)
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.300,55 (51.998,96)	146.300,55 (51.998,96)
■ Sonstige Verbindlichkeiten	338.728,29 (361.551,14)	338.728,29 (361.551,14)
GESAMTBETRAG	142.467.543,52 (150.255.042,64)	47.204.325,81 (45.043.389,48)

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

RESTLAUFZEIT		DAVON GESICHERT	
1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
39.977.278,99 (42.940.502,45)	54.996.464,92 (61.972.283,18)	108.249.258,64 (116.575.854,09)	GPR (GPR)
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
289.473,80 (298.867,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
40.266.752,79 (43.239.369,98)	54.996.464,92 (61.972.283,18)	108.249.258,64 (116.575.854,09)	

HOHER STEIN –



Wie der Name schon sagt: Am Aussichtspunkt „Hoher Stein“ steht man auf einem hohen Stein. Über 200 Stufen führen Am Hohen Stein hinab zum Eismurmlager und Felsenkellerareal. Von oben sieht man die Hegereiterbrücke am Bienertwehr und die Weißeritz, die entlang der Felswand gemütlich durch ihr Flussbett plätschert. Alles wirkt wie die Miniaturlandschaft auf einer Modelleisenbahnplatte. 1857 wurde im Plauenschen Grund der Grundstein der Felsenkellerbrauerei gelegt. Der Name entstand, weil in den Uferfelsen der Weißeritz Stollen für die Lagerung des Biers geschlagen wurden. Heute sind in der ehemaligen Brauerei im Plauenschen Grund verschiedene Gewerbe angesiedelt. Das Gymnasium Dresden-Plauen, welches 1896 gebaut wurde, ist ein Denkmal. Die Schulsternwarte auf der Anhöhe des Bienertparks wurde 1961 errichtet. Auch vom Bienertpark aus ist der Stadtblick bei klarem Wetter phänomenal.

STEIL- WÄNDE UND TIEFES TAL

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

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	01219	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
-----------------	------------------------	-------	---------

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

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
Arlit, Luci	Rubensweg 17	01217	Dresden
Barthel, Ralf	Ludwig-Renn-Allee 4	01217	Dresden
Betke, Toni	Zschertnitzer 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
Stiegler, Harald	Ludwig-Renn-Allee 21	01217	Dresden
Schöne, Paul	Röthenbacher Straße 11	01189	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

Grimm, Hans-Christian	Böllstraße 22	01217	Dresden
Unger, Anita Maria	Ludwig-Renn-Allee 9	01217	Dresden

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
Knochenhauer, Maria	Münchner Straße 31	01187	Dresden
Neuling, Hannes Eric	Burkersdorfer Weg 33	01189	Dresden
Polster, Uwe	Bergstraße 13 a	01069	Dresden
Prasse, Lutz	Muldaer Straße 10	01189	Dresden
Schulze, Veronika	Hennersdorfer Weg 6	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. Warmuth, Ulrich	Cämmerswalder Straße 13	01189	Dresden
Windemuth, Mike	Georg-Schumann-Straße 2	01187	Dresden



NEUBAU HEINRICH-GREIF- STRASSE AUF DER HÖHE IN ZSCHERTNITZ

Direkt an der Grenze der Stadtteile Räcknitz und Zschertnitz liegt die Heinrich-Greif-Straße. Die Wohnanlage in der Heinrich-Greif-Straße 20 – 20 b grenzt direkt an den denkmalgeschützten Volkspark Räcknitz, der sich über sechs Hektar erstreckt. Obwohl ein Teil der Parkanlage wasserwirtschaftlich genutzt wird und damit nicht öffentlich zugänglich ist, verspricht der Volkspark Erholung im Grünen. Unterhalb der Wohnhäuser liegen Kleingärten, über die man aus den nordwärts gewandten Wohnungen einen schönen Blick auf unsere Stadt hat. Miteinander wohnen und füreinander da sein: In der heutigen, immer älter werdenden Gesellschaft wird zunehmend wichtiger, dass wir im nachbarschaftlichen Verbund aufeinander achtgeben, uns gegenseitig unterstützen und zwischenmenschlich bereichern. Das Konzept des Mehrgenerationenwohnens stand auch hinter unserem Bauprojekt in der Heinrich-Greif-Straße, welches 2016 und 2017 realisiert wurde.

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2024 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden in vier ordentlichen und zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2024
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2024 und Vorbereitung des Programmes für 2025
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Beschlussvorlage zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Vertreterversammlung
- Kenntnisnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2023 der WGS und der Handwerkerhof GmbH
- Beschluss über das Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2025
- Beschluss über die mittelfristige Investitions- und Instandhaltungsplanung 2025 – 2034 mit einer Gesamtsumme von 369.650.000 Euro.

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.

Zur Sitzung des Ausschusses Finanzen im I. Quartal lag der Fokus auf der intensiven Besprechung des Wirtschaftsplanes 2024 und der Liquiditätsplanung. Im III. Quartal wurde zur Vertiefung der aktuellen Themen, wie zum Beispiel Genossenschaftliche Rückvergütung, die demografische Struktur der Mitglieder der WGS Dresden und zur Erweiterten Gewerbesteuerkürzung eingeladen und fachspezifisch diskutiert.

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am 13. Juni 2024 fanden auch Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Turnusmäßig endete für fünf Aufsichtsratsmitglieder die Amtszeit, die sich zur Wiederwahl stellten. Vier weitere Vertreter kandidierten für ein Mandat im Aufsichtsrat. Im Ergebnis der Wahl wurden zwei Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Hinzu kamen drei Vertreter, die nunmehr zum Aufsichtsrat gehören.

Gemäß § 24 Abs. 7 der Satzung der WGS muss eine Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgen, da sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates geändert hat. Während der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2024 wurde Herr Dr. Ralf Biele zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Frau Heike Wieghardt übernimmt die Position der Stellvertretung. Aufgrund der Abwesenheit von zwei neugewählten Aufsichtsratsmitgliedern wurde keine Entscheidung zur künftigen Ausschussarbeit bzw. Ausschussaufteilung getroffen. Aus diesem Grund war eine zusätzliche konstituierende Aufsichtsratssitzung nötig, welche am 29. August 2024 stattfand.

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) fand am 16. April 2024 im Hotel Ramada by Wyndham Dresden statt. Der Aufsichtsrat der WGS war mit sechs Teilnehmenden vertreten. Es wurden Themen wie Aktuelles aus dem Prüfungs- und Steuerwesen und aus dem Verband, Neuerungen im Genossenschaftsrecht sowie Wohntrends 2040 – Wie wollen wir in Zukunft leben besprochen.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 6.268.814,29 Euro geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

den Jahresabschluss 2024 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in voller Höhe den „Andere Gewinnrücklagen“ zuzuführen, zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2024 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses vom 13. Februar 2025 durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2024 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2025 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, 13. Mai 2025



Dr. Ralf Biele
Vorsitzender des Aufsichtsrates



PHOTOVOLTAIKANLAGEN

DIE KRAFT DER SONNE NUTZEN

Die Gewinnung regenerativer Energien hat eine große Bedeutung. Die Klimaveränderungen und der Verzicht auf fossile Brennstoffe beschäftigen uns schon sehr lange. Um den grünen nachhaltigen „Gedanken“ in unserer Genossenschaft zu leben und auch den Nachfragen aus unserer Mitgliedschaft nachzukommen, haben wir uns intensiv mit energetisch sinnvollen Lösungen und nachhaltigen Projekten befasst. Die Optimierung der CO₂-Bilanz bzw. die Verringerung des CO₂-Abdrucks liegt uns am Herzen. In Zschertnitz wurden 2023 die Dächer der ersten sechs Objekte mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Auswertung der Photovoltaikanlagen für das Jahr 2024 ergab einen Energieertrag von fast 140 Megawattstunden. Das entspricht einer CO₂-Bindung von ca. 100 neu gepflanzten Bäumen oder einer Vermeidung von ca. 70 Tonnen CO₂-Ausstoß.

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 6. Mai 2025

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

FOTOS

WGS, Blend3 – Frank Grätz

GESTALTUNG

www.oberueber-karger.de

