



Wohnungsgenossenschaft
»Glückauf« Süd Dresden



GESCHÄFTSBERICHT 2025



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

	31.12.2024	31.12.2025
Verwalteter Bestand		
Wohnungen	12 879	12 910
Garagen/Stellplätze	4 045	4 179
Gewerbliche Einheiten	86	78
Verwaltete Eigentumswohnungen	1 229	0
Mitglieder	14 701	14 693
Anzahl der Mitarbeiter		
Kaufmännische Mitarbeiter	61	62
Technische Mitarbeiter	13	14
Gewerbliche Mitarbeiter	2	2
Auszubildende	6	6
Jahresüberschuss (TEUR)	12.538	14.720
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (TEUR)	74.398	79.881
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (TEUR)	46.863	49.299
Anlagevermögen (TEUR)	361.190	370.883
Geschäftsguthaben (TEUR)	17.240	17.301
Eigenkapital (TEUR)	264.458	279.239
Bilanzsumme (TEUR)	412.431	415.687

Gründung: 10. März 1955

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

Lagebericht 2025	6
Bilanz 2025	30
Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025	36
Anlagenpiegel	46
Verbindlichkeitspiegel	52
Bericht des Aufsichtsrates	58
Bestätigungsvermerk	64



Internationales Jahr der Genossenschaften,
70 Jahre WGS und Genossenschaftliche
Rückvergütung – **GRÜNDE ZUM**

FEIERN

2025 gab es gleich mehrere Gründe zum

Feiern: Am 19. Juni 2024 beschloss die UN-Generalversammlung, das Jahr 2025 zum Jahr der Genossenschaften zu erklären. Unter dem Motto: „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“ sollte die Genossenschaftsidee und deren nachhaltige Entwicklung anerkannt werden. Das zeigt die Wichtigkeit der Arbeit einer Genossenschaft, welche seit mehr als 150 Jahren eine so große Bedeutung hat.

Am 10. März 2025 feierte unsere Genossenschaft ihren 70. Geburtstag. Ein Jahr vollgepackt mit Highlights und Aktionen startete.

Außerdem hat die Vertreterversammlung am 19. Juni 2025 der Auszahlung der Genossenschaftlichen Rückvergütung zugestimmt. Erstmals haben wir den Mitgliedern unserer Genossenschaft mit Nutzungsverträgen einen Teil des erwirtschafteten Überschusses aus dem Mitgliedergeschäft zurückerstattet.



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.

Ziel ist, den Immobilienbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Der durchschnittliche Energieverbrauch hat im Jahr 2024 97,15 kWh/m²/a betragen. 90 Prozent der Immobilien liegen in den Energieeffizienzklassen B und C.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf das Dresdner Stadtgebiet.

Die WGS ist zu 100 Prozent 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

Nach einer leichten Rezession im Jahr 2024 (-0,2 Prozent) wird für 2025 ein moderates Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von etwa 0,2 Prozent ausgewiesen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Die Binnennachfrage bleibt verhalten, trotz leicht steigender Reallöhne und gedämpfter Inflation.¹ Dennoch erzielte Deutschland mit rund 6,1 Billionen EUR im Jahr 2025 das sechstöchste kaufkraftbereinigte Bruttoinlandsprodukt der Welt und das höchste BIP innerhalb Europas und der Europäischen Union.²

Im Jahr 2026 wird für die deutsche Wirtschaft eine Erholung erwartet. Nach mehreren Jahren der Stagnation rechnen die meisten Wirtschaftsinstitute mit einem moderaten Aufschwung. Die optimistischeren Szenarien gehen von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um etwa 1,5 Prozent aus, während konservativere Prognosen eher zwischen 0,8 und 1,3 Prozent liegen. Haupttreiber dieser Entwicklung sind umfangreiche staatliche Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung sowie ein erwarteter Anstieg der Unternehmensinvestitionen.

Im Jahr 2025 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik nach einer Phase intensiver Senkungen im Vorjahr deutlich verlangsamt und schließlich stabilisiert. Zu Beginn des Jahres lag der Hauptrefinanzierungssatz noch bei 2,9 Prozent (Ende Januar), wurde bis Juni auf 2,15 Prozent reduziert und ist seitdem unverändert. Die EZB verfolgte damit eine Politik, die Preisstabilität sichert und gleichzeitig die schwache Konjunktur nicht zusätzlich belastet. 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.³

Im Jahresverlauf 2026 erwartet die Bundesregierung eine konjunkturelle Erholung, die von einer zunehmenden Binnennachfrage getragen wird. Maßgebliche Wachstumsimpulse dürften von den wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ausgehen, insbesondere von den Sondervermögen für Infrastruktur, Klimaneutralität und Bundeswehr sowie von steuerlichen Investitionsanreizen und verbesserten Finanzierungsbedingungen für Unternehmen.

Risiken ergeben sich insbesondere aus der internationalen Handelspolitik, geopolitischen Konflikten sowie möglichen Verwerfungen an den Finanzmärkten. Gleichzeitig bestehen Chancen für eine stärkere wirtschaftliche Erholung, sofern sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen entspannen oder die wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen stärkere Anreize für private Investitionen und Konsum setzen.⁴

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 bei 6,2 Prozent und damit etwas unter dem Jahresdurchschnitt von rund 6,3 Prozent. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.⁵ Für Dresden ist eine Arbeitslosigkeit von 6,9 Prozent zu verzeichnen. Das ist ein Anstieg um 0,4 Prozentpunkte. Die Dresdner Arbeitsagentur kommentierte für Dezember 2025, dass sich die Arbeitskräftenachfrage auf niedrigerem Niveau eingependelt habe – bei gleichzeitig mehr als 4200 offenen Stellen im Bestand.⁶

2.2 Wohnungsmarkt in Dresden

Im Dezember 2025 hatte Dresden 571 510 Einwohner, 2 138 Personen weniger als im Vorjahr. Dresden verzeichnet damit im Jahr 2025 nach mehreren Jahren des Wachstums erstmals einen leichten Bevölkerungsrückgang. Der Rückgang von rund 0,4 Prozent klingt zunächst marginal, markiert jedoch einen Wendepunkt nach einem Jahrzehnt kontinuierlicher Zuwächse. Die Ursache liegt vor allem in einer negativen Wanderungsbilanz und dem Geburtendefizit von 1 991 Personen.⁷

¹ Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2025,17.12.2025>

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

³ Quelle: [https://finanzfacts.de/Leitzinsen der EZB im Überblick, 17.12.2025](https://finanzfacts.de/Leitzinsen%20der%20EZB%20im%20Überblick,17.12.2025)

⁴ Quelle: [https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/jahreswirtschaftsbericht-2026.html, 27.02.2026](https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/jahreswirtschaftsbericht-2026.html,27.02.2026)

⁵ Quelle: [https://www.arbeitsagentur.de/Presse/2026-02-jahresrückblick-2025, 27.02.2026](https://www.arbeitsagentur.de/Presse/2026-02-jahresrückblick-2025,27.02.2026)

⁶ Quelle: [https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/wirtschaft-finanzen/arbeitslose.php, 02.03.2026](https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/wirtschaft-finanzen/arbeitslose.php,02.03.2026)

⁷ Quelle: [https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2026/01/pm_009.php, 02.03.2026](https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2026/01/pm_009.php,02.03.2026)

Bis jetzt liegen nur Zahlen über die Haushalte für das Jahr 2024 vor. Im Jahr 2024 stieg die Anzahl der Haushalte um 2751. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb mit 1,78 stabil. 53 Prozent der Haushalte waren Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist damit noch einmal höher als im Vorjahr.⁸ Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für das Jahr 2025 wieder mit einer leichten Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen.

Die Landeshauptstadt Dresden hatte am 31.12.2024 einen Wohnungsbestand von 312 545 Wohnungen, das sind 1 977 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Der Leerstand hat für das Jahr 2024 6,7 Prozent betragen (Vorjahr: 6,8 Prozent⁹). Darin enthalten sind auch Wohnungen, die aufgrund des Bauzustands nicht vermietbar sind. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Bautätigkeit zurückgegangen ist. Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Dresden 820 neue Wohnungen fertiggestellt, somit 28,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung spiegelt die schwierigen Rahmenbedingungen wider.

Dresden bleibt im Jahr 2025 ein wirtschaftlicher Stabilitätsanker in Sachsen mit einem stabilen Markt mit moderaten Mietsteigerungen (Ø ca. 8,65 EUR/m²) und niedriger Leerstandsquote.¹⁰ Laut sächsischer Mietpreisbegrenzungsverordnung dürfen in Dresden die zu Beginn eines Mietverhältnisses vereinbarten Mieten maximal 10 Prozent 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 31.12.2024	Anzahl 31.12.2025
Wohnungen	12 879	12 910
Gewerbeeinheiten	86	78
Garagen	1 301	1 341
Stellplätze	2 744	2 838
Gesamt	17 010	17 167

Im November 2025 wurde der Neubau von zwei 6-geschossigen Haupthäusern verbunden mit einem 2-geschossigen Zwischenhaus fertiggestellt. Die 49 Ein- bis Fünfraumwohnungen mit 47 Tiefgaragenstellplätzen konnten bereits alle vermietet werden. Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 21 Wohnungen und einem Reihenhaus in Leubnitz-Neuostra.

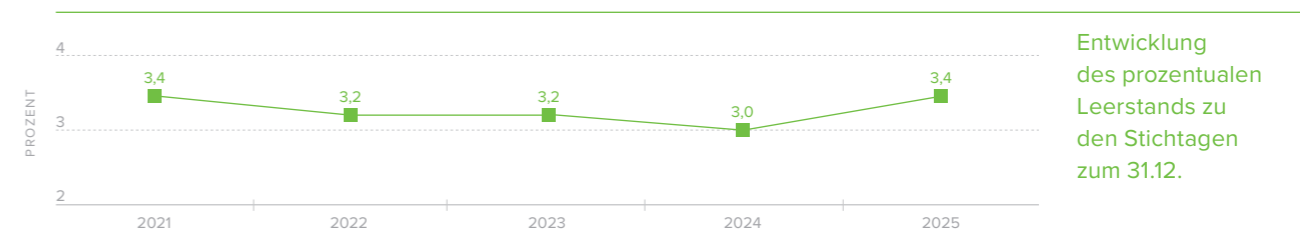
Durch den Umbau der Rugestraße 6 bis 10, mit der kompletten Umgestaltung des Erdgeschossbereiches, werden in den ehemals 9 Gewerbeeinheiten eine Gewerbeeinheit mit 290 m² Verkaufsfläche und vier neue Wohnungen geschaffen. Der Umbau ist mit dem neuen Gewerbemietler abgestimmt. Die Vermietung erfolgt ab März 2026.

2.3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote ist zum 31.12.2025 mit 3,4 Prozent um 0,4 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Davon standen 31 Wohnungen im Neubau in der Döbraer Straße leer. Bis März 2026 wurden alle Wohnungen bezogen. Ohne den Leerstand in der Döbraer Straße standen 405 Wohnungen leer, 25 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg resultiert vor allem durch den höheren Leerstand bei Objekten mit geplanten komplexen Baumaßnahmen. Von den 32 leer stehenden Wohnungen, in denen die Modernisierungsarbeiten im Jahr 2025 beendet wurden, konnten 20 Wohnungen bereits wieder vermietet werden.

Bemerkenswert ist der Leerstandsrückgang im Wohngebiet Prohlis. In dem in den 1970er-Jahren entstandenen Plattenbaugebiet Prohlis liegt der Schwerpunkt des Leerstandes der WGS. Der Leerstandsrückgang im Jahr 2024 hat sich im Jahr 2025 bestätigt und lag am 31.12.2025 nur noch bei 3,7 Prozent.

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



Von den 436 leeren Wohnungen haben 166 weniger als 90 Tage leer gestanden.

Gegenüber der stichtagsbezogenen Leerstandsbetrachtung bilden die durchschnittlichen monatlichen Leerstände den wesentlichen Grund für die Erlösschmälerungen. Im Durchschnitt standen im Geschäftsjahr 2025 419 Wohnungen leer (Vorjahr: 417). Die Planzahl von 410 leer stehenden Wohnungen konnte vor allem wegen des höheren Leerstands bei komplexen Baumaßnahmen nicht erreicht werden.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Jahr 2025 haben 1.726 TEUR betragen (Vorjahr: 1.652 TEUR). Die Erlösschmälerungsquote betrug wie im Vorjahr 3,1 Prozent. Die geplanten Erlösschmälerungen wegen Leerstand wurden um 70 TEUR überschritten.

⁸ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Haushalte | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, Dezember 2025

⁹ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Gebäude- und Wohnungsbestand | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 05.12.2025

¹⁰ Quelle: <https://immo-altersvorsorge.de/immo-ratgeber/immobilienmarkt-dresden-2025-chancen-preise-und-trends/>: 04.12.2025

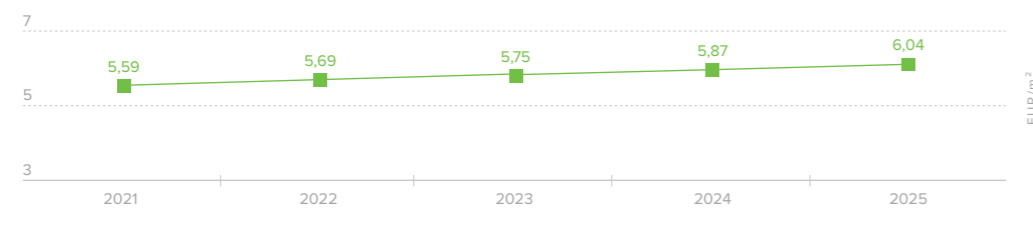
Im Geschäftsjahr 2025 standen 716 Vertragsabschlüssen 757 Vertragsbeendigungen gegenüber. Die Fluktuationsquote betrug 5,9 Prozent und ist damit um 0,1 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Wert der letzten Jahre. Der Rückgang der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus dem Rückgang der Kündigungen und dem Vermietungsstopp bei komplexen Sanierungsmaßnahmen.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Prozent und hat am 31.12.2025 6,04 EUR/m² betragen. Das entspricht dem Planwert.

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

Entwicklung der Nutzungsgebühren in den vergangenen Jahren



Die Nutzungsgebühren des Jahres 2025 betragen 55.315 TEUR (Vorjahr: 54.077 TEUR).

Die Veränderungen der Nutzungsgebühren gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus folgenden Gründen:

Veränderung der Nutzungsgebühren

	2024 TEUR	2025 TEUR
Wiedervermietung	265	295
Marktanpassungen	190	367
Modernisierungen	76	77
Verkauf	-57	-43
Sonstiges	-8	-4
Bestandserhöhungen durch Neubau	0	53
Nachwirkungen aus dem Vorjahr	225	492
Gesamt	691	1.237

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 1 614 Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 33 EUR je Wohnung durchgeführt. Die Erhöhung wurde auf den Mittelwert des Mietspiegels und auf einen Erhöhungsbetrag von höchstens 60 Cent je m² Wohnfläche beschränkt. Der mögliche Anpassungsspielraum wurde dabei bei Weitem nicht ausgeschöpft.

Im Jahr 2025 wurden die Wohnungen nach Instandsetzung zu attraktiven Konditionen wiedervermietet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei Wiedervermietung betrug 7,33 EUR/m². In Prohlis befinden sich dabei die günstigsten Wohnungen mit einer Miete von durchschnittlich 6,86 EUR/m². Die Mieten liegen deutlich unter den für Dresden angegebenen durchschnittlichen Mieten von 9,55 EUR/m² für eine 60 m² große Wohnung.¹¹

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

2.3.4 Investition und Instandhaltung

Für die nachhaltige Verbesserung und Erhaltung des Wohnungsbestandes investierte die WGS im Geschäftsjahr 2025 27.809 TEUR in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte. Mit den hohen Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen von 33 EUR/m² werden die Bestände marktgerecht und zukunftssicher weiterentwickelt.

Seit vielen Jahren liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf der energetischen Modernisierung. Darunter fallen die Umstellung von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungsanlagen, Dämmarbeiten und ähnliche Maßnahmen. Im Jahr 2025 wurden 392 Wohnungen mit Kosten von 3.177 TEUR energetisch modernisiert. Darüber hinaus wurde die technische Gebäudeausrüstung in der Regensburger Straße 1 bis 7 mit Kosten von 1.829 TEUR komplex saniert. Es wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht, die Bäder erneuert sowie die Heizleitungen und Heizkörper ersetzt. Damit wird eine Energieeinsparung von 20 bis 30 Prozent erreicht.

Der Umbau des Wohngebäudes in der Rugestraße 6 bis 10 wird im Frühjahr 2026 fertiggestellt. Im Erdgeschoss wird die bisher vollständig als Gewerbe genutzte Fläche in eine Gewerbeeinheit und vier neue Wohnungen aufgeteilt. In den Bestandswohnungen werden Balkone neu angebaut, ein Aufzug eingebaut und die komplette Wärmedämmung erneuert.

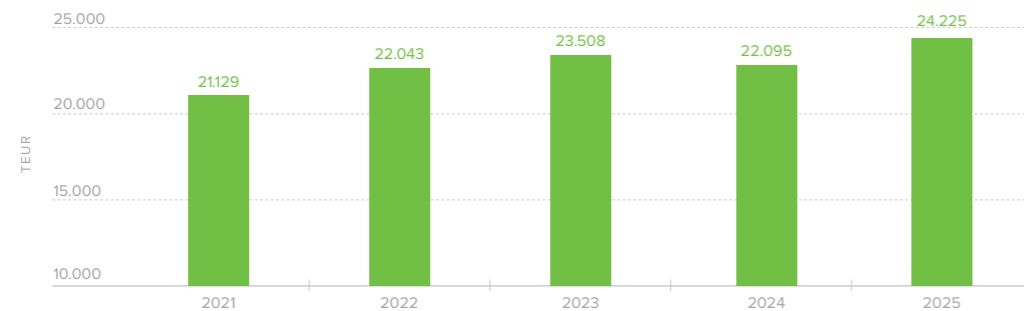
Der Neubau von 49 Wohnungen in der Döbraer Straße 21 bis 29 wurde im November 2025 termingerecht und mit geplantem Budget fertiggestellt. Alle Wohnungen konnten schnell vermietet werden.

Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltung wurden 70 Projekte realisiert. Schwerpunkte waren neben den genannten energetischen Sanierungen die Instandsetzung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

¹¹ Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, Datum 13.02.2026

Im Jahr 2025 erfolgten in 116 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 2024 und 2025

	2024		2025	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Laufende Instandhaltung	5.143	6,15	5.344	6,38
Instandsetzung für Leerwohnungen	7.424	8,87	7.426	8,86
Planmäßige Instandhaltung	9.528	11,39	11.455	13,67
Instandhaltung gesamt	22.095	26,41	24.225	28,91

Es wurden 741 Wohnungen mit durchschnittlichen Kosten von 10.021 EUR nach Mieterwechsel instand gesetzt und modernisiert. Nach der Leerwohnungsinstandsetzung können die Wohnungen mit einem sehr guten Ausstattungsgrad wieder vermietet werden.

Die HWH GmbH erbringt weiterhin schwerpunktmäßig Bau- und Instandsetzungsleistungen sowie Hauswartdienstleistungen für die WGS und deren Wohnungsnutzer. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 betrug 381 TEUR (Vorjahr: 394 TEUR). Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 127 TEUR. Dem stehen höhere Personalaufwendungen von 127 TEUR gegenüber.

2.3.5 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am Ende des Berichtsjahres waren 14 693 Personen Mitglied der WGS. Damit hat sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 8 verringert. Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 58 Jahren.

	2021	2022	2023	2024	2025	Entwicklung der Mitgliederzahlen
Mitgliederzugänge	+ 744	+ 776	+ 785	+ 737	+ 705	
Mitgliederabgänge	- 765	- 716	- 756	- 696	- 713	
verbleibende Mitglieder per 31.12.	14 571	14 631	14 660	14 701	14 693	
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	109 989	110 435	110 982	111 258	111 645	

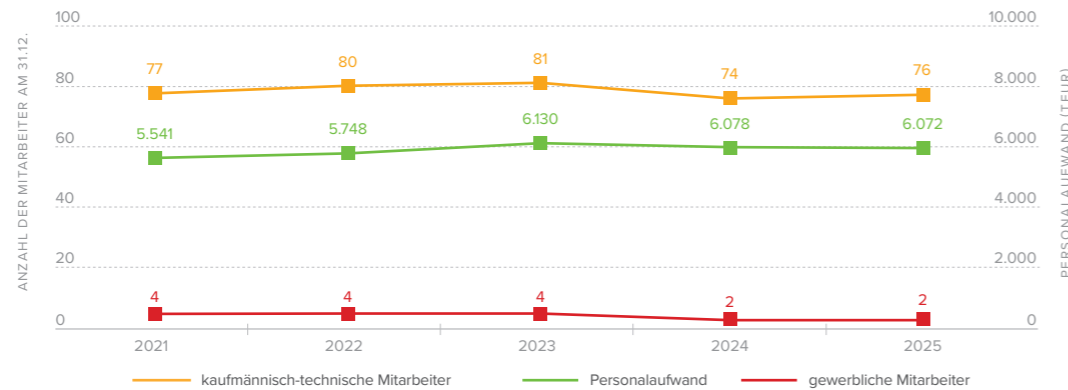
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat am Jahresende 2025 17.301 TEUR betragen und war damit geringfügig höher als im Vorjahr.

2.3.6 Mitarbeiter

Die Organisationsstruktur und die personelle Ausstattung sind konsequent auf die langfristigen strategischen Ziele sowie die nachhaltige Entwicklung des Verwaltungsbestandes der WGS ausgerichtet. Nachdem der Personalbestand im Vorjahr um acht Mitarbeiter gesunken war, ist die Zahl der kaufmännisch-technischen Mitarbeiter im Jahr 2025 wieder um drei gestiegen. Vor allem im Bereich der technischen Bestandsbewirtschaftung war und ist eine Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter notwendig, um die komplexer werdenden Aufgaben zu bewältigen. Die bei der WGS ausscheidenden gewerblichen Mitarbeiter im Hauswartbereich werden im Tochterunternehmen der WGS, der HWH GmbH, ersetzt. Dort waren am 31.12.2025 18 Hauswarte beschäftigt, die die Hauswarttätigkeiten in den Wohngebieten zur Zufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder und Mieter ausführen.

Zum Jahresende 2025 waren drei Auszubildende und drei 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 zum mobilen Arbeiten stärkt die Attraktivität der WGS als Arbeitgeber und unterstützt die Gewinnung sowie Bindung qualifizierter Fachkräfte. Derzeit nutzen 60 Prozent der Mitarbeitenden diese flexible Arbeitsmöglichkeit.

Die WGS bietet verschiedene Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung und zur Gesundheitsprävention an. Neben den Benefits zur Erhaltung der Gesundheit und des Wohlbefindens, flexibler Arbeitszeitgestaltung und den Mitarbeiterveranstaltungen ist ein wesentliches zusätzliches Angebot die betriebliche Altersversorgung. Der Arbeitgeberzuschuss für die Mitarbeiter der WGS beträgt 20 Prozent, maximal 600 EUR pro Jahr.

Die Qualifikation und das fundierte Fachwissen der Mitarbeiter sind wesentliche Voraussetzungen für die kompetente Bearbeitung aller Anliegen der Mitglieder und Mieter. Deshalb legt die WGS ihren Fokus auf die Weiterbildung. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen umfassen Trainings- und Fachseminare sowie zertifizierte Qualifizierungen.

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

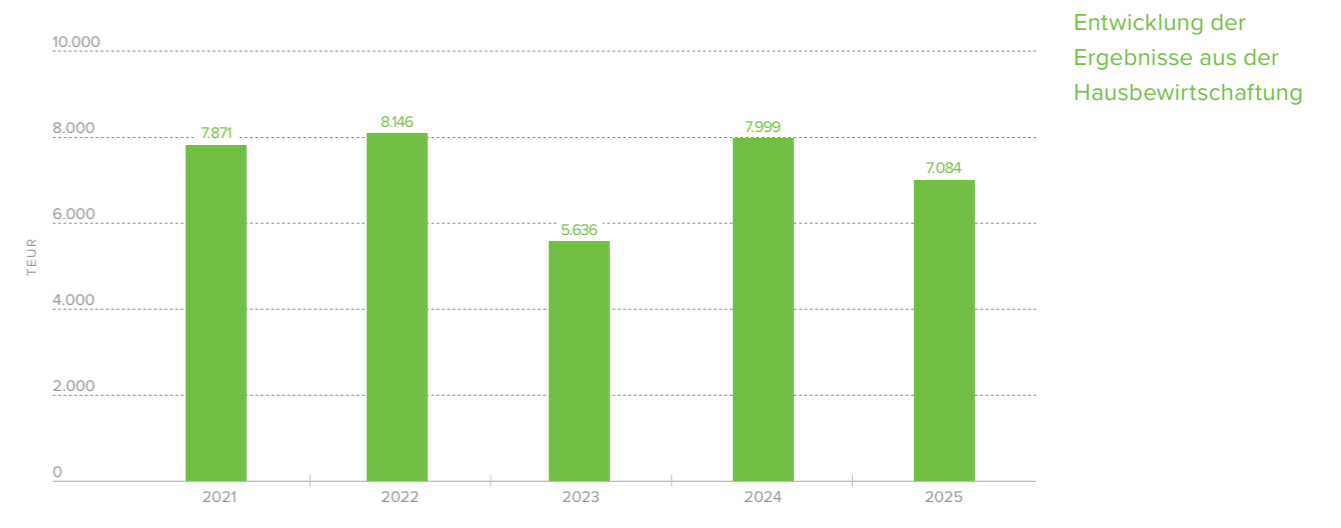
Das Geschäftsjahr 2025 wurde mit einem Jahresüberschuss von 14.720 TEUR (Vorjahr: 12.538 TEUR) abgeschlossen. Im Jahr 2025 wurde geprüft, ob für die in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschrieben Objekte in Prohlis und Reick Zuschreibungsbedarf besteht. Aufgrund der positiven Entwicklung der Nutzungsgebühren, der sehr guten Vermietung und der infolge der planmäßigen Abschreibungen geringeren Buchwerte erfolgt im Jahr 2025 eine Zuschreibung von 7,6 Mio. Euro. Diese Zuschreibung hat keine steuerlichen Auswirkungen. Damit wurden alle außerplanmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude in der Vergangenheit dem Anlagevermögen wieder zugeschrieben.

Ohne Berücksichtigung dieses Sondereffekts hat das bereinigte Ergebnis 7.169 TEUR betragen und war damit 1.737 TEUR niedriger als das bereinigte Ergebnis im Vorjahr. Ursachen hierfür sind die niedrigeren Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung und dem Verkaufsbereich.

	2024 TEUR	2025 TEUR	Erwirtschaftung der Jahresüberschüsse in den Leistungsbereichen
Hausbewirtschaftung	7.999	7.084	
Verwaltung für Dritte	-141	0	
Verkäufe Anlagevermögen	873	826	
Sonstiger Bereich/Zinsbereich	3.807	6.810	
Jahresüberschuss	12.538	14.720	

Der Hausbewirtschaftungsbereich, als Kernbereich der WGS, trägt den höchsten Anteil zum Ergebnis bei. Das niedrigere Ergebnis als im Vorjahr resultiert vor allem aus den gestiegenen Instandhaltungskosten. Gestiegenen Mieteinnahmen (+ 1.299 TEUR) und gesunkenen Zinsaufwendungen (- 646 TEUR) stehen höhere Instandhaltungskosten (+ 2.075 TEUR) gegenüber.

Die Verwaltungskosten betragen 509 EUR/Verwaltungseinheit (Vorjahr: 473 EUR/Verwaltungseinheit). Die Erhöhung resultiert aus gestiegenen Personalkosten sowie höheren sächlichen Aufwendungen. Das Sachgebiet WEG-Verwaltung wurde zum Ende des Jahres 2024 aufgelöst, da die WGS die Wohneigentumsverwaltung eingestellt hat. Die sechs WEG-Verwalter übernehmen Aufgaben altersbedingt ausscheidender Mitarbeiter in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Rechnungswesen.



Entwicklung der Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung

In dem Verkaufsbestand von 17 Eigentümergemeinschaften mit 2 225 Wohnungen gehören der WGS noch 524 Wohnungen. Der Verkauf der Wohnungen erfolgt grundsätzlich nur im Leerstandsfall. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 21 Wohnungen sowie eine Doppelhaushälfte veräußert. 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 Ertragsteuern berücksichtigt. Die WGS nutzt die steuerlichen Vorteile der erweiterten Kürzung, wodurch keine Gewerbesteuern anfallen. Die hierfür in der Vergangenheit gebildeten Rückstellungen werden nach der Betriebsprüfung bei Anerkennung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ergebniswirksam aufgelöst.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der WGS ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und die Verwendung der finanziellen Mittel:

Kapitalflussrechnung	2024 TEUR	2025 TEUR
Jahresüberschuss	12.538	14.720
Zuschreibungen		-7.551
Abschreibungen	12.752	12.859
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-4.290	-143
Änderungen sonstiger Aktiva und Passiva	-3.382	2.155
Buchgewinne / Buchverluste aus Anlageabgängen	-1.364	-1.407
Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.079	1.780
Tilgungszuschuss / BAFA-Modernisierungszuschüsse	-282	-973
Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.745	365
Ertragsteuerzahlungen	-465	-160
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.331	21.645
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	2.006	1.963
Einzahlung von verbundenem Unternehmen	400	200
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.971	-15.410
Erhaltene Zinsen	933	586
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.632	-12.661

	2024 TEUR	2025 TEUR
Veränderungen der Geschäftsguthaben	19	32
Einzahlung auf Kapitalrücklagen	32	30
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.900	0
BAFA-Modernisierungszuschüsse	282	973
Planmäßige Tilgung und sonstige Zahlungen	-11.392	-11.431
Sondertilgung von Darlehen	-2.125	-725
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien	10	-3
gezahlte Zinsen	-3.012	-2.367
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.286	-13.491
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.413	-4.507
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.409	19.822
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.822	15.315

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.314 TEUR erhöht. Ursache hierfür sind vor allem die hohen, in den sonstigen Aktiva und Passiva enthaltenen Rückzahlungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung an die Wohnungsnutzer im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist 3.205 TEUR höher als im Vorjahr. Das liegt an dem im Vorjahr aufgenommenen Darlehen für die Finanzierung des Neubaus Döbraer Straße. Alle Investitionen und Instandhaltungen des Jahres 2025 wurden durch eigene Mittel finanziert. Zusätzlich wurden Zuschüsse im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude in Höhe von 973 TEUR eingesetzt.

Für die Investitions- und Finanzierungstätigkeiten des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 26.152 TEUR standen insgesamt Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 21.645 TEUR zur Verfügung. Die liquiden Mittel wurden damit auf den Liquiditätsrichtwert von ca. drei Monatsmieten zurückgeführt.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 hat sich um 3.256 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das resultiert vor allem aus der Zuschreibung für die Gebäude in Prohlis und Reick im Jahr 2025 und der damit verbundenen Erhöhung des Anlagevermögens.

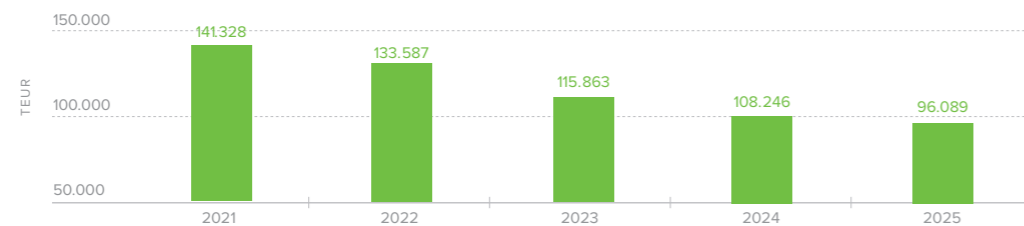
Die WGS hat im Jahr 2025 ein mit einem Lebensmittelmarkt bebautes Grundstück in Dresden Kleinpestitz (Cämmerwalder Straße 4) erworben. Ziel ist, das Grundstück gemäß

der vorliegenden Neubauplanung mit zwei gegenüberstehenden Mehrfamilienwohnhäusern und einem Lebensmitteldiscountmarkt im Erdgeschoss zu bebauen.

Veränderung des Anlagevermögens	2024 TEUR	2025 TEUR
Neubau	5.209	8.531
Grundstückskauf		3.183
Bestandsinvestitionen	4.834	3.585
andere Investitionen	74	259
Investitionen gesamt	10.117	15.558
Abgänge Anlagevermögen	-642	-556
Zuschreibung Grundstücke Prohlis und Reick		7.551
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	-12.752	-12.860
Verminderung (-) / Erhöhung des Anlagevermögens	-3.277	9.693

Grundsätzlich sind langfristige Vermögenswerte auch langfristig finanziert.

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Nach Umschuldung der letzten drei Darlehen von der Nord LB zur Sächsischen Aufbaubank verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten am 31.12.2025 auf drei 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 2025 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ erreicht werden konnte.

Das Zinsniveau hat sich stabilisiert. Die Bauzinsen orientieren sich direkt an den langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt, insbesondere den Renditen langfristiger Bundesanleihen und Pfandbriefen. Steigen diese, erhöhen sich die Refinanzierungskosten der Banken, was sich zinssteigernd auf Baufinanzierungen auswirkt. Aber auch eine erhöhte Staatsverschuldung, etwa infolge der Bildung von Sondervermögen, führt zu einer steigenden Nachfrage nach

Anleihen und damit zu höheren Bauzinsen. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen mehrfach angepasst. Im Zuge einer expansiven Geldpolitik senkte die EZB den Zinssatz in drei Schritten bis zum Juni 2025 auf 2,15 Prozent. Ab Juli 2025 blieb das Zinsniveau unverändert.¹²

Am 31.12.2025 waren Verbindlichkeiten in Höhe von 11.515 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 um 12.157 TEUR im Jahr 2025 setzte sich aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen von einem Darlehen nach Zinsbindungsende zusammen.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 führte zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und den damit verbundenen Anstieg der Eigenkapitalquote um 3 Prozentpunkte auf 67 Prozent. Die Mitglieder der WGS werden am Unternehmenserfolg im Rahmen einer Genossenschaftlichen Rückvergütung beteiligt. Diese Beteiligung wurde durch die Vertreterversammlung im Juni 2025 beschlossen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Jahres 2025 ist wiederum eine Rückstellung für die Genossenschaftliche Rückvergütung enthalten.

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 Bevölkerungsprognose für Dresden zeigt einen langfristig positiven Trend. Grundlage hierfür ist die aktuelle Prognose 2023 der Landeshauptstadt, die auf dem Einwohnerbestand vom 30. Juni 2023 basiert. Demnach wird für die kommenden Jahre trotz einzelner Schwankungen mit einem moderaten Bevölkerungswachstum gerechnet. Bis zum Jahr 2040 prognostiziert die Stadt einen Anstieg auf rund 603 000 Einwohner.

¹² Quelle: <https://www.bundesbank.de/de/presse/presenotizen/ezb/geldpolitische-beschluesse-vom-5-juni-2025-959216>

Allerdings weist Dresden im Jahr 2025 erstmals seit mehreren Jahren wieder einen Bevölkerungsrückgang verursacht durch einen kleinen Wanderungsverlust auf. Es ist zu erwarten, dass sich die gute wirtschaftliche Entwicklung durch die Erweiterung und Neuansiedlung, insbesondere in der Halbleiterindustrie, bis zum Jahr 2028 positiv auf die Wanderungsbewegungen auswirkt. Vor allem für die Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung prognostiziert.¹³

Trotz Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren steigt der Neubau nicht im gleichen Maß. Die Statistik der Bautätigkeit in Dresden belegt, dass nach dem Spitzenjahr 2017 mit 3 728 genehmigten Anträgen auf Neubauwohnungen seit dem Jahr 2021 die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen zurückgeht. Nach dem Jahr 2023 mit einer leichten Erholung der Bautätigkeit ist im Jahr 2024 wieder ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Insgesamt ergibt sich seit dem Jahr 2017 ein Rückgang von rund 60 Prozent.¹⁴ Das liegt vor allem an den schwierigen bau- und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den Genehmigungsprozessen. Mit Beginn des Jahres 2026 hat die Landeshauptstadt Dresden erstmals die Möglichkeit, den bundesweit eingeführten Bauturbo zur Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten zu nutzen. Ziel ist es, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und die deutlich zurückgegangenen Bauaktivitäten wieder zu beleben. Parallel dazu hat die Stadt Dresden die vollständige Digitalisierung der Bauantragsverfahren umgesetzt.

Die WGS hat im Jahr 2025 das Unternehmenskonzept für die Jahre 2025 bis 2034 erstellt. Die Schwerpunkte des Unternehmenskonzeptes waren insbesondere die Ausrichtung der Genossenschaft, Nachhaltigkeit, Nutzungsgebühren, die Mitgliederförderung und -bindung und die Organisation im Unternehmen. Auch in den kommenden Jahren werden die Objekte weiter rentabel bewirtschaftet werden können. Es ist mit deutlichen Bewirtschaftungsüberschüssen zu rechnen.

Bei der weiteren Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten sind moderate Preissteigerungen von drei Prozent berücksichtigt. Die Wohnungssollmieten sind mit einem moderaten durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. zwei Prozent eingeplant.

Für die Geschäftsjahre 2026 bis 2034 sind Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung in Höhe von 39,5 Mio. EUR zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen. Durch die Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen, die Steigerung des Wohnkomforts und die Werterhaltung der Gebäude tragen die Investitionen zu einem nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnungsbestand der WGS bei. Die Förderung durch staatliche Programme, wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), spielt dabei eine essenzielle Rolle.

Die Betriebs- und Heizkosten lagen im Geschäftsjahr 2025 geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres. Während die Aufwendungen für die Wasserversorgung einen Anstieg ver-

¹³ Quelle: Bevölkerungsprognose | Statistik | Landeshauptstadt Dresden, 18.09.2024

¹⁴ Quelle: <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bauen-wohnen-verkehr/bautaetigkeit.php>, 19.01.2026

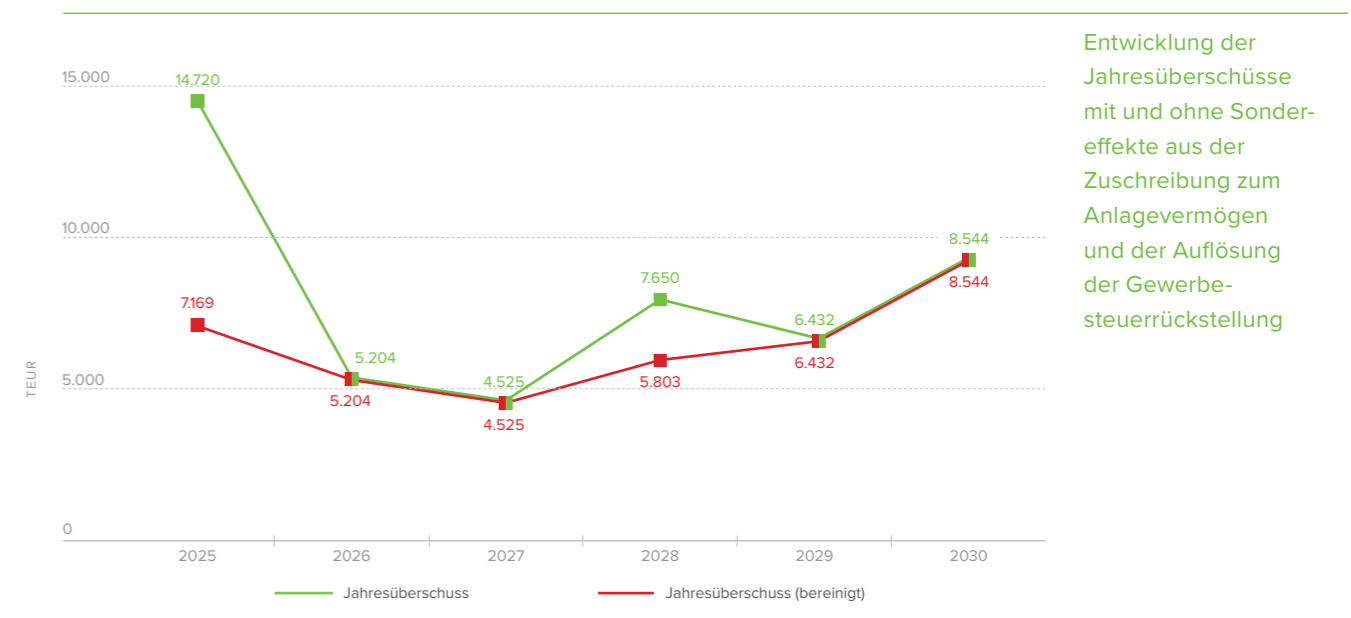
zeichneten, kam es insbesondere bei den Kosten für die Beheizung sowie der umlagefähigen Grundsteuer zu einer Verringerung der Kosten. Die Eigenbelastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz wurden unter Berücksichtigung der Struktur der Wärmeversorgung, den Emissionsfaktoren und CO₂-Preisen für das kommende Geschäftsjahr in Höhe von 173 TEUR geplant.

Nachhaltigkeit und Verantwortung sind integrale Bestandteile der Unternehmensstrategie. Im Unternehmenskonzept wurde die Erstellung einer Nachhaltigkeitsstrategie nach dem VSME-Standard als ein Schwerpunkt der weiteren Geschäftstätigkeit aufgenommen. Die WGS verfolgt das Ziel, wirtschaftlichen Erfolg mit dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen sowie mit sozialer Verantwortung gegenüber Mitarbeitenden und Geschäftspartnern zu verbinden. Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen werden identifiziert und in bestehende Steuerungs- und Risikomanagementprozesse integriert.

Im November 2025 wurde der Neubau Döbraer Straße fertiggestellt. In diesen Gebäuden standen am 31.12.2025 31 Wohnungen leer. Nach der Vermietung dieser Wohnungen liegt das Hauptaugenmerk auf der Leerstandsreduzierung bis zum Jahresende 2026 auf das sehr gute Niveau der Vorjahre. Nach Erreichen dieses Ziel werden diese sehr geringen Leerstände auch in den folgenden Jahren in gleichbleibender Höhe prognostiziert und spiegeln zum überwiegenden Teil nur den Leerstand bei Mieterwechsel wider.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich im Planungszeitraum um 28,6 Mio. EUR. Die Verschuldung der WGS wird damit im Jahr 2030 voraussichtlich nur noch 67,5 Mio. EUR 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 die Rückstellung für die Gewerbesteuer, voraussichtlich im Jahr 2028, aufgelöst werden kann.



4 Risiko- und Chancenbericht

Risiken werden als negative Abweichungen von den erwarteten beziehungsweise geplanten Ergebnissen definiert. Die Wahrnehmung von Chancen sowie die Erzielung eines nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs sind dabei stets mit Risiken verbunden. Zur Früherkennung potenzieller Risiken nutzt das Unternehmen neben einer auf einen Zehnjahreszeitraum ausgerichteten Wirtschafts- und Finanzplanung insbesondere ein monatliches Reporting. Im Rahmen dieses Reportings werden die Ist-Werte fortlaufend analysiert und den jeweiligen Planwerten gegenübergestellt.

4.1 Risikobericht

Ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken ist von wesentlicher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Da Risiken grundsätzlich in allen Unternehmensbereichen entstehen können, sind die jeweiligen Beobachtungsfelder den zuständigen Abteilungen der WGS zugeordnet. Diese organisatorische Verankerung sowie die fortlaufende bereichsübergreifende Abstimmung gewährleisten ein einheitliches und kontinuierliches Vorgehen. Darüber hinaus ist die risikobezogene Berichterstattung auf Basis geeigneter Kennzahlen Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung. Die Bewertung und Steuerung der identifizierten Risiken werden erörtert und erforderliche Anpassungen beschlossen sowie 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 Marktrisiken ergeben sich insbesondere aus der Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes in Dresden. Veränderungen der Nachfrage, begrenzte Mietanpassungsmöglichkeiten, steigende Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Vorgaben können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Darüber hinaus besteht ein wettbewerbsbedingtes Risiko durch andere Wohnungsanbieter. Das Unternehmen beobachtet die Markt- und Rahmenbedingungen kontinuierlich und berücksichtigt diese im Rahmen seiner Unternehmenssteuerung.

Die finanzielle Belastung der Mitglieder der WGS durch hohe Energie- und Lebenshaltungskosten bleibt auch in Zukunft ein zentrales Thema. Die Anpassungen der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich als wirksam erwiesen, sodass im Abrechnungsjahr 2024 deutlich höhere Guthaben an die Mieter zurückgezahlt werden konnten. Infolge der zwischenzeitlichen Stabilisierung der Energiepreise konnten die Vorauszahlungen im Jahr 2025 gesenkt werden. Die WGS ist in Dresden sehr bekannt und hat einen hervorragenden Ruf. Das zeigt sich auch an der gleichbleibend niedrigen Fluktuationsquote von unter 7 Prozent im Jahr 2025 von 5,9 Prozent

Objektrisiken

Maßgeblichen Einfluss auf den Vermietungsstand und damit auf das wirtschaftliche Ergebnis haben die gut erhaltene Gebäudesubstanz, die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation oder auch die studentische Nachfrage. Die WGS verfolgt weiterhin das Ziel, durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Wohnungsbestand an die steigenden Anforderungen der Wohnungsnutzer anzupassen und ein attraktives Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen sicherzustellen. Nachhaltiges ökonomisches, ökologisches und soziales Wirtschaften ist ein wichtiges Ziel der Unternehmensstrategie.

Aussagen des Umweltbundesamtes zufolge verursacht der Gebäudesektor ca. 30 Prozent der deutschlandweiten Treibhausemissionen. Im Jahr 2024 verursachten Gebäude in Deutschland 100,5 Mio. t CO₂-Äquivalente, was einem Rückgang um 2,4 Mio. t (-2,3 Prozent) gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Daten verdeutlichen, dass der Gebäudesektor zur Reduktion der Treibhausgase beiträgt, auch wenn die Ziele noch nicht erreicht wurden.¹⁵

90 Prozent der Gebäude der WGS werden mit Fernwärme versorgt. Vor diesem Hintergrund hat die Art der Erzeugung der Fernwärme durch das Energieversorgungsunternehmen wesentlichen Einfluss auf die Erreichung der Klimaziele. Bisher wird die Fernwärme in Dresden fast vollständig fossil erzeugt. Nur 1,8 Prozent der Fernwärme kamen aus erneuerbaren Energien. Die SachsenEnergie erstellt und implementiert einen Wärmetransformationsplan, der einen technologieoffenen Energiemix vorsieht und die schrittweise Reduktion fossiler Energieträger sicherstellt. Nach den Angaben der SachsenEnergie ist das aktuelle Ziel für die vollständige Dekarbonisierung das Jahr 2045. Wesentliche Maßnahme ist die Umrüstung der bestehenden Erzeuger auf Wasserstoff.¹⁶

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Für die Jahre 2021, 2023 und 2024 hat die WGS jeweils eine CO₂-Bilanz auf Basis der Energieverbräuche erstellt. Der CO₂-Ausstoß hat im Jahr 2024 17,54 kg/m² betragen. Gegenüber dem Jahr 2021 hat sich CO₂-Ausstoß insbesondere durch die durchgeführten energetischen Maßnahmen um 1,72 kg/m² (8,9 Prozent) verringert. Für das Geschäftsjahr 2024 wird die WGS erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den VSME-Standard für nicht berichtspflichtige Unternehmen vorlegen. Künftig wird ein Klimapfad alle notwendigen Maßnahmen beschreiben.

Finanzierungsrisiken

Auf Grund des hohen Cashflows aus der Hausbewirtschaftung besteht gemäß der langfristigen Planung nur Finanzierungsbedarf für die Neubaumaßnahmen der WGS in den nächsten Jahren. 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 Verschuldungsquote der WGS entwickelt sich weiter positiv, da auch zukünftig die planmäßige Tilgung der Darlehen höher als die Neuaufnahme von Darlehen sein wird.

¹⁵ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/analysen-zur-co2-bepreisung-im-gebäude>, Datum: 15.12.2025

¹⁶ Quelle: <https://monitoring.localzero.net/dresden/massnahmen/waerme/dekarbonisierung-der-fernwaerme>, Datum: 15.12.2025

Durch die konsequente Entschuldungsstrategie der WGS wurden die Auswirkungen von Zinsänderungen weiter minimiert. Die Verbindlichkeiten mit kurzfristigen Zinsbindungsfristen können jederzeit langfristig finanziert werden. Anschlussfinanzierungen und Darlehensneuaufnahmen werden in den Planungen der WGS berücksichtigt.

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. Die planmäßig altersbedingt ausscheidenden kaufmännisch-technischen Mitarbeiter sollen vorrangig durch die bei der WGS ausgebildeten Immobilienkaufleute sowie BA-Studenten ersetzt werden. Auch Umsetzungen von Mitarbeitern und Neueinstellungen sind ein wichtiges Instrument, die altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiter adäquat zu ersetzen. 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 Stadt Dresden bleibt eine der wenigen noch wachsenden Regionen in Sachsen. Während viele Regionen in Sachsen mit Bevölkerungsrückgängen oder einer stagnierenden Einwohnerentwicklung konfrontiert sind, profitiert Dresden von einer hohen Anziehungskraft durch Neuansiedlungen, einen positiven Wanderungssaldo und ein lebendiges Stadtleben. Insbesondere in nachgefragten Lagen sowie bei qualitativ angemessenem Wohnungsbestand bestehen gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und stabile Belegungsquoten.

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

Die Voraussetzungen zur Nutzung des Mieterportals und der Mieterapp wurden im Jahr 2025 geschaffen. Der Produktivstart erfolgt im ersten Quartal 2026. Damit wird rund um die Uhr der Zugang zu Services wie Reparaturmeldungen oder Einsicht in ausgewählte Dokumente wie Betriebskostenabrechnungen, Vertragsdetails oder Angaben zum Geschäftsguthaben gewährt. Diese digitalen Lösungen fördern Nachhaltigkeit, reduzieren den Papierverbrauch und schaffen einen echten Mehrwert für die Wohnungsnutzer. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) wird in Zukunft eine immer größere Rolle spielen. Die EU Verordnung über

Künstliche Intelligenz (AI Act) wurde im Jahr 2024 verabschiedet und tritt ab Februar 2025 stufenweise in Kraft. Ziel ist es, KI sicher, transparent und menschenzentriert zu regulieren.¹⁷ Die Entwicklung wird intensiv verfolgt, Erkenntnisse und Erfahrungen mit Technologiepartnern ausgetauscht und konkrete Einsatzmöglichkeiten geprüft.

Die Qualität der Wohnungsbestände ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Die WGS ist hierbei sehr gut positioniert und weist einen sehr hohen Standard auf. Dabei werden auch die Bedürfnisse der Wohnungsnutzer in der Portfolioplanung für die unterschiedlichen Standorte berücksichtigt. Durch die hochwertige Instandsetzung der Wohnungen bei Nutzerwechsel werden die Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung mit hoher Zufriedenheit der Wohnungsnutzer geschaffen.

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.

Die Baupreise stiegen im Jahr 2025 im Bereich Wohngebäude um 3,2 Prozent. Das liegt vor allem an gestiegenen Materialkosten, insbesondere für Holz und Stahl. Die WGS hat durch langfristige Rahmenverträge über Bauleistungen, Betriebskosten und anderen Dienstleistungen rund um die Immobilien verlässliche Bedingungen.

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 ist für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Mit der Vermietung qualitativ hochwertiger Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen und der effektiven Bewirtschaftung entwickelt sich die WGS als kompetenter Wohnungsdienstleister weiter und kann weiter wirtschaftlich auf dem Dresdner Wohnungsmarkt agieren.

Dresden, 27. März 2026

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Holger Helzel



Grit Jurenz

¹⁷ Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/ai-act-2285944>



FÜR ALLE –
Videoprojektion:
Zeitreise durch 70 Jahre
Genossenschaftsgeschichte



Pünktlich zum 70. Geburtstag unserer Genossenschaft am 10. März ließen wir mit einer Licht- und Videoprojektion an unserem Verwaltungsgebäude für vier Wochen unsere Mitglieder staunen, erinnern und „durch die Zeit reisen“. Zu sehen war, wie ein Haus auf dem Papier entsteht und schließlich „zum Leben erweckt“ wird. Die einzelnen Bauteile fanden ihren Platz, der Putz schimmerte grau – aber nur außen. Denn schaute man ins Innere, leuchtete das Haus durch die individuelle Wohnungseinrichtung der Bewohner. Alle trugen zur Verschönerung und zum bunten gemeinsamen Leben bei. Denn wir alle zusammen – **WIR waren und sind unsere Genossenschaft!** Ein Blick in die Zukunft ließ uns träumen, wie künftig unsere Häuser aussehen könnten.

Auch für zufällige Spaziergänger, Dresdner, Kinder, Neugierige und diejenigen, die aufgrund der Mund-zu-Mund-Propaganda oder über die Presse von der Videoprojektion erfuhren, war dies ein schönes Highlight.



**SIND UNSERE
GENOSSEN
SCHAFT**



BILANZ 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.311,00	40.036,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	344.002.409,04		334.647.874,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.405.674,33		13.392.996,93
Grundstücke ohne Bauten	2.419.807,23		2.419.807,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03		545.579,03
Technische Anlagen und Maschinen	1.200.443,00		1.500.624,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.279,11		133.528,10
Anlagen im Bau	3.947.554,82		8.116.991,19
Bauvorbereitungskosten	2.194.518,77	370.826.265,33	342.356,95
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	50.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		370.882.576,33	361.189.794,39
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	24.616.265,70		24.759.146,31
Geleistete Anzahlungen	1.267.740,63	25.884.006,33	1.340.455,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	87.787,18		56.367,06
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.830,11		243,26
Sonstige Vermögensgegenstände	3.325.207,33	3.419.824,62	5.082.215,85
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.493.053,95	19.994.104,88
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.624,44	8.811,43
BILANZSUMME		415.687.085,67	412.431.138,41

BILANZ 2025

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	607.755,00		633.020,00
- der verbleibenden Mitglieder	17.300.737,26		17.239.573,22
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.290,00	17.926.782,26	22.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(4.082,74)		(4.827,74)
Kapitalrücklage		1.161.642,32	1.132.092,32
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	107.726.029,84		107.726.029,84
Gesetzliche Rücklage	77.611.996,38		76.139.999,94
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(1.471.996,44)		(1.253.762,86)
- davon Einstellung Bilanzgewinn des Vorjahres	(0,00)		(4.183.152,47)
Andere Gewinnrücklagen	67.452.598,50		
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(5.887.985,78)	252.790.624,72	55.295.798,43
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	14.719.964,44		12.537.628,58
Einstellungen in Gesetzliche Rücklage	-1.471.996,44		-1.253.762,86
Einstellungen in Andere Gewinnrücklagen	-5.887.985,78	7.359.982,22	-5.015.051,43
Eigenkapital insgesamt		279.239.031,52	264.457.648,04
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	2.051.700,00		1.846.500,00
Sonstige Rückstellungen	3.511.029,52	5.562.729,52	3.654.260,69
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.091.391,62		108.249.258,64
Erhaltene Anzahlungen	29.057.334,54		29.760.306,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.472,57		423.679,76
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.756.342,46		3.549.270,10
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.770,77		146.300,55
Sonstige Verbindlichkeiten	353.826,51	130.881.138,47	338.728,29
- davon aus Steuern	(53.618,12)		(63.842,25)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.186,16	5.186,16
BILANZSUMME		415.687.085,67	412.431.138,41

BILANZ 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	79.880.979,24		74.397.972,11
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		504.598,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.652,50	79.934.631,74	53.652,50
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-142.880,61	3.933.808,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.068,94	145.958,01
Sonstige betriebliche Erträge		10.606.513,58	8.190.216,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		49.299.071,50	46.862.910,85
ROHERGEBNIS		41.247.262,15	40.363.295,75
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	4.971.345,18		5.006.332,45
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.101.152,54	6.072.497,72	1.071.684,38
davon für Altersversorgung	(68.034,88)		(89.617,40)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.860.323,36	12.751.508,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.331.372,77	3.914.532,91
Erträge aus Beteiligung	200.016,00		400.016,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(200.000,00)		(400.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		588.770,60	936.746,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.366.219,41	3.013.439,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag		365.079,38	1.745.408,61
ERGEBNIS NACH STEUERN		16.040.556,11	14.197.152,42
Sonstige Steuern		1.320.591,67	1.659.523,84
JAHRESÜBERSCHUSS		14.719.964,44	12.537.628,58
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.359.982,22	6.268.814,29
BILANZGEWINN		7.359.982,22	6.268.814,29

Unsere **eigene Briefmarke**
„70 Jahre Wohnen im Dresdner Süden“
gab es für unsere Mitglieder, die 2025 eine
Wohnung im Wohnungsbestand bezogen.

In kleiner Auflage wurde das Briefmarkenset
gefertigt und verbindet Absender und Empfänger.



FÜR UNSERE NEUEINZÜGE –
Eigene Briefmarke

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 31.12.2025 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung kommen die wirtschafts-spezifischen Vorschriften der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) zum Tragen.

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 148,1 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.

	01.01.2025 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2025 TEUR	Abweichung führt zu	Latente Steueransprüche und -schulden
Sachanlagen	6.240	-7.791	-1.551	passiv latenten Steuern	
Finanzanlagen	772	0	772	aktiv latenten Steuern	
Sonderposten (FGAfA)	-30.646	1.767	-28.879	passiv latenten Steuern	
Rückstellungen	21	-5	16	aktiv latenten Steuern	
Steuerlicher Verlustvortrag	103.591	-6.978	96.613	aktiv latenten Steuern	
Gesamt	79.978	-13.007	66.971	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.

Für einige Objekte, für die in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen worden sind, erfolgte entsprechend § 253 Abs. 5 HGB die Zuschreibung über 7.551,1 TEUR, da die Gründe, die für die vorgenommene Abschreibung maßgeblich waren, weggefallen sind.

Die weiteren im Jahr 2025 bereits entstandenen Planungskosten für den Neubau Caspar-David-Friedrich-Straße von 952,0 TEUR sind in den Bauvorbereitungskosten enthalten.

Ebenso sind die für das neu erworbene Grundstück Cämmerswalder Straße 4 (Neubau-Projekt „Kohlenstraße 20 a+b“) entstandenen Planungskosten von 235,0 TEUR in den Bauvorbereitungskosten enthalten.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 24.616,3 TEUR (Vorjahr: 24.759,1 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr 2025 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer/Mieter gegenüber.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind insbesondere eingezahlte Instandhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften von 2.251,0 TEUR (Vorjahr: 2.218,9 TEUR) und Erstattungsansprüche von 374,4 TEUR an den kommunalen Energieversorger aus den Jahresabrechnungen 2025 enthalten.

In der Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Gesamtbestand an Mietkautionen enthalten. Diese Gelder (177,6 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	31.12.2024 TEUR	31.12.2025 TEUR	Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang
■ Hausgeldabrechnungen und Verwaltergebühren	1.370,5	1.249,0	
■ Genossenschaftliche Rückvergütung	840,0	880,5	
■ ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	569,0	277,0	
■ Personalaufwendungen	360,2	583,1	
■ Arbeitnehmerjubiläen	171,0	164,8	
■ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	106,5	105,4	
■ Abschluss, Prüfung und Veröffentlichung	129,3	131,7	

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 191,2 TEUR (Vorjahr: 194,3 TEUR).

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten Personalaufwendungen der Bauleiter im Jahr 2025.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ werden unter anderem Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens von 7.551,2 TEUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen von 1.408,5 TEUR (Vorjahr: 1.364,2 TEUR) ausgewiesen.

Im April und September 2025 erfolgten Ausschüttungen von jeweils 100 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 1.100 EUR aufgrund Abzinsung der Archivrückstellung enthalten.

D Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGS, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Überschuss von 381,2 TEUR (Vorjahr: 394,2 TEUR) ab. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde der Jahresüberschuss in voller Höhe der Gewinnrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2025 1.398,9 TEUR (Vorjahr: 1.217,7 TEUR).

Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten im Geschäftsjahr 2025	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	
Kaufmännische Mitarbeiter	54	9
Technische Mitarbeiter	15	
Gewerbliche Mitarbeiter	2	
Gesamt	73	9

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anfang 2025	Ende 2025
	14 701 Mitglieder	14 693 Mitglieder
Zugang 2025		+ 705 Mitglieder
Abgang 2025		- 713 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.300.737,26 EUR und haben sich um 61.164,04 EUR (Vorjahr: um 48.180,96 EUR) erhöht.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Holger Helzel
Grit Jurenz

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Ralf Biele	Vorsitzender
Heike Wieghardt	stellvertretende Vorsitzende
Marcel Eder	
Tim Grobbel	
Anne Holowenko	
Dr. Harald Rabe	
Stephan Sadowski	
Martin Teplý	
Dr. Ernesto Zimmermann	

E Weitere Angaben

Ergebnisverwendung

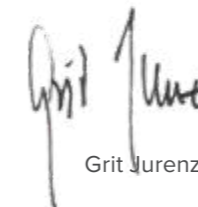
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 14.719.964,44 EUR ab. Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.471.996,44 EUR in die gesetzliche Rücklage und 5.887.985,78 EUR in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 7.359.982,22 EUR den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Dresden, 27. März 2026

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Vorstand



Holger Helzel



Grit Jurenz



Die Wohnung in der Paradiesstraße 24 wurde mit 600 „leeren Fensterblicken“ an den Wänden vorbereitet, die von unseren Mitgliedern, Freunden, Schulklassen in unseren Stadtteilen und Partnern gestaltet wurden. So entstand ein Mitmachprojekt für alle „Freunde der WGS“. Sie waren herzlich eingeladen, zum Stift zu greifen. In den vorgezeichneten Fenstern durfte die Fantasie blühen und wir sind begeistert, welch kreative Motive entstanden. Gemeinsam gestalten – das ist nicht nur der Anspruch im Alltag und bei der Arbeit unserer Genossenschaft, sondern war auch im Fall unserer einzigartigen Kunstwohnung das Ziel!
Ein Mitmachprojekt der WGS – Mitmachen, Malen, Gestalten!



**FÜR MITGLIEDER,
 PARTNER, FREUNDE
 UND AKTEURE –
 Unsere Kunstwohnung**

STRECKE





ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	312.148,74	5.891,99	0,00	0,00	318.040,73
– davon GWG	(360,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(360,57)
SACHANLAGEN					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	693.814.902,03	7.744.059,81	1.243.064,27	6.903.874,33	707.219.771,90
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.353.508,98	3.182.690,40	0,00	0,00	25.536.199,38
■ Grundstücke ohne Bauten	3.008.777,67	0,00	0,00	0,00	3.008.777,67
■ Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	545.579,03	0,00	0,00	0,00	545.579,03
■ Technische Anlagen und Maschinen	2.224.187,31	3.070,20	0,00	0,00	2.227.257,51
– davon GWG	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.429.403,27	35.254,86	44.991,02	0,00	1.419.667,11
– davon GWG	(319.622,32)	(25.960,29)	(1.996,30)	(0,00)	(343.586,31)
■ Anlagen im Bau	8.116.991,19	2.734.437,96	0,00	-6.903.874,33	3.947.554,82
■ Bauvorbereitungskosten	407.695,24	1.852.161,82	0,00	0,00	2.259.857,06
SACHANLAGEN GESAMT	731.901.044,72	15.551.675,05	1.288.055,29	0,00	746.164.664,48
FINANZANLAGEN					
■ Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
■ Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FINANZANLAGEN GESAMT	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	732.263.193,46	15.557.567,04	1.288.055,29	0,00	746.532.705,21

ANLAGENSPIEGEL

	Abschreibungen					Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2025 EUR	im Geschäftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	AfA-Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	kumuliert 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand Vorjahr EUR
	272.112,74	39.616,99	0,00	0,00	0,00	311.729,73	6.311,00	40.036,00
	(360,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(360,57)	(0,00)	(0,00)
	359.167.027,07	12.288.938,32	687.452,97	0,00	7.551.149,56	363.217.362,86	344.002.409,04	334.647.874,96
	8.960.512,05	170.013,00	0,00	0,00	0,00	9.130.525,05	16.405.674,33	13.392.996,93
	588.970,44	0,00	0,00	0,00	0,00	588.970,44	2.419.807,23	2.419.807,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545.579,03	545.579,03
	723.563,31	303.251,20	0,00	0,00	0,00	1.026.814,51	1.200.443,00	1.500.624,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	1.295.875,17	58.503,85	44.991,02	0,00	0,00	1.309.388,00	110.279,11	133.528,10
	(319.265,33)	(26.317,28)	(1.996,30)	(0,00)	(0,00)	(343.586,31)	(0,00)	(356,99)
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.947.554,82	8.116.991,19
	65.338,29	0,00	0,00	0,00	0,00	65.338,29	2.194.518,77	342.356,95
	370.801.286,33	12.820.706,37	732.443,99	0,00	7.551.149,56	375.338.399,15	370.826.265,33	361.099.758,39
	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	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
	371.073.399,07	12.860.323,36	732.443,99	0,00	7.551.149,56	375.650.128,88	370.882.576,33	361.189.794,39

FÜR MITGLIEDER UND FÜR ALLE – Das Eisfahrrad in den Wohngebieten unterwegs

Lange ließ der Sommer auf sich warten, um dann nach den Sommerferien noch mal alles zu geben. Mit dem Eisfahrrad haben wir „HALT“ in unseren Wohngebieten gemacht und unsere Mitglieder, Familien, Kinder, Jung und Alt, Groß und Klein getreu unserem Claim „Das Zuhause für jeden Geschmack“ zum Eisessen eingeladen.





Diese Aktion zauberte vielen Mitgliedern ein Lächeln ins Gesicht. Und da wir von glücklichen Gesichtern nicht genug bekommen können, wird auch im nächsten Sommer das Eisfahrrad durch unsere Wohngebiete rollen.



Das Eisfahrrad hielt im August 2025 an acht verschiedenen Standorten in unseren Wohngebieten. Egal, ob fruchtig-süß oder klassisch-schokoladig – für jeden Geschmack war Eis dabei.



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	INSGESAMT EUR	RESTLAUFZEIT
		unter 1 Jahr EUR
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.091.391,62 (108.249.258,64)	11.398.604,03 (13.275.514,73)
■ Erhaltene Anzahlungen	29.057.334,54 (29.760.306,18)	28.995.914,54 (29.760.306,18)
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.472,57 (423.679,76)	600.472,57 (423.679,76)
– Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.756.342,46 (3.549.270,10)	4.477.464,93 (3.259.796,30)
■ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.770,77 (146.300,55)	21.770,77 (146.300,55)
■ Sonstige Verbindlichkeiten	353.826,51 (338.728,29)	353.826,51 (338.728,29)
GESAMTBETRAG	130.881.138,47 (142.467.543,52)	45.848.053,35 (47.204.325,81)

RESTLAUFZEIT		DAVON GESICHERT	
1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
36.187.158,12 (39.977.278,99)	48.505.629,47 (54.996.464,92)	96.091.391,62 (108.249.258,64)	GPR (GPR)
61.420,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
278.877,53 (289.473,80)	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)	
36.527.455,65 (40.266.752,79)	48.505.629,47 (54.996.464,92)	96.091.391,62 (108.249.258,64)	

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern



**FÜR DAS WGS-TEAM –
Let's Rock the Block**

**Jubiläumsparty im
Fifties-Style**

Auch wir durften in diesem Jahr feiern und eine ganz besondere Jubiläumsparty ausgestalten und erleben.

Nur ein kleiner Kreis war in die Vorbereitungen eingebunden und so war es möglich, alle Kolleginnen und Kollegen zu überraschen: Nur das Datum, der Feierort und das Motto wurden im Vorfeld bekanntgegeben. Alle waren aufgefordert, sich im Stil der Fifties zu kleiden. Mit Oldtimerbussen und einem Cadillac ging es vom Kundenzentrum Südhöhe zum Marienschacht.



Dort erwartete uns eine **wunderschöne Feierlocation** mit großem Außenbereich, wunderschön geschmückt und einer Eröffnungs-Tanzshow. Ein professionelles Stylingteam sorgte für Haartollen, Locken, perfektes Makeup und den Hauch Nostalgie. „Aufgebrezelt“ konnten wir Cadillac-Ausfahrten mit einem Chauffeur genießen.



Das Grill-Bufferet mit Ideen aus den 1950er-Jahren passte perfekt und Tanzshows, Rock'n'Roll-Band, Fotobox und Führungen im Marienschacht rundeten die Party ab. Nicht zuletzt das großartige Wetter am 14. August 2025 und die wunderbaren Erinnerungsfotos lassen uns gern an diesen **unvergesslichen Abend** zurückdenken.

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. hat im Berichtsjahr 2025 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 2025 wurden in vier ordentlichen und einer konstituierenden Aufsichtsratssitzung folgende Schwerpunkte im Aufsichtsrat behandelt:

- Wirtschaftsplan 2025
- Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2025 und Vorbereitung des Programmes für 2026
- Berichte zur Lage der Genossenschaft und der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH mit aktuellen Informationen
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2024 sowie zur planmäßigen Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens
- Beschluss über den Vorschlag an die Vertreterversammlung zur Gewährung der Genossenschaftlichen Rückvergütung
- Beschluss zur Einstellung in die Ergebnissrücklagen
- Beschluss über den Vorschlag an die Vertreterversammlung zur Gewinnverwendung
- Kenntnisnahme und Auswertung der Prüfberichte zum Jahresabschluss 2024 der WGS und der Handwerkerhof GmbH

- Beschluss über den Kauf des Grundstückes Cämmerswalder Straße 4, in 01189 Dresden (Netto-Markt)
- Beschluss über das Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2026 in Höhe von 32.033.834 Euro.
- Beschluss über die mittelfristige Investitions- und Instandhaltungsplanung 2025 - 2034 mit einer Gesamtsumme von 397.326.000 Euro.
- Beschluss über die Umsetzung des vom Vorstand vorgelegten Unternehmenskonzeptes für die Jahre 2025 bis 2034

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, welches im Oktober 2025 fertiggestellt wurde. Außerdem standen das Sanierungsprojekt Rugestraße 6 bis 10 (Thalia-Buchhandlung) im Fokus sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung zum erworbenen Grundstück Cämmerswalder Straße 4 (Netto-Markt).

Zur Sitzung des Ausschusses Finanzen im I. Quartal lag der Mittelpunkt auf der intensiven Besprechung des Wirtschaftsplanes 2025 und der Liquiditätsplanung.

Im III. Quartal wurde zur Vertiefung der aktuellen Themen, wie zum Beispiel die Liquiditätsplanung, die Genossenschaftliche Rückvergütung und insbesondere die Verabschiedung des Unternehmenskonzeptes 2025 bis 2034 intensiv diskutiert.

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Juni 2025 fanden auch Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Turnusmäßig endete für zwei Aufsichtsratsmitglieder die Amtszeit, die sich zur Wiederwahl stellten. Im Ergebnis der Wahl wurden diese zwei Aufsichtsratsmitglieder wieder gewählt. Während der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2025 wurde Herr Dr. Ralf Biele wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Frau Heike Wieghardt übernimmt wieder die Position der Stellvertretung.

Die Konferenz der Aufsichtsräte des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) fand am 11.04.2025 im Hotel Ramada by Wyndham Dresden statt. Der Aufsichtsrat der WGS war mit fünf Teilnehmenden vertreten. Es wurden Themen wie „Aktuelle Entwicklung rund um die Nachhaltigkeitsberichterstattung“, „Rechtliche Entwicklung im Genossenschafts- und Mietrecht“ sowie „Community Building und soziale Wirkung“ besprochen.

Der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Durch den Aufsichtsrat wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn von 7.359.982,22 Euro gemäß Satzung § 40 in „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen zuzustimmen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten.

Das 100%ige Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH, konnte im Geschäftsjahr 2025 auf stabiler wirtschaftlicher Grundlage ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden im Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses vom 25.02.2026 durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH bestätigt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025 dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie des Tochterunternehmens und auch der Arbeitnehmervertretung und wünscht für das Geschäftsjahr 2026 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, 12. Mai 2026



Dr. Ralf Biele
Vorsitzender des Aufsichtsrates

→ Banner Haustafel



→ Plane am Eisfahrrad



(Fast) alles drehte sich 2025 um unseren 70. Geburtstag. Es entstanden, passend zum Thema, Bauplanen, Haustafelbanner, Anzeigen, Werbemittel, Beiträge auf der Homepage, Artikel in unserer Mitgliederzeitschrift und Pressemeldungen.



↑ Deckel-Aufdruck

WAS ES SONST NOCH SO GAB ...



→ Grubenlampe



→ Party-Gimmicks



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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie den 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 § 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 Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeut-same Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit 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 Be-stätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegeben-heiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließ-lich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvor-fälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre-chendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzes-entsprechung 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 geeigne-ter 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 Anga-ben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein er-hebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunfts-orientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, ein-schließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 27. Mai 2026

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

